

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 29 juli 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendanummer: 4

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –
aanvraagnr. 26/115 - 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: **GM WONINGEN BV**

Ligging van het perceel: **De Panestraat 33**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nr. 830S**

Projectnaam: De panestraat_LOT 9_bouwen van een eengezinswoning

Intern dossiernummer: 26/115

ID omgevingsplatform OMV_2025155638

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag
Het bouwen van een ééngesinswoning.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	31 maart 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	19 mei 2026
Opening openbaar onderzoek	29 mei 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	27 juni 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	29 juni 2026
Uiterste datum beslissing	12 augustus 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 29 juni 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Verkavelingsvergunning (1967/228/187/137) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 05/09/1967.
- Verkavelingsvergunning (1991/012) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 07/05/1991.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het Koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming:

Woongebied:

De 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.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is gelegen binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg BPA Boekt, goedgekeurd op 27 augustus 2004, met bestemmingszone(s): zone voor privaat groen, zone voor residentiële bebouwing.

Het perceel is gelegen binnen de contouren van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling met ref. 1991/012, goedgekeurd op 07.05.1991.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van het rooilijnplan De Panestraat -H. Hartlaan – Reitveld, goedgekeurd op 15/01/1952.

In overeenstemming met dit plan

Het BPA Boekt heeft de vigerende verkaveling niet opgeheven.

Aangezien een bijzonder plan van aanleg (BPA) een hoger ruimtelijk uitvoeringskader vormt, moeten de voorschriften van het BPA Boekt en de verkavelingsvoorschriften in onderlinge samenhang worden gelezen. Het BPA bepaalt de bestemming en de algemene planologische regels, terwijl de verkavelingsvoorschriften van toepassing blijven voor zover zij niet strijdig zijn met de bepalingen van het BPA.

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het BPA Boekt, met name residentiële bebouwing. Zij is echter niet volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA.

Daarnaast is de aanvraag evenmin volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de vigerende verkaveling.

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 vergunningsverlenende 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.

Deze 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 Boekt werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 27 september 2004 en is bijgevolg ouder dan 15 jaar. De onderliggende gewestplanbestemming is 'woongebied', waardoor toepassing gemaakt kan worden van art. 4.4.9/1 VCRO.

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

Volgende afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften van BPA Boekt worden aangevraagd:

- Art. 13.2.2.: plaatsing

De inplanting aan de H. Hartstraat ligt in lijn met de woning op nr. 5. i.p.v. binnen de grafisch aangeduide zone op het bestemmingsplan.

- Art. 13.2.1.: bebouwingswijze

Dakvorm: bij hellende daken mag de hellingsgraad niet meer dan 45° bedragen.

Enkel de dakhelling van de dakkapel is meer dan 45°, nl. 50°.

Volgende afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften worden aangevraagd:

- Art. 9 afmetingen: dakhelling van 45° i.p.v. begrepen tussen 25° en 40°

- Art. 6C: Dakbedekking: geen dakoversteek i.p.v. een dakoversteek van min. 40cm op de vrijblijvende zijgevels is verplichtend

De afwijkingen worden als volgt beoordeeld:
De motivering van de architect wordt gevolgd.

Afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften van BPA Boekt:

- Art. 13.2.2.: plaatsing

De inplanting aan de H. Hartstraat ligt in lijn met de woning op nr. 5. i.p.v. binnen de grafisch aangeduide zone op het bestemmingsplan.

Volgens het BPA dienen gebouwen te worden opgericht binnen de grafisch aangeduide bouwzone.

De aanvraag wijkt hiervan af. Aangezien het BPA ouder is dan 15 jaar, is een dergelijke afwijking mogelijk.

De voorgestelde inplanting langs de H. Hartstraat sluit aan bij de bestaande bebouwingsstructuur. De gevel van de nieuwe woning, die gericht wordt naar H. Hartlaan, ligt op gelijke hoogte met de voorgevel van de naastliggende woning gelegen H. Hartstraat nr. 5, waardoor een logische en kwalitatieve aansluiting met het straatbeeld ontstaat. De afwijking wordt daarom ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

- Art. 13.2.1.: bebouwingwijze

Dakvorm: bij hellende daken mag de hellingsgraad niet meer dan 45° bedragen.

Enkel de dakhelling van de dakkapel is meer dan 45°, nl. 50°.

Het BPA bepaalt dat de hellingsgraad van hellende daken maximaal 45° mag bedragen.

Het dak van het hoofdvolume voldoet aan deze bepaling en heeft een dakhelling van 45°. Enkel de dakkapel wordt uitgevoerd met een dakhelling van 50%, waardoor op dit beperkte onderdeel van het dak een afwijking ontstaat.

Aangezien het BPA ouder is dan 15 jaar en de afwijking zich beperkt tot een ondergeschikt dakvolume, terwijl de maximale toegelaten nokhoogte niet wordt overschreden, heeft deze afwijking geen aanzienlijke ruimtelijke impact. De afwijking wordt bijgevolg aanvaardbaar geacht.

Afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften:

- Art. 9 afmetingen: dakhelling van 45° i.p.v. begrepen tussen 25° en 40°

De aanvraag voorziet een dakhelling van 45° voor het hoofddak en wijkt hiermee af van de verkavelingsvoorschriften.

Deze afwijking wordt aanvaardbaar geacht. De woning heeft een beperkte bouwdiepte, waardoor het bouwvolume ondanks de steilere dakhelling niet groter is dan het maximaal realiseerbare volume bij een dakhelling van 40°. De afwijking heeft bijgevolg geen wezenlijke ruimtelijke impact en blijft verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

- Art. 6C: Dakbedekking: geen dakoversteek i.p.v. een dakoversteek van min. 40cm op de vrijblijvende zijgevels is verplichtend.

De aanvraag voorziet geen dakoversteek van minimaal 40 cm aan de vrijblijvende zijgevels en wijkt hierdoor af van de verkavelingsvoorschriften.

Gezien een dakoversteek niet langer vanzelfsprekend of wenselijk is bij hedendaagse architectuur, wordt deze afwijking ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Archeologie

De aanvraag betreft geen projecten waarvoor volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota moet worden opgemaakt.

Verordeningen

Overzicht:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29/04/1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 08/07/2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 05/06/2009.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake wijzigen van het aantal woongelegenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater in detail:

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 dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 5.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 6m² en een infiltratiecapaciteit van 1560l.

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.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en de criteria van artikels 30-38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De aanvraag omvat het wijzigen van natuur in een bos. Het bosdecreet is van toepassing. Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een voorwaardelijk gunstig advies.

Openbaar onderzoek

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 mei 2026 tot 27 juni 2026.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en één digitaal bezwaar.

Inhoud van het bezwaar:

Datum 8 juni 2026

Bij de bouw van de 'nieuwe' woningen in de Panestraat is de privacy van mijn perceel volledig weg, de privacy werd voorheen geboden door het bos op de 3 percelen.

Daarom wens ik dat de vroegere privacy die wij genoten hersteld wordt bij en liefst voor de bouw van de woningen.

Dit met een afsluiting en eventueel een haag.

Behandeling van het bezwaar:

Het bewaar is ontvankelijk en wordt gedeeltelijk bijgetreden.

De aanvraag heeft betrekking op de oprichting van een ééngezinswoning.

Het verdwijnen van de bestaande bosvegetatie als gevolg van de ontwikkeling van het perceel kan aanleiding geven tot een gewijzigde beleevingswaarde en minder privacy voor de aanpalende eigendommen. Dit vormt evenwel op zich geen stedenbouwkundige weigeringsgrond, aangezien een zekere mate van inkijk en gewijzigde omgevingskwaliteit inherent is aan een woonontwikkeling binnen een daartoe bestemde woonomgeving. De aanvraag voorziet bovendien geen abnormale of buitensporige inkijk ten opzichte van wat in een residentiële omgeving gebruikelijk is.

Om tegemoet te komen aan de bezorgdheid van de bezwaarindiener en een kwaliteitsvolle landschappelijke overgang tussen de percelen te bevorderen, is het aangewezen om een voorwaarde op te leggen met betrekking tot de aanleg van een perceelsafsluiting en/of een streekeigen haag.

Vergunningsvoorwaarde

Uiterlijk vóór de ingebruikname van de woning dient langs de gemeenschappelijke perceelsgrens(en) met de bestaande aanpalende woonpercelen een kwalitatieve perceelsafsluiting te worden aangelegd. Deze bestaat uit in de zij- en achtertuin uit een levende, streekeigen haag, al dan niet gecombineerd met een draadafsluiting, met een maximale hoogte van 2,0m. De haag dient duurzaam in stand te worden gehouden en bij uitval te worden vervangen tijdens het eerstvolgende plantseizoen.

Richtlijnen en omzendbrieven

//

Bescheiden woonaanbod

Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse Woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 - Bescheiden woonaanbod: boek 5, deel 9.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hoofdstuk 1 of 2 uit boek 5, deel 9 met betrekking tot bescheiden woonaanbod.

Watertoets

Het project watert af naar de Schaamloop, een waterloop van categorie 2.

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

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

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

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

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I of II van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

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 aanlegfase gaat het over 2320 lichte voertuigbewegingen en 1392 zware voertuigbewegingen per jaar.

Tijdens de 'exploitatie' fase gaat het over 2920 lichte voertuigbewegingen per jaar.

Uit de VITO-tabel 3 m.b.t. het aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel en tabel 4 m.b.t. aantal zware voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel blijkt dat het aantal voertuigbewegingen voor de strengste KDW 6 kg N/ha.jaar voor een SBZ-H op 0 meter niet overschreden wordt.

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

Rioleringstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het perceel zich in een '**centraal gebied**'. In dit gebied is reeds een collectieve riolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie, waardoor de aansluiting van huishoudelijk afvalwater op openbare riolering gegarandeerd is. De rioleringstoets wordt derhalve als voldaan beschouwd. De toets is hiermee positief afgerond en vormt geen belemmering voor de verlening van de vergunning.

Wegenis

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

Uit de Atlas der Buurtwegen blijkt dat het perceel wordt getroffen door chemin nr. 142.

Uit eerdere handelingen van het lokaal bestuur en de bijhorende vergunningen (BPA Boekt en goedgekeurde verkavelingen in 1967 en 1991), alsook het goedgekeurde rooilijnplan, kan worden gesteld dat dit gedeelte van de buurtweg in onbruik is geraakt en men de intentie had om voorliggende buurtweg te verleggen.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De voorliggende aanvraag is gelegen in het centrum van Boekt, centraal in de bebouwingsstrook Boekt-Zolder. Het perceel is gelegen op de hoek van De Panestraat en H. Hartlaan.

De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen met een gevarieerde architectuur en verschijningsvorm.

Het terrein is momenteel onbebouwd en heeft een groen karakter met aanwezigheid van hoogstammige bomen.

De aanvraag het bouwen van een eengezinswoning met twee bouwlagen met een zadeldak.

De woning wordt opgetrokken in een wit genuanceerde baksteen en wordt voorzien van zwart buitenschrijnwerk. In de voorgevel is de voordeur in natuurkleurig hout voorzien en een houten luik als accent op de verdieping. Het raam van de zitruimte krijgt een houten balk als latei. Het hellend dak wordt uitgevoerd in een blauwgrijze dakpan.

De verhardingen worden grotendeels waterdoorlatend uitgevoerd.

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 betreft een eengezinswoning in een woongebied en is functioneel volledig inpasbaar binnen de omgeving, die bestaat uit residentiële bebouwing.

Mobiliteitsimpact

De impact op de mobiliteit is beperkt. Het project voorziet in een inrit op eigen terrein welke voldoende lang is voor het stallen van 2 wagens achter elkaar.

Schaal

De aanvraag betreft de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning in open bouwvorm met twee bouwlagen onder een hellend zadeldak. De bouwbreedte, bouwdiepte, kroonlijsthoogte van 5,68 m en nokhoogte van 10,32 m sluiten aan bij de gebruikelijke afmetingen van vrijstaande woningen in de omgeving.

De woning is qua schaal in overeenstemming met de omliggende residentiële bebouwing. De afwijking inzake de dakhelling van een beperkt gedeelte van de dakkapel heeft geen invloed op de globale schaalbeleving van het gebouw.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag voorziet één eengezinswoning op een perceel bestemd voor residentiële bebouwing in open bouwvorm. De bebouwingsdichtheid blijft beperkt en is in overeenstemming met de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving. De bouwdiepte van 9,50m blijft ruim onder de maximaal toegelaten bouwdiepte, waardoor voldoende onbebouwde ruimte behouden blijft voor een kwalitatieve tuinzone, infiltratie van hemelwater en een groene perceelsinrichting. Er is geen sprake van overbebouwing of een onevenredige ruimte-inname.

Visueel-vormelijke elementen

De woning wordt vormgegeven in een hedendaagse, modern-landelijke architectuur die aansluit bij het residentiële karakter van de omgeving. De materiaalkeuze, bestaande uit een wit genuanceerde gevelsteen, zwart buitenschrijnwerk, houten accenten en een blauwgrijze dakpan, resulteert in een kwalitatief en duurzaam architecturaal geheel. De gevelopbouw is evenwichtig en zorgvuldig uitgewerkt, waarbij de houten accenten zorgen voor een verfijnde detaillering. Door de ligging op een hoekperceel levert de verzorgde architectuur bovendien een positieve bijdrage aan het straatbeeld vanuit beide straatzijden.

Cultuurhistorische aspecten

Het perceel is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, een beschermd monument of een vastgesteld bouwkundig erfgoed. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op cultuurhistorische of erfgoedwaarden.

Bodemreliëf

Door het hellend terrein zal het terrein aan de voorzijde en ter hoogte van de zijgevels opgehoogd worden om aan te sluiten bij de woning. De ophoging blijft overal beperkt tot 50cm t.o.v. het maaiveld. Ter hoogte van de perceelsgrenzen zullen er geen wijzigingen zijn aan het terreinprofiel.

De terreinwijzigingen zijn eigen aan de uitvoering van een nieuwbouw en zijn functioneel noodzakelijk. Er worden geen aanzienlijke reliëfwijzigingen voorzien die een negatieve invloed hebben op de waterhuishouding of de aanpalende percelen.

Hinderaspecten

De aanvraag veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder voor de omliggende percelen. Door de open bebouwingswijze, de afstand tot de perceelsgrenzen en de beperkte bouwdiepte blijven de effecten inzake bezonning, schaduwwerking, inblik en privacy beperkt. Ook op het vlak van geluid, licht- of verkeershinder worden geen bijkomende negatieve effecten verwacht die de draagkracht van de omgeving overschrijden.

Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

De aanvraag biedt goede woonkwaliteiten voor de toekomstige bewoners door de functionele indeling, voldoende buitenruimte en een kwalitatieve relatie tussen de woning en de tuin. De inplanting en vormgeving van de woning doen geen afbreuk aan het gebruiksgenot van de omliggende eigendommen.

Er zijn geen elementen aanwezig die aanleiding geven tot risico's voor de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Mits naleving van de geldende regelgeving inzake stabiliteit, brandveiligheid, hemelwater en toegankelijkheid is de aanvraag verenigbaar met de vereisten inzake gezondheid, veiligheid en een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van een ééngezinswoning.

Voorwaarden:

De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het aangepaste boscompensatieformulier met nummer: 26-208722.

De te ontbossen oppervlakte bedraagt 649 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

Het plan (BA_woning_I_B_01.pdf) goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

De bosbehoudsbijdrage van € 5597,63 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 infiltratievoorziening dient op een 'amfibievriendelijke' manier aangelegd te worden zodat amfibieën die in de wadi terechtkomen er ook kunnen uitkruipen (zie informatie als bijlage).

De bomen dienen gekapt te worden buiten het broedseizoen (broedseizoen = 1 april tot einde juni).

Uiterlijk vóór de ingebruikname van de woning dient langs de gemeenschappelijke perceelsgrens(en) met de bestaande aanpalende woonpercelen een kwalitatieve perceelsafsluiting te worden aangelegd. Deze bestaat in de zij- en achtertuin uit een levende, streekeigen haag, al dan niet gecombineerd met een draadafsluiting, met een maximale hoogte van 2,0m. De haag dient duurzaam in stand te worden gehouden en bij uitval te worden vervangen tijdens het eerstvolgende plantseizoen.

De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

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, Sabrina Govaerts namens GM WONINGEN BV gevestigd te Guffenslaan 108/0.01 te 3500 Hasselt, voor het bouwen van een ééngzinswoning, gelegen De Panestraat 33 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 830 S.

Artikel 2:

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

De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het aangepaste boscompensatieformulier met nummer: 26-208722.

De te ontbossen oppervlakte bedraagt 649 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

Het plan (BA_woning_I_B_01.pdf) goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

De bosbehoudsbijdrage van € 5597,63 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 infiltratievoorziening dient op een 'amfibievriendelijke' manier aangelegd te worden zodat amfibieën die in de wadi terechtkomen er ook kunnen uitkruipen (zie informatie als bijlage).

De bomen dienen gekapt te worden buiten het broedseizoen (broedseizoen = 1 april tot einde juni).

Uiterlijk vóór de ingebruikname van de woning dient langs de gemeenschappelijke perceelsgrens(en) met de bestaande aanpalende woonpercelen een kwalitatieve perceelsafsluiting te worden aangelegd. Deze bestaat in de zij- en achtertuin uit een levende, streekeigen haag, al dan niet gecombineerd met een draadafsluiting, met een maximale hoogte van 2,0m. De haag dient duurzaam in stand te worden gehouden en bij uitval te worden vervangen tijdens het eerstvolgende plantseizoen.

De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

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 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 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, 30 juli 2026

In opdracht:

Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester