

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 7 januari 2026

AANWEZIG:

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

Agendanummer: 6

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/267 - 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: **GSK-PROJECTEN BV**
Ligging van het perceel: **Westlaan 161/1, /2, /11 en /12**
Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie E nr. 377B**

Projectnaam: Westlaan 377B
Intern dossiernummer: 25/267
ID omgevingsplatform OMV_2025119687
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van 4 appartementen en 2 aaneengesloten tuinbergingen.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	15 oktober 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	24 november 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	22 december 2025
Uiterste datum beslissing	23 januari 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 22 december 2025.

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

Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

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 goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of behoorlijk vergunde verkaveling.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is hiermee principieel in overeenstemming.

Afwijking en uitzonderingen

//

Archeologie

De aanvraag betreft geen beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

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

Verordeningen

De aanvraag valt onder toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband bij besluit van 9 juni 2017 vastgesteld, is van toepassing op de aanvraag.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 15 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"De hulpverleningszone Zuid-West Limburg geeft een GUNSTIG brandweeraadvies mits naleving van hogervermelde voorwaarden en opmerkingen.

Op het ogenblik van de beëindiging van de werken dient de aanvrager de dienst brandpreventie ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven."

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 1 december 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.

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing);

Artikel 35. §4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Bespreking boscompensatievoorstel

In toepassing van art. 90 bis, §1, 2de lid van het Bosdecreet vroeg u advies over de aanvraag voor een omgevingsvergunning met referentienummer 2025119687.

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 963 m² wenst te ontbossen voor verbouwen woningen en regularisatie ontbossen.

Het bos bestaat uit inheems loofhout > 80% (berk).

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 963 m².

Het boscompensatievoorstel wordt goedgekeurd.

Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning.

Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer 25-218255.

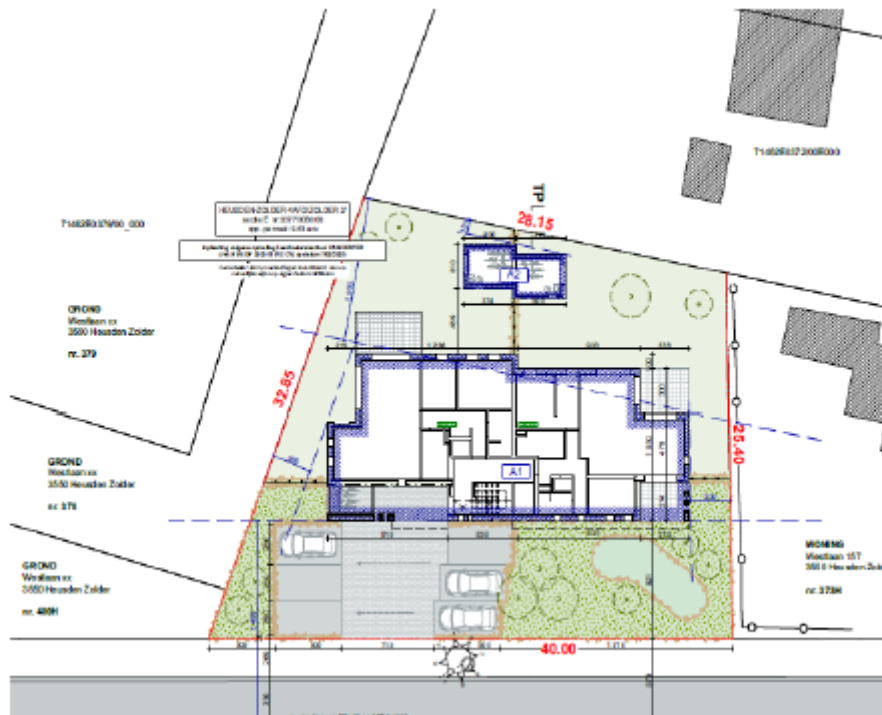
Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ons agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.

Het overschrijvingsformulier voor het vereffen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Bespreking aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag betreft het bouwen van 4 appartementen en 2 aaneengesloten tuinbergingen.

Aan de voorkant van het perceel wordt een wadi aangelegd.



De ontbossing en de voorgestelde werken zijn verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften in woongebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies onder de volgende voorwaarden:

- De wadi dient op een 'amfibievriendelijke' manier aangelegd te worden (zie meer informatie als bijlage);
- De bomen dienen gekapt te worden buiten het broedseizoen (broedseizoen = april tot einde juni).

Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning. De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden. Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 90 bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990
- Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001

Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

- 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: 25-218255.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 963 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.
- De bosbehoudsbijdrage van € 11074,5 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.

Algemene opmerking soortenbesluit:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

Bij het uitvoeren van werken moet men er zich - voor men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het kappen van bomen dient men na te gaan voor de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn.

*Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie **zo snel mogelijk** een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing."*

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 25 november 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

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

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

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

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10

cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

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](#)

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

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 25 november 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de wind- en waterdichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: [Bouwen - Proximus for real estate](#) of via de applicatie "MyBuildingProjects"*
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com*
- Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen."

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 3 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine. De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen

of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 27 november 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter beschikken.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter 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 u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

In geval van een appartementsaftakking met maximum 4 watermeters wordt de drinkwateraftakking binnengebracht via een energiebocht. In dergelijke gevallen hoeft er géén aftakput voorzien te worden.

In geval van een appartementsaftakking vanaf 5 watermeters is de plaatsing van een (energie)bocht niet toegelaten. Vanaf 5 tellers moet er binnen in het gebouw een tijdelijke aftakput van 1 x 1 x 1.2m voorzien worden voor het binnenbrengen van de waterleidingen. De aftakput wordt zo geconstrueerd dat 1 zijde van de put in hetzelfde verticale vlak ligt als de muur waarop de drinkwaterinstallatie moet geplaatst worden. Als deze tijdelijke aftakput niet aanwezig is, behoudt De Watergroep zich het recht om de aftakking niet uit te voeren. Na het binnenbrengen van de aftakking mag deze put gedempt worden met zand of voorzien worden van een deksel. De koker vanuit de werkput tot buiten het gebouw moet een diameter van 150 mm hebben.

Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers."

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

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Sedert de inwerkingtreding van omzendbrief OMG/2022/1 op 1 januari 2023 dient de vergunningverlenende overheid de watertoets, veruitwendigd in onderhavige waterparagraaf op een gewijzigde manier uit te voeren. De watertoetsprocedure werd geoptimaliseerd, er werden aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

Het perceel is volgens de watertoets niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal). Er dienden in het kader van de watertoets geen adviezen gevraagd te worden.

In alle redelijkheid kan er geconcludeerd worden dat deze handelingen geen bijkomende nadelige invloed hebben op het watersysteem en het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

De aanvraag valt onder de gewestelijke hemelwaterverordening 2023, welke goedgekeurd werd op 10 februari 2023 en in werking trad op 2 oktober 2023.

Er worden drie hemelwaterputten van telkens 10.000 liter voorzien met hergebruik voor toiletten, buitenkraan en poetswater. Er wordt ook voorzien in een infiltratievoorziening onder de vorm van een wadi met een inhoud van 9.102,72 liter en 22,067 m² infiltratieoppervlakte.

Het waterbergend vermogen wordt op afdoende wijze gevrijwaard door de plaatsing van de voorgestelde voorzieningen. Door de genomen maatregelen, kan er in beginsel zowel voor als na de werken dezelfde hoeveelheid water over het perceel stromen.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Milieueffecten

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

Natuurtoets

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).

Stikstof

Binnen de toetszone, met een straal van 20 km rondom een SBZ-H (Speciale BeschermingsZone – Habitat), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van het SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor een eengezinswoning kunnen we uitgaan van ongeveer 2920 vervoersbewegingen per jaar (4 personen*2 vervoersbewegingen/persoon*365 dagen/jaar= 2920 jaarlijkse vervoersbewegingen). Voor voorliggende aanvraag met 4 woonentiteiten betekent dit 4*2920 vervoersbewegingen = 11.680 jaarlijkse vervoersbewegingen. Dit is minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen (VITO tabel 3, licht verkeer, KDW =6 en afstand = 0). Dit betekent dat zelfs indien de woonentiteiten op het meest kritische habitat gebouwd worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van de bouw van deze 4 appartementen, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Westlaan 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 het bouwen van 4 appartementen en 2 aaneengesloten tuinbergingen.

Het perceel van de aanvraag is gelegen langs Westlaan, een gemeenteweg.

De onmiddellijke omgeving bestaat voornamelijk uit woningen in open verband op vrij ruime percelen. Het karakter van de residentiële buurt wordt gekenmerkt door een variërende bebouwing met een verscheidenheid in vormgeving en materiaalgebruik.

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 beoogt het bouwen van 4 appartementen en 2 aaneengesloten tuinbergingen. De onderliggende gewestplanbestemming betreft wonen. De hoofdfunctie blijft wonen.

De aanvraag is daarom functioneel inpasbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van 4 woonentiteiten binnen eenzelfde volume. De entiteiten hebben een oppervlakte tussen 90 en 110 m². Iedere woonentiteit is voorzien van 2 slaapkamers.

De entiteiten op het gelijkvloers hebben een terras en tuinzone. In de tuinzone worden twee gekoppelde bergruimtes voorzien in functie van opbergruimte en het stallen van fietsen.

De entiteiten op de verdieping hebben aansluitend aan de leefruimte een terras. Deze terras zijn richting voorliggende straat gesitueerd.

De inplanting van het hoofdvolume is voorzien op 8,21 m uit de rooilijn en op 14 m uit de as van de weg. Ten opzichte van de laterale perceelgrenzen wordt telkens een afstand aangehouden van minimum 3 m. De maximale bouwdiepte bedraagt 11,50 m.

Het volume wordt aan de achterzijde getrapt voorzien, dit om rekening te houden met een voldoende kwalitatieve tuinzone voor de gelijkvloerse woonentiteiten.

De totale hoogte van het hoofdvolume ten opzichte van het maaiveld bedraagt 6,90 m. De gekoppelde bergruimten in de tuinzone hebben een hoogte van 3,09 m en worden op 1 meter van de achterste perceelgrens ingeplant. De bergruimten hebben een gezamenlijke oppervlakte van 24 m².

Er kan gesteld worden dat de schaal en het ruimtegebruik voor voornoemde werken inpasbaar is in de ruime en onmiddellijke omgeving.

Mobiliteitsimpact

Het parkeren voor de vier woonentiteiten gebeurt op eigen terrein aan de hand van 6 parkeerplaatsen in de voortuinstrook. Daarenboven wordt voor het hoofdvolume een geïntegreerde fietsenstalling voorzien in functie van de woonentiteiten op de verdieping.

Voor de woonentiteiten op het gelijkvloers wordt fietsenstalling voorzien in de bergruimten.

Het parkeren wordt hier opgevangen op eigen terrein en niet afgewenteld op het openbaar domein. Door het voorzien van vier bijkomende woonentiteiten met de inherente extra verkeersbewegingen, wordt de wegcapaciteit niet overschreden.

Er kan gesteld worden dat door voorliggende aanvraag de impact op de mobiliteit redelijk beperkt is.

Visueel-vormelijke elementen

Het project wordt opgetrokken in een bruin/grijs/wit genuanceerde gevelsteen, voorzien van een plat dak. De gevelsteen wordt gemetseld in verschillende metselwerkverbanden.

Dit geheel wordt gecombineerd met bruin/brons gekleurd buitenschrijnwerk.

De voorziene materialen zijn esthetisch en duurzaam te noemen en zullen zich moeiteloos integreren in 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

Het bestaande reliëf wordt licht gewijzigd in functie van een aanvulling rondom het project. Dit. Daarna dient het bestaande reliëf weer maximaal aangehouden te blijven.
Het vloerpeil ligt op 10 cm boven het maaiveldniveau en op 25 cm boven voorliggende weg.

Daarboven wijzigt het reliëf licht in functie van de voorziene infiltratievoorziening.

De verhardingen worden voorzien in waterdoorlatend materiaal of kunnen zijdelings infiltreren in de naastliggende onverharde zone. De 6 parkeerplaatsen worden voorzien in grasdallen. Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering.

Het hemelwater dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er is geen inbreuk qua inkijk of privacyhinder.

Er valt geen hinder te verwachten op het gebruiksgenot en veiligheid van de aangelanden.

Zonering

Het perceel is gelegen binnen centraal gebied. In centraal gebied geldt de aansluitplicht op de riolering.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van 4 appartementen en 2 aaneengesloten tuinbergingen.

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, Gerard Schouten namens GSK-PROJECTEN BV gevestigd te Guffenslaan 44 te 3500 Hasselt, voor het bouwen van 4 appartementen en 2 aaneengesloten tuinbergingen, gelegen Westlaan 161/1, /2, /11 en /12 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie E 377 B.

Artikel 2:

De vergunning wordt afgegeven onder **volgende voorwaarden**:

- De niet-bebouwde zone dient ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de **groenvoorzieningen**.
- De verharding in functie van de **6 parkeerplaatsen** dient effectief in **grasdallen** aangelegd te worden.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- De voorwaarden in het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** moeten strikt worden nageleefd:
 - o 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: 25-218255.
 - o De te ontbossen oppervlakte bedraagt 963 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - o De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.

- De bosbehoudsbijdrage van € 11074,5 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.
- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Proximus** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Wyre** moeten strikt worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nutsmaatschappijen**, waaronder Fluvius, De Watergroep en de telecommaschappijen.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.

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 vijftendertig 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, 7 januari 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester