

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: 6

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr.: 20253 (2025/003) - 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: **INTERTOPO namens de heer Philippe VanDerStricht wonende te Halensebaan 68/B te 3290 Diest**

Ligging van het perceel: **Singelstraat 31**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nrs. 406C en 406B**

Projectnaam: Singelstraat Heusden-Zolder

Dossiernummer: 20253

Intern dossiernummer: 2025/003

ID omgevingsplatform OMV_2025012120

Type dossier: Verkaveling

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure Gewone procedure

Omschrijving aanvraag
verkavelen van 2 percelen in 5 loten waarvan 4 loten voor open bebouwing

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	18 februari 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	24 maart 2025
Opening openbaar onderzoek	2 april 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	1 mei 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	10 juni 2025
Uiterste datum beslissing	2 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:

- Stedenbouwkundige vergunning (93/124) voor het verbouwen van bestaande stal na afbraak - geweigerd op 24/05/1995.
- Stedenbouwkundige vergunning (00/431) voor het bouwen van een eengezinswoning - goedgekeurd op 06/07/2001.
- Stedenbouwkundige vergunning (02/463) voor het bouwen van een veranda - goedgekeurd op 22/01/2003.
- Stedenbouwkundige vergunning (10/182) voor het aanleggen en ophogen van een terrein - geweigerd op 06/09/2010.
- Milieuvergunning 1992.3.093 voor een ondergrondse mazouttank - aktenaam op 11/05/1992.

Stedenbouwkundige basisgegevens

- De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woongebied en agrarisch gebied.

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht

en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeroestplannen en de gewestplannen).

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten 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. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts 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 m en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden

- Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg 'De Hoeven', goedgekeurd op 02 oktober 1979.
- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming woongebied, maar is niet volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van BPA 'De Hoeven'.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex kan de vergunningverlenende overheid afwijken van de voorschriften van een BPA voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Elke vraag tot afwijking moet onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

De afwijkmogelijkheid geldt enkel op die locaties waar een onderliggende 'harde' gewestplanbestemming geldt en kan niet worden toegepast voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoed.

Het BPA 'De hoeven' werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 1 januari 1990 en is bijgevolg ouder dan 15 jaar. De onderliggende gewestplanbestemming is 'woongebied', waardoor toepassing gemaakt kan worden van art. 4.4.9/1 VCRO.

Volgende afwijkingen van BPA 'De Hoeven' werden vastgesteld:

- Dakvorm: vrij te kiezen (tussen 0° en 30°) i.p.v. hellend dak met een helling tussen 15° en 30°
- Materialen: esthetische materialen i.p.v. rode bezande gevelsteen of veldovergevelsteen
- Inplanting bouwkader: afstand tot de laterale perceelgrenzen: 3m i.p.v. 5m

Beoordeling afwijkingen:

- Woningen met een plat dak vormen een hedendaags en courante bouwvorm welke ruimtelijk aanvaardbaar is binnen het straatbeeld.
- Andere materialen dan bakstenen, zoals hout, natuursteen of andere moderne gevelbekledingen kunnen als duurzaam en esthetisch verantwoord worden beschouwd, mits ze qua kleur, textuur en schaal niet fel contrasteren of storend zijn ten opzichte van de omgeving.
- Zijtuinen met een breedte van 3m zijn te verantwoorden binnen het straatbeeld, daar de woning aan de overzijde van de straat ook een zijtuin met een breedte van 3m hebben.

Het gevraagde geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften en doet geen afbreuk aan de bestemming van de aanpalende percelen, noch aan hun residentieel karakter. De aanvraag is verenigbaar met de bestaande ruimtelijke context. Het ontwerp zal door bestemming en omvang de goede ruimtelijke ordening niet schaden en is in overeenstemming is met de vereisten van een goede perceelconfiguratie.

Archeologie

Op 25 januari 2025 heeft het Agentschap Onroerend Erfgoed akte genomen van de archeologienota met ID 32046.

Uit het programma van maatregelen blijkt dat een uitgesteld vooronderzoek met ingreep in de bodem aangewezen is om na te gaan of archeologische niveaus aanwezig zijn in het projectgebied en op welke diepte, om een verdere inschatting te kunnen maken van de versturende impact van de geplande werken. Ook dient het uitgesteld vooronderzoek met ingreep in de bodem uitspraken te kunnen doen over de aan- of afwezigheid van een archeologische site binnen het onderzoeksgebied en over het potentieel op kennisvermeerdering.

De maatregelen in de nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en latere wijzigingen.

Verordeningen

De toekomstige aanvragen moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

- Het advies van **Watering Het Schulensbroek** afgeleverd op 25 april 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:
De adviesvraag handelt over de richtlijn gewijzigd overstromingsregime. Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgebied. Het perceel heeft door zijn hoogteligging een risico op wateroverlast. Bij bebouwing (en bijhorende ophoging) ervan verplaatst dit overstromingsrisico naar de omgeving. Er kan enkel gebouwd worden in deze zone indien de ruimte voor water die aanwezig is behouden blijft. Het overstromingspeil dat daarbij gehanteerd wordt om het te compenseren volume te bepalen bedraagt 42m30 TAW.

Inname van overstromingsvolume moet worden gecompenseerd door een afgraving die aansluit bij het laagste punt. Het volume dat beschikbaar is voor overstroming moet behouden/gecompenseerd worden tussen het (nieuw) maaiveld en dit overstromingspeil, door een afgraving. Afgraving moet gebeuren boven het (vast te stellen) gemiddeld grondwaterpeil. Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgebied of aan de rand ervan : het kritisch overstromingspeil bedraagt 42m45 TAW. Er mag gebouwd worden omdat er geen berging verloren gaat, en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 42m55 TAW).
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
- Kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
- De verloren gegane berging wordt gecompenseerd door de aanleg van de gracht en de wadi's.
- Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw.

- Vrijstaande bijgebouwen (m.u.v. tuinhuisjes) zijn niet toegestaan.
- Zwembaden zijn niet toegestaan.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is.

CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het verkavelen van 2 percelen in 5 loten, 4 loten voor OB een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de voorwaarden bovenaan dit advies worden opgenomen in de vergunning.

De watering is waterbeheerder voor dit projectgebied, maar voor zowel het advies in het kader van de bindende bepalingen in verband met de waterloop (afstandsregels en machtigingen) als het advies in het kader van de watertoets treedt de Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg op als ondersteunende adviesverlenende instantie. De watering neemt dit advies met de hierin opgenomen beoordeling en conclusie over en maakt dit advies tot het hare.

- Het advies van **Deputatie** afgeleverd op 23 april 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage
- Het advies van **Elia Asset** afgeleverd op 22 april 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage
- Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 27 maart 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage
- Het advies van **Proximus** afgeleverd op 3 april 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 **Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur)** afgeleverd op 27 maart 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage
- Het advies van **Wyre** afgeleverd op 26 maart 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:
Ref.: 25187594
Netuitbreiding nodig:
Geacht college,
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 **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 26 maart 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

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

- De wadi's en de gracht dienen op een 'amfibievriendelijke' manier aangelegd te worden (zie informatie als bijlage);
- Bij het uitvoeren van werken mag de rij eiken niet beschadigd worden, er dient voldoende afstand (min. 5 m) tot de bomen gehouden te worden, de wortels van de bomen mogen niet beschadigd worden.

Beoordeling adviezen:

Alle adviezen worden bijgetreden.

In de motivatienota wordt gemotiveerd op welke wijze de ophoging in de 4 bouwzones en de ophoging buiten elke bouwzone gecompenseerd wordt.

Het compensatievolume is het volume binnen de compensatiezone dat zich beneden 42,30mTAW situeert. Het compensatievolume bedraagt 28,1m³.

Dit compensatievolume wordt gerealiseerd door:

1. De aanleg van twee wadi's (0,50m diep) met een gezamenlijk volume van 46,9m³, wat ruimschoots meer is dan het vereiste compensatievolume.
2. De aanleg van een verbindingsgracht tussen de voorliggende baangracht en de achterliggende gracht, ter bevordering van de waterdoorstroming en de algemene waterhuishouding in het gebied.

De voorziene maatregelen garanderen dat het noodzakelijke compensatievolume ruimschoots wordt gerespecteerd en dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige waterhuishouding van het terrein. De aanleg van wadi's en de extra gracht minimaliseren de impact van de verkaveling op het overstromingsrisico. De voorgestelde verkaveling voldoet hierdoor aan de voorwaarden van Directie Omgeving - Waterbeheer en draagt bij aan een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling van het gebied.

Riolering

Het perceel is op het zoningplan voor riolering, goedgekeurd bij Ministerieel besluit de dato 19 september 2008 en latere wijzigingen, gelegen in "centrale gebied". Er is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig op openbaar domein.

Een individuele voorbehandelingsinstallatie (septische put) moet niet aangelegd worden.

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 2 april 2025 tot 1 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

De locatie stroomt af naar de Helderbeek (categorie 2).

De percelen van de aanvraag zijn volgens de watertoetskaart pluviaal overstromingsgevoelig.

In kader van de watertoets werd advies gevraagd aan Provincie Limburg, dienst Water en Domeinen. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

De voorgestelde verkavelingsvoorschriften maken het mogelijk om in de achtertuin een bijgebouw op te trekken met een oppervlakte van max. 40m². Gezien de percelen van de aanvraag op de watertoetskaarten grotendeels inkleuren als pluviaal overstromingsgevoelig, wordt het advies van Provincie Limburg, dienst Water en Domeinen bijgetreden. De voorschriften zullen aangepast worden zodat het niet toegelaten wordt om bijgebouwen en zwembaden te bouwen in de achtertuin, m.u.v. een tuinberging.

Milieueffecten

MER-screening

Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III, namelijk onder rubriek 10 b.

Bijgevolg dient de overheid die beslist over volledigheid en ontvankelijkheid van de vergunningsaanvraag de aanvraag te screenen.

Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken: het verdelen van 2 kadastrale percelen met het oog op de creatie van 4 bebouwbare loten.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid & trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van de woningen zal maximaal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt maximaal geïnfiltreerd. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringstelsel en er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Het geplande project is gelegen in een woonstraat met vooral andere woningen. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

Conclusie: Het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is.

Stikstof

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.

Tijdens de 'exploitatie' fase gaat het over 15.000 lichte voertuigbewegingen per jaar.

De verkaveling is gelegen op circa 250m van het dichtbijgelegen habitatrichtlijngebied. De gebcode is BE2200029. De KDW van dit gebied is in het slechtste geval 10 (voor habitatype 6230).

Uit de VITO-tabel 3 m.b.t. het aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel blijkt dat het aantal voertuigbewegingen voor de strengste KDW 15 kg N/ha.jaar voor een SBZ-H op 300-500 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

Conform artikel 14 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu is eenieder verplicht om schade aan de natuur te vermijden door maatregelen te nemen die redelijkerwijze van hem/haar kunnen worden gevergd om de vernietiging of de schade te voorkomen.

Volgens de biologische waarderingskaart is het perceel van de aanvraag deels ingekleurd als 'biologisch waardevol'.

Het perceel van de aanvraag is niet gelegen in of in de nabijheid van een gebied van het VEN of IVON. Voorts situeert de inplanting zich niet in een Habitat- of Vogelrichtlijngebied.

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties (vennen, heiden, moerassen, schorren, slikken, duinvegetaties, niet recent omgeploegde en ingezaaide graslanden, loofbossen (ongeacht of de boomlaag is aangeplant of niet) en houtachtige beplantingen) of kleine landschapselementen (bermen, bomen, knotbomen, bomenrijen, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen).

Wegenis

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De overheersende bebouwing in de omgeving duidt op woningen, in open bouwvorm en afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur, als kleur.

Het voorwerp van de aanvraag bestaat in het verkavelen van twee percelen, gelegen langs de Singelstraat.

De percelen zijn kadastraal gekend als Heusden-Zolder, 1ste afdeling, sectie A, nrs. 406B en 406C. De voorgestelde verkaveling bestaat uit vijf loten, waarvan vier geschikt voor open bebouwing. Het overige lot(5) is gelegen in agrarisch gebied en wordt uit de verkaveling gesloten. De oppervlakte van de projectzone bedraagt 41a 96ca.

Als hoofdbestemming wordt een ééngezinswoning opgelegd.

Het voorgestelde gabarit bestaat uit 2 bouwlagen met een vrije dakvorm. De kroonlijshoogte wordt bepaald op max. 6,50m voor een hellend dak en 7,50m voor een plat dak.

De bouwdiepte op het gelijkvloers wordt vastgelegd op maximum 13,00m en 11,0m op de verdieping.

In de tuinzone worden vrijstaande bijgebouwen bestaande uit één bouwlaag toegelaten. De maximale oppervlakte is vastgesteld op 40,00m².

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

De voorgestelde verkaveling bestaat uit vijf loten, waarvan vier geschikt voor open bebouwing. De residentiële woonfunctie van het BPA 'De Hoeven' blijft behouden, waardoor de bestemming in overeenstemming is met de planologische context. De functie sluit aan op de kenmerkende woonfuncties op de omliggende percelen in de Singelstraat.

Nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, worden toegelaten.

Er wordt verdicht in de vorm van grondgebonden woningen in open bouwvorm, aansluitend bij de residentiële kenmerken van de omgeving.

Mobiliteit

De realisatie van deze verkaveling zal een beperkte mobiliteit generen. Het voorzien van een inpandige garage is verplicht.

Eventuele nevenbestemmingen zullen, gezien de beperkte schaal, weinig verkeersbewegingen generen.

Schaal, ruimtegebruik en woondichtheid

De voorgestelde verdichting met 9 woningen/ha is op deze locatie aanvaardbaar.

De perceeloppervlakte (14a.59ca. (lot 1), 8a.32ca. (lot 2), 9a.10ca. (lot 3), 8a.08ca. (lot 4)), de voorgestelde woningtypologie en bouwkaders worden als hedendaags en courant beschouwd.

De voorgestelde bouwkaders bieden voldoende ruime bebouwingsmogelijkheden en staan in verhouding tot de achterliggende tuinruimtes.

De voorgestelde verkavelingsvoorschriften maken het mogelijk om in de achtertuin een bijgebouw op te trekken met een oppervlakte van max. 40m². Gezien de percelen van de aanvraag op de watertoetskaarten grotendeels inkleuren als pluviaal overstromingsgevoelig, wordt het advies van Provincie Limburg, dienst Water en Domeinen bijgetreden. De voorschriften zullen aangepast worden zodat het niet toegelaten wordt om bijgebouwen en zwembaden te bouwen in de achtertuin, m.u.v. een tuinberging.

Visueel vormelijke elementen

De gevels van de toekomstige woningen dienen in volwaardige gevelmaterialen afgewerkt te worden.

Cultuurhistorische aspecten

De bouwplaats is niet gelegen in de nabijheid van bouwkundig erfgoed.

Bodemreliëf

Het terrein helt licht af in zuidwestelijke richting. Er zijn geen reliëfwijzigingen voorzien behoudens ter nivellering van de bouwzone (en tot maximaal 3m daarbuiten), de aanleg van een gracht en 2 wadi's en de aanleg van een oprit.

Het hemelwater moet op eigen perceel opgevangen, gebufferd en geïnfiltreerd worden. De algemene afwatering mag niet naar de naastgelegen percelen afgewimpeld worden.

Gezondheid

Het project houdt geen risico's voor de gezondheid in.

Gebruiksgenot en hinderaspecten

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

Veiligheid

De gevraagde werken houden geen risico's voor de veiligheid in.

Conclusie

De verkavelingsvoorschriften, gevoegd bij de aanvraag, kunnen deels bijgetreden worden. Gelet op het specifieke verkavelingsontwerp en het karakter van de loten binnen de verkaveling, dienen de voorschriften beperkt aangepast te worden teneinde een aangename woonomgeving te creëren.

Gunstig onder voorwaarden, voor het verdelen van 2 kadastrale percelen in 5 loten (2 loten voor halfopen bebouwingen, 3 loten voor open bebouwing).

Voorwaarden

1. Lot(5) wordt wegens de bestemming als agrarisch gebied uit de verkaveling gesloten.
2. De **maatregelen** in de **archeologienota** met projectcode 2024L175, [Vooronderzoek Heusden-Zolder Singelstraat | Archeologieportaal Onroerend Erfgoed](#) moeten uitgevoerd worden.
3. De verkavelingsvoorschriften, gevoegd bij de aanvraag, kunnen deels bijgetreden worden. Gelet op het specifieke verkavelingsontwerp en het karakter van de loten binnen de verkaveling, dienen de voorschriften beperkt aangepast te worden teneinde een aangename woonomgeving te creëren:
De bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften 'Achtertuinstrook- constructies' dient worden aangevuld met: "**Vrijstaande bijgebouwen (m.u.v. tuinhuisjes) en zwembaden zijn niet toegestaan**".
4. De voorwaarden in het **advies van het Agentschap voor Natuur en Bos** moeten gevolgd worden:
 - De wadi's en de gracht dienen op een '**amfibievriendelijke**' manier aangelegd te worden (zie informatie als bijlage);
 - Bij het uitvoeren van werken mag de **rij eiken niet beschadigd** worden, er dient voldoende **afstand (min. 5 m) tot de bomen** gehouden te worden, de wortels van de bomen mogen niet beschadigd worden. Dit impliceert dat de bovenzijde van de talud van gracht op min. 5m van de stam van deze bomen gelegen moet zijn.
5. De **veiligheidsafstanden** zoals opgenomen in het advies van **Elia** moeten gerespecteerd worden.
6. De voorwaarden in het **advies van Provincie Limburg, dienst Water en Domeinen** moeten gevolgd worden:

Er mag gebouwd worden omdat er geen berging verloren gaat, en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de onderstaande **constructievoorwaarden**:

 - Het **vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 42m55 TAW)**.
 - Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
 - **Kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.**
 - Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.
 - Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
 - Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
 - Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.
 - Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
 - Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
 - De verloren gegane berging wordt gecompenseerd door de aanleg van de gracht en de wadi's.
 - **Ophoging** van het perceel moet beperkt blijven tot het **gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw**.
 - **Vrijstaande bijgebouwen (m.u.v. tuinhuisjes) zijn niet toegestaan.**
 - **Zwembaden zijn niet toegestaan.**

- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is
- 7. De initiatiefnemer dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. (Proximus, Wyre, De Watergroep, Fluvius, ...)
- 8. De initiatiefnemer dient te handelen volgens en te voldoen aan het verkavelingsreglement van Fluvius.
- 9. Aan alle voorwaarden moet voldaan zijn, vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang de opschortende voorwaarden die verbonden zijn aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf niet voldaan is, er geen verkoopbaarheidsattest zal worden afgeleverd.

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, INTERTOPO namens Philippe VanDerStricht wonende te Halensebaan 68/B te 3290 Diest, voor het verkavelen van 2 percelen in 5 loten waarvan 4 loten voor open bebouwing, gelegen Singelstraat 31 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 406 C en (afd. 1) sectie A 406 B.

Artikel 2:

De omgevingsvergunning wordt afgeleverd onder volgende voorwaarden:

1. Lot(5) wordt wegens de bestemming als agrarisch gebied uit de verkaveling gesloten.
2. De **maatregelen** in de **archeologienota** met projectcode 2024L175, [Vooronderzoek Heusden-Zolder Singelstraat | Archeologieportaal Onroerend Erfgoed](#) moeten uitgevoerd worden.
3. De verkavelingsvoorschriften, gevoegd bij de aanvraag, kunnen deels bijgetreden worden. Gelet op het specifieke verkavelingsontwerp en het karakter van de loten binnen de verkaveling, dienen de voorschriften beperkt aangepast te worden teneinde een aangename woonomgeving te creëren:

De bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften 'Achtertuinstrook- constructies' dient worden aangevuld met: **"Vrijstaande bijgebouwen (m.u.v. tuinhuisjes) en zwembaden zijn niet toegestaan"**.

4. De voorwaarden in het **advies van het Agentschap voor Natuur en Bos** moeten gevolgd worden:
 - De wadi's en de gracht dienen op een '**amfibievriendelijke**' manier aangelegd te worden (zie informatie als bijlage);
 - Bij het uitvoeren van werken mag de **rij eiken niet beschadigd** worden, er dient voldoende **afstand (min. 5 m) tot de bomen** gehouden te worden, de wortels van de bomen mogen niet beschadigd worden. Dit impliceert dat de bovenzijde van de talud van gracht op min. 5m van de stam van deze bomen gelegen moet zijn.
5. De **veiligheidsafstanden** zoals opgenomen in het advies van **Elia** moeten gerespecteerd worden.
6. De voorwaarden in het **advies van Provincie Limburg, dienst Water en Domeinen** moeten gevolgd worden:

Er mag gebouwd worden omdat er geen berging verloren gaat, en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de onderstaande **constructievoorwaarden**:

- Het **vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 42m55 TAW)**.
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
- **Kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.**
- Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.

- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
 - Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
 - Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.
 - Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
 - Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
 - De verloren gegane berging wordt gecompenseerd door de aanleg van de gracht en de wadi's.
 - **Ophoging** van het perceel moet beperkt blijven tot het **gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw.**
 - **Vrijstaande bijgebouwen (m.u.v. tuinhuisjes) zijn niet toegestaan.**
 - **Zwembaden zijn niet toegestaan.**
 - Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is
7. De initiatiefnemer dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. (Proximus, Wyre, De Watergroep, Fluvius, ...)
8. De initiatiefnemer dient te handelen volgens en te voldoen aan het verkavelingsreglement van Fluvius.
9. Aan alle voorwaarden moet voldaan zijn, vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang de opschortende voorwaarden die verbonden zijn aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf niet voldaan is, er geen verkoopbaarheidsattest zal worden afgeleverd.

Artikel 3: 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, 18 juni 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester