

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 11 juni 2025

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepenen: Mario Carremans, Marten Frederix

Agendnummer: 5

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/028 - 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: **Dieter en Ellen Maes - Goddé**

Ligging van het perceel: **De Slogen 104**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie D nr. 176B4**

Projectnaam: heropbouw ééngezinswoning Maes-Goddé

Intern dossiernummer: 25/028

ID omgevingsplatform OMV_2025012886

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van een woning en bijgebouwen en het bouwen van een nieuwe woning met aanleg van verharding en een wadi.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	31 januari 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	26 maart 2025
Opening openbaar onderzoek	2 april 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	1 mei 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	3 juni 2025
Uiterste datum beslissing	9 juli 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 3 juni 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (73/0/1/627Z) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 16/04/1973.
- Verkavelingsvergunning (1972/370/329/279) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 21/12/1972.

Stedenbouwkundige basisgegevens

- De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met deels bestemming woongebied en deels landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.

Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid

voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven bevatten.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt slechts mogen opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft

De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Landschappelijk waardevolle gebieden zijn die gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen (artikel 15 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

- De aanvraag is gelegen binnen het gebied van een geldend bijzonder plan van aanleg Bolderberg III van 15 juni 1978.
- De aanvraag is gelegen binnen een niet-vervallen verkaveling van ouder dan 15 jaar.
- Voor De Slogen werd een rooilijnplan vastgesteld op 26/05/1961.
- Door de tuin loopt een buurtweg 'Chemin 183'.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Bolderberg III.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex kan de vergunningsverlenende overheid afwijken van de voorschriften van een BPA voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Elke vraag tot afwijking moet onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag omvat volgende afwijkingen:

- de bouwbreedte bedraagt meer dan 2/3 van de perceelsbreedte maar blijft op min. 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen
- de dakkapel komt op 1,5m van de rechter zijgevel ipv 1,8m
- de dakhelling bedraagt 50° ipv max 40°

De actueel gehanteerde afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen in woongebied bedraagt 3m. Deze afstand wordt gerespecteerd in het ontwerp. Daarenboven wordt de volledige bouwdiepte niet gebruikt. De afwijking op de maximaal bebouwbare breedte is aanvaardbaar.

De afstand van de dakkapel tot de zijgevel is visueel nauwelijks zichtbaar. Er blijft voldoende afstand over tussen de dakkapel en de zijgevel. De dakkapel heeft ook een beperkte breedte. Deze beperkte afwijking is aanvaardbaar.

De afwijking van de dakhelling is aanvaardbaar. Het gaat hier om de dakhelling van de vooruitgeschoven garage. De nok en kroonlijst van dit volume is beperkt. De afwijking is aanvaardbaar.

Archeologie

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

Verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, dd 10 februari 2023.

Deze stedenbouwkundige verordening legt elke verbouwer een aantal maatregelen op om te voorkomen dat regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 15,57m², welke voorzien zijn van een noodoverlaat in de eigen tuinzone.

Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, wasmachine en een buitenkraan.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dd 9 juni 2017.

De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een 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.

De verordening inzake breedband is van toepassing op dit dossier.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 27 maart 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft gunstig advies onder de volgende voorwaarden:

- Indien een betekenisvolle verstoring van beschermde dieren (en planten) of hun nestplaatsen kan worden verwacht is een afwijking op de verbodsbepalingen van het Soortenbesluit nodig.

Men kan een afwijking apart aanvragen bij ANB of deze kan geïntegreerd in omgevingsvergunning met BINDEND advies van ANB.

Het af te breken gebouw herbergt zeer waarschijnlijk kraamkolonies of overwinterende gewone dwergvleermuizen.

Bij de afbraak of grote renovatie van een doorsnee gebouw wordt daarom gevraagd om een **geschikte vleermuiskast** te plaatsen en een **aangepaste timing** voor de aanvang van de werken te voorzien. Dit kan een vleermuiskast in **houtbeton** zijn die aan de gevel wordt bevestigd of een kast die bijna onzichtbaar in de gevel wordt ingemetsd, zonder de isolatienormen te beïnvloeden.

De werken kunnen dan van 1 maart tot 15 april of van 15 augustus tot 15 oktober aanvangen. Voor 15 april of voor 15 oktober mag het gebouw niet meer geschikt zijn als vleermuishabitat. In veel gevallen kan men door het dak te verwijderen, de zolders en deels ook de spouwmuren ongeschikt maken voor vleermuizen. Op deze manier kunnen de vleermuizen niet in het gebouw overwinteren of hun jongen grootbrengen.

De aangeboden vleermuiskast moet voorzien in een **geschikt winterhabitat** en een **kraamkast** voor de aanwezige soorten.

De kast moet aanwezig zijn **voor de afbraakwerken** beginnen. De kast kan tijdelijk aangebracht worden op 4 meter hoge palen achteraan op het perceel.

De randvoorwaarden inzake de afwijking op de soortentoets i.k.v. vleermuizen dienen integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

Zo niet dient er een aparte afwijking op het Soortenbesluit te worden aangevraagd bij het Agentschap voor Natuur en Bos.

Voor meer informatie omtrent de kasten kan contact opgenomen worden met Wim Deblier (wim.deblier@vlaanderen.be, 0499/942960).

- De wadi dient op een 'amfibievriendelijke' manier aangelegd te worden (zie informatie als bijlage).

Het dossier vermeldt geen expliciet onderzoek naar de mogelijke aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van speciale beschermingszones. Op basis van de gegevens in het dossier concludeert het Agentschap voor Natuur en Bos dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone mits rekening wordt gehouden met de bovengenoemde voorwaarden.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 28 maart 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

Bij het plaatsen van de muurdoorgang dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden. Bij het plaatsen van de watermeter in de kelder moet deze grenzen aan de voorgevel of bereikbare zijgevel.

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

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan je altijd terecht op de website van De Watergroep:

<https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/extra-services/digitalewatermeter>

Het advies van **Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur)** afgeleverd op 27 maart 2025, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd: Geen advies

Openbaar onderzoek

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2 april 2025 tot 1 mei 2025.

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 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, II of III van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

Stikstof

In het stikstofdecreet wordt een de minimumdrempel vastgelegd van 1% voor mobiliteitsgerelateerde projecten. Projecten onder deze drempel kunnen een sterk vereenvoudigde passende beoordeling indienen.

In de open bebouwing bevindt zich één woongelegenheden.

Aan één woning worden 2.920 voertuigbewegingen per jaar toebedeeld.

Dit is veel minder dan de toegelaten 70.000 voertuigbewegingen.

De impactscore is bijgevolg kleiner dan 1%.

Natuurtoets

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties (vennen, heiden, moerassen, schorren, slikken, duinvegetaties, niet recent omgeploegde en ingezaaide graslanden, loofbossen (ongeacht of de boomlaag is aangeplant of niet) en houtachtige beplantingen) of kleine landschapselementen (bermen, bomen, knotbomen, bomenrijen, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen).

De aanvraag behelst vermoedelijk een afwijking op de verbodsbepalingen van het Soortenbesluit. In het kader van deze afwijking worden voorwaarden opgelegd. (zie voorwaarden en advies van het Agentschap Natuur en Bos)

Wegenis

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag is gelegen in de zuidoostelijke rand van de lokale woonkern van Bolderberg.

De omgeving wordt gekenmerkt door een bebouwing met open grondgebonden woningen op ruime percelen.

De bouwstijlen zijn divers. In de onmiddellijke omgeving zijn de woningen afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel in kwestie is gelegen langs een rustige gemeenteweg en beslaat een ruime oppervlakte van 15a07ca.

Het goed maakt deel uit van een niet-vervallen verkaveling en valt onder het BPA Bolderberg III.

De bestaande woning heeft echter tal van bouwgebreken en is aan opfrissing toe.

De opdrachtgevers kiezen bovendien een volledig andere typologie zodat afbraak van de bestaande constructie een logisch gevolg vormt.

De aanwezige losstaande gebouwen en constructies worden allen verwijderd.

De nieuwbouw -heropbouwconstructie zal gerealiseerd worden op een terrein dat een 26 à 29cm hoger ligt dan de straat, die stijgt van links naar rechts.

De voorgevelbouwlijn bevindt zich heden op 6,10m à 6,11m achter de rooilijn, deze blijft gerespecteerd.

De nieuwe ééngezinswoning wordt op exact dezelfde locatie ingeplant.

De opdrachtgevers kiezen een landelijke typologie die gekenmerkt wordt door diverse volumes/uitbreidingen en verspringingen in de gevelgeleding. Een garage aan de straatzijde behoort tot het wensenpakket. Deze start op de voorgevelbouwlijn.

Dit volume heeft een beperkte kroonlijsthoogte van 4,00m (tov maaiveld), met een nok die op 7,93m strandt. Een dakhelling van 50° resulteert in een imposant voorgevelzicht, eigen aan de klassieke bouwstijl die men prefereert. Ook achteraan zal deze helling toegepast worden.

Het zadeldak van het hoofdvolume volgt 45° en eindigt in een nokhoogte van 10,65m ten opzichte van de nulpas.

Het hoofdvolume, bestaande uit twee volwaardige bouwlagen met zadeldak, start niet onmiddellijk op de bouwlijn maar ligt 1,90m tot 2,50m (in de middenzone) achter de garage.

De eerste/tweede bouwlaag van het hoofdvolume heeft een diepte van 10,10m. Vanaf de voorgevelbouwlijn berekend, is een maximale bouwdiepte van 12,00m dan ook gevolgd.

De kroonlijst is 5,90m ten opzichte van het afgewerkte vloerpeil, dit stemt overeen met 6,05m ten opzichte van het maaiveld.

Aan de achterzijde is een aanbouw van 5,00m voorzien voor het keukenvolume en het overdekte terras. De achtergevel eindigt op een diepte van 17,00m zoals gevraagd in de verkavelingsvoorschriften.

De kroonlijst van het zadeldak achteraan is opnieuw verlaagd naar 3,00m met een nokhoogte van 5,92m.

De breedte van de woonst stemt overeen met 13,90m. Aan beide zijden is min. 3m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

De inkom, in het midden van de straatgevel, wordt geaccentueerd door een beperkt afdakje.

Een privé-bureau (alias speelruimte), eethoek en bergruimte/ garage grenzen aan de inkomhal. De woning beschikt verder over een leefkeuken en een zithoek.

De leefvertrekken bevinden zich op het gelijkvloers en overwegend aan de achterzijde van de bouw en sluiten aan op een overdekt en een zonneterras – met zicht op de groene omgeving.

Drie slaapkamers, een dressing, ouderlijke badkamer, douchekamer en apart toilet zijn voorzien op de eerste verdieping.

De zolder is toegankelijk via een vaste trap en biedt plaats aan de technische ruimte. Voor de rest zal deze tweede verdieping als bergruimte benut worden.

Er wordt een dakvenster opgenomen in het dak, dit start op 98cm achter de kroonlijst en bevindt zich op meer dan 180cm van de zijdelingse gevel.

De dakkapel van slaapkamer 3 zit een stukje in het dak, op een afstand van 150cm tot de zijgevel.

De nieuwbouw wordt voorzien op 42cm (links) à 55cm (rechts) boven het straatniveau, dit komt overeen met de bestaande grondslag.

Het afgewerkte vloerpeil zal op dezelfde hoogte als de originele bouw tov de omgeving en straat aangenomen worden teneinde zo weinig mogelijk reliëfwijzigingen door te voeren.

In de voor-en achtertuin wordt het natuurlijke reliëf behouden. Enkel in de linkerzijtuin zal het tuinpad lichtjes opgehoogd worden, tot op 15cm onder de nulpas.

Het lichte niveauverschil van hooguit 12 à 16cm zal opgevangen worden via een groentalud.

De inrit heeft een breedte van 3,00m ter plaatse van de rooilijn af te wateren richting acodrain, de resterende oppervlakte zal met groen en beplanting ingericht worden.

De haagafsluiting in de voortuin heeft een hoogte van 1,00m,

In de achtertuin wordt de hoogte van de levende haag en draadafsluiting opgetrokken naar 2,00m.

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

Wonen is de overwegende functie in de omgeving en is ook de huidige en nieuwe functie die wordt aangevraagd. Deze functie past in de omgeving.

- Mobiliteitsimpact

De bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. De mobiliteitsimpact wijzigt hierdoor niet.

Er is ruimte op het eigen perceel voor het stallen van 2 voertuigen. Eén inpandig en een voor de garage.

- Schaal

De woning betreft een klassieke woning in landelijke stijl. De garage wordt in een vooruitspringend gedeelte voorzien met één bouwlaag en een zadeldak, haaks op de weg. Het hoofdvolume wordt voorzien met twee bouwlagen en een zadeldak dat parallel aan de weg ligt.

Het geheel is een groot volume dat door de verschillende daken en verspringende volumes niet zwaar overkomt.

Het volume sluit aan bij het volume van de rechter aanpalende.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bouwdichtheid wordt door het project niet verhoogd.

Het gebouw is breder dan de voorschriften toelaten maar blijven op de minimale afstand van 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwdiepte wordt niet overschreden. De maximale bouwdiepte wordt ook niet over het hele bouwvlak gebruikt. Enkel ter hoogte van de garage wordt de volledige 17m gebruikt. In deze bouwdiepte zit nog een overdekt terras vervat.

In de omgeving zijn nog inplantingen van woningen op 3m van de perceelsgrens aanwezig.

Deze afwijking is aanvaardbaar gezien het enerzijds aansluit bij de actueel gebruikte afstandsgrenzen in woongebied en anderzijds de volledige diepte bouwdiepte niet overal wordt bebouwd.

Er wordt voorzien in twee bouwlagen met een hellend dak in een zone voor één bouwlaag met een hellend dak. De rechter aanpalende woning is ook een woning met twee bouwlagen en een hellend dak en de linker aanpalende is een woning met 1,5 bouwlagen en een hellend dak.

De voorgestelde dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt 45° ipv max. 40.

De kroonlijst van het hoofdgebouw ligt op 5,3m van de afgewerkte vloer en de nok op 10,65m.

Zowel de kroonlijsthoogte al de nokhoogte passen binnen het straatbeeld en sluiten aan bij de aanpalenden.

De garage vormt een vooruitspringend volume dat wordt afgewerkt met één bouwlaag en een zadeldak met een hellingsgraad van 50°. De kroonlijst en nokhoogte bedragen hiervan 3,85m en 7,85m.

Door de combinatie van verschillende dakhoogten en verspringen komt het volume zeker niet te zwaar over.

Naar inplanting sluit het geheel aan bij de inplanting van de omliggende woningen.

In het dak worden aan de voorzijde en aan de linkerzijde in het vooruitspringend volume dakkapellen voorzien. Deze dakkapellen worden niet afgewerkt in hout maar met hedendaagse materialen zoals leien. De meest rechtse dakkapel wordt op 1,5m van de rechter zijgevel ingeplant i.p.v. 1,8m zoals voorzien in de voorschriften.

Visueel is dit verschil niet goed zichtbaar en ruimtelijk maakt dit geen verschil. Er is nog steeds voldoende afstand tussen de zijgevel en de dakkapel.

- Visueel-vormelijke elementen

De woning heeft uitzicht van een klassieke woning in landelijke stijl. De gekozen kwalitatieve materialen zoals oranje-bruin genuanceerde gevelsteen, zwart alu ramen gecombineerd met houten schrijnwerk (o.a. garagedeur) sluiten hierbij aan.

Het geheel geeft een verzorgde woning die past in de omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, dorpszicht of landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

- Bodemreliëf

Het reliëf wordt minimaal gewijzigd. Enkel voor de aanleg van de wadi is er een kleine reliëfwijziging.. Het perceel loopt naar achter iets af om daarna terug een beetje te stijgen. Deze glooiing blijft behouden.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Wij verwachten in dit kader geen problemen. De aanvrager vraagt om hagen te zetten tot twee meter hoog in de achtertuin. In de voorschriften is de hoogte beperkt. Het zetten van hagen is geen vergunningsplichtige handeling. De hagen moeten wat hoogte en inplanting voldoen aan de bepalingen uit het burgerlijk wetboek.

Een open draadafsluiting valt onder grotendeels (tot 30m van de woning) onder het vrijstellingenbesluit en is hier ook vergunbaar voor alle perceelsgrenzen.

Het plaatsen van een haagafsluiting komt ieders privacy ten goede.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het slopen van een woning en bijgebouwen en het bouwen van een nieuwe woning met aanleg van verharding en een wadi.

Voorwaarden

Het advies met volgende voorwaarden van het agentschap Natuur en Bos moet gevolgd worden.

1. Het af te breken gebouw herbergt zeer waarschijnlijk kraamkolonies of overwinterende gewone dwergvleermuizen.

Bij de afbraak of grote renovatie van een doorsnee gebouw wordt daarom gevraagd om een **geschikte vleermuiskast** te plaatsen en een **aangepaste timing** voor de aanvang van de werken te voorzien. Dit kan een vleermuiskast in **houtbeton** zijn die aan de gevel wordt bevestigd of een kast die bijna onzichtbaar in de gevel wordt ingemetsd, zonder de isolatienormen te beïnvloeden.

De werken kunnen dan van 1 maart tot 15 april of van 15 augustus tot 15 oktober aanvangen. Voor 15 april of voor 15 oktober mag het gebouw niet meer geschikt zijn als vleermuishabitat. In veel gevallen kan men door het dak te verwijderen, de zolders en deels ook de spouwmuren ongeschikt maken voor vleermuizen. Op deze manier kunnen de vleermuizen niet in het gebouw overwinteren of hun jongen grootbrengen. De aangeboden vleermuiskast moet voorzien in een **geschikt winterhabitat** en een **kraamkast** voor de aanwezige soorten.

De kast moet aanwezig zijn **voor de afbraakwerken** beginnen. De kast kan tijdelijk aangebracht worden op 4 meter hoge palen achteraan op het perceel.

De randvoorwaarden inzake de afwijking op de soortentoets i.k.v. vleermuizen dienen integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

Zo niet dient er een aparte afwijking op het Soortenbesluit te worden aangevraagd bij het Agentschap voor Natuur en Bos.

Voor meer informatie omtrent de kasten kan contact opgenomen worden met Wim Deblier (wim.deblier@vlaanderen.be, 0499/942960).

2. De wadi dient op een 'amfibievriendelijke' manier aangelegd te worden (zie informatie als bijlage).

Het advies van de watergroep moet gevolgd worden.

Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en de motivering opgebouwd in dit advies.

BESLUIT UNANIM

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, Dieter en Ellen Maes - Goddé wonende te Ubbelstraat 96/11 te 3550 Heusden-Zolder, voor het slopen van een woning en bijgebouwen en het bouwen van een nieuwe woning met aanleg van verharding en een wadi, gelegen De Slogen 104 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie D 176 B4.

Artikel 2:

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

Het advies met volgende voorwaarden van het agentschap Natuur en Bos moet gevolgd worden.

1. Het af te breken gebouw herbergt zeer waarschijnlijk kraamkolonies of overwinterende gewone dwergvleermuizen.

Bij de afbraak of grote renovatie van een doorsnee gebouw wordt daarom gevraagd om een geschikte vleermuiskast te plaatsen en een aangepaste timing voor de aanvang van de werken te voorzien. Dit kan een vleermuiskast in houtbeton zijn die aan de gevel wordt bevestigd of een kast die bijna onzichtbaar in de gevel wordt ingemetsd, zonder de isolatienormen te beïnvloeden.

De werken kunnen dan van 1 maart tot 15 april of van 15 augustus tot 15 oktober aanvangen.

Voor 15 april of voor 15 oktober mag het gebouw niet meer geschikt zijn als vleermuishabitat. In veel gevallen kan men door het dak te verwijderen, de zolders en deels ook de spouwmuren ongeschikt maken voor vleermuizen. Op deze manier kunnen de vleermuizen niet in het gebouw overwinteren of hun jongen grootbrengen.

De aangeboden vleermuiskast moet voorzien in een geschikt winterhabitat en een kraamkast voor de aanwezige soorten.

De kast moet aanwezig zijn voor de afbraakwerken beginnen. De kast kan tijdelijk aangebracht worden op 4 meter hoge palen achteraan op het perceel.

De randvoorwaarden inzake de afwijking op de soortentoets i.k.v. vleermuizen dienen integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

Zo niet dient er een aparte afwijking op het Soortenbesluit te worden aangevraagd bij het Agentschap voor Natuur en Bos.

Voor meer informatie omtrent de kasten kan contact opgenomen worden met Wim Deblier (wim.deblier@vlaanderen.be, 0499/942960).

2. De wadi dient op een 'amfibievriendelijke' manier aangelegd te worden (zie informatie als bijlage).

Het advies van de watergroep moet gevolgd worden.

Artikel 3:

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

Artikel 4:

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

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

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

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

Artikel 5:

De aanvrager mag van de vergunning gebruik maken als men niet binnen een termijn van 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, 11 juni 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester