

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 18 juni 2025

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Mario Carremans, Petra Tielens,
Annette Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Britt Custers

Agendnummer: 4

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/034 - 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 Wendy Knaepen**

Ligging van het perceel: **Zandstraat 251**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie C nr. 67Y20**

Projectnaam: Vervangende nieuwbouw

Inrichtingsnummer: 20250307-0007

Intern dossiernummer: 25/034

ID omgevingsplatform OMV_2025015968

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het afbreken van een bestaande woning en constructies, het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning, het aanleggen van een zwembad en de exploitatie van een bronbemaling met een debiet van 25.550 m³ over een periode van ongeveer 90 dagen voor de aanleg van de kelder.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarop de volgende rubriek van toepassing is:

- 53.2.1° bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen, allebei met inbegrip van het weer in de ondergrond brengen van bemalingswater en het nuttige gebruik tot maximaal 5000 m³ bemalingswater per jaar met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m³ (Bronbemaling voor het plaatsen van een nieuwbouw met kelder met een max. totaal debiet van 25.550m³ gedurende een max. totaal periode van 90 dagen) – klasse 3

De bronbemaling werd aangevraagd als rubriek 53.2.2.a) maar door een wijziging in de wetgeving is heden rubriek 53.2.1° van toepassing

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	7 februari 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	15 april 2025
Opening openbaar onderzoek	23 april 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	22 mei 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	10 juni 2025
Uiterste datum beslissing	29 juli 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 10 juni 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 24/301/OMV_2024099294 voor het afbreken van een bestaande woning en constructies, het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning, de aanleg van een zwembad, het dempen van een vijver en de aanleg van een amfibiepoel in natuurgebied - geen beslissing.
- Stedenbouwkundige vergunning (70/0/1/213Z) voor het bouwen van een ééngesinswoning - goedgekeurd op 19/08/1970.

- Verkavelingsvergunning (1964/090) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 02/06/1964.

Stedenbouwkundige basisgegevens

- De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woonpark, natuurgebied en natuurgebied met wetenschappelijke waarde.

Woonparken zijn gebieden waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Natuurgebieden ressorteren onder de groengebieden, dewelke bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden.

In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk (artikel 13 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten ressorteren onder de groengebieden, dewelke bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. De natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten zijn die gebieden die in hun staat moeten bewaard worden wegens hun wetenschappelijke of pedagogische waarde. In deze gebieden zijn enkel de handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied (artikel 13 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

- Het goed is gelegen binnen de contouren van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling met ref. 1964/090 – lot 1.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met verschillende bestemmingen van het gewestplan.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. Conform het aangepaste art. 4.3.1. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar echter geen weigeringsgrond meer om een vergunning af te leveren. Er moet wel een openbaar onderzoek worden georganiseerd.

Archeologie

De aanvraag heeft geen betrekking op projecten waar volgens het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient voor opgemaakt te worden.

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 aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 23.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 19,2m², welke voorzien zijn van een noodoverlaat naar de straatoliering.

Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, wasmachine en een buitenkraan.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dd 9 juni 2017.

De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een telecommunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. Bij appartementsgebouwen moet men een toegangspunt voorzien waar de internetleveranciers eenvoudig hun aansluitingen naar de verschillende appartementen kunnen beheeren.

De verordening inzake breedband is van toepassing op dit dossier.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

- Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 17 april 2025, is **voorwaardelijk gunstig** en als volgt gemotiveerd:

Zie in bijlage het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos.

Dit betreft enkel een advies. Er moet gewacht worden met het kappen van bomen, totdat de vergunning, verleend door de vergunningverlenende overheid, dit toelaat.

- Het advies van **Wyre** afgeleverd op 16 april 2025, is **voorwaardelijk gunstig** en als volgt gemotiveerd:

Aansluitbaar optie >80m

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Opgelet! Wanneer de afstand tot aan ons aansluitpunt >80m bedraagt dient u contact op te nemen met de door u gekozen provider.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de gekozen provider verrekend.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>

[Aanpassingswerken | wyre](https://www.wyre.be/nl/netaanleg)

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

- Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 16 april 2025, is **voorwaardelijk gunstig** en als volgt gemotiveerd:

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

Bij het plaatsen van de muurdoorgang dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan je altijd terecht op de website van De Watergroep:
<https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/extra-services/digitalewatermeter>

- Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 16 april 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Voor sloop, bouwen of verbouwen van een eengezinswoning, waarvan het perceel ligt op een goedgekeurde verkaveling, geeft Fluvius voor elektriciteit geen specifiek advies. Voor meer info verwijzen we naar onze website www.fluvius.be.

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 van 23 april 2025 tot 22 mei 2025.

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

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 Bijloop Zonderikbeek, 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 of III van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

Stikstofdecreet

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. Berekening impactscore van verkeersbewegingen voor ééngesinswoning.
Tijdens de aanlegfase gaat het over 602 lichte voertuigbewegingen en 186 zware voertuigbewegingen per jaar.
Tijdens de 'exploitatie' fase gaat het over 2920 lichte en 104 zware voertuigbewegingen (huisvuilophaling) per jaar.
Uit de VITO-tabel 3 m.b.t. het aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel en tabel 4 m.b.t. aantal zware voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel blijkt dat het aantal voertuigbewegingen voor de strengste KDW 6 kg N/ha jaar voor een SBZ-H op 0 meter niet overschreden wordt.
Er kan bijgevolg 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

* De aanvraag omvat het wijzigen van natuur in een bos (regularisatie van het kappen van 15 lorken, een ontbossing met een oppervlakte van 150m²). Het bosdecreet is hier van toepassing. Het perceel is bevindt zich in:

* Vogelrichtlijngebied (Het Vijvercomplex van Midden-Limburg - BE2219312).

* deels in habitatrichtlijngebied (Valleien van de Laambeek, Zonderikbeek, Slangebeek en Roosterbeek met vijvergebieden en heiden, deels zoekzone voor venen en Moerassen, BE2200031).

* voor een klein deel in VEN-zone (Het Vijvergebied Midden-Limburg, 433).

* deels in zoekzone voor open water : 3130.

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft een voorwaardelijk gunstig advies verleend. Het boscompensatievoorstel wordt goedgekeurd.

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een afwijking op het Soortenbesluit voor het verstoren en wegnemen van rust- en voortplantingsplaatsen van gewone dwergvleermuis.

Wegenis

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag beoogt de afbraak van een woning en het bouwen van een nieuwe eengezinswoning. Het goed is gelegen aan de uiterste rand van de landelijke woonkern Bolderberg.

De nabij gelegen eengezinswoningen worden gekenmerkt door open bouwvorm, zowel met één, als met twee bouwlagen en een zadeldak. De bouwvolumes zijn gebouwd in zeer verscheidene en uiteenlopende 'bouwstijlen'. De perceelbezetting is relatief klein. Er is een duidelijk lage bouwdensiteit in de omgeving vast te stellen.

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

Voorliggende aanvraag beoogt het afbreken van een bestaande woning en constructies, het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning, de aanleg van een zwembad en verhardingen. De realisatie van een vervangende nieuwbouw is gelegen binnen de bestemming woonpark en sluit aan bij de bestemming van het rechter aangrenzende perceel. Het herbouwen van een woning is functioneel inpasbaar in de omgeving.

- Mobiliteitsimpact

Het bouwen van een ééngesinswoning zal er geen significante toename zijn van het lokale verkeer genereren. Er wordt voldoende parkeermogelijkheid voorzien (dubbele carport) zodat de parkeerdruk niet wordt afgewenteld op het openbaar domein.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De ontworpen woning en bijgebouwen hebben een totale footprint van 309m². Hierdoor wijkt het ontwerp af van de richtlijn aangaande bebouwbare oppervlakte, welke opgenomen werd in de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Hierin wordt het volgende bepaald: "De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen."

Gezien de ruimte afmeting van het perceel van de aanvraag (5158,29m²), de oppervlakte met bestemming woonpark (+/- 2500m²) en inplanting van de woning t.o.v. de laterale perceelgrenzen (min. 11,14m aan de linkerzijde en 15,88m aan de rechterzijde), is de voorgestelde bebouwing is ruimtelijk aanvaardbaar.

Op basis van het ingediende inplantingsplan wordt geoordeeld dat het ontwerp niet voldoet aan de richtlijn aan gaande onbebouwde ruimte van de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Hierin wordt het volgende bepaald: "... Het niet-bebouwde gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceel oppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke ..."

Men voorziet binnen het ontwerp +/- 250m² aan verhardingen: paden, (noodzakelijke) toegangen en een terras en 50m² voor het zwembad. Het aandeel aan verhardingen moet echter worden beperkt tot een minimum. De open ruimtes op het inplantingsplan werden niet mee in rekening gebracht. Door het aanplanten van hoogstammig groen kan het groene karakter, kenmerkend aan woonpark, hersteld worden. Dit kan door het opleggen van een voorwaarde: het aanplanten van 17 bomen. Inheemse struiken en lage beplanting dient men te voorzien als aanvulling. Bij de berekening van het aantal bomen werd de oppervlakte van het te behouden bos in rekening gebracht.

De inplanting van het hoofdvolume van de ontworpen woning t.o.v. de straat is afgestemd op deze van de dichtstbij gelegen woning (nr. 247). De schuine inplanting t.o.v. van de straat zal door de afstand tot de voorste perceelgrens (+/-13m tot de voorgevel van de tuinberging) en de ligging naast een bos niet storend zijn in het straatbeeld.

Het ontwerp voorziet een woning met twee bouwlagen en een zadeldak. Het bouwvolume, de bouwvorm (open bebouwing) en de bouwstijl zijn vergelijkbaar met deze van de dichtstbij gelegen woning (nr. 247).

De totale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 29,35 meter (inclusief carport met bergruimte). Deze is aanvaardbaar gezien de aaneenschakeling van hoofdvolume en de bijgebouwen. De bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt op het gelijkvloers 16,10m en is overeenstemming met de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften, waarbij een gelijkvloerse bouwdiepte van 17m als gangbaar gehanteerd wordt.

- Visueel-vormelijke elementen

Het ontworpen gebouw heeft een eerder klassieke bouwstijl en integreert zich in de landelijke omgeving. Naar architectuur, voorkomen en materiaalgebruik past de aanvraag alsnog binnen het karakter van de omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, dorpszicht of landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

- Bodemreliëf

Reliëf wijzigingen blijven beperkt tot het bouwvlak, de infiltratievoorziening, de aanleg van verhardingen en het zwembad.

- Gebruiksgenot en hinderaspecten

Het project veroorzaakt geen afname van het gebruiksgenot van de omliggende bebouwing.

- Veiligheid

Omwille van zichtbaarheid bij het in- en uitrijden van de inrit dient de hoogte van de beplanting en (gesloten) afsluiting in de voortuin beperkt te worden tot max. 1m.

Beoordeling van de ingedeelde inrichting of activiteit

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woonpark, natuurgebied en natuurgebied met wetenschappelijke waarde.

Woonparken zijn gebieden zijn waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan (artikel 6 van het Koninklijk besluit van

28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Natuurgebieden ressorteren onder de groengebieden, dewelke bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden.

In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk (artikel 13 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuureservaten ressorteren onder de groengebieden, dewelke bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. De natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuureservaten zijn die gebieden die in hun staat moeten bewaard worden wegens hun wetenschappelijke of pedagogische waarde. In deze gebieden zijn enkel de handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied (artikel 13 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De exploitatie van een bronbemaling voor de aanleg van een kelder is verenigbaar met de voorschriften die gelden in een woonpark.

De inrichting grenst aan het Habitatrictlijngebied "Valleien van de Laambeek, Zonderikbeek, Slangbeek en Roosterbeek met vijvergebieden en heiden" (BE2200031) en aan het VEN-gebied "Vijvergebied Midden-Limburg".

De inrichting ligt in het Vogelrichtlijngebied "Het Vijvercomplex van Midden-Limburg" (BE2219312).

De invloedsstraal van de bronbemaling in stationaire toestand bedraagt resp. 319 meter volgens Dupuit en 276 meter volgens Verruijt.

De invloedsstraal reikt dus tot in de speciale beschermingszone.

Bij het dossier is een Voortoets gevoegd.

Uit de voortoets blijkt dat er een risico op een betekenisvolle aantasting van een actueel en/of mogelijk toekomstig habitat binnen het Habitatrictlijngebied bestaat.

De aanvrager dient bijgevolg een passende beoordeling op te maken. Uit de passende beoordeling die bij het dossier gevoegd is blijkt niet dat een betekenisvolle aantasting ten gevolge van de bronbemaling uitgesloten kan worden en welke milderende maatregelen voorgesteld worden om de mogelijk negatieve effecten te laten wegvallen.

De invloedsstraal van de bronbemaling reikt ook tot in het VEN-gebied. Overeenkomst artikel 26bis §1 lid 2 van het Natuurdecreet moet de aanvrager via een verscherpte natuurtoets aantonen dat er geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken. Deze informatie is evenmin opgenomen in de passende beoordeling die bij het dossier gevoegd is.

Gelet op het voorzorgsbeginsel en artikel 36ter, §4 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21/10/1997 kan de vergunning voor de ingedeelde inrichting of activiteit niet verleend worden.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor: het afbreken van een bestaande woning en constructies, het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning, het aanleggen van een zwembad
Ongunstig voor de exploitatie van een bronbemaling met een debiet van 25.550 m³ over een periode van ongeveer 90 dagen voor de aanleg van de kelder.

Voorwaarden

1. Omwille van zichtbaarheid bij het in- en uitrijden van de inrit dient de hoogte van de beplanting en (gesloten) afsluiting in de voortuin beperkt te worden tot max. 1m.

2. De aanvrager dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.
3. De compensatiemaatregelen inzake ontbossing dienen te worden nageleefd.
4. De voorwaarden in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos moeten gevolgd worden:
1. Indien een betekenisvolle verstoring van beschermde dieren (en planten) of hun nestplaatsen kan worden verwacht is een afwijking op de verbodsbepalingen van het Soortenbesluit nodig.

Men kan een afwijking apart aanvragen bij ANB of deze kan geïntegreerd in omgevingsvergunning met BINDEND advies van ANB.

Het **Agentschap voor Natuur en Bos verleent een afwijking op het Soortenbesluit voor het verstoren en wegnemen van rust- en voortplantingsplaatsen van gewone dwergvleermuis** - *Pipistrellus pipistrellus* op **voorwaarde** dat:

 - De afbraakwerken uitgevoerd worden buiten de kraamperiode van 15 april tot 15 augustus en de overwinteringsperiode van 15 oktober tot 1 maart of dat alvast het dak vooraf is verwijderd voor de aanvang van deze periodes.
 - Voor de afbraakwerken dienen drie geschikte, duurzame houtbetonnen vleermuiskasten geplaatst te worden die zowel voorzien in een kraamhabitat als een overwinteringshabitat.

De randvoorwaarden inzake de afwijking op de soortentoets i.k.v. vleermuizen dienen integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

Zo niet dient er een aparte afwijking op het Soortenbesluit te worden aangevraagd bij het Agentschap voor Natuur en Bos.

Voor meer informatie omtrent de kasten kan contact opgenomen worden met Wim Deblier (wim.deblieer@vlaanderen.be, 0499/942960).
2. De grotere bomen op het terrein worden niet gekapt, een deel van de beukenhaag op de perceelgrens wordt in hakhout gezet om zo een venster van 20 meter met zicht op de vijver te creëren. Bij uitval worden de boompjes vervangen door meidoorn of sleedoorn. Een aantal kwijnende thuya's staan op de perceelgrens tegen het bos. Ze worden vervangen door eenzelfde aantal sporken.
3. Er wordt een kelder voorzien, er zal dus naar alle waarschijnlijkheid bronbemaling nodig zijn. Deze bemaling dient ten gepaste tijden voorbereid te worden door een gespecialiseerde plaatser, die ook de tijdsspanne en de debieten kan berekenen in functie van grondtype. Dit geheel maakt voorwerp uit van aparte aanvraag. Daar het perceel grenst aan een VEN-zone, dient nagegaan te worden hoever de bemalingsstraal reikt. Indien deze bemalingsstraal reikt tot aan de VEN-zone dient er minstens de nodige informatie aangebracht te worden om een Verscherpte Natuurtoets te kunnen opmaken samen met milderende maatregelen.

We kunnen alvast volgende milderende maatregelen meegeven:

 - o De bemaling is peilgestuurd zodat er niet meer grondwater wordt onttrokken dan nodig;
 - o De bemaling duurt niet langer dan 4 maand;
 - o De bemaling gebeurt (bij voorkeur) buiten het vegetatieseizoen (dus niet tussen 1 maart – 1 augustus);
 - o Er wordt onderzocht in welke mate het bemalingswater terug in de bodem kan infiltreren en niet in de riolering wordt geloosd.
5. De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde **compensatieformulier met nummer: 25-207174.**
6. De te **ontbossen** oppervlakte bedraagt **150 m²**. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
7. De **resterende bosoppervlakte (850 m²)** moet **ALS BOS behouden** blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
8. De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.
9. De **bosbehoudsbijdrage van € 840** dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks

door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

10. Voorwaarden bij **sloop**:

- Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
- De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren.
- Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
- Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

11. Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de oppervlakte met bestemming woonpark mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke ...

12. Er dient in het plantseizoen, dat loopt van november tot maart, volgend de ingebruikname van de woning, een aanplanting te gebeuren met minstens **17 inheemse, standplaatsgeschikte bomen** met maat 10/12, op voldoende afstand van de perceelsgrenzen (min. 2m) en van elkaar. Inheemse struiken en lage beplanting dient men te voorzien als aanvulling.

De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering. Indien de bomen afsterven, dienen ze vervangen te worden. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden om op zijn perceel minstens 25 nieuwe hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.

Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's en het aankoopbewijs van de bomen.

De **borgsom van 1700 euro**, 100 euro per aan te planten boom, moet betaald worden vóór het gebruikmaken van de vergunning. Voor het betalen van deze borgsom, ontvangt men een factuur van de gemeente. Na de aanplanting wordt de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht door de aanvrager.

Twee jaar na de volledige aanplant wordt op vraag van aanvrager een controle uitgevoerd door het gemeentebestuur. Indien de aanplanting na 2 jaar voldoet, wordt de borg vrijgegeven.

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 een **gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning** af aan de aanvrager, mevrouw Wendy Knaepen wonende te Kempische Kaai 59/6.01 te 3500 Hasselt, voor het afbreken van een bestaande woning en constructies, het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning en het aanleggen van een zwembad, gelegen Zandstraat 251 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie C 67 Y20.

De **exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit** met inrichtingsnummer 20250307-0007 en waarop de volgende rubriek van toepassing is:

- 53.2.1° bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen, allebei met inbegrip van het weer in de ondergrond brengen

van bemalingswater en het nuttige gebruik tot maximaal 5000 m³ bemalingswater per jaar met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m³ (Bronbemaling voor het plaatsen van een nieuwbouw met kelder met een max. totaal debiet van 25.550m³ gedurende een max. totaal periode van 90 dagen) – klasse 3 wordt **geweigerd**.

Artikel 2:

De vergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt afgeleverd onder volgende

voorwaarden:

1. Omwille van zichtbaarheid bij het in- en uitrijden van de inrit dient de hoogte van de beplanting en (gesloten) afsluiting in de voortuin beperkt te worden tot max. 1m.
2. De aanvrager dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.
3. De compensatiemaatregelen inzake ontbossing dienen te worden nageleefd.
4. De voorwaarden in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos moeten gevolgd worden:
1. Indien een betekenisvolle verstoring van beschermde dieren (en planten) of hun nestplaatsen kan worden verwacht is een afwijking op de verbodsbepalingen van het Soortenbesluit nodig.

Men kan een afwijking apart aanvragen bij ANB of deze kan geïntegreerd in omgevingsvergunning met BINDEND advies van ANB.

Het **Agentschap voor Natuur en Bos verleent een afwijking op het Soortenbesluit voor het verstoren en wegnemen van rust- en voortplantingsplaatsen van gewone dwergvleermuis** - *Pipistrellus pipistrellus* op **voorwaarde** dat:

- De afbraakwerken uitgevoerd worden buiten de kraamperiode van 15 april tot 15 augustus en de overwinteringsperiode van 15 oktober tot 1 maart of dat alvast het dak vooraf is verwijderd voor de aanvang van deze periodes.

- Voor de afbraakwerken dienen drie geschikte, duurzame houtbetonnen vleermuiskasten geplaatst te worden die zowel voorzien in een kraamhabitat als een overwinteringshabitat. De randvoorwaarden inzake de afwijking op de soorttoets i.k.v. vleermuizen dienen integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

Zo niet dient er een aparte afwijking op het Soortenbesluit te worden aangevraagd bij het Agentschap voor Natuur en Bos.

Voor meer informatie omtrent de kasten kan contact opgenomen worden met Wim Deblier (wim.deblier@vlaanderen.be, 0499/942960).

2. De grotere bomen op het terrein worden niet gekapt, een deel van de beukenhaag op de perceelgrens wordt in hakhout gezet om zo een venster van 20 meter met zicht op de vijver te creëren. Bij uitval worden de boompjes vervangen door meidoorn of sleedoorn.

Een aantal kwijnende thuya's staan op de perceelgrens tegen het bos. Ze worden vervangen door eenzelfde aantal sporken.

3. Er wordt een kelder voorzien, er zal dus naar alle waarschijnlijkheid bronbemaling nodig zijn. Deze bemaling dient ten gepaste tijden voorbereid te worden door een gespecialiseerde plaatser, die ook de tijdsspanne en de debieten kan berekenen in functie van grondtype. Dit geheel maakt voorwerp uit van aparte aanvraag. Daar het perceel grenst aan een VEN-zone, dient nagegaan te worden hoever de bemalingsstraal reikt. Indien deze bemalingsstraal reikt tot aan de VEN-zone dient er minstens de nodige informatie aangebracht te worden om een Verscherpte Natuurtoets te kunnen opmaken samen met milderende maatregelen.

We kunnen alvast volgende milderende maatregelen meegeven:

- o De bemaling is peilgestuurd zodat er niet meer grondwater wordt onttrokken dan nodig;
- o De bemaling duurt niet langer dan 4 maand;
- o De bemaling gebeurt (bij voorkeur) buiten het vegetatie seizoen (dus niet tussen 1 maart – 1 augustus);
- o Er wordt onderzocht in welke mate het bemalingswater terug in de bodem kan infiltreren en niet in de riolering wordt geloosd.

5. De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde

compensatieformulier met nummer: 25-207174.

6. De te **ontbossen** oppervlakte bedraagt **150 m²**. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

7. De **resterende bosoppervlakte (850 m²) moet ALS BOS behouden** blijven.

Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies

- op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
8. De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.
 9. De **bosbehoudsbijdrage van € 840** dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
 10. Voorwaarden bij **sloop**:
 - Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
 - De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
 - Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
 - Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
 - Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
 - Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren.
 - Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
 - Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.
 11. Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de oppervlakte met bestemming woonpark mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke ...
 12. Er dient in het plantseizoen, dat loopt van november tot maart, volgend de ingebruikname van de woning, een aanplanting te gebeuren met minstens **17 inheemse, standplaatsgeschikte bomen** met maat 10/12, op voldoende afstand van de perceelsgrenzen (min. 2m) en van elkaar. Inheemse struiken en lage beplanting dient men te voorzien als aanvulling.

De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering. Indien de bomen afsterven, dienen ze vervangen te worden. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden om op zijn perceel minstens 25 nieuwe hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's en het aankoopbewijs van de bomen.

De **borgsom van 1700 euro**, 100 euro per aan te planten boom, moet betaald worden vóór het gebruikmaken van de vergunning via overschrijving op rekening van de gemeente IBAN BE77 0910 0047 6642 BIC GKCCBEBB. Na de aanplanting wordt de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht door de aanvrager. Twee jaar na de volledige aanplant wordt op vraag van aanvrager een controle uitgevoerd door het gemeentebestuur. Indien de aanplanting na 2 jaar voldoet, wordt de borg vrijgegeven.

Artikel 3:

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 4:

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)

Artikel 5:

De aanvrager mag van de vergunning gebruik maken als men niet binnen een termijn van vijftiendertig 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 6:

De vergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning. (artikel 99 OVD)

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, 18 juni 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester