

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 30 juli 2025

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette
Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Waarnemend algemeen directeur: Raf Nulens

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans
Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendnummer: 16

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –
aanvraagnr. 25/119 - 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: **A3N RNX BV**

Ligging van het perceel: **H. Hartlaan 13 en 13A**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nrs. 823E en 823F**

Projectnaam: 2 woningen H Hartlaan

Intern dossiernummer: 25/119

ID omgevingsplatform OMV_2025058498

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van twee woningen in halfopen vorm, kappen van twee bomen en terreinaanlegwerken.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	9 mei 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	6 juni 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	23/7/2025
Uiterste datum beslissing	5 augustus 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

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

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 2023/007/OMV_2023040581 voor het verkavelen van 12 percelen in 22 loten voor halfopen bebouwing, 1 lot voor open bebouwing, 15 geschakelde woningen, een lot voor een gemeenschappelijke carport, 7 loten voor parkeren in open lucht, ontbossen, aanleggen van wegenis en het wijzigen van een buurtweg/gemeenteweg goedgekeurd op 04/10/2023.
- Omgevingsvergunning 2022/012/OMV_2022054926 voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing, 1 lot voor open bebouwing en 1 lot achterliggende grond goedgekeurd op 05/10/2022.
- Omgevingsvergunning 2022/012/OMV_2024038609 voor het bijstellen van een omgevingsvergunning - met ref. 2022/012 (omv_2022054926) - voor lot 3 goedgekeurd op 17/07/2024.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

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 ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg BPA Boekt Centrum, goedgekeurd op 27 augustus 2004.

Het perceel maakt deel uit van de verkaveling met ref. 2022/012 (OMV_2022054926), goedgekeurd op 5 oktober 2022, en de latere wijziging voor dit lot 3 met ref. 2024/010.

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan 'De Panestraat - H. Hartlaan - Reitveld' dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 december 1959.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming en de geldende voorschriften.

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

De aanvraag heeft geen betrekking op projecten waar volgens het Onroerenderfgoeddecreet 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 7500l per woning die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 9,5m² per woning, 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 telecomunicatiekabel 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 beheren.

De verordening inzake breedband is van toepassing op dit dossier.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 10 juni 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCAGedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

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 energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwataftakking. 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>

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt 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 vereenvoudigde procedure gevolgd en werd er geen openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

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 Schaamloop (categorie 2).

Het perceel is volgens de watertoetskaart niet fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig. De locatie is niet gelegen in een signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

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

Milieueffecten

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofdioxide enkel veroorzaakt door mobiliteit.

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

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties of kleine landschapselementen.

Wegenis

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het goed is centraal gelegen in de bebouwingsstrook Boekt-Zolder. In de ruimere omgeving en de dorpskern van Boekt bevinden zich een basisschool, het buurthuis, verscheidene meergezinswoningen, ... In de nabije omgeving zijn er voornamelijk eengezinswoningen terug te vinden in open bebouwing. De bouwvolumes zijn gebouwd in zeer verscheidene en uiteenlopende 'bouwstijlen'. Aan de rechterkant grenst het goed aan een vrijstaande eengezinswoning. Aan de linkerzijde ligt een onbebouwd perceel. Het perceel zelf is onbebouwd. Het perceel heeft een hellend, natuurlijk reliëf - te bezien loodrecht op de as van de weg en afhellend vanaf de achterste perceelsgrens naar de voorste. Er staat twee te behouden eiken tegen de rooilijn. Twee bomen mogen volgens de verkavelingsvergunning worden gekapt.

Achterliggend werd recent een groepswoningbouwproject vergund. Lot 1 en 2 grenzen bijgevolg achterliggend niet aan een groenzone of open ruimte.

De aanvraag behelst het bouwen van twee halfopen grondgebonden woningen op de percelen. De woningen hebben een klassieke opbouw en indeling waarbij de leefruimten zich op het gelijkvloers bevinden en op de verdieping de bevinden zich de slaapkamers en de badkamer.

De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 13,8m en op de verdieping 11,8m. De hoogte van de kroonlijst bedraagt 5,68m en de nok ligt op 9,3m.

Het terrein wordt vanaf de aanpalende percelen hellend naar binnengebracht zodat alle het water op eigen terrein wordt opgevangen. Het terreinprofiel sluit op deze wijze aan bij dit van de burens.

Buiten de bouw van de woningen worden er aan de voorzijde twee bomen gekapt. De kap van de bomen werd reeds vergund in de verkavelingsvergunning.

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 aanvraag is gelegen in de woonkern van Boekt. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen. Het bouwen van eengezinswoningen sluit aan bij de functies van de omliggende percelen en is functioneel inpasbaar in de omgeving.

- Mobiliteitsimpact

Voorliggende aanvraag zal een zeer beperkt aantal bijkomende verkeersbewegingen met zich meebrengen. Het parkeren van de wagens wordt op eigen terrein voorzien. Op iedere oprit is ruimte om twee auto's te plaatsen.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de geldende voorschriften. Het is hiermee verenigbaar en in overeenstemming gebracht. Zo is de afstand tot de perceelsgrens, de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers, de bouwhoogte, de max. verhardingen in de voortuin, ... gerespecteerd.

De woning wordt ontsloten met een inrit van 3 meter breed. Verhardingen worden hierbij beperkt tot het strikt noodzakelijke. Men kan echter geen verhardingen aanleggen onder de kroonprojectie van de te behouden eik.

- Visueel-vormelijke elementen

De woning is modern van vormgeving. Er wordt gebruik gemaakt van sobere, esthetisch verantwoorde materialen. De gevels worden uitgevoerd in een rood genuanceerde gevelsteen en het schrijnwerk bestaat uit zwart pvc. Gezien in de omgeving een mix aan bouwstijlen voorkomt, zullen deze klassieke half open woningen zich goed inpassen in het straatbeeld.

- 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

Het perceel heeft een hellend, natuurlijk reliëf - te bezien loodrecht op de as van de weg en afhellend vanaf de achterste perceelsgrens naar de voorste. Het niveauverschil bedraagt een ca 1,5 meter.

De woning zal geplaatst worden met maximaal behoud van het bestaande reliëf. T.h.v. de te bouwen woning meet het bestaand maaiveld +50 cm tov de straat. Het nieuwe maaiveld zal +50 worden thv de aansluiting met de nieuwe woning.

Om de woning te vrijwaren van regenwater zal de achtertuin licht en in spie-vorm afgegraven worden om aan te sluiten met de bestaande maaivelden aanpalende percelen. Dit is noodzakelijk voor een gezond en evenwichtig regenwater beleid in de groen- en tuinzones. Er wordt 160 m³ afgegraven. Een deel daarvan wordt gebruikt om aan de voorzijde van het perceel het maaiveld licht op te hogen.

De uitgraving behelst slechts een gedeelte van de tuin. Het niveau van het achterste deel van de tuinzone blijft behouden en sluit achteraan bij het aanpalend perceel.

- Andere hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen
De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen kunnen hebben.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van twee woningen in halfopen vorm, kappen van twee bomen en terrein aanlegwerken.

Voorwaarden

De voorwaarden uit het advies van de Watergroep moeten worden nageleefd.

Reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven cfr de vergunde plannen. Men dient aan te sluiten op de naastgelegen percelen. Er kan in geen geval worden opgehoogd rond de te behouden boom.

Men kan geen verhardingen aanleggen onder de kroonprojectie van de te behouden eik.
Men neemt – tijdens de werken – de nodige maatregelen ter bescherming van de te behouden boom. Men dient er rekening mee te houden bij het uitvoeren van werken dat de te behouden boom niet beschadigd wordt. Er dient voldoende afstand tot de bomen bewaard te blijven, er mogen geen materialen onder de kronen gestapeld worden en de bodem onder de kronen mag niet verdicht, noch opgehoogd worden.

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, Adrien Renaux namens A3N RNX BV gevestigd te Münchenlaan 21 te 2400 Mol, voor het bouwen van twee woningen in halfopen vorm, kappen van twee bomen en terreinaanlegwerken, gelegen H. Hartlaan 13 en 13A en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 823 E en (afd. 3) sectie F 823 F.

Artikel 2:

De vergunning wordt afgegeven onder **volgende voorwaarden**:
De voorwaarden uit het advies van de Watergroep moeten worden nageleefd.

Reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven cfr de vergunde plannen. Men dient aan te sluiten op de naastgelegen percelen. Er kan in geen geval worden opgehoogd rond de te behouden boom.

Men kan geen verhardingen aanleggen onder de kroonprojectie van de te behouden eik.
Men neemt – tijdens de werken – de nodige maatregelen ter bescherming van de te behouden boom. Men dient er rekening mee te houden bij het uitvoeren van werken dat de te behouden boom niet beschadigd wordt. Er dient voldoende afstand tot de bomen bewaard te blijven, er mogen geen materialen onder de kronen gestapeld worden en de bodem onder de kronen mag niet verdicht, noch opgehoogd worden.

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.) Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 31 juli 2025

In opdracht:

Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester