

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 14 januari 2026

AANWEZIG:

Waarnemend burgemeester: Isabelle Thielemans
Schepenen: Mario Carremans, Petra Tielens, Annette Palmers, Marten
Frederix, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepen: Britt Custers

Agendnummer: 7

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –
aanvraagnr. 25/198 - 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: **AUREUM PROJECTS BV**

Ligging van het perceel: **Roerdompenlaan 4**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie D nr. 615G3**

Projectnaam: 2441 GAZ - REM

Intern dossiernummer: 25/198

ID omgevingsplatform OMV_2025067157

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag
Het verbouwen van een grondgebonden woning.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	13 augustus 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	7 oktober 2025
Opening openbaar onderzoek	15 oktober 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	13 november 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	6 januari 2026
Uiterste datum beslissing	20 januari 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 6 januari 2026.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 25/256/OMV_2025067151 voor het bouwen van een woning met carport en omgevingsaanleg geen beslissing op .
- Stedenbouwkundige vergunning (91/047) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 22/04/1991.
- Verkavelingsvergunning (1988/004) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 19/07/1988.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Woongebied:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De aanvraag is gelegen in een niet vervallen verkaveling die ouder is dan 15 jaar met nummer 71070_1988_09 in het vergunningenregister.

Voor Roerdompenlaan en Galgeneinde is er geen rooilijnplan opgemaakt.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

De aanvraag omvat volgende afwijking:

De carport komt op 2.08m van de rechter perceelsgrens i.p.v. 3m.

Afwijking en uitzonderingen

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

Gezien de verkavelingsvoorschriften geen weigeringsgrond zijn, wordt het geheel ruimtelijk beoordeeld onder de rubriek ruimtelijke beoordeling.

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

Overzicht:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29/04/1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 08/07/2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 05/06/2009.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake wijzigen van het aantal woongelegenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater in detail:

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

De 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 24,35m. Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

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

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

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Aquafin** afgeleverd op 20 oktober 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 8 oktober 2025, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd:
geen advies.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 10 oktober 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor de eventuele wijziging van een bestaande aftakking dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen. De kosten voor de wijziging van de aftakking zijn ten laste van de aanvrager. Je aanvraag tot wijziging doe je hier: [Wijziging drinkwateraftakking](#).

Indien de gevraagde wijziging niet voldoet aan de voorwaarden tot wijziging, kan er vanuit De Watergroep beslist worden de aanvraag om te zetten naar een afsluiting op de openbare weg van de bestaande aftakking en aanleg van een nieuwe aftakking.

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 16 oktober 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

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

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

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 15 oktober 2025 tot 13 november 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 van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

Natuurtoets

De aanvraag omvat het ontbossen van het perceel. Hiervoor werd een boscompensatie aangevraagd en onder voorwaarden goedgekeurd door het Agentschap Natuur en Bos.

Er worden nog 11 bomen behouden en er wordt voorzien in de aanplant van 1 bijkomende boom.

Door de betaling van een boscompensatie wordt het hoogstammig groen niet meer beschouwd als 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 Roerdompenlaan 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 aan de westzijde van de lokale woonkern van Bolderberg. In de bredere omgeving zijn een beperkt aantal voorzieningen aanwezig.

Het perceel is gelegen in een gebied dat omringd wordt door drie straten, nl Galgeneinde, Roerdompenlaan en Hertenlaan. De aanvraag ligt zelf op de hoek van de Roerdompenlaan en Galgeneinde.

In deze zone staan open grondgebonden woningen op grotere percelen. Het gaat hierbij om woningen met één als met twee bouwlagen. Alle woningen zijn afgewerkt met een plat dak. Ondanks de leeftijdsverschillen tussen de woningen zorgt dit voor een zekere heterogeniteit binnen dit gebied.

Aan de overzijde van de weg bevindt zich een openbare parking die bij het gemeentelijk domein Bovy hoort. Dit gemeentelijk domein is een toegangspoort tot het regionaal vijvergebied van de Wijers.

Op het perceel van de aanvraag staat een grondgebonden woning met twee bouwlagen met een plat dak. De aanvraag behelst het verbouwen van deze woning. Op het perceel staan tal van bomen.

De woning staat ingeplant op 12,24 meter ten opzichte van de as van Roerdompenlaan. Het te verbouwen volume bestaat uit een kelder, een gelijkvloers, een eerste verdieping. De totale gevelbreedte bedraagt 22,10 meter en een maximale bouwdiepte op het gelijkvloers van 11,26 meter. De hoogte van de dakrand bedraagt 5,68 meter ten opzichte van de nulpas. Het nieuwe bouwvolume heeft een totale breedte van 22,75 meter. Deze extra breedte van 2,65 meter ontstaat door de toevoeging van een carport aan de rechterzijde van de woning. De totale bouwdiepte en dakrandhoogte blijven ongewijzigd.

Zoals eerder vermeld betreft het hier een aanvraag voor het verbouwen van een ééngezinswoning. Het aantal wooneenheden zal niet gewijzigd worden. De voornaamste wijziging gebeurt aan de voorgevel van de woning. Hier wordt een bestaande buitenmuur verwijderd die aanwezig is op het dak en zal de 1e verdieping worden uitgebreid door deze gelijk te leggen met de locatie van de onderliggende buitenmuur. Aan de rechterzijde van de woning wordt een carport toegevoegd. De bestaande luifel en schoorsteen aan de achtergevel zullen gesloopt worden.

Intern zullen er enkele binnenmuren (gedeeltelijk) gesloopt worden en zullen er nieuwe binnenmuren geplaatst worden. Deze wijzigingen aan de binnenmuren ontstaan door een reorganisatie van de binnenruimtes. Hier zullen de bestaande inkomhal en bureauruimte van functie wisselen en zal de trap verplaatst worden van de inkomhal naar de leefruimte.

De bestaande buitenmuur aanwezig op het dak zal worden gesloopt. Vervolgens zal de 1e verdieping naar voren worden uitgebreid tot op de onderliggende buitenmuur. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een extra slaapkamer, extra badkamer en een opslagruimte te voorzien. Verder zal de bestaande badkamer kleiner worden gemaakt zodat hier een extra toilet en technische schacht voorzien kan worden.

Al het bestaande buitenschrijnwerk is verouderd en zal worden verwijderd. De bestaande openingen zullen opnieuw gebruikt worden, al dan niet na een wijziging in de grootte van de opening.

Er wordt een afwijking gevraagd voor de inplanting van de carport in de rechter zijtuin. De carport aan de rechterzijde van de woning wordt geplaatst op een afstand van 2,08 meter ten opzichte van de perceelsgrens. In de bijlage kan u een ondertekend document vinden van het akkoord van de desbetreffende buur. De carport komt hierdoor op minder dan 3m van de rechter perceelsgrens.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen

voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

- Functionele inpasbaarheid

De functie van de woning blijft ongewijzigd.

- Mobiliteitsimpact

De mobiliteitsimpact van de woning blijft ongewijzigd. Alle parkeerbehoeften worden opgevangen op eigen terrein.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bouwdichtheid en schaal blijft ongewijzigd.

De woning wordt aan de rechterzijde iets uitgebreid met een carport. Het gaat hier om een open constructie met één bouwlaag. Achter deze carport wordt een infiltratiezone voorzien. Ruimtelijk gezien komt deze constructie niet zwaar over en door de inplanting van de wadi kan hier ook geen verdere verharding naar achter worden aangelegd. De inplanting van de carport is hier ruimtelijk aanvaardbaar.

Het ontwerp sluit aan bij het ontwerp van de linker aanpalende.

In de bestaande toestand werd op de voorgevel van het gelijkvloers een blinde gevel op de verdieping voorzien. Op enige afstand achter deze blinde gevel werd een echt bouwvolume met slaapkamers opgericht. Dit bouwvolume heeft een beperkte omvang. Door de aanwezigheid van de blinde gevel werd de indruk gewekt dat het volledige grondvlak bebouwd werd met een tweede bouwlaag.

In de nieuwe toestand wordt deze blinde muur verwijderd en wordt het volume op de verdieping iets uitgebreid. De uitbreiding situeert zich enkel aan de voorzijde van het bestaande volume en loopt tot aan de voorgevel van het gelijkvloers.

Ruimtelijk ontstaat er door het afbreken van de blinde gevel op de verdieping een lichter volume en komt het geheel minder zwaar over.

Doordat het basisvolume niet wordt uitgebreid naar achter toe, blijft er een voldoende grote tuinzone behouden.

In de tuin wordt nog een twaalfstal bomen behouden en wordt er achter de wadi nog voorzien in de aanplant van één bijkomende boom. Het groene karakter van de omgeving blijft hierdoor behouden.

- Visueel-vormelijke elementen

Alle bouwlagen worden afgewerkt met een plat dak. Dit sluit aan bij de woningen in de omgeving. Het geheel wordt opgetrokken in kwalitatieve materialen zoals metselwerk in wit genuanceerde gevelsteen, bronskleurige aluminium ramen en bruin houten gevelbekleding.

Door het behoud van een groot aantal bomen blijft de omgeving groen. Dit past in de omgeving. De materiaalkeuze en het ontwerp sluit sterk aan bij het ontwerp van de linker aanpalende woning die nog moet gebouwd worden.

- 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

- Bodemreliëf

Het reliëf van het perceel wordt maximaal bewaard. Enkel voor de wadi is er een kleine reliëfwijziging noodzakelijk. Deze is aanvaardbaar.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

We verwachten op dit vlak geen bijzonderheden

Conclusie

Gunstig voor het verbouwen van een grondgebonden woning.

Voorwaarden

Agentschap Natuur en Bos

Het advies van het Agentschap Natuur en Bos moet gevolgd worden.

Voor het Agentschap Natuur en Bos worden volgende voorwaarden opgelegd:

- De infiltratievoorziening dient op een 'amfibievriendelijke' manier aangelegd te worden (zie meer informatie als bijlage);

- Bij het uitvoeren van werken mogen de te behouden bomen niet beschadigd worden. Er dient voldoende afstand tot de bomen bewaard te worden, er mogen geen materialen onder de kronen gestapeld worden en de bodem onder de kronen mag niet verdicht, noch opgehoogd worden;
- Bij de afbraak of grote renovatie van een doorsnee gebouw wordt gevraagd om een **geschikte vleermuiskast te plaatsen** en een aangepaste timing voor de aanvang van de werken te voorzien.

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 aves.lim.anb@vlaanderen.be.

We vragen om de bomen te kappen buiten het broedseizoen (broedseizoen = april tot einde juni).

Betreffende de ontbossing

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 25-215493.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 940 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.
- De bosbehoudsbijdrage van € 8107,5 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Soortenbesluit:

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

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

Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via bovenvermelde contactgegevens.

Bescherming van de bomen

- Voldoende afstand tot de bomen bewaard te worden, er mogen geen materialen onder de kronen gestapeld worden en de bodem onder de kronen mag niet verdicht, noch opgehoogd worden.

Voorafgaand aan de start van de werken dienen foto's via het omgevingsloket opgeladen te worden over de bescherming van de bomen.

Er moet in het plantseizoen, dat loopt van november tot maart, volgend de ingebruikname van de woning een heraanplanting gebeuren met minstens 1 inheemse, standplaatsgeschikte bomen, maat 10/12, op voldoende afstand van de perceelsgrenzen.

De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering. Indien de bomen afsterven, moeten ze vervangen worden. In ieder geval is de aanvrager er toe

gehouden om op zijn perceel minstens 1 nieuwe hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.

Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's en het aankoopbewijs van de bomen.

De borgsom van 100 euro, 100 euro per aan te planten boom, moet betaald worden vóór het gebruikmaken van de vergunning. Voor het betalen van deze borgsom, ontvangt men een factuur van de gemeente. Na de aanplanting wordt de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht door de aanvrager.

Twee jaar na de volledige aanplant wordt op vraag van aanvrager een controle uitgevoerd door het gemeentebestuur. Indien de aanplanting na 2 jaar voldoet, wordt de borg vrijgegeven.

Het advies van De Watergroep moet gevolgd worden.

Aquafin

Voldoen aan volgende voorwaarden van Aquafin:

- Verhardingen: er dient bij de uitvoering op gelet te worden dat de oprit niet afwatert naar de straat maar effectief naar de groenzones aan de rechter- en/of linkerzijde van de verharding. Indien het afwatert naar de straatkant, dient er een acodrain geplaatst te worden die wel aangesloten moet worden aan de wadi. Dan dient deze oppervlakte ingerekend te worden.
- Er wordt geen overloop voorzien aan de infiltratievoorziening. Er wordt aangeraden om de voorziening overgedimensioneerd en klimaatrobuust te maken om te vermijden dat er wateroverlast optreedt op het eigen terrein. De voorziening zou al het afstromende regenwater moeten kunnen infiltreren bij buien die statistisch gezien 1x om de 20 jaar (T20) voorkomen, bij voorkeur zelfs een T100. Eventueel zou er geopteerd kunnen worden voor een overloop die verbonden is met een ondergrondse grindkoffer onder of naast de wadi om een groter infiltratievolume te hebben. Voor voorbeelden kan u de website blauwgroenvlaanderen.be raadplegen.

Het advies van Aquafin met overige voorwaarden 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 UNANIEM

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, Jessica Verheggen namens AUREUM PROJECTS BV met als contactadres Galgeneinde 13 bus 11 te 3550 Heusden-Zolder, voor het verbouwen van een grondgebonden woning, gelegen Roerdompenlaan 4 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie D 615 G3.

Artikel 2:

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

Agentschap Natuur en Bos

Het advies van het Agentschap Natuur en Bos moet gevolgd worden.

Voor het Agentschap Natuur en Bos worden volgende voorwaarden opgelegd:

- De infiltratievoorziening dient op een 'amfibievriendelijke' manier aangelegd te worden (zie meer informatie als bijlage);
- Bij het uitvoeren van werken mogen de te behouden bomen niet beschadigd worden. Er dient voldoende afstand tot de bomen bewaard te worden, er mogen geen materialen onder de kronen gestapeld worden en de bodem onder de kronen mag niet verdicht, noch opgehoogd worden;
- Bij de afbraak of grote renovatie van een doorsnee gebouw wordt gevraagd om een **geschikte vleermuiskast te plaatsen** en een aangepaste timing voor de aanvang van de werken te voorzien.

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 spouwmuur 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 aves.lim.anb@vlaanderen.be.

We vragen om de bomen te kappen buiten het broedseizoen (broedseizoen = april tot einde juni).

Betreffende de ontbossing

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 25-215493.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 940 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.
- De bosbehoudsbijdrage van € 8107,5 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Soortenbesluit:

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

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

Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via bovenvermelde contactgegevens.

Bescherming van de bomen

- Voldoende afstand tot de bomen bewaard te worden, er mogen geen materialen onder de kronen gestapeld worden en de bodem onder de kronen mag niet verdicht, noch opgehoogd worden.

Voorafgaand aan de start van de werken dienen foto's via het omgevingsloket opgeladen te worden over de bescherming van de bomen.

Er moet in het plantseizoen, dat loopt van november tot maart, volgend de ingebruikname van de woning een heraanplanting gebeuren met minstens 1 inheemse, standplaatsgeschikte bomen, maat 10/12, op voldoende afstand van de perceelsgrenzen.

De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering. Indien de bomen afsterven, moeten ze vervangen worden. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel minstens 1 nieuwe hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.

Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's en het aankoopbewijs van de bomen.

De borgsom van 100 euro, 100 euro per aan te planten boom, moet betaald worden vóór het gebruikmaken van de vergunning. Voor het betalen van deze borgsom, ontvangt men een factuur

van de gemeente. Na de aanplanting wordt de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht door de aanvrager.

Twee jaar na de volledige aanplant wordt op vraag van aanvrager een controle uitgevoerd door het gemeentebestuur. Indien de aanplanting na 2 jaar voldoet, wordt de borg vrijgegeven.

Het advies van De Watergroep moet gevolgd worden.

Aquafin

Voldoen aan volgende voorwaarden van Aquafin:

- Verhardingen: er dient bij de uitvoering op gelet te worden dat de oprit niet afwatert naar de straat maar effectief naar de groenzones aan de rechter- en/of linkerzijde van de verharding. Indien het afwatert naar de straatkant, dient er een afcodrain geplaatst te worden die wel aangesloten moet worden aan de wadi. Dan dient deze oppervlakte ingerekend te worden.
- Er wordt geen overloop voorzien aan de infiltratievoorziening. Er wordt aangeraden om de voorziening overgedimensioneerd en klimaatrobuust te maken om te vermijden dat er wateroverlast optreedt op het eigen terrein. De voorziening zou al het afstromende regenwater moeten kunnen infiltreren bij buien die statistisch gezien 1x om de 20 jaar (T20) voorkomen, bij voorkeur zelfs een T100. Eventueel zou er geopteerd kunnen worden voor een overloop die verbonden is met een ondergrondse grindkoffer onder of naast de wadi om een groter infiltratievolume te hebben. Voor voorbeelden kan u de website blauwgroenvlaanderen.be raadplegen.

Het advies van Aquafin met overige voorwaarden 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.)

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 14 januari 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester