

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 23 september 2026

AANWEZIG:

Waarnemend burgemeester: Isabelle Thielemans
Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette
Palmer, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepen: Marten Frederix

Agendnummer: 10

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr.: 202614 (2026/014) - 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 natuurbewoud 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: **Bart Houben namens LANDMETERSKANTOOR HOUBEN BV**

gevestigd te Bochtlaan 32B te 3600 Genk

Ligging van het perceel: Tulpenlaan zn
Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie C nr 67E15**
Projectnaam: Verkaveling Tulpenlaan Heusden-Zolder
Dossiernummer: 202614
Intern dossiernummer: 2026/014

ID omgevingsplatform OMV_2026011907
Type dossier: Verkaveling
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Verkavelen van 1 perceel in 4 loten voor open bebouwing

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	29 mei 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	10 juli 2026
Opening openbaar onderzoek	20 juli 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	18 augustus 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	14 september 2026
Uiterste datum beslissing	23 oktober 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 14 september 2026.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 2023/033/OMV_2023165023 voor het verkavelen van 17 loten voor open bebouwing goedgekeurd op 03/07/2024.
- Verkavelingsvergunning (1962/004) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 28/09/1961.
- Verkavelingsvergunning (2000/029) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 22/01/2001.
- Verkavelingsvergunning (2009/001) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 25/05/2009.

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.

Voor de Tulpenlaan werd een rooilijnplan opgemaakt:
- Lelielaan - Narcissenlaan – Tulpenlaan (ROO_71070_243_00252_00001), goedgekeurd op 12 augustus 1976.

Het perceel is gelegen in een verkaveling. Deze verkaveling is vervallen.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan.

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

Aangezien louter op basis van het bureauonderzoek de afwezigheid van een archeologische site niet afdoende kan worden bewezen, dient verder archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden. Gezien de gunstige ligging en de opgestelde trefkans wordt verder vooronderzoek noodzakelijk geacht. Archeologische resten kunnen momenteel niet uitgesloten worden. In eerste instantie wordt een landschappelijk booronderzoek geadviseerd. Dat onderzoek zal bepalen of een verkennend archeologisch booronderzoek, een waarderend archeologisch booronderzoek en/of een proefputtenonderzoek noodzakelijk is. Daarnaast wordt er een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Het proefsleuvenonderzoek situeert zich in de zones voor bebouwing en achtertuinen. Alle onderzoeken worden uitgevoerd binnen een uitgesteld traject. Het voorliggende bureauonderzoek wordt bijgevolg aangevuld met een programma van maatregelen voor uitstel van onderzoek.

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 35906 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Verordeningen

Overzicht:

- Gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot beplanting, goedgekeurd op 10/11/1995.
- 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 hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 05/07/2013.
- 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 geïnfilteerd 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.

Alle toekomstige aanvragen moeten voldoen aan de geldende hemelwaterverordening.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:
Zie bijlage.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 13 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Volledig gunstig advies met voorwaarden

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:

- een forfaitaire kost per bebouwbare kavel
- een studiekost per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Bovendien kunnen we je ook melden dat De Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn.

De werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp dien je er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.

Deze forfaitaire kost en de kost voor eventuele aanpassingen aan de bestaande drinkwaterleiding zijn ten laste van de initiatiefnemer.

Voor grotere projecten met aanleg van nieuwe wegenis moet er na het verkrijgen van de vergunning een coördinatievergadering worden opgestart met de zonemanager van De Watergroep om eventuele knelpunten vooraf te bespreken.

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](#)

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

Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 18 augustus 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

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

Een verdere bespreking volgt onder het punt Natuurtoets.

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 **Proximus** afgeleverd op 13 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Beste,

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 telecomminfrastructuur 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 **Wyre** afgeleverd op 13 juli 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

Ref.: 25140560

Advies Wyre: Aansluitbaar Wyre

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouw aanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. De uitbreiding van het net zal gebeuren via de aanvraag van het verkavelingsdossier, waar de verkavelaar zijn akkoord al voor heeft gegeven.

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>.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Openbaar onderzoek

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 20 juli 2026 tot 18 augustus 2026.

Resultaat: geen petitielijsten, 2 schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 6 digitale bezwaren.

Behandeling van de bezwaren:

Bezwaar 1

Datum 17 augustus 2026

Hierbij wens ik bezwaar in te dienen tegen de voormelde aanvraag tot het verkavelen van het perceel kadastraal gekend als Heusden-Zolder, 4e afdeling, sectie C, nr. 67E15.

Mijn bezwaar richt zich in het bijzonder tegen het voornemen om het aanwezige bos reeds te kappen vóór er sprake is van concrete bebouwing van de vier voorgestelde kavels, en tegen het feit dat een dergelijke ingreep mogelijk uitsluitend zou gebeuren om archeologisch onderzoek mogelijk te maken.

- 1. Behoud van het bestaande bos zolang een concrete bebouwing niet aan de orde is
Op het betrokken perceel bevindt zich momenteel een bestaand bos. Het kappen van dit bos is een ingrijpende en onomkeerbare maatregel.
Een verkavelingsvergunning betekent evenwel niet noodzakelijk dat de vier kavels onmiddellijk verkocht of bebouwd zullen worden. Het is bijgevolg niet evident dat het volledige bos nu reeds moet verdwijnen, terwijl op dit ogenblik nog niet vaststaat wanneer, waar en in welke omvang daadwerkelijk woningen zullen worden opgericht.
Ik vraag daarom uitdrukkelijk om bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met het principe dat een onomkeerbare ingreep in het bos zoveel mogelijk wordt uitgesteld totdat er een concrete aanleiding bestaat om een bepaalde kavel daadwerkelijk bouwrijp te maken.*
- 2. Archeologisch onderzoek niet onnodig koppelen aan een voorafgaande volledige ontbossing*

Ik begrijp en onderschrijf het belang van het beschermen en onderzoeken van mogelijk archeologisch erfgoed.

Juist daarom vraag ik om te onderzoeken of het archeologisch onderzoek kan worden afgestemd op de concrete ontwikkeling van de afzonderlijke kavels.

Mijn voorstel is dat het archeologisch onderzoek, voor zover wettelijk en technisch mogelijk, per kavel wordt uitgevoerd op het ogenblik dat die kavel daadwerkelijk verkocht en/of bebouwd zal worden. Op die manier wordt vermeden dat het volledige terrein nu reeds wordt ontbost, terwijl mogelijk nog jarenlang geen concrete bouwactiviteiten plaatsvinden.

Ik verzoek het college daarom om na te gaan:

- of archeologisch onderzoek noodzakelijk is vóór de verkaveling zelf;*
- welke onderdelen van het onderzoek daadwerkelijk een ingreep in de bodem vereisen;*
- of een onderzoek zonder voorafgaande volledige ontbossing mogelijk is;*
- of het onderzoek kan worden gefaseerd volgens de effectieve ontwikkeling van de vier kavels;*
- en of het behoud van het bos tot aan de daadwerkelijke bouw van een afzonderlijke woning als voorwaarde kan worden opgelegd.*

De Vlaamse regelgeving voorziet immers ook in situaties waarbij een archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem wordt uitgevoerd wanneer een vooronderzoek met ingreep in de bodem voorafgaand aan de vergunning onmogelijk, juridisch, economisch of maatschappelijk onwenselijk is.

Ik vraag daarom dat deze alternatieven uitdrukkelijk worden onderzocht voordat wordt overgegaan tot een grootschalige en onomkeerbare ontbossing.

3. Cumulatieve impact op de omgeving

Dit bezwaar moet bovendien worden bekeken tegen de achtergrond van de reeds sterk gewijzigde bos- en groenstructuur in de onmiddellijke omgeving.

Eerder dit jaar werd in dezelfde straat waar ik woon reeds ongeveer 3 hectare bos gekapt. Die gronden liggen momenteel nog steeds grotendeels ongebruikt en zijn, voor zover mij bekend, nog niet effectief bebouwd. Er is ook niet van archeologische waarde gevonden op deze percelen.

Deze recente ontwikkeling toont aan dat het verdwijnen van bos niet noodzakelijk onmiddellijk gevolgd wordt door effectieve woningbouw.

Het zou daarom bijzonder jammer zijn indien opnieuw een bestaand bos volledig wordt gekapt, terwijl de concrete realisatie van de vier geplande woningen nog onzeker is en mogelijk pas veel later plaatsvindt.

Ik vraag het college dan ook om niet uitsluitend naar de afzonderlijke verkavelingsaanvraag te kijken, maar ook rekening te houden met de cumulatieve impact van opeenvolgende boskap en bijkomende bebouwing in deze omgeving.

4. Evenredigheid en voorzorg

- 4. Een volledige ontbossing is een onomkeerbare ingreep, terwijl de effectieve bebouwing van de vier kavels nog niet noodzakelijk onmiddellijk zal plaatsvinden. Daartegenover staat dat het behoud van het bos gedurende de periode waarin de kavels nog niet daadwerkelijk worden ontwikkeld, geen definitief obstakel vormt voor een toekomstige bebouwing, indien en wanneer die bebouwing concreet wordt aangevraagd en uitgevoerd. Ik vraag daarom om bij de beoordeling uit te gaan van een zo beperkt mogelijke en gefaseerde ingreep: behoud van het bestaande bos zolang dit verenigbaar is met de geldende regelgeving en uitvoering van noodzakelijke onderzoeken op het moment en de plaats waar deze daadwerkelijk nodig zijn.*

Verzoek

Gelet op het bovenstaande verzoek ik het college van burgemeester en schepenen om:

- geen toestemming te verlenen voor een voortijdige volledige ontbossing van het perceel uitsluitend met het oog op archeologisch onderzoek, zolang geen concrete bouwactiviteit op de afzonderlijke kavels aan de orde is;*
- te onderzoeken of het archeologisch onderzoek op een minder ingrijpende wijze kan worden uitgevoerd, bijvoorbeeld gefaseerd en/of zonder voorafgaande volledige ontbossing;*
- indien mogelijk als vergunningsvoorwaarde op te nemen dat het bestaande bos maximaal behouden blijft totdat een afzonderlijke kavel daadwerkelijk wordt ontwikkeld;*

- *de cumulatieve impact van de recente en geplande boskap in de omgeving mee te nemen in de beoordeling van de aanvraag;*
- *en, indien bovenstaande bezwaren niet kunnen worden ondervangen, de aanvraag tot verkaveling in de huidige vorm te weigeren.*
- *Ik verzoek het college mijn bezwaar integraal te onderzoeken en hiermee rekening te houden bij de beoordeling van de aanvraag.*

Bezwaar 2

Datum 15 augustus 2026

Inhoud van het bezwaar

Ik maak hierbij bezwaar tegen deze aanvraag tot verkavelingsvergunning, in het kader van het lopende openbaar onderzoek van 20.07.2026 tot en met 18.08.2026. Dit bezwaar richt zich niet tegen de verkaveling als dusdanig, maar wel tegen de gevolgen van de aanvraag.

1. Procedureel gebrek: laattijdige aanplakking

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanplakking van het openbaar onderzoek op 19.07.2026 werd gemeld, wat op het eerste gezicht overeenstemt met de wettelijke verplichting om de affiche uiterlijk de dag vóór de start van het onderzoek aan te brengen. In werkelijkheid werd het aanplakbord, voor zover ik heb kunnen vaststellen, pas op dinsdag 11.08.2026 daadwerkelijk ter plaatse aangebracht.

Dit betekent dat gedurende meer dan drie weken van de lopende onderzoeksperiode (van 20.07.2026 tot 11.08.2026) geen zichtbare en correcte bekendmaking van het project aanwezig was op het terrein, ondanks de melding die het tegendeel suggereert. Dat sommige omwonenden op een andere manier op de hoogte waren van de aanvraag, doet aan deze vaststelling geen afbreuk: de wettelijke aanplakingsplicht dient net om ook de omwonenden te bereiken die niet via andere kanalen geïnformeerd zijn, en de verplichting om de affiche gedurende de volledige onderzoeksperiode ter plaatse te houden staat los van de vraag of bepaalde individuen de aanvraag toevallig al kenden.

Bovendien voldoet ook de huidige aanplakking niet aan de vereisten. Het bord hangt momenteel tegen de grond en is dubbelgevouwen, waardoor de inhoud ervan niet leesbaar of zichtbaar is voor voorbijgangers en omwonenden. Ook na 11.08.2026 is er dus feitelijk geen behoorlijke, goed leesbare bekendmaking op het terrein aanwezig geweest, wat op zich reeds strijdig is met de verplichting om de affiche op een zichtbare en leesbare plaats aan te brengen.

De aanplakking is de voornaamste wijze waarop omwonenden die niet via andere kanalen op de hoogte zijn, kennis kunnen nemen van de aanvraag en hun recht op inspraak kunnen uitoefenen. Door beide gebreken samen is het doel van de aanplakingsverplichting niet gehaald.

Ik verzoek het college dan ook om dit procedureel gebrek te erkennen en, in overeenstemming met de regelgeving inzake de omgevingsvergunning, de nodige gevolgen hieraan te verbinden, hetzij door het openbaar onderzoek als onregelmatig te beschouwen en desgevallend te laten hernemen met een correcte aanplakking gedurende de volledige termijn, hetzij door dit gebrek uitdrukkelijk mee te nemen in de beoordeling van het dossier.

2. Onevenredig verlies van groen en ontbossing

De aanvraag voorziet in de kap van een gezond stuk groen op basis van een voorafgaand archeologisch onderzoek. Diezelfde werkwijze werd toegepast op een groot aantal omliggende percelen, kennelijk zonder ook maar enig resultaat buiten een totale ontbossing. Ook de archeologen zelf gaven voorafgaand aan dat de kans op vondsten klein was. In het licht van deze resultaten is de kap van dit perceel niet in verhouding tot het daadwerkelijke archeologische belang, en kan een minder ingrijpende onderzoeksmethode (bijvoorbeeld boringen of proefsleuven op beperkte schaal) volstaan.

Daarnaast hoop ik dat gezien de huidige klimatologische context het gezond verstand het wint. In één van de warmste zomers ooit met aanhoudende hitte, droogte en bosbranden elders in het land, wordt hier voorgesteld om een gezond bosperceel te rooien dat CO2 opneemt, verkoeling en schaduw biedt, en bovendien reeds fungeert als leefgebied voor fauna die door eerdere ontbossingen in de buurt haar habitat is kwijtgeraakt.

Van bijzonder belang is de aanwezigheid van de groene boomkikker in dit gebied. Deze soort is een beschermde soort onder het Vlaamse Soortenbesluit (art. 9 e.v.) en is het voorwerp van een specifiek soortenbeschermingsprogramma van het Agentschap Natuur en Bos. De regio van de Wijers is een van de laatste kerngebieden waar de soort in Vlaanderen nog voorkomt en ook in mijn tuin kom ik hem regelmatig tegen. Het is mij niet duidelijk of in het kader van deze aanvraag een ecologische beoordeling (soortentoets) is uitgevoerd met betrekking tot deze beschermde soort en haar leefgebied. Ik verzoek het college om dit uitdrukkelijk te laten toetsen, en om de aanvraag pas te beoordelen nadat is vastgesteld dat de verboden bepalingen van het Soortenbesluit niet worden overtreden en, indien nodig, een afwijking bij ANB is aangevraagd en verkregen.

Gelet op het beperkte archeologische belang, de klimatologische context en de aanwezigheid van beschermde fauna, verzoek ik het college om de omvang van de geplande ontbossing grondig te herevalueren en waar mogelijk te beperken.

Bezwaar 3

Datum 14 augustus 2026

Inhoud van het bezwaar

Beste allen,

In 2024 werd een archeologische nota opgemaakt door de firma Condor voor de ontwikkeling van een verkaveling aan de Narcissenlaan te Heusden-Zolder. Men ging ervan uit een hoge trefkans te hebben voor nederzettingsresten en sporen van begraving vanaf het Neolithicum tot aan de Middeleeuwen. Het projectgebied werd onderworpen eerst aan een landschappelijk booronderzoek en vervolgens aan een proefsleuvenonderzoek. Ondanks de vele protesten uit de buurt van dit woonPARK en ondanks de geuite wens van de mede-eigenaar Mr. Paul Boesmans om de bomen niet te kappen tijdens het overleg op de Provincie Hasselt met de verschillende betrokken partijen, ging alles met uitzondering van een 10-tal bomen tegen de grond. De huisvesting van 1000-en dieren werd met de vlakte gelijkgesteld voor niets zo blijkt achteraf. Tijdens het booronderzoek in 2026 werd geen enkel artefact aangetroffen. Toch werd er besloten om over te gaan tot een proefsleuvenonderzoek, ook op dit niveau geen archeologische vondsten. Men is tot de conclusie gekomen dat er in het hele gebied geen archeologische site aanwezig is.

Conclusie: op basis van het proefsleuvenonderzoek werd een lage waardering opgesteld voor het hele gebied. Het gebied Narcissenlaan / Tulpenlaan welk nu voor verkaveling in aanmerking komt ligt in hetzelfde gebied en zou dezelfde procedure moeten ondergaan. Als buurtbewoner lijkt mij dit overbodig en onwenselijk zelfs pijnlijk om na een nieuw archeologisch onderzoek uiteindelijk tot dezelfde conclusie te komen, namelijk dat er niets is gevonden. Indien archeologie toch zou besluiten dat er boringen moeten plaatsvinden, dit te doen en als de resultaten daarvan van die aard zijn dat er niets gevonden wordt, niet verder te gaan tot proefsleuvenonderzoek zoals beschreven in een archeologische site met een laag risico op vondsten en zich te beroepen op de uitslag van het vorige archeologisch onderzoek en verslag dat dateert van slechts enkele maanden geleden en waar er een sleuf werd onderzocht op amper 5 meter van deze verkaveling.

Ik ben van mening dat het de hoogste tijd is dat we als mens beseffen dat we elke boom die we kunnen behouden, behouden moet blijven, tot het moment van bouwen zich aandient! En niet zomaar doelloos kappen. Die bomen storen voor niets of niemand totdat er gebouwd moet worden. ik vind het ook betreurenswaardig dat er vanuit de gemeente geen info kwam over de uitslag van dit vorige archeologisch onderzoek naar onze buurtbewoners, gezien de commotie en de info in de media, tevens dat er niemand aangesteld is vanuit de gemeente om controles uit te voeren na het kappen van hoogstambomen, dat er achteraf nieuwe bomen geplant worden, want laten we eerlijk zijn, die luttele euro's die de mensen in deze bloemenwijk dan als boete moeten betalen, dat is om te lachen, toch? Daarom moet de verkaveling er uiteraard wel komen maar ZONDER de kap van de bomen en met maximaal behoud van fauna en flora want voor elke boom die er gekapt wordt, komt er wellicht nooit een nieuwe. In Genk en Hasselt is er wel zo een controleur aangesteld, misschien moet u dat in eigen gemeente toch eens overwegen?

Bezwaar 4

Datum 14 augustus 2026

Inhoud van het bezwaar

In 2024 werd een archeologische nota opgemaakt door de firma Condor voor de ontwikkeling van een verkaveling aan de Narcissenlaan te Heusden-Zolder. Men ging ervan uit een hoge trefkans te hebben voor nederzettingsresten en sporen van begraving vanaf het Neolithicum tot aan de Middeleeuwen. Het projectgebied werd eerst onderworpen aan een landschappelijk booronderzoek en vervolgens aan een proefsleuvenonderzoek. Tijdens het booronderzoek werd geen enkel artefact aangetroffen. Toch werd er besloten om in februari 2026 over te gaan tot een proefsleuvenonderzoek. Om dit te kunnen realiseren werd voorafgaand, met uitzondering van enkele belangrijke bomen, het hele gebied gekapt. Tijdens dit grondige onderzoek werd er geen enkel archeologisch spoor gevonden. Men is tot de conclusie gekomen dat er in het hele gebied geen archeologische site aanwezig is. Conclusie: op basis van het proefsleuvenonderzoek werd een lage waardering vastgesteld voor het volledige gebied. Het gebied Narcissenlaan/Tulpenlaan, dat voor verkaveling in aanmerking komt, ligt in hetzelfde gebied en zou dezelfde procedure moeten ondergaan. Als buurtbewoner lijkt mij dit overbodig en onwenselijk, zelfs pijnlijk, om na een nieuw archeologisch onderzoek uiteindelijk tot dezelfde conclusie te komen: dat er niets is gevonden. Indien archeologie toch zou besluiten dat er boringen moeten plaatsvinden, gelieve dit te doen in het gebied waar het minimum aan bomen gekapt moet worden. Als de resultaten

daarvan van die aard zijn dat er niets gevonden wordt, hopen wij dat er niet verder wordt gegaan en dat er beroep wordt gedaan op het vorige archeologische onderzoek om nieuwe proefsleuven te vermijden. Dit zorgt ervoor dat de natuur gered kan worden.

Bezwaar 5

Datum 6 augustus 2026

Inhoud van het bezwaar

bezwaar omgevingsvergunning

Beste, gemeente Zolder

Hierbij bezwaar tegen de rooien/omzagen van de eiken + grove dennen die op de perceelsgrenzen liggen: ik veroorloofde mij deze blauw te markeren. Het kapplan ivm archeologisch onderzoek toont enkel een 10-tal eiken, en geen enkele grove den. De grove den heeft misschien niet de ecologische waarde van een inlandse eik, maar de 50-75-jarige grove dennen-exemplaren (15-tal) hebben een esthetische en culturele waarde. Trouwens de charme van Sterrewacht en de omliggende woonparken wordt vooral gecreëerd door de vele hoge (tot 15mt) grove dennen. Grove dennen zijn al eeuwen lang thuis in onze zanderige kempen. Graag wil ik uitgenodigd worden met de landmeter/groenambtenaar van Zolder om op terrein een selectie te maken van de te behouden grove dennen.

De grove den (*Pinus sylvestris*) heeft een belangrijke ecologische waarde in Vlaanderen. Deze boom is een van de meest wijdverspreide naaldbomen ter wereld en speelt een cruciale rol in ecosystemen. De grove den is essentieel voor de biodiversiteit en kan een geassocieerde biodiversiteit bevorderen, zoals schimmels en kevers.

Hoewel de grove den een economische waarde heeft door zijn gebruik in de houtindustrie, is deze soort ook een fundamentele soort in natuurlijke landschappen en bij menselijke activiteiten. Er zijn recentelijk aantastingen door schimmels die de grove den kunnen verzwakken, wat invloed heeft op de ecologische waarde en biodiversiteit. Deze soort is dus niet alleen belangrijk voor de natuur, maar ook voor de economie en het milieu.

Graag wil ik uitgenodigd worden met de landmeter/groenambtenaar van Zolder om op terrein een selectie te maken van de te behouden grove dennen.

Bezwaar 6

Datum 27 juli 2026

Inhoud van het bezwaar

beste,

De eiken en grove dennen (van diameter 15cm+) moeten absoluut behouden blijven, dwz, mogen niet gekapt dr eigenaar Bolko nv-Boesmans, zeker in deze tijden van climatologische chaos, en dit ter bescherming van de 'mens', van het fauna en flora. Dit geldt ook voor de toekomstige grondeigenaren die er villa's op willen bouwen.

Grote gevolgen. Bossen houden onze aarde gezond; ze leveren voedsel, schoon water, medicijnen en ze beschermen ons als een groen schild tegen klimaatverandering. Ontbossing heeft dus grote gevolgen voor ons en de natuur. Hoe meer **bomen** we **kappen**, hoe meer CO2 er vrijkomt en hoe sneller de aarde opwarmt.

Alle begrip voor ons VillaPark, met mooie en grote villa's en tuinen, maar prioritair moeten bomen gespaard blijven. Ikzelf heb 50 bomen in mijn tuin, sommigen zijn 75 jaar oud.

Bezwaar 7

Datum 14/8/2026

Inhoud van het bezwaar

Reeds uitgevoerd archeologisch onderzoek

In 2024 werd door de firma Condor een archeologische nota opgesteld naar aanleiding van de geplande ontwikkeling van een verkaveling aan de Narcissenlaan.

Op basis van de toen beschikbare gegevens werd aanvankelijk uitgegaan van een hoge archeologische trefkans, met mogelijke nederzettingsresten en sporen van begraving vanaf het Neolithicum tot en met de Middeleeuwen.

Om deze verwachting te onderzoeken werd eerst een landschappelijk booronderzoek uitgevoerd. Hierbij werd geen enkel archeologisch artefact aangetroffen.

Toch werd vervolgens in februari 2026 een uitgebreid proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Om dit onderzoek mogelijk te maken, werd voorafgaand vrijwel het volledige terrein gekapt, met uitzondering van enkele belangrijke bomen.

Ook tijdens dit grondige onderzoek werden geen archeologische sporen of vondsten aangetroffen.

De conclusie van dit onderzoek was dan ook dat binnen het onderzochte gebied geen archeologische site aanwezig is en dat het volledige gebied een lage archeologische waardering kreeg.

Waarom ik bezwaar maak

Het gebied aan de Tulpenlaan dat nu voor verkaveling in aanmerking komt, bevindt zich binnen dezelfde landschappelijke en archeologische context.

Als buur en omwonende vind ik het daarom moeilijk te verantwoorden dat opnieuw een uitgebreid archeologisch onderzoek zou worden uitgevoerd zonder dat de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek in voldoende mate worden meegenomen.

Een nieuw grootschalig onderzoek zou bovendien opnieuw een aanzienlijke impact kunnen hebben op het terrein en op de aanwezige bomen. Het eerdere onderzoek heeft immers al aangetoond dat hiervoor vrijwel het volledige terrein moest worden gekapt.

Ik vind het bijzonder jammer en zelfs pijnlijk dat waardevolle bomen opnieuw zouden moeten verdwijnen voor een onderzoek dat mogelijk opnieuw tot dezelfde conclusie leidt: dat er geen archeologische sporen of archeologische site aanwezig zijn.

Mijn verzoek

Ik vraag daarom uitdrukkelijk om bij de beoordeling van deze aanvraag rekening te houden met de resultaten van het reeds uitgevoerde archeologische onderzoek.

Concreet vraag ik:

- om de resultaten van het landschappelijk booronderzoek en het proefsleuvenonderzoek van 2024 en februari 2026 mee te nemen in de beoordeling;
- om rekening te houden met de vastgestelde lage archeologische waardering van het reeds onderzochte gebied;
- om een nieuw grootschalig archeologisch onderzoek te vermijden wanneer hiervoor geen nieuwe concrete aanwijzingen bestaan;
- indien bijkomend onderzoek toch noodzakelijk wordt geacht, dit in eerste instantie te beperken tot een zo beperkt mogelijk booronderzoek, waarbij maximaal wordt ingezet op het behoud van de aanwezige bomen;
- indien ook dit onderzoek geen archeologische aanwijzingen oplevert, geen verdere onderzoeksfase op te leggen, maar de resultaten van het reeds uitgevoerde grondige proefsleuvenonderzoek als belangrijke referentie mee te nemen.

Ik wil benadrukken dat mijn bezwaar niet gericht is tegen archeologisch onderzoek als dusdanig. Ik vraag enkel om een zorgvuldige, proportionele en onderbouwde aanpak, waarbij rekening wordt gehouden met wat reeds onderzocht en vastgesteld werd en waarbij onnodige schade aan het terrein en de aanwezige bomen wordt vermeden.

Het lijkt mij niet wenselijk om waardevolle bomen te kappen voor een herhaling van een onderzoek waarvan de resultaten, gelet op het reeds uitgevoerde onderzoek in hetzelfde gebied, mogelijk op voorhand grotendeels voorspelbaar zijn.

Bezwaar 8

Datum 17/8/2026

Inhoud van het bezwaar

1. Het archeologisch motief is achterhaald

Recent archeologisch onderzoek in de onmiddellijke omgeving heeft geen vondsten opgeleverd. De kans dat een bijkomende kap met aansluitend onderzoek op deze percelen alsnog resultaat oplevert, is naar onze inschatting verwaarloosbaar. Een onherroepelijke ingreep – het rooien van een volgroeid bosbestand – staat daarmee niet in verhouding tot de te verwachten wetenschappelijke meerwaarde. Wij vragen dat het college nagaat of het archeologisch luik in dit dossier nog een afdoende motivering vormt voor de gevraagde kap.

2. De kap dient een commercieel belang, geen ruimtelijk belang

De kap is niet noodzakelijk voor de verkaveling als zodanig. Zij dient in hoofdzaak het commerciële belang van de verkoper, die de percelen ruimtelijk groter wil laten voorkomen bij de verkoop. Een presentatiebelang bij de commercialisering van loten is geen stedenbouwkundig of ruimtelijk motief en kan het verlies van een bestaand bosbestand niet verantwoorden.

3. Het kappen bedreigt de stabiliteit van bomen op aangrenzende percelen

Bomen die in bosverband zijn opgegroeid, beschermen elkaar tegen windbelasting. Bij het kappen van het bos worden de solitaire bomen in de aangrenzende tuinen plots blootgesteld aan wind waarop hun kroon- en wortelontwikkeling niet is afgestemd. Die bomen worden daardoor aanzienlijk minder stormbestendig, met een reëel risico op windworp en schade aan woningen en

personen op de aanpalende percelen. Dit gevolg treft derden buiten het aanvraaggebied en werd in de aanvraag niet onderzocht.

4. Bosbehoud is verenigbaar met de bebouwing

De huidige bewoners van de buurt hebben bij hun bouwplannen een groot aantal oude bomen kunnen integreren. Dat toont aan dat bebouwing en boombehoud op deze percelen technisch verenigbaar zijn, en het versterkt het karakter van de wijk, waar het wonen in een bosomgeving de wezenlijke kwaliteit is. Er is geen reden om aan te nemen dat de toekomstige bewoners van deze verkaveling dat anders zouden zien; een integrale kap ontnemt hun juist de mogelijkheid om die keuze zelf te maken.

Besluit en verzoek

De aangevoerde elementen pleiten samen tegen het kappen van het bestaande bos. Wij verzoeken het college dan ook:

- de aanvraag te weigeren in de mate dat zij de kap van het bestaande bosbestand omvat;
- minstens, bij vergunningverlening, als uitdrukkelijke voorwaarde op te leggen dat het waardevolle bomenbestand maximaal behouden blijft, dat een bomeninventaris of boomtoets door een onafhankelijk deskundige wordt opgemaakt, en dat de bouwzones, opritten en nutsleidingen daarop worden afgestemd;
- de impact van de kap op de stormbestendigheid van de bomen op de aanpalende percelen te laten onderzoeken vooraleer een beslissing wordt genomen.

Wij verzoeken u de ontvangst van dit bezwaarschrift te bevestigen en ons in kennis te stellen van de beslissing in dit dossier.

Behandeling bezwaar 1

Het toestaan van een ontbossing impliceert niet rechtstreeks een volledige kap van het terrein. Het betalen van een boscompensatie verbiedt de aanvrager niet om bomen te laten staan.

Het oordelen of een archeologie kan verlopen onder een ingreep in de bodem is een zaak van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Uit de goedkeuring van de archeologienota concluderen wij dat het Agentschap het gepast en noodzakelijk vindt om de eventuele bodemingrepen uit te voeren in het kader van het archeologisch onderzoek.

De archeologienota voorziet in een laatste fase een mogelijk sleuvenonderzoek. In het kader van dit sleuvenonderzoek dienen er bomen gekapt te worden. Deze kap kan uitgevoerd worden omwille van de betaling van de boscompensatie.

De regelgeving voorziet dat de verkavelaar moet instaan voor de uitvoering van het archeologisch onderzoek en dat deze last niet kan verlegd worden naar toekomstige eigenaars.

Het project dient op zich bekeken en beoordeeld te worden. Enkel indien er sprake is van saucisering zou het geheel kunnen bekeken worden. Gezien het om verschillende firma's gaat die eigenaar zijn, Bolko en Boleko, lijkt dit niet het geval.

Als vergunningsverlenende overheid staat het belang van natuur en erfgoed op hetzelfde niveau. Het zijn beide elementen van het algemeen belang. Het is niet zorgvuldig om voorrang te geven aan één van beide belangen. De huidige beoordeling is conform de regelgeving en voldoet aan het evenredigheids- en zorgvuldigheidsprincipe.

Uit de bijgevoegde adviezen en het programma van maatregelen concluderen wij dat een uitvoering van een sleuvenonderzoek een verboden vegetatiewijziging (struikheide) inhoudt. Om af te wijken van dit verbod moet van de minister (in casu, het Agentschap Natuur en Bos) toestemming verkregen worden.

Deze toestemming is niet toegevoegd aan het dossier. We kunnen dus niet concluderen dat een eventueel sleuvenonderzoek kan plaatsvinden. Het is dus niet zeker dat de verkavelaar aan zijn plichten kan voldoen.

Gelet op de gelijke belangen van natuur en onroerend erfgoed achten wij het aangewezen dat de afwijking op het wijzigen van vegetatie in dit dossier wordt bijgebracht.

Het bezwaar wordt niet aanvaard.

Behandeling bezwaar 2

Procedureel gebrek: laattijdige aanplakking

Uit het dossier blijkt dat de foto's van de aanplakking op 19/7/2026 op het omgevingsloket werden opgeladen. De aanvrager brengt geen bewijzen aan dat dit niet zou gebeurd zijn. Het bezwaar wordt niet aanvaard.

De bezwaarindiener bracht bij het bezwaarschrift een foto aan van een dicht geplooid affiche. Deze affiche stemde overeen met de opgeladen foto op het omgevingsloket. Op basis van de foto kunnen we niet concluderen hoelang deze affiche er op deze wijze bij hing. De affiche werd oorspronkelijk op de juiste wijze, aan de rand van het openbaardomein en op het juiste tijdstip, aangebracht.

Uit het feit dat er tijdig meerdere bezwaarschriften werden ingediend concluderen we dat de bezwaarindiener tijdig kennis heeft genomen. Het bezwaarschrift wordt niet aanvaard.

Onevenredig verlies van groen en ontbossing

Het natuurbelang en het archeologisch belang situeren zich op hetzelfde niveau. Als lokale vergunningsverlener zijn we gehouden de regels van beide wetgevingen na te leven en staan beide belangen op hetzelfde niveau. Ze zijn namelijk beiden van algemeen belang.

Wij vragen in het kader van deze verkaveling dan ook advies aan het Agentschap Natuur en Bos en onrechtstreeks via een goedgekeurde archeologienota aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Het toestaan van een ontbossing impliceert niet rechtstreeks een volledige kap van het terrein. Het betalen van een boscompensatie verbiedt de aanvrager niet om bomen te laten staan.

De archeologienota voorziet in een laatste fase een mogelijk sleuvenonderzoek. In het kader van dit sleuvenonderzoek dienen er bomen gekapt te worden. Deze kap kan uitgevoerd worden omwille van de betaling van de boscompensatie.

De regelgeving voorziet dat de verkavelaar moet instaan voor de uitvoering van het archeologisch onderzoek en dat deze last niet kan verlegd worden naar toekomstige eigenaars.

Uit de bijgevoegde adviezen en het programma van maatregelen concluderen wij dat een uitvoering van een sleuvenonderzoek een verboden vegetatiewijziging (struikheide) inhoudt. Om af te wijken van dit verbod moet van de minister (in casu, het Agentschap Natuur en Bos) toestemming verkregen worden.

Deze toestemming is niet toegevoegd aan het dossier. We kunnen dus niet concluderen dat een eventueel sleuvenonderzoek kan plaatsvinden. Het is dus niet zeker dat de verkavelaar aan zijn plichten kan voldoen.

Gelet op het belang van het aanwezige groen achten wij het aangewezen dat de afwijking op het wijzigen van vegetatie in dit dossier wordt bijgebracht.

De groene boomkikker wordt in het advies van het Agentschap Natuur en Bos niet vernoemd als aanwezige soort.

Op basis van de aangebrachte argumentatie aanvaarden we het bezwaar niet.

Behandeling van bezwaar 3

Het oordelen of er mogelijke vondsten kunnen worden gedaan op het betrokken perceel behoort tot de bevoegdheid van het Agentschap Onroerend Erfgoed en niet tot deze van de lokale vergunningsverlener.

Het resultaat van een archeologisch onderzoek in de onmiddellijke omgeving zegt niets over de mogelijke vondsten op een nabijgelegen perceel.

De regelgeving voorziet dat de verkavelaar moet instaan voor de uitvoering van het archeologisch onderzoek en dat deze last niet kan verlegd worden naar toekomstige eigenaars.

Als vergunningsverlenende overheid moeten we zowel de regels op vlak van Natuur als van Onroerend Erfgoed volgen.

Het toestaan van een ontbossing impliceert niet rechtstreeks een volledige kap van het terrein. Het betalen van een boscompensatie verbiedt de aanvrager niet om bomen te laten staan.

De archeologienota voorziet in een laatste fase een mogelijk sleuvenonderzoek. In het kader van dit sleuvenonderzoek dienen er bomen gekapt te worden. Deze kap kan vergund worden omwille van de betaling van de boscompensatie.

De regelgeving voorziet dat de verkavelaar moet instaan voor de uitvoering van het archeologisch onderzoek en dat deze last niet kan verlegd worden naar toekomstige eigenaars.

Uit de bijgevoegde adviezen en het programma van maatregelen concluderen wij dat een uitvoering van een sleuvenonderzoek een verboden vegetatiewijziging (struikheide) inhoudt. Om af te wijken van dit verbod moet van de minister (in casu, het Agentschap Natuur en Bos) toestemming voor moet verkregen worden.

Deze toestemming is niet toegevoegd aan het dossier. We kunnen dus niet concluderen dat een eventueel sleuvenonderzoek kan plaatsvinden. Het is dus niet zeker dat de verkavelaar aan zijn plichten kan voldoen.

Gelet op het belang van het aanwezige groen achten wij het aangewezen dat de afwijking op het wijzigen van vegetatie in dit dossier wordt bijgebracht.

Op basis van de aangebrachte argumentatie aanvaarden we het bezwaar niet.

Behandeling van bezwaar 4

Het oordelen of er mogelijke vondsten kunnen worden gedaan op het betrokken perceel behoort tot de bevoegdheid van het Agentschap Onroerend Erfgoed en niet tot deze van de lokale vergunningsverlener.

Het resultaat van een archeologisch onderzoek in de onmiddellijke omgeving zegt niets over de mogelijke vondsten op een nabijgelegen perceel.

Het bezwaar wordt niet aanvaard.

Behandeling bezwaar 5

Het toestaan van een ontbossing impliceert niet rechtstreeks een volledige kap van het terrein. Het betalen van een boscompensatie verbiedt de aanvrager niet om bomen te laten staan.

De archeologienota voorziet in een laatste fase een mogelijk sleuvenonderzoek. In het kader van dit sleuvenonderzoek dienen er bomen gekapt te worden. Deze kap kan uitgevoerd worden omwille van de betaling van de boscompensatie.

De regelgeving voorziet dat de verkavelaar moet instaan voor de uitvoering van het archeologisch onderzoek en dat deze last niet kan verlegd worden naar toekomstige eigenaars.

Uit de bijgevoegde adviezen en het programma van maatregelen concluderen wij dat een uitvoering van een sleuvenonderzoek een verboden vegetatiewijziging (struikheide) inhoudt. Om af te wijken van dit verbod moet van de minister (in casu, het Agentschap Natuur en Bos) toestemming verkregen worden.

Deze toestemming is niet toegevoegd aan het dossier. We kunnen dus niet concluderen dat een eventueel sleuvenonderzoek kan plaatsvinden. Het is dus niet zeker dat de verkavelaar aan zijn plichten kan voldoen.

Gelet op het belang van het aanwezige groen achten wij het aangewezen dat de afwijking op het wijzigen van vegetatie in dit dossier wordt bijgebracht.

Het is niet aan de bezwaarindiener om de beoordeling over de bomen die al dan niet moeten behouden blijven. De bezwaarindiener wordt in deze dus niet uitgenodigd.

Op basis van de aangebrachte argumentatie aanvaarden we het bezwaar niet.

Behandeling bezwaar 6

Het toestaan van een ontbossing impliceert niet rechtstreeks een volledige kap van het terrein. Het betalen van een boscompensatie verbiedt de aanvrager niet om bomen te laten staan.

De archeologienota voorziet in een laatste fase een mogelijk sleuvenonderzoek. In het kader van dit sleuvenonderzoek dienen er bomen gekapt te worden. Deze kap kan uitgevoerd worden omwille van de betaling van de boscompensatie. In dit sleuvenonderzoek worden de waardevolle eiken bewaard.

De archeologienota voorziet in een laatste fase een mogelijk sleuvenonderzoek. In het kader van dit sleuvenonderzoek dienen er bomen gekapt te worden. Deze kap kan uitgevoerd worden omwille van de betaling van de boscompensatie.

De regelgeving voorziet dat de verkavelaar moet instaan voor de uitvoering van het archeologisch onderzoek en dat deze last niet kan verlegd worden naar toekomstige eigenaars.

Uit de bijgevoegde adviezen en het programma van maatregelen concluderen wij dat een uitvoering van een sleuvenonderzoek een verboden vegetatiewijziging (struikheide) inhoudt. Om af te wijken van dit verbod moet van de minister (in casu, het Agentschap Natuur en Bos) toestemming verkregen worden.

Deze toestemming is niet toegevoegd aan het dossier. We kunnen dus niet concluderen dat een eventueel sleuvenonderzoek kan plaatsvinden. Het is dus niet zeker dat de verkavelaar aan zijn plichten kan voldoen.

Gelet op het belang van het aanwezige groen achten wij het aangewezen dat de afwijking op het wijzigen van vegetatie in dit dossier wordt bijgebracht.

De gewestplan 'Woonpark' voorziet in een beperkte terreinbezetting met een kleine aangelegde tuinzone. De overige delen moeten beplant worden met hoogstammig groen. Dit is zo ook voorzien in de voorschriften van de verkaveling.

Dit wordt nog aangevuld met de voorwaarden die het Agentschap Natuur en Bos oplegt.

Op basis van de aangebrachte argumenten wordt het bezwaar niet aanvaard.

Behandeling van bezwaar 7

Het oordelen of er mogelijke vondsten kunnen worden gedaan op het betrokken perceel behoort tot de bevoegdheid van het Agentschap Onroerend Erfgoed en niet tot deze van de lokale vergunningsverlener.

Het resultaat van een archeologisch onderzoek in de onmiddellijke omgeving zegt niets over de mogelijke vondsten op een nabijgelegen perceel.

Zowel de resultaten van het onderzoek waarnaar verwezen wordt als het programma van maatregelen bij deze aanvraag worden beoordeeld door het Agentschap Onroerend Erfgoed. Als vergunningverlenende overheid beschikken wij over onvoldoende kennis om dit mee te beoordelen. Om deze reden wordt deze beoordeling overgelaten aan gespecialiseerde diensten.

De wijze waarop het archeologisch onderzoek wordt gevoerd wordt bepaald door de wetgever.

De archeologienota voorziet in een laatste fase een mogelijk sleuvenonderzoek. In het kader van dit sleuvenonderzoek dienen er bomen gekapt te worden. Deze kap kan uitgevoerd worden omwille van de betaling van de boscompensatie.

De regelgeving voorziet dat de verkavelaar moet instaan voor de uitvoering van het archeologisch onderzoek en dat deze last niet kan verlegd worden naar toekomstige eigenaars.

Uit de bijgevoegde adviezen en het programma van maatregelen concluderen wij dat een uitvoering van een sleuvenonderzoek een verboden vegetatiewijziging (struikheide) inhoudt. Om af te wijken van dit verbod moet van de minister (in casu, het Agentschap Natuur en Bos) toestemming verkregen worden.

Deze toestemming is niet toegevoegd aan het dossier. We kunnen dus niet concluderen dat een eventueel sleuvenonderzoek kan plaatsvinden. Het is dus niet zeker dat de verkavelaar aan zijn plichten kan voldoen.

Gelet op het belang van het aanwezige groen achten wij het aangewezen dat de afwijking op het wijzigen van vegetatie in dit dossier wordt bijgebracht.

Het project dient op zich bekeken en beoordeeld te worden. Enkel indien er sprake is van saucisering zou het geheel kunnen bekeken worden. Gezien het om verschillende firma's gaat die eigenaar zijn, Bolko en Boleko, lijkt dit niet het geval.

Op basis van de aangebrachte argumenten wordt het bezwaar niet aanvaard.

Behandeling bezwaar 8

Achterhaald archeologisch onderzoek

Het reeds gevoerde archeologisch onderzoek is gekend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed. De afwezigheid van vondsten op een nabijgelegen perceel impliceert niet dat er geen vondsten kunnen worden gedaan op een ander perceel. Het is de bevoegdheid van de gespecialiseerde dienst Agentschap Onroerend Erfgoed om hierover te oordelen.

Het bezwaar wordt niet aanvaard.

Bomenkap, commercieel belang geen ruimtelijk belang.

Het toestaan van een ontbossing impliceert niet rechtstreeks een volledige kap van het terrein. Het betalen van een boscompensatie verbiedt de aanvrager niet om bomen te laten staan. Het kan een meerwaarde zijn om bomen te laten staan omdat bij een eventuele bouwaanvraag er anders een verplichte aanplant wordt opgelegd. Het laten kappen van bomen brengt op zich ook een kost mee. Het bezwaar is gebaseerd op een veronderstelling en wordt niet aanvaard.

Het kappen bedreigt de stabiliteit van bomen op aangrenzende percelen

Op basis van de boscompensatie kan niet geconcludeerd worden welke bomen worden gekapt omdat een boscompensatie niet de plicht inhoudt vorm bomen te kappen. In het advies van het Agentschap Natuur en Bos staat dat er moet gestreefd worden naar het behoud van zoveel mogelijk bomen.

De uitvoering van een mogelijk sleuvenonderzoek ten behoeve van het archeologisch onderzoek zal mogelijk wel een bomenkap met zich meebrengen.

Deze uitvoering is wettelijk geregeld. De stabiliteit van bomen op eigen perceel is een verantwoordelijkheid voor iedere eigenaar en is geen ruimtelijk argument.

Het bezwaar wordt niet aanvaard.

Bosbehoud is verenigbaar met de bebouwing

Dit klopt. De gewestplan 'Woonpark' voorziet in een beperkte terreinbezetting met een kleine aangelegd tuinzone. De overige delen moeten beplant worden met hoogstammig groen. Dit is zo ook voorzien in de voorschriften van de verkaveling.

Dit wordt nog aangevuld met de voorwaarden die het Agentschap Natuur en Bos oplegt.

Daarnaast pleit het Agentschap Natuur en Bos voor zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen. Zoals reeds aangehaald betekent het betalen van een boscompensatie niet dat er verplicht moet gekapt worden.

De archeologienota voorziet in een laatste fase een mogelijk sleuvenonderzoek. In het kader van dit sleuvenonderzoek dienen er bomen gekapt te worden. Deze kap kan uitgevoerd worden omwille van de betaling van de boscompensatie.

De regelgeving voorziet dat de verkavelaar moet instaan voor de uitvoering van het archeologisch onderzoek en dat deze last niet kan verlegd worden naar toekomstige eigenaars.

Uit de bijgevoegde adviezen en het programma van maatregelen concluderen wij dat een uitvoering van een sleuvenonderzoek een verboden vegetatiewijziging (struikheide) inhoudt. Om af te wijken van dit verbod moet van de minister (in casu, het Agentschap Natuur en Bos) toestemming verkregen worden.

Deze toestemming is niet toegevoegd aan het dossier. We kunnen dus niet concluderen dat een eventueel sleuvenonderzoek kan plaatsvinden. Het is dus niet zeker dat de verkavelaar aan zijn plichten kan voldoen.

Gelet op het belang van het aanwezige groen achten wij het aangewezen dat de afwijking op het wijzigen van vegetatie in dit dossier wordt bijgebracht.

Dit is geen echt bezwaar maar een vaststelling die wordt gevolgd.

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 Voortbeek 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 van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage II. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn.

Mobiliteit

Door de realisatie van het project zal er een beperkte toename zijn van mobiliteitsbewegingen. Zie ook passende beoordeling bij de natuurtoets.

Bodem

- De bodemverstoring beperkt zich enkel tot de bebouwde oppervlakte.
- De verstoring beperkt zich tot een diepte van 3m.

- De verkaveling omvat grote percelen van minstens 15 are, de bebouwbare oppervlakte wordt beperkt tot 250m² per perceel

- De aan te leggen verhardingen dienen zo veel als mogelijk waterdoorlatend te zijn.

- Het hemelwater dient zo veel als mogelijk op eigen terrein opgevangen te worden.
Zie ook passende beoordeling

Geluid en trillingen

De effecten op het vlak van trillingen zijn minimaal gezien de geringe omvang van het project.
Er zullen enkel bijkomende trillingen voorkomen door machines tijdens de werken.

Er wordt ook verwezen naar de studie "Passende beoordeling, verscherpte natuurtoets & soortentoets" die toegevoegd werd aan deze omgevingsvergunningsaanvraag (zie ander dossierstuk).

Biodiversiteit

Uit de bijgebrachte berekening in de passende beoordeling blijkt dat de minimumnormen betreft stikstof niet worden overschreden.

Natuurtoets

Het project ligt in een Speciale Beschermingszone in uitvoering van de Vogelrichtlijn (Het Vijvercomplex van Midden-Limburg, BE2219312).

De doelsoorten voor dit Vogelrichtlijngebied zijn slobend, krakeend, roerdomp, bruine kiekendief, grote zilverreiger, blauwborst en woudaap. Vanwege de broedvogels roerdomp, woudaap, bruine kiekendief en blauwborst wordt de nadruk gelegd op het vijver- en moeraslandschap van het vijvergebied.

De percelen bevinden zich in de buurt van een habitatrichtlijngebied, meer bepaald de 'Valleien van de Laambeek, Zonderikbeek, Slangebeek en Roosterbeek met vijvergebieden en heiden'. Dit habitatrichtlijngebied ligt 500 m ten noorden van de percelen en 150 m ten zuiden van de percelen.

Het meest nabijgelegen VEN-gebied, het gen 'Het Vijvergebied Midden-Limburg' ligt 500 m ten noorden van de percelen en 150 m ten zuiden van de percelen.

Volgens de biologische waarderingskaart ligt het perceel in een - biologisch zeer waardevolle zone. Uit het plaatsbezoek dd. 27.02.2024 blijkt dat de biologische quotering nog steeds actueel is. (BWK : cgb)

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 10 juli 2026 is voorwaardelijk gunstig. Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd.

Bespreking van de passende beoordeling

De aanvraag ligt in Vogelrichtlijngebied 'Het Vijvercomplex van Midden-Limburg' en in de nabijheid van Habitatrichtlijngebied 'Valleien van de Laambeek, Zonderikbeek, Slangebeek en Roosterbeek met vijvergebieden en heiden'.

In de passende beoordeling werd onder meer de effectgroep eutrofiëring en verzuring via de lucht onderzocht. Uit de stikstoftoets blijkt dat de berekende impactscore voor verzuring en vermistering in de aanlegfase 0,288% bedraagt en dat de verkeersgeneratie in de exploitatiefase ruim onder de relevante drempel van 1% blijft. De aangevraagde verkaveling veroorzaakt bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de actuele of tot doel gestelde habitats in het nabijgelegen Habitatrichtlijngebied door stikstofdepositie. Voor de doelsoorten van het Vogelrichtlijngebied geldt dat het gebied in hoofdzaak is aangewezen voor soorten die gebonden zijn aan het vijver- en moeraslandschap, zoals slobend, krakeend, roerdomp, bruine kiekendief, grote zilverreiger, blauwborst en woudaap. Het projectgebied zelf betreft een beperkte, ingesloten bosoppervlakte binnen woonparkcontext en vormt geen essentieel leefgebied voor deze waterrijke doelsoorten. Een betekenisvolle aantasting van deze doelsoorten wordt daarom niet verwacht.

Voor zwarte specht, eveneens vermeld als doelsoort, kan het perceel door zijn beperkte omvang niet worden beschouwd als volwaardig leefgebied. De bestaande houtige vegetatie kan evenwel een ondersteunende functie vervullen als stapsteen of corridor binnen het ruimere bos- en woonparklandschap. Om die reden is een gunstige beoordeling enkel te verantwoorden indien de verkaveling en latere inrichting zo worden uitgevoerd dat zoveel mogelijk bestaande bomen en houtachtige vegetatie behouden blijven, in het bijzonder waardevolle en structuurdragende bomen. Dit behoud is noodzakelijk om de ecologische doorwaadbaarheid en de functie als stapsteen/corridor maximaal te vrijwaren.

Het Agentschap voor Natuur en Bos kan akkoord gaan met de conclusie van de passende beoordeling dat geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken speciale beschermingszones wordt verwacht, mits de voorwaarde wordt opgelegd dat zoveel mogelijk bestaande bomen en houtachtige vegetatie, in het bijzonder waardevolle en structuurdragende bomen, behouden blijven zodat het perceel zijn ondersteunende functie als

stapsteen of corridor voor bosgebonden soorten, waaronder zwarte specht, maximaal kan behouden.

Bespreking soortentoets

Binnen de percelen werden minstens de volgende soorten uit het soortenbesluit waargenomen:

De vogelsoorten (Soortenbesluit, Bijlage 1, cat. 21)

- Goudhaan, kuifmees, zwarte mees en ransuil zijn aanwezige biotoopeigen vogelsoorten die voorkeur geven aan bosgebieden met naaldbout. Ransuil werd echter niet waargenomen tijdens het broedseizoen.

De zoogdiersoorten

- Europese rode eekhoorn, West-Europese egel (Soortenbesluit, Bijlage 1, cat. 12) en gewone dwergvleermuis (Soortenbesluit, Bijlage 1, cat. 33).

De amfibieënsoorten

- gewone pad en alpenwatersalamander (Soortenbesluit, Bijlage 1, cat. 1).

De nachtvindersoort Spaanse vlag (Soortenbesluit, Bijlage 1, cat. 2).

De libellensoorten gewone oeverlibel en heidelibel spec. (Soortenbesluit, Bijlage 1, cat. 1).

De sprinkhaansoort grote groene sabelsprinkhaan (Soortenbesluit, Bijlage 1, cat. 1).

De keversoorten groene zandloopkever, zevenstippelig lieveheersbeestje, viervlek lieveheersbeestje,

Aziatisch lieveheersbeestje, citroenlieveheersbeestje en vierentwintigstippelig lieveheersbeestje (Soortenbesluit, Bijlage 1, cat. 1).

De biotoopeigen aanwezige vegetatie omvat blauwe bosbes, struikhei, zomereik en ruwe berk.

Mitigerende maatregelen

- Er wordt geen bemaling toegepast, zodat verdroging van de vegetatie wordt vermeden;
- De geplande bouwwerken vermijden de aanwezige struikhei maximaal. Woningen, verhardingen en leidingen worden zo ingeplant dat aantasting van struikhei zoveel mogelijk wordt vermeden. Het grondplan wordt aangepast op basis van de aanwezige populaties struikhei;
- In de te behouden vegetatie worden geen materialen gestapeld;
- Om mogelijke verstoring van diersoorten tijdens het voortplantingsseizoen te vermijden, mogen de bouwwerken niet worden gestart tijdens de schoontijd (1 april – 1 juli);
- Indien voortplantings- of overwinteringsplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, mogen deze niet worden verstoord;
- De inrichting van de loten gebeurt zo dat de oorspronkelijke bos-/heidevegetatie, waardevolle bomen en houtachtige vegetatie maximaal behouden blijven. Bijkomend ruimtebeslag wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke bouw-, verhardings- en nutszones, zodat de ecologische functie als stapsteen of corridor voor bos- en heidegebonden soorten, waaronder zwarte specht zoals besproken in de passende beoordeling, behouden blijft;
- Er worden geen exoten aangeplant of geïntroduceerd;
- Er worden geen meststoffen of pesticiden gebruikt;
- Buitenverlichting wordt beperkt en veroorzaakt geen onnodige lichtverstrooiing naar boven of naar omliggende vegetatie;
- Indien afsluitingen worden geplaatst, worden uitsluitend faunavriendelijke afsluitingen gebruikt, met grotere mazen onderaan en zonder betonplaat onderaan, zodat onder meer Europese egel, padden en salamanders gemakkelijk tussen de tuinen kunnen migreren;
- Afgezien van goudhaan kunnen de aanwezige broedvogels ook voorkomen in tuinen en parkachtige omgevingen. Goudhanen zijn vrij mobiel en kunnen als trekvogels nieuwe bospercelen opzoeken;
- Voor de overige soorten wordt zoveel mogelijk bos of houtachtige vegetatie behouden of aangeplant. Daarnaast wordt alternatieve nestgelegenheid voorzien. De nieuwbouwwoningen worden natuurinclusief gebouwd, waarbij per woning minimaal vier voorzieningen voor verschillende soorten worden geïntegreerd, inclusief een houtbetonnen vleermuiskast voor gewone dwergvleermuis;

- De projectontwikkelaar voorziet vóór de start van de werken twee vleermuishabitats op paal. Deze palen worden zo ver mogelijk van lichtbronnen geplaatst.

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

- Er wordt geen bemaling toegepast, zodat verdroging ten aanzien van de vegetatie wordt vermeden;
- De geplande bouwwerken vermijden de aanwezige struikheide maximaal. Woningen, verhardingen en leidingen worden zo ingeplant dat aantasting van struikheide zoveel mogelijk wordt vermeden. Het grondplan wordt aangepast op basis van de aanwezige populaties struikheide;
- In de te behouden vegetatie worden geen materialen gestapeld;
- Om mogelijke verstoring van diersoorten tijdens het voortplantingsseizoen te vermijden, mogen de bouwwerken niet gestart worden tijdens de schoontijd (1 april – 1 juli);
- Indien voortplantings- of overwinteringsplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, mogen deze niet verstoord worden;
- De inrichting van de loten gebeurt zo dat de oorspronkelijke bos-/heidevegetatie, waardevolle bomen en houtachtige vegetatie maximaal behouden blijven. Bijkomend ruimtebeslag wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke bouw-, verhardings- en nutszones, zodat de ecologische functie als stapsteen of corridor voor bos- en heidegebonden soorten, waaronder zwarte specht zoals besproken in de passende beoordeling, behouden blijft;
- Er worden geen exoten aangeplant of geïntroduceerd;
- Er worden geen meststoffen of pesticiden gebruikt;
- Buitenverlichting wordt beperkt en veroorzaakt geen onnodige lichtverstrooiing naar boven of naar omliggende vegetatie;
- Indien afsluitingen worden geplaatst, worden uitsluitend faunavriendelijke afsluitingen gebruikt, met grotere mazen onderaan en zonder betonplaat onderaan, zodat onder meer Europese egel, padden en salamanders gemakkelijk tussen de tuinen kunnen migreren;
- Afgezien van goudhaan kunnen de aanwezige broedvogels ook voorkomen in tuinen en parkachtige omgevingen
- Goudhanen zijn vrij mobiel en kunnen als trekvogels nieuwe bospercelen opzoeken;
- Voor de overige soorten wordt zoveel mogelijk bos of houtachtige vegetatie behouden of aangeplant. Daarnaast wordt alternatieve nestgelegenheid voorzien. De nieuwbouwwoningen worden natuurinclusief gebouwd, waarbij per woning minimaal vier voorzieningen voor verschillende soorten worden geïntegreerd, inclusief een houtbetonnen vleermuiskast voor gewone dwergvleermuis;
- De projectontwikkelaar voorziet vóór de start van de werken twee vleermuishabitats op paal. Deze palen worden zo ver mogelijk van lichtbronnen geplaatst.

Rioleringsstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) is het project gelegen in **collectief geoptimaliseerd gebied**. Dit houdt in dat het perceel is aangesloten op een openbaar rioleringsstelsel dat verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie.

In het kader van de rioleringsstoets werd nagegaan of de afvoer van huishoudelijk afvalwater kan gebeuren via de bestaande collectieve riolering. Aangezien een correcte aansluiting op het openbaar rioleringsnet mogelijk is en geen bijkomende individuele zuiveringsvoorzieningen vereist zijn, wordt de rioleringsstoets positief beoordeeld. Het project vormt geen belemmering op het vlak van afvalwaterafvoer.

Wegenis

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Voorliggende aanvraag is gelegen aan de uiterste rand van de landelijke woonkern Bolderberg aan de Tulpenlaan. De Tulpenlaan is een verbindingsweg tussen de Heidestraat en de Zandstraat. De Heidestraat is een lange straat die voornamelijk gebruikt wordt door de bewoners van het woongebied tussen de Zandstraat en de Heidestraat. De Zandstraat is een verbindingsweg tussen Bolderberg en Zonhoven. De omliggende bebouwing wordt voornamelijk gekenmerkt door grondgebonden woningen in open bebouwing. Er zijn in de nabije omgeving voornamelijk eengezinswoningen terug te vinden in open bouwvorm. De perceelsbezetting is relatief klein. Er is

een duidelijk lage bouwdensiteit in de omgeving vast te stellen. De bouwvolumes zijn gebouwd in zeer verscheidene en uiteenlopende 'bouwstijlen'.

De percelen zelf liggen in een residentiële woonwijk, waarvoor op 28 juni 1961 een verkavelingsvergunning - met aanleg van wegenis (Lelielaan, Narcissenlaan, Tulpenlaan) - werd afgeleverd door Stedenbouw. Op 17 december 2007 is het verkavelingsakkoord vervallen voor al de onbebouwde loten. Ook latere verkavelingen zijn voor de desbetreffende percelen vervallen. Men vraagt nu opnieuw een verkaveling voor desbetreffende loten.

De aanvraag voorziet 4 bouwkvavels voor open bebouwing. De wegenis, grachten en toegangen tot de loten werden reeds in het verleden aangelegd in functie van de loten in deze verkaveling.

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

Op de nieuwe loten kan een ééngezinswoning ingeplant worden met nevenfunctie. Functioneel sluit de verkaveling met overwegend woonfuncties aan bij de woonfunctie in de omgeving.

Nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen en diensten, zijn beperkt toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Ze kunnen maximaal 35% van de totale vloeroppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag bedragen.

Mobiliteitsimpact

De loten grenzen aan een voldoende uitgeruste weg. De wegenis, grachten en toegangen tot de loten werden reeds in het verleden aangelegd in functie van de loten in deze verkaveling. De aanvraag impliceert geen verdere verdichting. Het omliggende wegennet is voldoende gedimensioneerd om de bijkomende verkeersbewegingen op te vangen.

Per lot kan er 1 aansluiting op de weg worden voorzien. Er is eveneens voldoende ruimte om parkeergelegenheid te realiseren op het eigen terrein.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid, schaal

De verkaveling voorziet 4 bouwkvavels voor open bebouwing. De totale oppervlakte bedraagt 7.864m² (= oppervlakte loten + helft aanpalend openbaar domein). De woningdichtheid is 5 woningen /ha (=4/0.7864). Deze dichtheid is aanvaardbaar en passend in de omgeving.

Conform de bepalingen m.b.t. de woonparken betreft het hier ruime percelen (gemiddeld 16,5 are /lot). De bebouwde oppervlakte per lot mag max. 250m² bedragen (incl. vrijstaande bijgebouwen). Het niet-bebouwde gedeelte (zone van min. 10m langs de kavelgrenzen minus de nodige toegangen) moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet zoveel mogelijk bewaard worden). Het bos heeft een ecologische en landschappelijke waarde. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

De schaal van het project is aanvaardbaar. De ontbossing en de voorgestelde werken zijn verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften in woonpark. Er is voldaan aan de planologische bepalingen en de verkaveling kan ruimtelijk aanvaard worden binnen de bestaande omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving. Het visueel vormelijke aspect wordt besproken bij toekomstige bouwaanvragen.

Cultuurhistorische aspecten

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van bouwkundig erfgoed.

Bodemreliëf

Het bodemreliëf blijft maximaal behouden.

In het advies van het Agentschap Natuur en Bos wordt verwezen naar de aanwezigheid van stuikheide en het streven naar het maximale behoud van deze heidevegetatie. Uit het plaatsbezoek door het Agentschap dd. 27.02.2024 blijkt dat de biologische quoterings nog steeds actueel is. (BWK : cgb)

Gelet op het streven naar het maximale behoud van de struikheidevegetatie zoals vermeld in het advies van het Agentschap Natuur en Bos concluderen wij dat er geen toestemming wordt verleend tot het wijzigen van deze vegetatie. Als voorwaarde in het advies wordt gesteld:

- Het grondplan wordt aangepast op basis van de aanwezige populaties struikheide;

Wij ontvingen geen aangepast plan naar aanleiding van dit advies. Op basis van de huidige gegevens kunnen wij niet concluderen dat het huidige plan aan deze voorwaarde voldoet.

Het wijzigen van een heidevegetatie is op grond van artikel 7 van het Natuurbesluit in principe verboden.

We stellen ook vast dat in het programma van maatregelen als laatste stap een mogelijk sleuvenonderzoek wordt voorgesteld. Indien deze stap zou nodig zijn zou dit ook leiden tot een verboden vegetatiewijziging gezien er dan ook heidevegetatie zou verdwijnen. Voor het verwijderen van deze heide moet een afwijking op het verbod van deze vegetatiewijziging worden aangevraagd bij de minister, in casu het Agentschap Natuur en Bos. Deze toestemming van Natuur en Bos werd niet toegevoegd. We kunnen dus niet concluderen of het voorgeschreven programma van maatregelen kan uitgevoerd worden.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen
Er zijn op dit vlak geen negatieve effecten te verwachten. De inplanting van de woningen veroorzaakt geen negatieve effecten naar de aangelanden. De bouwkaders staan op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. Binnen voorliggende project wordt gestreefd naar een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen om het groene karakter van de omgeving te ondersteunen.

Samenvatting

Op zich is er niets tegen de verkaveling indien alle facetten in overeenstemming worden gebracht met het advies van het Agentschap Natuur en Bos en er een toestemming wordt verkregen voor de verboden vegetatiewijziging.

Momenteel is dit niet zo en wordt er om deze reden een negatief advies verleend.

Conclusie

Ongunstig voor het verkavelen van 1 perceel in 4 loten voor open bebouwing.

Voorwaarden

///

Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen

De 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 weigering af aan de aanvrager, Bart Houben namens LANDMETERSKANTOOR HOUBEN BV gevestigd te Bochtlaan 32B te 3600 Genk, voor het Verkavelen van 1 perceel in 4 loten voor open bebouwing, gelegen Tulpenlaan zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 4 sectie c nr 67E15.

Artikel 2: verkavelingsakte

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door :

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven. (artikel 4.2.16 VCRO)

Artikel 3: verkoopbaarheidsattest

De aanvrager bezorgt zelf de nodige bewijsstukken aan de gemeente waaruit blijkt dat voldaan is aan de opgelegde voorwaarden en dat het geheel van de lasten werden uitgevoerd.

Artikel 4: uitvoerbaarheid

De aanvrager mag van de vergunning gebruik maken als men niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte wordt gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep. (artikel 35, OVD)

Artikel 5: aanplakking

De aanvrager moet de beslissing bekendmaken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden conform artikel 59, OVB.

Artikel 6: verval

§1 Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels; (artikel 102 OVD)

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Artikel 7: afstand

Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van de rechten die hij verkregen heeft uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, tenzij al een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van deze omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 102, § 1, OVD, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd.

Aan het geheel van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars, ongeacht of deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk verwezenlijkt is. Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het college van burgemeester en schepenen. (art 104 OVD)

Artikel 8: beroepsmogelijkheid

Tegen deze beslissing kan een beroep worden ingediend bij de Deputatie van de provincie Limburg, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt. Het beroep moet op straffe van onontvankelijkheid ingesteld worden per beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen;

De beroeper bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1 de vergunningsaanvrager, behalve als hij zelf het beroep instelt
 - 2 het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder
- (artikel 52 en volgende, OVD en artikel 86 en volgende, OVB)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.)

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 24 september 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester

Digitaal ondertekend
door Rony Herlitska
(Signature)
Datum: 24/09/2026
19:25:31

Digitaal ondertekend
door Mario Borremans
(Signature)
Datum: 24/09/2026
08:39:16