

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 11 februari 2026

AANWEZIG:

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

Agendanummer: 9

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/256 - 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 en 8
Kadastrale gegevens:	afdeling 4 sectie D nr. 615D3

Projectnaam: 2441 GAZ - NBK
Intern dossiernummer: 25/256
ID omgevingsplatform OMV_2025067151
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van een woning met carport en omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	3 oktober 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	30 oktober 2025
Opening openbaar onderzoek	8 november 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	7 december 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	27 januari 2026
Uiterste datum beslissing	12 februari 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 27 januari 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (91/047) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 22/04/1991.
- Verkavelingsvergunning (1988/004) voor het 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:

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 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:

Carport komt tot tegen de linker perceelsgrens
Kroonlijst bedraagt 6,35 van de vloerplas i.p.v. 6m

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 woonegelegenheden, 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 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 20,4m.

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.

Op het funderingsplan is een regenwaterput van 7500l ingetekend. Bij de voorwaarden van de vergunning zal opgelegd worden dat er een put van 10.000l moet voorzien worden. Dit in overeenstemming met de berekening die werd toegevoegd aan het dossier.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 10 november 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.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 14 november 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.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)

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

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

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 8 november 2025 tot 7 december 2025.

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

Op 28/11/2025 ontvingen we een bezwaar i.v.v. de ophoging van het terrein met 35 cm.

Verder wordt er gevraagd om de wadi elders op het terrein te realiseren zodat een minimum aan rododendrons kan blijven staan zodat er meer privacy is voor beide partijen.

Verder wordt er aangegeven dat er een boom niet op het plan staat ingetekend en dat men graag ziet dat er meerdere bomen behouden worden.

Evaluatie van het bezwaar

In het bezwaar worden weinig tot geen ruimtelijke argumenten aangehaald voor de ophoging.

Vanaf de rand van de bebouwing wordt de ophoging in een schuine helling tot op het niveau van het aanpalend perceel teruggebracht.

De wadi mag ook in de achtertuin aangelegd worden indien er voldaan wordt aan de normen van de hemelwaterverordening. De wadi moet minstens op 1m van de perceelsgrens worden gelegd. De ophoging van 35 cm is geen ongebruikelijke ophoging. De ophoging wordt vanaf het bouwvlak in een dalende helling terug naar de perceelsgrenzen gebracht. In de rechter zijtuin is deze hellingsgraad het hoogst omdat het verval hier 35cm over drie meter bedraagt.

In de rechter zijtuin is in dit hellend vlak een wadi aangebracht die op 1m van de perceelsgrens ligt. Indien wordt ingegaan op verzoek om de wadi elders op het perceel te leggen dan mag deze zone nooit verhard worden zodat het hemelwater in deze strook kan infiltreren op het eigen terrein.

Gelet op de aangevraagde ontbossing en het gunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos kan de niet ingetekende boom worden gekapt of behouden blijven. Dit is aan de bouwheer om te bepalen. Het is een meerwaarde om zoveel mogelijk bomen te behouden.

Het behoud van de rododendrons is geen bevoegdheid van ruimtelijke ordening.

Het bezwaar wordt niet volledig gevolgd. Voor de rechter zijtuin zal een verhardingsverbod worden opgelegd in de voorwaarden zodat er de garantie op infiltratie is. Verder kan de bouwheer de wadi ergens in de achtertuin leggen voor zover er wordt voldaan aan de verordening hemelwater. De wadi moet dan op minstens 1m van de perceelsgrens worden gelegd.

Het staat de bouwheer tevens vrij om meer bomen te behouden dan nu ingetekend op het plan.

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 blijven 3 bomen behouden. Door de betaling van een boscompensatie wordt het hoogstammig groen niet meer beschouwd als bos.

Rioleringsstoets

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

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de 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.

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.

De aanvraag omhelst het bouwen van een open ééngezinswoning, gelegen op Roerdompenlaan op het perceel aan de linkerkant van nummer 12, te Heusden-Zolder.

Hoewel op het kadaster dit perceel niet zichtbaar is, is de laatst gekende en vergunde toestand hier een verkaveling van 3 verschillende loten in plaats van 1 enkel perceel.

Op het perceel staan nu nog enkele kleine losstaande bijgebouwen. Deze worden verwijderd.

Het perceel is gelegen aan Roerdompenlaan. Roerdompenlaan is een weg met een totale breedte van ca. 6,02 meter. Het is een tweerichtingsstraat verhard in asfaltverharding. Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig. In de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats bevinden zich hoofdzakelijk ééngezinswoningen.

De woning wordt ingeplant op 13,16 meter ten opzichte van de as van Roerdompenlaan. Het te bouwen volume bestaat uit een gelijkvloers en een eerste verdieping. De totale

gevelbreedte bedraagt 19,95 meter en een maximale bouwdiepte op het gelijkvloers van 9,10 meter. De hoogte van de dakrand bedraagt 6,35 meter ten opzichte van de nulpas. De nulpas bevindt zich op 35 cm hoogte t.o.v. de as van de weg. Vanaf de bebouwing wordt deze hoogte in dalende helling teruggebracht naar het niveau van de aanpalende percelen. In de linker voortuin, ter hoogte van de carport, wordt er gewerkt met L elementen om het hoogteverschil op te vangen.

Hierbij wordt volgende afwijkingen aangevraagd t.a.v. de verkavelingsvoorschriften:

- Ten alle tijden wordt een minimale afstand van **3.00** meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen bewaard. Enkel de carport aan de linkerzijde van de woning wordt geplaatst tot tegen de linker perceelsgrens. In de bijlage kan u een ondertekend document vinden van het akkoord van de desbetreffende buur.
- Betreft: maximum toegelaten hoogte bebouwing:
Volgens de verkavelingsvoorschriften is hier enkel bebouwing toegelaten met een hoogte van 1 bouwlaag onder een plat dak. De ontworpen woning heeft 2 bouwlagen heeft onder een plat dak.

De verharding blijft beperkt een wandelpad tot de woning, inrit & terras. Het terras is mee geïntegreerd in het volume van de woning en overdekt. Het dakvolume is meegeteld in de berekening van de hemelwaterverordening. De verharding zal afwateren op eigen terrein. Hierdoor infiltreert het hemelwater op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem. Overige terreinaanlegwerken blijven tot een uiterst minimum beperkt met een maximale integratie van groenzones. De voortuinzone belet dat de percelen naast de inritten toegankelijk zijn voor voertuigen.

Het perceel is momenteel begroeit met een aantal bomen. Er werd een boscompensatie aangevraagd en goedgekeurd door het Agentschap Natuur e Bos. Uit het inplantingsplan blijkt dat er nog een drietal bomen bewaard blijven.

In de rechter zijtuin op 1m van de perceelsgrens wordt een wadi aangelegd.

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 buurt wordt gekenmerkt door open bebouwingen op ruimte percelen. De aanvraag past wat betreft functie in de omgeving.

- Mobiliteitsimpact

De verhoging van de mobiliteit was reeds voorzien in de oorspronkelijke verkaveling.

De Roerdompenlaan is een voldoende uitgeruste en brede straat om de mobiliteitsverhoging op te vangen. Alle parkeerbehoeften worden op eigen terrein georganiseerd.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

In de verkaveling werd op deze plaats reeds een woning voorzien. Naar verdichting sluit dit aan bij de omgeving.

De woning kent een beperkte diepte van 9,1m. Hierdoor blijft er een voldoende grote tuinzone over. De tuin is driehoekig door een schuinlopende achterste perceelsgrens. Alle leefruimten staan in verbinding met de tuinzone. Aan de rechterzijde is er in de achtergevel een overdekt terras voorzien dat aansluit bij de leefruimten. Aan dit terras is er aan de rechterzijde een tuinmuur voorzien die de privacy naar de rechter buur moet versterken. Aan de zijde van de carports is de tuinzone het smalst. Dit komt door een schuin lopende achterste perceelsgrens.

Aan de linkerzijde van het hoofdvolume wordt een open carport voorzien tot tegen de linker perceelsgrens. De inrit wordt beperkt tot 3,5m en leidt tot de carport.

Er werd een akkoord van de linker buur bijgebracht.

Het deel van de carport dat zich in de zijtuin bevindt, heeft 1 bouwlaag met een hoogte van 3,35m.

Het gebouw heeft twee bouwlagen. De tweede bouwlaag is een beperkt volume en staat centraal op de onderste verdieping. De verdieping heeft een breedte van 12,81m op een diepte van 7,9m.

Hierdoor komt het geheel niet als zwaar over.

Het bouwen met twee verdiepingen is hier aanvaardbaar gezien het aansluit bij de woningen in de omgeving. Een groot deel van deze woningen heeft ook twee bouwlagen. De kroonlijst bevindt zich op 6,35m boven de nulpas. Aan de linkerzijde van dit project worden twee soortgelijke woningen gebouwd.

De terrassen zijn eerder beperkt wat betreft oppervlakte en deels overkapt.

De bebouwing en verhardingen situeren zich vooraan op het perceel en zijn inpasbaar. Er is nog voldoende ruimte voor infiltratie van het hemelwater.

In de tuinzone worden drie bomen bewaard en wordt voorzien in de kap van 2 bomen. Uit het bezwaar blijkt dat er één boom niet is ingetekend. Vermoedelijk staat deze boom vrij dicht tegen het bouwvlak en zal deze vermoedelijk gekapt worden. Gelet op het gunstig advies voor ontbossing is dit aanvaardbaar. Er mogen steeds meer bomen bewaard worden dan op het plan aangegeven.

- 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 gevelbekleding.

Het gebouw sluit aan op de bouwlijn van de aanpalers en wordt groen ingekleed. Dit 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 niveau van het perceel wordt verhoogd ter hoogte van de bouw met 35cm. Buiten de bebouwing wordt de grond in dalende lijn teruggebracht tot het niveau van de aanpalende percelen.

Ter hoogte van de wadi is er een uitgraving.

Een nulpas op 35 cm boven de as van de weg is een gebruikelijke hoogte. Omdat men in de rechterzijtuin het niveau van 35 cm terug brengt tot het maaiveld over een breedte van drie meter is het verboden om deze zone te verharderen. Gelet op de beperkte breedte moet deze zone maximaal kunnen infiltreren zodat geen overlast aan de buur wordt bezorgd.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

We verwachten op dit vlak geen bijzonderheden. In het ontwerp is ter hoogte van het terras ook een tuinmuur voorzien. Deze muur verhoogt de privacy voor de eigenaar als van de aanpaler.

Conclusie

Voorwaardelijke voor het bouwen van een woning met carport en omgevingsaanleg.

Voorwaarden

Op het funderingsplan is een hemelwaterput van 7500l voorzien. Deze put moet een volume hebben van 10.000l conform de berekening die door de aanvrager werd toegevoegd aan het dossier.

De rechter zijtuin mag niet verhard worden.

Voorwaarden opgelegd door het Agentschap Natuur en Bos.

Boscompensatie

- 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: 25-217022.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 639 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 € 5511,37 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.

Infiltratie

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.

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

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 werken aan (oude) constructies of 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.

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

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 gevestigd te Galgeneinde 13/0011 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouwen van een woning met carport en omgevingsaanleg, gelegen Roerdompenlaan 4 en 8 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie D 615 D3.

Artikel 2:

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

Op het funderingsplan is een hemelwaterput van 7500l voorzien. Deze put moet een volume hebben van 10.000l conform de berekening die door de aanvrager werd toegevoegd aan het dossier.

De rechter zijtuin mag niet verhard worden.

Voorwaarden opgelegd door het Agentschap Natuur en Bos.

Boscompensatie

- 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: 25-217022.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 639 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 € 5511,37 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.

Infiltratie

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.

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

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 werken aan (oude) constructies of 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.

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

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 februari 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester