

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 11 juni 2025

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette
Palmer, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Schepenen: Mario Carremans, Marten Frederix

Agendnummer: 11

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr.: 202434 (2024/034) - goedkeuring

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

MOTIVERING

Juridische gronden

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen;
- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en latere wijzigingen;
- het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en latere wijzigingen;
- het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en latere wijzigingen;
- het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en latere wijzigingen;
- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 en 57;
- het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019;
- het decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021");
- het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) en latere wijzigingen;
- het besluit van 10 december 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en latere wijzigingen;
- het besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);
- het besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26/01/2024.

Feiten en context

Aanvragers: **mevrouw Denise Ballet wonende te Oudestraat 35 te 3510 Hasselt**

Ligging van het perceel:

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie C nrs. 75E, 75F, 75G, 75H, 75K en 75L**

Projectnaam: cons. Vanderspikken - Duplicaat van 2024104968

Dossiernummer: 202434

Intern dossiernummer: 2024/034

ID omgevingsplatform OMV_2024134346

Type dossier: Verkaveling

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

verkavelen van 6 percelen in 7 loten waarvan 6 voor open bebouwing en 1 voor een elektriciteitscabine en het kappen van 3 bomen

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	6 oktober 2024
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	6 januari 2025
Opening openbaar onderzoek	24 januari 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	22 februari 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	3 juni 2025
Uiterste datum beslissing	20 juni 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 3 juni 2025.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Verkavelingsvergunning (1997/014) voor nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 24/09/1997. Deze vergunning is vervallen.

Stedenbouwkundige basisgegevens

- De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met deels bestemming woongebied met landelijk karakter en deels gebied
Woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).
Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.
Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven bevatten.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt slechts mogen opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft

De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

- De aanvraag is niet gelegen binnen een geldend ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg.
- Het perceel is gelegen binnen een vervallen verkaveling.
- Voor de Irislaan is er een geldend rooilijnplan van 3/3/1965.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte genomen werd op 15/6/2024 met referentienummer ID 31803 <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/31803> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in de nota waarvan akte werd genomen en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, dd 10 februari 2023.

Deze stedenbouwkundige verordening legt elke verbouwer een aantal maatregelen op om te voorkomen dat regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen van 14 december 2023 is van toepassing.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 24 januari 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Ref.: 25176803

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.

Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 22 januari 2025, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 21 januari 2025, is geen bezwaar en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA
Geen bezwaar

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 17 januari 2025, is
voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.
Beste,

ons advies van 9/1/2025 blijft ook na deze aanpassing hetzelfde.
Dit advies luidt als volgt:

het Agentschap voor Natuur en Bos geeft **gunstig advies** onder de volgende voorwaarden:

- Bij het uitvoeren van werken mogen de te behouden bomen niet beschadigd worden. Er dient voldoende afstand tot de bomen bewaard te worden (evt. hekken rond de bomen plaatsen), er mogen geen materialen onder de bomen gestapeld worden en de bodem onder de kronen mag niet verdicht, noch opgehoogd worden;
- Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit);
- De te behouden bomen op het verkavelingsplan mogen enkel gekapt worden als de bomen een veiligheidsrisico vormen;
- Bij het uitvoeren van werken moet men er zich **-voor** men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het kappen van bomen dient men na te gaan **voor** de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn.

Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via bovenvermelde contactgegevens.
Het dossier vermeldt geen expliciet onderzoek naar de mogelijke aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van speciale beschermingszones. Op basis van de gegevens in het dossier concludeert het Agentschap voor Natuur en Bos dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone, mits rekening wordt gehouden met bovenstaande voorwaarden.

Het advies van team Leefomgeving – groen afgeleverd op 3/6/2025 is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Gunstig advies voor het bouwen van de elektriciteitscabine zoals aangegeven. Men blijft bij de bouw van de cabine voldoende ver van de stam van de monumentale eik en van de haag van de burens. Men snoeit de eik best wat bij, om het geringe wortelverlies van de boom te compenseren. Gunstig advies voor het vellen van één eik in de Heidestraat.

De totale boombeschermingszone van de te behouden bomen moet tijdens de bouwwerken gerespecteerd worden.

Voor de bouw van de elektriciteitscabine in de Irislaan, mag de totale boombeschermingszone voor de grote eik op de hoek van het perceel iets kleiner gemaakt worden, om de bouw van de cabine mogelijk te maken.

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 januari 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

in bijlage ons advies en offerte verkavelingen. De voorziene locatie van de cabine is in orde voor ons.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 16 januari 2025, is geen bezwaar en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA
Geen bezwaar

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 15 januari 2025, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 9 januari 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Ref.: 25176803

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.

Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt niet onder artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het besluit van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bijgevolg wordt de gewone procedure gevolgd en werd er een openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 16 januari 2025 tot 14 februari 2025.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 24 januari 2025 tot 22 februari 2025.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 2 digitale bezwaren

Behandeling van de bezwaren:

Bezwaar 1

Datum 21 februari 2025

Inhoud van het bezwaar

Het bezwaar handelt over de inplanting van de elektriciteitscabine. De bezwaarindiener is enerzijds bezorgd voor de hinder die de elektriciteitscabine zal veroorzaken en anderzijds geeft hij aan dat de bouw van de cabine volgens het inplantingsplan schade zal toebrengen aan de haag die op de perceelsgrens staat en aan een waardevolle eik die in de buurt staat. De bezwaarindiener geeft aan niets tegen de verkaveling te hebben en doet een aantal voorstellen voor een nieuwe inplanting van de elektriciteitscabine.

Evaluatie van het bezwaar:

Een elektriciteitscabine is een gebruikelijke technische inrichting binnen woongebied en dient om te voorzien in voorzieningen van algemeen belang. De cabine is beperkt in volume zodat er weinig visuele hinder is.

De inplanting op 2m van de perceelsgrens is in onze gemeente een gebruikelijke afstand voor een elektriciteitscabine.

De cabine komt ter hoogte van de voortuinzone van de bezwaarindiener. Aan deze zijde van de woning bevinden zich de garages. Wij verwachten geen uitzonderlijke hinder door de cabine. De cabines zijn zo ontworpen om geen hinder te veroorzaken gezien ze eigen zijn aan woongebieden.

De plaatsing van de cabine is niet vervat in deze vergunning en zal nog moeten aangevraagd worden via een aparte vergunningsaanvraag.

De inplanting zal gedeeltelijk onder de kruin van de boom gebeuren. De bodemingreep is eerder beperkt in oppervlakte en niet vergelijkbaar met de bouw van een huis.

Bij een aanvraag voor de plaatsing van de cabine zullen beschermingsmaatregelen voor de boom worden opgelegd.

Het advies van ANB vermeldt geen bijzondere opmerkingen over de inplanting van de cabine. In het advies van ANB wordt wel de bescherming van de bomen tijdens de werken opgelegd.

De voorgestelde alternatieven bevinden zich ook onder de kruinen van bomen.

Het bezwaar wordt gedeeltelijk aanvaard.

Bezwaar 2

Datum 10 februari 2025

Inhoud van het bezwaar

/

Samengevat:

De aanvraag bevat strijdige elementen:

1. Er wordt gewag gemaakt van het verkavelen van 6 percelen in 6 loten en het kappen van 2 bomen. Cfr brief dd. 8 januari 2025 van gemeente H-Z aan ANB. Deze inhoud van aanvraag is ook terug te vinden op de aanplakking.
In de brief van de gemeente H-Z dd 16 januari 2025 is er evenwel sprake van 6 percelen in 6 loten en 1 lot voor een elektriciteitskabine + het kappen van 3 bomen. Enkel op het verkavelingsplan is deze informatie terug te vinden.
De eigenlijke aanvraag gaat niet over deze laatst (gewijzigde) elementen.
2. De te kappen bomen maken deel uit van waardevolle houtpunten, typisch voor -heide-landbouwlanschap. Volgens de biologische waarderingskaart zijn de beide houtkanten biologisch zeer waardevol (noordelijk) en complex van waardevol en zeer waardevol (oostelijk). Dat is een bijkomend om de bomen maximaal te behouden.
Er wordt in het voorliggende plan niet gespecificeerd over welke bomen het gaat.
Onderzoek op het terrein leert dat het waardevolle inlandse eiken betreft.
De te kappen eik langsheen de Heidestraat (noordelijke houtkant) heeft een omtrek van bijna 2 meter op een hoogte van een meter van het maaiveld. De bomen staan reeds vermeld op kaarten van 1873:
<https://historical.osm.be/#14/51.0290/5.2902/NGIBasemap1873-OSMroads>
De bomen zijn bijgevolg minstens 151 jaar oud.
Langsheen de Irislaan (oostelijke houtkant) zijn de bomen niet in overeenstemming met de intekening op de plannen in het dossier.
Daardoor is het niet te achterhalen welke bo(om)en er exact gekapt zullen worden. Het geeft de indruk dat het de aanvrager vrij staat de bomen te kappen die hij/zij wenst te verwijderen.
De vraag kan ook gesteld worden of de doorgang tussen de eiken van de houtkanten langsheen Irislaan en Heidestraat wel voldoende breed is om werfwagens, kranen en machines toe te laten tijdens het bouwen van de huizen. Elk perceel dient immers vanaf de straatzijde bediend te worden bij bebouwing. Er wordt in de aanvraag niets vermeld over te nemen maatregelen om de waardevolle bomen van de houtkanten te beschermen.
3. Om doorgang te krijgen naar bepaalde percelen dienen ook de bomen van de houtkanten op openbaar domein mogelijk gekapt te worden. Hierover is in het voorliggende plan evenwel geen sprake. Dit is een hiaat.

Behandeling van het bezwaar:

1. De oorspronkelijke aanvraag omvatte een verdeling van 6 percelen in 6 loten. Voor deze verkaveling werd een openbaar onderzoek opgestart dat liep van 16/1/2025 tot 14/2/2025. Naar aanleiding van een negatief advies van Fluvius op deze aanvraag diende de aanvrager een gewijzigde projectversie in die tegemoet kwam aan het negatief advies.
Naar aanleiding van deze nieuwe projectinhoud werd een nieuw openbaar onderzoek gehouden van 24/1/2025 tot 22/2/2025.
Afhankelijk wanneer de bezwaarindiener het loket raadpleegde kan dit een verschil hebben betekend.
Bezwaarindiener geeft aan dat de informatie terug te vinden was op het verkavelingsplan.
Het bezwaar wordt niet aanvaard.
2. Het Agentschap Natuur en Bos heeft haar advies verleend aan de aanvraag. Dit advies is gunstig met voorwaarden. De voorwaarden zullen mee opgenomen als voorwaarden bij de vergunning.
In het advies is de bescherming van de bomen voorzien. In de voorwaarden bij de vergunning zullen een aantal bijkomende voorwaarden worden opgenomen.
Deze voorwaarden zullen bij de omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen mee moeten overgenomen worden in de vergunning.
Het verkavelen van de percelen houdt uitgezonderd het kappen van de bomen geen verdere stedenbouwkundige handelingen in.
Het bezwaar wordt gedeeltelijk aanvaard. De bescherming van de bomen zal expliciet in de voorwaarden bij de vergunning worden opgenomen.

3. De grootste houtkant, die deels op openbaar terrein ligt, bevindt zich langs de Heidestraat. Aan deze zijde worden twee woningen gepland. De inritten van deze woningen zijn ontworpen op advies van het Agentschap Natuur en Bos (mondeling vooradvies), zodat er zo min mogelijk bomen gekapt hoeven te worden. De ontwerper heeft dit advies meegenomen in het ontwerp. De indiener van het bezwaar wijst erop dat er mogelijk bomen gekapt moeten worden, maar levert geen zekerheid over de noodzaak tot kappen. De bezwaarindiener geeft aan dat er door de houtkanten niet op de percelen kan geraakt worden om de percelen te bebouwen.
De beoordeling van de technische uitvoerbaarheid van een project behoort niet tot een ruimtelijke beoordeling en wordt dan ook niet verder behandeld.
Het bezwaar wordt niet aanvaard.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, is van toepassing op de aanvraag.

Bescheiden woonaanbod

Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse Woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 - Bescheiden woonaanbod: boek 5, deel 9.
De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hoofdstuk 1 of 2 uit boek 5, deel 9 met betrekking tot bescheiden woonaanbod.

Watertoets

Het projectgebied is niet gelegen in een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen noch in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het project watert af naar de Nieuwevijvergracht 98, een waterloop van categorie 98.

De locatie is niet gelegen in signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Het voorliggende project heeft geen nadelige invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid geoordeeld wordt dat er geen schadelijk effect veroorzaakt wordt.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage III. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn.

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide enkel veroorzaakt door mobiliteit.

In de aanvraag is een berekening gevoegd die de stikstofdepositie via de lucht nagaat in de SBZ-H.

Uit deze berekening kan geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig is.

Natuurtoets

In het project wordt een kap van 3 bomen voorzien. Er werd een voorwaardelijk gunstig advies verkregen van het Agentschap Natuur en Bos.

De voorwaarden van het Agentschap Natuur en Bos worden overgenomen in de voorwaarden van de vergunning en moeten nageleefd worden.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de [straat] een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De verkaveling is ten zuidoosten van de landelijke woonkern van Bolderberg gelegen. Het project ligt op de hoek van de Heidestraat en de Irislaan.

Langs de zijde van de Heidestraat is een houtkantaanwezig die zowel op privé als op openbaar domein ligt.

Langs de Irislaan, naast woning nummer 47, staan ook enkele bomen aan de voorzijde van de betrokken percelen.

De rest van de betrokken percelen begroeit met gras.

De omgeving wordt gekenmerkt door ruime grondgebonden woningen in diverse stijlen.
Voor het gebied werd in 1997 reeds een verkaveling goedgekeurd. Deze verkaveling is vervallen.

De huidige aanvraag beoogt de vervallen verkaveling terug te actualiseren. De nagestreefde configuratie komt grotendeels overeen met de configuratie van de vorige verkaveling. Aan deze configuratie werd enkel een wijziging doorgevoerd om een nieuw lot te creëren voor de plaatsing van een elektriciteitscabine.

Volgens het verkavelingsplan worden volgende loten voorzien:

Lot 1 + Lot 1a = open bebouwing Heidestraat

Lot 2 + Lot 2a = open bebouwing langs de Heidestraat

Lot 3 = open bebouwing langs de Irislaan

Lot 4 = open bebouwing langs de Irislaan

Lot 5 + Lot 5a = open bebouwing langs de Irislaan

Lot 6 + Lot 6a = open bebouwing langs de Irislaan

Lot 7 = elektriciteitscabine langs de Irislaan

De aanvraag behelst het creëren van 4 bouwloten langs de zijde van de Irislaan en 2 bouwloten langs de zijde van de Heidestraat.

In de Irislaan wordt tussen huisnummer 47 en het eerste bouwlot van de verkaveling een klein lot 7 voorzien voor het oprichten van een elektriciteitscabine.

In de aanvraag wordt voorzien in het kappen van drie bomen.

Het gaat hier om het kappen van twee bomen in de Irislaan ter hoogte van lot 6. De bomen staan te dicht bij het bouwvlak en kunnen niet behouden blijven.

De derde boom bevindt zich aan de Heidestraat op de grens tussen lot 3 en lot 2.

Aan de zijde van de Heidestraat bevindt zich een houtkant. De te kappen boom maakt hier deel van uit.

De houtkant bevindt zich zowel op openbaar domein als op privédomein.

Aan de zijde van de Irislaan staan voor Lot 5 en 6 ook enkele bomen. Ook op het lot 7 staan bomen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

- Functionele inpasbaarheid

De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen op ruime kavels, waardoor een open woonstructuur ontstaat. Wonen is hier de belangrijkste functie. De geplande verkaveling sluit aan bij de bestaande bebouwing en voltooit het woonlint op een logische manier. Daarnaast wordt er een elektriciteitscabine voorzien om de energievoorziening van de omliggende woningen te ondersteunen.

- Mobiliteitsimpact

Zowel de Heidestraat als de Irislaan zijn goed uitgeruste gemeentelijke wegen die het extra verkeer zonder problemen kunnen verwerken. Elke woning beschikt over voldoende parkeer ruimte op eigen terrein, waardoor parkeren op de openbare weg niet nodig is. Bij elke woning wordt één oprit voorzien, met een breedte van ongeveer 3,5 meter. Dit is een gebruikelijke en aanvaardbare breedte.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het project omvat zes ruime bouw kavels en een kleiner perceel voor een elektriciteitscabine.

Volgens de berekening van de landmeter bedraagt de bouwdichtheid 8 wooneenheden per hectare, wat relatief laag is en goed aansluit bij de rand van de bebouwde zone. Deze dichtheid past bij de bestaande omgeving.

De verkaveling voorziet in woningen met twee bouwlagen. Op de begane grond wordt een diepte van 17 meter toegestaan, terwijl de verdieping een maximale diepte van 12 meter krijgt. De gevelbreedte mag maximaal twee derde van de kavelbreedte beslaan, met een minimale afstand van 3 meter tot de perceelsgrens. De dakvorm is vrij te kiezen, waarbij de maximale

kroonlijsthoogte 6,5 meter bedraagt en de nokhoogte tot 11,5 meter reikt. Indien er gekozen wordt voor een plat dak, mag een derde bouwvolume binnen het gabarit worden toegevoegd. De voorschriften schrijven een bouwvrije voor- en zijtuin voor. Hoewel de nota van de landmeter aangeeft dat carports in de zijtuin mogelijk zijn, wordt dit niet aanvaard aangezien in de directe omgeving geen carports in de zijtuin aanwezig zijn. Op het plan is de inrit van de woning op kavel 1 deels buiten het bouwvlak gesitueerd. Vermoedelijk betreft dit een verschuiving die gecorrigeerd moet worden, zodat de inrit overeenkomt met die van kavel 2 en uitkomt aan de rechterzijde van de woning binnen het bouwvlak. Ook de inrit van kavel 6 dient aan te sluiten op het bouwvlak. Langs de Heidestraat moeten de inritten door de bestaande houtkant worden aangelegd. Alleen de aangevraagde bomen mogen gekapt worden; extra bomen mogen niet verwijderd worden voor de aanleg van de inritten.

Elektriciteitscabine

De inplanting van de elektriciteitscabine is aanvaardbaar gezien de beperkte oppervlakte en het beperkt volume.

De inplanting gebeurt deels onder de kroonprojectie van de aanwezige boom maar de bouw heeft enerzijds een beperkte oppervlakte en anderzijds na de bouw nog weinig betreden worden. Hierdoor krijgt de natuur kans op herstel. Dit zou anders zijn bij het bouwen van een woning waarbij het perceel intensiever gebruikt wordt.

Zowel van ANB als van team leefomgeving werd een voorwaardelijk gunstig advies verkregen.

- Visueel-vormelijke elementen

Uit de voorschriften blijkt dat zowel moderne als klassieke architectuur mogelijk is. De omgeving wordt nu al gekenmerkt door een verscheidenheid aan bouwstijlen, waardoor deze mix niet storend is. De uiteindelijke visuele en vormelijke kenmerken van de gebouwen kunnen pas beoordeeld worden bij de omgevingsaanvraag voor de bouw van een woning.

- Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument en bevindt zich niet in de nabijheid of het zichtveld van een beschermd monument, dorpsgezicht of landschap. Daarnaast maakt het gebouw geen deel uit van de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

- Bodemreliëf

In de verkaveling wordt het reliëf minimaal gewijzigd.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Tijdens de bouwfase van de woningen kan er tijdelijk mogelijk hinder ontstaan die eigen is aan de bouwfase.. Na afronding van de werkzaamheden wordt de omgeving weer genormaliseerd en zal er geen verschil zijn met de bestaande bebouwing in de buurt.

Conclusie

De aanvraag handelt over het verkavelen van percelen die grotendeels in woongebied liggen en die worden ingezet voor het verder afbouwen van het woonlint.

Voorwaardelijk gunstig voor het verkavelen van 6 loten in 7 loten waarvan 6 loten voor open bebouwing en 1 lot voor het plaatsen van een elektriciteitscabine.

Voorwaarden

De verkavelingsvoorschriften zoals gevoegd in bijlage zijn van toepassing.

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld met volgende bepalingen:

- Er mogen geen carports in de zijtuin worden opgericht. Een eventuele autostalplaats moet voorzien worden binnen het bouwvolume.

Het voorwaarden bij advies van het Agentschap natuur en Bos moet gevolgd worden:

- Bij het uitvoeren van werken mogen de te behouden bomen niet beschadigd worden. Er dient voldoende afstand tot de bomen bewaard te worden (evt. hekken rond de bomen plaatsen), er mogen geen materialen onder de bomen gestapeld worden en de bodem onder de kronen mag niet verdicht, noch opgehoogd worden;
- Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit);

- De te behouden bomen op het verkavelingsplan mogen enkel gekapt worden als de bomen een veiligheidsrisico vormen;
- Bij het uitvoeren van werken moet men er zich **-voor** men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het kappen van bomen dient men na te gaan **voor** de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn.
Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via bovenvermelde contactgegevens.
Het dossier vermeldt geen expliciet onderzoek naar de mogelijke aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van speciale beschermingszones. Op basis van de gegevens in het dossier concludeert het Agentschap voor Natuur en Bos dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone, mits rekening wordt gehouden met bovenstaande voorwaarden.

Voor het uitvoeren van de bescherming van de bomen verwijzen wij naar het VVOG-Zakboekje: https://www.vvog.info/sites/vvog/files/media/files/Boekje_bescherming_bomen_2021_website_0.pdf

Toekomstige bouwaanvragen moeten ook voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023.

Lasten

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen van 14 december 2023. [Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Lasten - Gemeente Heusden-Zolder](#)

Artikel 7.

"Bij de afgifte van een omgevingsvergunning zal de bevoegde overheid een financiële stedenbouwkundige last opleggen als een last in natura onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is. De financiële stedenbouwkundige last wordt berekend in functie van de omvang van het project volgens onderstaande norm en bedraagt minimaal:

1a° Voor projecten met minder dan 10 woongelegenheden: 5000 euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenheid;

1b° Voor projecten vanaf 10 tot 20 woongelegenheden: 7500 euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenheid;

1c° Voor projecten met meer dan 20 woongelegenheden: 10000 euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenheid;

2° 1000 euro per begonnen bijkomende schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor de andere gebouwen dan gebouwen met de functies wonen en bedrijvigheid.

3° 500 euro per begonnen bijkomende schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor gebouwen met de functie bedrijvigheid.

4° 200 euro per begonnen schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte bij functiewijzigingen

De financiële last wordt vastgelegd op 5x5000 euro= 25.000 euro

Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en de motivering opgebouwd in dit advies.

BESLUIT UNANIEM

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, Denise Ballet wonende te Oudestraat 35 te 3510 Hasselt, voor het verkavelen van 6 percelen in 7 loten waarvan 6 voor open bebouwing en 1 voor een elektriciteitscabine en het kappen van 3 bomen, gelegen en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie C 75 E, (afd. 4) sectie C 75 F, (afd. 4) sectie C 75 G, (afd. 4) sectie C 75 H, (afd. 4) sectie C 75 K en (afd. 4) sectie C 75 L.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende **voorwaarden en lasten**

Voorwaarden

De verkavelingsvoorschriften zoals gevoegd in bijlage zijn van toepassing.

De verkavelingsvoorschriften worden aangevuld met volgende bepalingen:

- Er mogen geen carports in de zijtuin worden opgericht. Een eventuele autostalplaats moet voorzien worden binnen het bouwvolume.

Het voorwaarden bij advies van het Agentschap natuur en Bos moet gevolgd worden:

- Bij het uitvoeren van werken mogen de te behouden bomen niet beschadigd worden. Er dient voldoende afstand tot de bomen bewaard te worden (evt. hekken rond de bomen plaatsen), er mogen geen materialen onder de bomen gestapeld worden en de bodem onder de kronen mag niet verdicht, noch opgehoogd worden;
- Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit);
- De te behouden bomen op het verkavelingsplan mogen enkel gekapt worden als de bomen een veiligheidsrisico vormen;
- Bij het uitvoeren van werken moet men er zich -voor men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het kappen van bomen dient men na te gaan voor de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn.

Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via bovenvermelde contactgegevens.

Het dossier vermeldt geen expliciet onderzoek naar de mogelijke aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van speciale beschermingszones. Op basis van de gegevens in het dossier concludeert het Agentschap voor Natuur en Bos dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone, mits rekening wordt gehouden met bovenstaande voorwaarden.

Voor het uitvoeren van de bescherming van de bomen verwijzen wij naar het VVOG-Zakboekje:

https://www.vvog.info/sites/vvog/files/media/files/Boekje_bescherming_bomen_2021_website_0.pdf

Toekomstige bouwaanvragen moeten ook voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023.

Lasten

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen van 14 december 2023. Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Lasten - Gemeente Heusden-Zolder

Artikel 7.

"Bij de afgifte van een omgevingsvergunning zal de bevoegde overheid een financiële stedenbouwkundige last opleggen als een last in natura onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is. De financiële stedenbouwkundige last wordt berekend in functie van de omvang van het project volgens onderstaande norm en bedraagt minimaal:

1a° Voor projecten met minder dan 10 woongelegenheden: 5000 euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenheid;

1b° Voor projecten vanaf 10 tot 20 woongelegenheden: 7500 euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenheid;

1c° Voor projecten met meer dan 20 woongelegenheden: 10000 euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenheid;

2° 1000 euro per begonnen bijkomende schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor de andere gebouwen dan gebouwen met de functies wonen en bedrijvigheid.

3° 500 euro per begonnen bijkomende schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor gebouwen met de functie bedrijvigheid.

4° 200 euro per begonnen schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte bij functiewijzigingen

De financiële last wordt vastgelegd op 5x5000 euro= 25.000 euro

Artikel 2: verkavelingsakte

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door :

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven. (artikel 4.2.16 VCRO)

Artikel 3: verkoopbaarheidsattest

De aanvrager bezorgt zelf de nodige bewijsstukken aan de gemeente waaruit blijkt dat voldaan is aan de opgelegde voorwaarden en dat het geheel van de lasten werden uitgevoerd.

Artikel 4: uitvoerbaarheid

De aanvrager mag van de vergunning gebruik maken als men niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte wordt gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep. (artikel 35, OVD)

Artikel 5: aanplakking

De aanvrager moet de beslissing bekendmaken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden conform artikel 59, OVB.

Artikel 6: verval

§1 Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels. § 2.

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels; (artikel 102 OVD)

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Artikel 7: afstand

Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van de rechten die hij verkregen heeft uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, tenzij al een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van deze omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 102, § 1, OVD, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd.

Aan het geheel van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars, ongeacht of deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk verwezenlijkt is. Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het college van burgemeester en schepenen. (art 104 OVD)

Artikel 8: beroepsmogelijkheid

Tegen deze beslissing kan een beroep worden ingediend bij de Deputatie van de provincie Limburg, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt. Het beroep moet op straffe van onontvankelijkheid ingesteld worden per beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen;

De beroeper bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1 de vergunningsaanvrager, behalve als hij zelf het beroep instelt

2 het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder
(artikel 52 en volgende, OVD en artikel 86 en volgende, OVB)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 11 juni 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester