

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 26 augustus 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. 26/189 - 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: **Marijke en Philippe De Munck - Remels**

Ligging van het perceel: **Parklaan 23**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nr. 271B**

Projectnaam: 2510_REME_Sloop bestaand bijgebouw + nieuwbouwen van een eengezinswoning

Intern dossiernummer: 26/189

ID omgevingsplatform OMV_2026055968

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van een open grondgebonden ééngesinswoning met aanhorigheden, omgevingsaanleg en het kappen van bomen.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	26 mei 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	10 juni 2026
Opening openbaar onderzoek	20 juni 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	19 juli 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	14 augustus 2026
Uiterste datum beslissing	23 september 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 14 augustus 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Verkavelingsvergunning (1962/041) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 22/01/1963.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Woonpark:

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 1962/041, goedgekeurd op 15/12/1962. Het betreft lot 39.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag wijkt af van de verkavelingsvoorschriften voor volgende punten:

- de totale oppervlakte van de bebouwing overschrijdt de vooropgestelde 225m²

- de kroonlijst van de bebouwing komt tot op 7,26m ten opzichte van het omliggend maaiveld
- de bijgebouwen worden aan de woning gekoppeld met een hoogte groter dan 2,60m
- de inplanting van de bebouwing valt buiten het grafisch bouwkader dat aangeduid werd binnen de verkaveling

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.

Bovenstaande afwijkingen worden verder behandeld onder de ruimtelijke beoordeling.

Archeologie

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

Verordeningen

Overzicht:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, d.d. 10 februari 2023 is van toepassing op dit dossier. 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 totaal opslagvolume van 45.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 78,4 m² en een volume van 14102 liter. 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 opvangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, tuinonderhoud, dienstkraantjes en de wasmachine. Afvalwater wordt gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens, er wordt een overloop voorzien aan de infiltratievoorziening.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, d.d. 9 juni 2017 is van toepassing op dit dossier.

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

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 24 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

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

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

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 1 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te 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](#)

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

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

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 11 juni 2026, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd:
"Voor de bouw van deze eensgezinswoning, geeft Fluvius voor elektriciteit geen specifiek advies. Voor meer info betreffende de aansluitingen, verwijst ik u door naar www.fluvius.be.
Met vriendelijke groeten,
Fluvius"

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 11 juni 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:
"Geacht college

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

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

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten."

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 11 juni 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:
"Beste,

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.

Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak."

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 20 juni 2026 tot 19 juli 2026.

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

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, is van toepassing op de aanvraag.

Bescheiden woonaanbod

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

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

Watertoets

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

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

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.

Natuurtoets

De aanvraag omvat het wijzigen van natuur in een bos. Het bosdecreet is hier van toepassing.

De aanvraag wenst een oppervlakte van 2801m² te ontbossen voor de bouw van een nieuwe woning. Volgens de gegevens van Agentschap Natuur en Bos was het perceel bezet met gemengd bos waarbij exoten > 80%. Hierdoor is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 2801 m². Er werd een boscompensatievoorstel toegevoegd aan de aanvraag. Deze werd goedgekeurd door Agentschap Natuur en Bos.

Stikstof

Voor een ééngezinswoning kunnen we uitgaan van ongeveer 2920 vervoersbewegingen per jaar (4 personen*2 vervoersbewegingen/persoon*365 dagen/jaar = 2920 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 woning op het meest kritische habitat gebouwd worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis.

Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van de bouw van de ééngezinswoning, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1% minimisdrempel.

Rioleringsstoets

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 rioleringsstoets 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 Parklaan een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het voorliggend perceel bevindt zich in een verkavelingswijk te Boekt. De wijk ligt aan de rand van de bebouwingsstrook en grenst aan de Mangelbeekvallei. Overeenkomstig de bepalingen van het gewestplan, bevindt het perceel zich in een zone met bestemming Woonpark. Het perceel is op heden onbebouwd, behoudens een kleine tuinberging. Op het perceel bevinden zich een groot aantal bomen. De bebouwing in de omgeving bestaat uit open eengezinswoningen met 1 à 2 verdiepingen.

De aanvraag beoogt de bouw van een nieuwe open, grondgebonden eengezinswoning, de sloop van een bestaande tuinberging en het vellen van enkele bomen. Het project heeft een footprint van 305,8m² exclusief aanhorigheden, en een footprint van 355,7m² inclusief aanhorigheden. Het ontwerp van het project houdt sterk rekening met de aanwezige bomen op het perceel en gaat voor het maximale behoud hiervan. Er werd een boom effecten analyse opgemaakt die de waardevolle bomen op het perceel aanduidt en die richtlijnen en een boombeschermingsplan uitrolt voor het voorliggend perceel.

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

Het project bevindt zich in een zone met bestemming Woonpark. Dit wordt gedefinieerd als woongebied, bestemd voor wonen, waarbij de groene ruimtes verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan. De aanvraag beoogt het realiseren van een open ééngezinswoning en gaat met aandacht om met de aanwezige bomen op het perceel. De aanvraag is hiermee functioneel inpasbaar

Mobiliteitsimpact

Aangezien we te maken krijgen met een normale gezinssituatie, wordt er geen verhoging van de mobiliteitslast verwacht. Er is voldoende ruimte voorzien om 2 wagens te kunnen parkeren in de garage. Er is eveneens plaats voor bezoekers parkeren op de oprit en onder de carport. Alle parkeerdruk wordt opgevangen op eigen perceel. De woning heeft geen mobiliteitsimpact op de omwonenden, noch op de brede omgeving. Er kan gesteld worden dat door voorliggende aanvraag de impact op de mobiliteit beperkt is.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bruto voetafdruk van de woning bedraagt 355.7m². Dit exclusief overdekt terras, overdekte inkom, carport en tuinmuur. De bruto oppervlakte van de woning, zonder aanhorigheden (zijnde garage, carport, overdekte inkom en tuinmuur), bedraagt 305.8m².

De bestaande tuinberging met footprint 84.71m² zal definitief worden gesloopt bij aanvang van de werken. De bebouwingsoppervlakte is groter dan opgelegd binnen de verkavelingsvoorschriften, alsook groter dan gangbaar in woonpark gebieden. Voor deze specifieke aanvraag is dit voorstel echter ruimtelijk aanvaardbaar omdat men door de aangepaste vormgeving van het project een grotere oppervlakte bekomt dan wanneer men op een traditionelere manier bebouwing zou inpassen op het perceel. In functie van maximaal behoud van de bestaande bomen, werden de woonfuncties enigszins verspreid over het perceel. Met oog op levenslang wonen worden alle hoofdfuncties georganiseerd op de gelijkvloerse verdieping.

Het voorliggend ontwerp schikt zich rond de aanwezige bomen op het terrein om op die manier de architectuur rond en tussen het aanwezige groen te wikkelen. Hierdoor heeft het ontwerp meer oppervlakte in circulatieruimten en als gevolg hiervan ook een grotere footprint. Verder worden enkel 2 slaapkamers en de bijhorende sanitaire voorzieningen op verdieping geplaatst, zo strekt de rest van het ontwerp zich uit over het gelijkvloers. Hiermee zal de bebouwing in hoogte ook een beperktere impact hebben dan traditionele bebouwing, waaruit ook een grotere footprint volgt om alle functies binnen de bebouwing in te kunnen passen.

De woning bevindt zich in de bouwzone die in de verkavelingsvoorschriften wordt gespecificeerd als zijnde op minstens 10m van de perceelsgrenzen. Op twee plaatsen treedt de constructie buiten de bouwzone: t.h.v. het overdekt terras aan de keuken en t.h.v. de carport. Deze constructies zijn echter aanhorigheden van het hoofdvolume en komen slechts beperkt korter tot de grens. Aan de carport betreft dit een deel van de luifelconstructie en een bijhorende tuinmuur. Aan het terras betreft dit de hoek van de luifelconstructie. Deze afwijking beperkt zich tot de luifel (een open constructie) en is niet gebonden aan een binnenruimte. Op deze plaatsen dient de luifel enkel ter ondersteuning van het architecturale vormenspel. Deze afwijking wordt dan ook als aanvaardbaar beschouwd gezien haar beperkte omvang.

De bijgebouwen worden binnen het voorliggend ontwerp aan de woning gekoppeld. De carport heeft hiermee ten opzichte van het lager omliggend maaiveld een hoogte van 3,68m, de garage heeft een kroonlijsthoogte van 4,36m ten opzichte van het maaiveld aan de ingang van de carport. Aangezien zij op deze manier deel uitmaken van het hoofdvolume, en om architecturaal een geheel te kunnen maken van deze aanhorigheden en de woonst, is deze grotere dakrandhoogte hiervoor aanvaardbaar.

Het terrein helt vanuit de as van de weg tot achteraan het perceel naar beneden. Het nulpeil van de woning wordt op TAW 38,55 ingeplant, de as van de weg ligt op TAW 38,22. Hiermee wordt de woning 33cm hoger geplaatst dan de voorliggende weg. Omdat het maaiveld naar beneden helt ligt deze ter hoogte van de woning 73cm lager dan het nulpeil. Hiermee komt de kroonlijst van de woning op haar hoogste punt op 7,03m ten opzichte van het omliggend maaiveld. Gezien de configuratie van de bebouwing, de glooiing in het terrein en de beperkte 2e bouwlaag die sterk

terug liggend geplaatst wordt ten opzichte van de straatzijde is deze kroonlijsthoogte ruimtelijk aanvaardbaar.

Visueel-vormelijke elementen

Het ontwerp voorziet een moderne architectuur die zich maximaal inpast op het voorliggend perceel. De bebouwing past zich in tussen de reeds aanwezige bomen en houdt hiermee rekening met haar context. Gezien het gebouw ook slechts een beperkte 2e verdieping voorziet die terug ligt ten opzichte van het straatbeeld, bekomt men een lagere bebouwing die zich tussen de hoge bomen inpast. Hierdoor gaat het ontwerp moeiteloos op in haar omgeving.

De gevels van het voorliggende project worden vervaardigd in zandkleurige natuursteen, houten gevelbekleding en aluminium plooierwerk. De materialen zijn duurzaam en geven een natuurlijke uitstraling aan de bebouwing waarmee deze zich zal inpassen in haar context.

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 nulpunt van de woning wordt op TAW 38,55 ingeplant, de as van de weg ligt op TAW 38,22. Hiermee wordt de woning 33cm hoger geplaatst dan de voorliggende weg. Het terrein helt vanuit de straat tot achteraan naar beneden.

Ter hoogte van de perceelsgrenzen en in de tuinzone blijft het bodemreliëf ongewijzigd.

Ter hoogte van de achtergevel van de woning, daar waar het niveauverschil tussen vloerplas en maaiveld het grootst is, wordt een beperkte ophoging van het terrein voorzien om een mooie aansluiting met de gevel te realiseren. Deze beperkte ophoging van het terrein werd afgestemd met Spectrum Boombeheer. Deze partij wordt volgens de aanvrager ook verder betrokken bij de werffase opdat de te behouden bomen maximaal worden beschermd. Het is opportuun om deze expertise tijdens de uitvoering ook verder ter begeleiding van het project te betrekken.

Ter hoogte van de oprit van de woning wordt eveneens een ophoging voorzien. Dit ter overbrugging van het niveauverschil tussen het hoogtepunt van de straat en het niveau van de garagevloer. Ook dit werd bepaald i.s.m. Spectrum Boombeheer om de impact op de te behouden bomen op het perceel te minimaliseren.

De verharding van de oprit wordt waterdoorlatend voorzien. Deze heeft een breedte van 5m ter hoogte van het openbaar domein. Dit is breder dan gangbaar waardoor er meer verhard wordt dan noodzakelijk en kan daarom best beperkt worden tot een breedte van 3,5m ter hoogte van de perceelsgrens. Verder op de oprit heeft men nog voldoende breedte over om te kunnen keren. Het toegangspad naar de voordeur bestaat uit stapstenen die afwateren in de naastliggende tuinzone. De terrassen achteraan de woning zijn niet waterdoorlatend voorzien en wateren af in de naastliggende tuinzone. Naast een van de terrassen wordt ook een spiegelvijver als tuinelement voorzien. De verharding van de terrassen en de vijver blijft hiermee onder 80m².

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De woning wordt centraal ingeplant op het perceel, waardoor er rondom rond zicht is op de tuin. Gezien het karakter van de omgeving (open bebouwingen) en het betreffende perceel is er geen noemenswaardig risico op privacy schending. De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn eveneens voldoende groot.

De voetafdruk van de woning werd afgestemd op de positie van waardevolle en zogenoemde "toekomst"-bomen. Hierbij blijft de impact op de natuur relatief beperkt.

Er zijn geen verdere hinderaspecten te verwachten.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van een open grondgebonden ééngezinswoning met aanhorigheden, omgevingsaanleg en het kappen van bomen.

Voorwaarden

De voorwaarden uit het **advies van Agentschap Natuur en Bos** dienen strikt gevolgd te worden:

- De **wadi** dient op een **'amfibievriendelijke' manier aangelegd** te worden (zie bijkomende informatie in bijlage bij het advies van Agentschap Natuur en Bos).
- **De bomen dienen gekapt te worden buiten het broedseizoen** (broedseizoen = april tot einde juni)

- 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: 26-207869.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2801 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de omgevingsvergunning.
- De **bosbehoudsbijdrage van € 16105.75 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 uit het **advies van De Watergroep** dienen strikt gevolgd te worden.

De **randvoorwaarden die opgesteld werden binnen de aangeleverde boom effecten analyse**, alsook het **boombeschermingsplan** dat hierin werd opgenomen, **dienen strikt gevolgd** te worden om de te behouden bomen maximaal te beschermen tijdens de uitvoering van de werken.

De maximale bebouwingsgraad van het perceel wordt bekomen met deze omgevingsaanvraag. Het is niet mogelijk om in de toekomst nog bijkomende aanbouwen of bijgebouwen te plaatsen op het perceel.

De inrit die toegang verleent tot het perceel dient ter hoogte van de perceelsgrens beperkt te worden tot een **breedte van 3,5m**.

De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr. het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.

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.

Aandachtspunten

Aangezien het voorliggend perceel zich in centraal gebied bevindt voor de riolering is **het niet noodzakelijk om een septische put te plaatsen**.

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

Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.

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

Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering.

Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

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, Marijke en Philippe De Munck - Remels wonende te Parklaan 21 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouwen van een open grondgebonden ééngezinswoning met aanhorigheden,

omgevingsaanleg en het kappen van bomen, gelegen Parklaan 23 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 271 B.

Artikel 2:

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

De voorwaarden uit het **advies van Agentschap Natuur en Bos** dienen strikt gevolgd te worden:

- De **wadi** dient op **een 'amfibievriendelijke' manier aangelegd** te worden (zie bijkomende informatie in bijlage bij het advies van Agentschap Natuur en Bos).
- **De bomen dienen gekapt te worden buiten het broedseizoen** (broedseizoen = april tot einde juni)
- 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: 26-207869.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2801 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de omgevingsvergunning.
- De **bosbehoudsbijdrage van € 16105.75 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 uit het **advies van De Watergroep** dienen strikt gevolgd te worden.

De **randvoorwaarden die opgesteld werden binnen de aangeleverde boom effecten analyse**, alsook het **boombeschermingsplan** dat hierin werd opgenomen, **dienen strikt gevolgd** te worden om de te behouden bomen maximaal te beschermen tijdens de uitvoering van de werken.

De maximale bebouwinggraad van het perceel wordt bekomen met deze omgevingsaanvraag. Het is niet mogelijk om in de toekomst nog bijkomende aanbouwen of bijgebouwen te plaatsen op het perceel.

De inrit die toegang verleent tot het perceel dient ter hoogte van de perceelsgrens beperkt te worden tot een **breedte van 3,5m**.

De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr. het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.

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.

Aandachtspunten

Aangezien het voorliggend perceel zich in centraal gebied bevindt voor de riolering is **het niet noodzakelijk om een septische put te plaatsen**.

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

Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.

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

Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering.

Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

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.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 27 augustus 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester