

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 15 juli 2026

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Mario Carremans, Britt Custers, Petra
Tielens, Annette Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Waarnemend algemeen directeur: Raf Nulens

VERONTSCHULDIGD:

Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendnummer: 4

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 26/064 - 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: **Heidestraat 1, 3, 5, 7, Sint-Jobstraat 222, 224, 224_1 en 224_2**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie C nrs. 359N, 359P en 359R**

Projectnaam: 2517 AHB

Intern dossiernummer: 26/064

ID omgevingsplatform OMV_2026022142

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van de bestaande bebouwing en bouwen van 1 vrijstaande woning, 3 geschakelde woningen, 2 halfopen woningen met bijhorende carports, een bijgebouw en omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	24 februari 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	5 mei 2026
Opening openbaar onderzoek	15 mei 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	13 juni 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	29 juni 2026
Uiterste datum beslissing	18 augustus 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 29 juni 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 19/418/OMV_2019138040 voor het regulariseren van het opdelen van een eengezinswoning in twee wooneenheden goedgekeurd op 18/12/2019.
- Omgevingsvergunning 2025/020/OMV_2025099136 voor het verkavelen van 3 kadastrale percelen in 7 loten, waarvan 1 lot voor open bebouwing, 3 loten voor geschakelde bebouwing en 2 loten voor halfopen bebouwing (het overige lot wordt uit de verkaveling gesloten) en het wijzigen van buurtweg goedgekeurd op 18/02/2026.
- Stedenbouwkundige vergunning (59/052Z) voor het uitvoeren van vergrotingswerken - goedgekeurd op 03/08/1959.
- Verkavelingsvergunning (1973/440) voor het wijzigen van een bestaande verkaveling - goedgekeurd op 07/01/1974.
- Verkavelingsvergunning (1973/440/400/350) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 17/01/1974.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

"Woongebied met landelijk karakter:

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven."

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

Het goed maakt deel uit van de recente niet-vervallen verkaveling met ref. 2025/020, goedgekeurd op 18/02/2026. De aanvraag heeft betrekking op loten 1A, 2, 3, 4, 5, en 6 binnen deze verkaveling

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

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag wijkt beperkt af van de verkavelingsvoorschriften.

Afwijking en uitzonderingen

Na een openbaar onderzoek, kunnen beperkte afwijkingen in een vergunning worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen zoals bepaald in artikel 4.4.1 VCRO.

De percelen maken deel uit van een recente verkaveling (met ref. 2025/020) waarbij 3 kadastrale percelen in 7 loten werden verkaveld, waarvan 1 lot voor open bebouwing, 3 loten voor geschakelde bebouwing en 2 loten voor halfopen bebouwing (het overige lot wordt uit de verkaveling gesloten) en het wijzigen van de buurtweg. De aanvraag voldoet niet aan volgende voorschriften van deze niet-vervallen verkaveling:

- Loten 5 en 6: Het afgewerkt vloerpeil van het gelijkvloers moet zich minimum 0,30m en maximum 0,40m hoger bevinden dan het peil van de uiterste rand van de verharding. In dit geval wordt voor de woningen op lot 5 en 6 het afgewerkt vloerpeil van het gelijkvloers voorzien op 0,46m boven het peil van de uiterste rand van de verharding.
- De maximale hoogte van de afsluitingen tussen de rooilijn en voorgevellijn bedraagt 0,80m. Op de perceelsgrens tussen lot 4 en 5, wordt voor voorbouwlijn van de woning op lot 4, een afsluiting voorzien in de vorm van een haag met een hoogte van 1,80m.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ontvangen.

De voorgestelde inplanting van het afgewerkte vloerpeil van loten 5 en 6 wijkt slechts 0,06m af van de voorschriften en is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar.

De afsluiting op de perceelsgrens tussen lot 4 en 5, ligt zowel in de voortuinzone van lot 4 als in de achtertuintzone van lot 5. Omwille van inkijk en privacy in de achtertuintzone van lot 5, is de voorgestelde afsluiting met een hoogte van 1,80m ruimtelijk aanvaardbaar.

Bovendien zijn de voorgestelde afwijkingen bij de voorliggende aanvraag minimaal en betekent dit geen uitholling van de voorliggende voorschriften van de verkaveling.

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.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.

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

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

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater van 10 februari 2023 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.

- Woning 1 en 5

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een buffervolume van 4.200 liter en een infiltratieoppervlakte van 14m².

- Woning 2, 4 en 6

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 7.500 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een buffervolume van 3.000 liter en een infiltratieoppervlakte van 10m².

- Woning 3

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 7.500 liter die overloopt naar een infiltratieput met een opslagvolume van 3.000 liter. Voor woning 3 wordt een afwijking van de hemelwaterverordening toegestaan inzake de infiltratievoorziening omwille van de beperkte grootte van de achtertuin.

Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlaktes op eigen terrein in de bodem. De voorziene hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen compenseren de gevraagde dakoppervlaktes. 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 **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 6 mei 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

*"Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft **gunstig advies** onder de volgende voorwaarde:*

Soortenbesluit:

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

- Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (stedenbouwkundige handeling);
- Artikel 23 Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 met betrekking tot de soortenbescherming en soortenbeheer.

*Na screening van de adviesvraag is ons Agentschap van oordeel dat de kans erg groot is dat de te slopen constructies een vleermuizenpopulatie(s) herbergt, rekening houdend met de voorkeuren van verschillende soorten vleermuizen en de nabije omgeving. Soorten zoals: de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), kleine dwergvleermuis (*Pipistrellus pygmeus*), laatvlieger (*Eptesicus serotinus*), gewone grootoor (*Plecotus auritus*), baardvleermuizen (*Myotis mystacinus/brandtii*), ingekorven vleermuis (*Myotis emarginatus*), meervleermuis (*Myotis dasycneme*) en de tweekleurige vleermuis (*Vespertilio murinus*) kunnen voorkomen in en rond gebouwen. De nadruk ligt in deze aanvraag op de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*). De te slopen gebouwen bieden vele mogelijkheden aan voor deze soort. De gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) wordt gecategoriseerd als een categorie 3 soort in bijlage 1 van het Soortenbesluit. Categorie 3 soorten genieten de strengste beschermingsregeling. De*

gewone dwergvleermuis is een verstoringsgevoelige soort. Met andere woorden, zijn ze maar beperkt bestand tegen specifieke veranderingen in hun omgeving.

Verwijzend naar artikel 10 van het Soortenbesluit en rekening houdend met § 1 is het opzettelijk en betekenisvol verstoren van soorten verboden.

Artikel 14 benadrukt dat het vernielen, beschadigen en/of wegnemen van voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van beschermde diersoorten tevens verboden is.

Bij gebouwen is doorgaans altijd een vleermuisonderzoek nodig. Aangezien verschillende soorten soms in het voorjaar/zomer of soms juist in de wintermaanden aanwezig zijn moeten beide periodes onderzocht worden. Het reeds vroeg in de projectfase met het onderzoek beginnen is van belang. De kosten van een vleermuisenonderzoek om hun aanwezigheid te bepalen zijn doorgaans groter dan het plaatsen van geschikte vleermuiskasten.

Een voorstel is dan ook om vleermuiskasten te voorzien en de sloop van de gebouwen af te stemmen op de levenscyclus van vleermuizen.

Als alternatieve nestgelegenheid kan gekozen worden voor habitatboxen in houtbeton met meerdere compartimenten die opgehangen worden aan gebouwen of palen in de buurt. De kasten dienen minimaal op 4-5 meter hoogte opgehangen te worden, in zuidoostelijke tot zuidwestelijke richting.

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

- *Er worden alternatieve vleermuishabitats voorzien gericht op gebouwbewonende vleermuizen ruimschoots voor de sloop van de gebouwen zich afspeelt. De werken kunnen 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;*
- *Dit op de betrokken percelen: HEUSDEN-ZOLDER 4 AFD/ZOLDER 2/, sectie C, perceel 359/00P000, HEUSDEN-ZOLDER 4 AFD/ZOLDER 2/, sectie C, perceel 359/00N000, HEUSDEN-ZOLDER 4 AFD/ZOLDER 2/, sectie C, perceel 359/00R000;*
- *2 habitatboxen uit houtbeton met meerdere compartimenten worden opgehangen aan palen in de buurt van de te slopen constructies;*
- *De kasten dienen minimaal op 4-5 meter hoogte opgehangen te worden, in zuidoostelijke tot zuidwestelijke richting.*
- *Voor de juiste keuze van de vleermuiskasten en de plaatsing mag de aanvrager het Agentschap voor Natuur en Bos (AVES) raadplegen (aves.lim.anb@vlaanderen.be).*

Later kunnen in de bouw van de nieuwe constructie vleermuiskasten in houtbeton aan de gevel worden bevestigd of de kasten kunnen bijna onzichtbaar in de gevel worden ingemetsd, zonder de isolatienormen te beïnvloeden.

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.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

- *Artikel 10 Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer van 15.05.2009;*
- *Artikel 14 Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer van 15.05.2009.*

Er werden ondertussen met de aanvrager hieromtrent afspraken gemaakt zoals is opgenomen in de nota van de aanvrager."

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 22 mei 2026, is ongunstig en als volgt gemotiveerd:

*"Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft een ongunstig advies voor bovenstaande aanvraag van een omgevingsvergunning.
Dit advies heeft betrekking op de projectinhoudelijke versie die geldt op het moment waarop de adviesvraag aan AWV werd ingediend.*

Overwegingen van het advies:

De aanvraag is onwenselijk omwille van de verkeersveiligheid

Volgens artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of kunnen er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.

Het voorwerp van de aanvraag is onwenselijk omwille van volgende redenen:

- *Onwenselijkheid omwille van verkeersveiligheid.*

In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.

De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:

- *Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.*
- *De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...).*
- *Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang daar te worden voorzien, eveneens zo ver mogelijk verwijderd van het kruispunt.*

Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg niet zal toestaan.

De ontsluiting van alle percelen dienen te gebeuren via de gemeenteweg.

Hoewel een privaat perceel een recht heeft om toegang te hebben tot de openbare weg, is de uitoefening van dit recht afhankelijk van de noodwendigheden eigen aan het openbaar domein. Het openbaar domein wordt in eerste instantie immers aangelegd met het oog op het algemeen belang. De inrichting van de openbare weg is steeds precair en men kan geen particulier recht op de bestaande of toekomstige inrichting van een openbare weg doen gelden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd, namelijk met een minimum aan ontsluitingen en conflictpunten. De vergunningverlenende overheid kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning niet bepalen hoe de openbare weg zal moeten worden aangelegd. De breedte en de modaliteiten van de ontsluiting van een perceel naar de openbare weg worden bepaald door de wegbeheerder van deze openbare weg en niet door de vergunningverlenende overheid. Anders oordelen zou een bevoegdheidsoverschrijding inhouden.

De in de huidige vergunningsaanvraag voorziene ontsluiting zal dus onuitvoerbaar zijn, bij gebreke aan een akkoord hieromtrent door de wegbeheerder. Elke normaal en zorgvuldige vergunningverlenende overheid zal een project met een dergelijke ontsluiting niet vergunnen. Het getuigt immers van onzorgvuldig en kennelijk onredelijk bestuur om een

stedenbouwkundige vergunning af te leveren die niet uitvoerbaar zal zijn bij gebreke aan de mogelijkheid om te ontsluiten naar de openbare weg.

○ Parkeergelegenheid.

Het is de bevoegdheid van het Agentschap om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. Om deze reden worden bouwaanvragen beoordeeld op het item parkeergelegenheid.

Een eerste aandachtspunt is het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Afhankelijk van de uit te voeren activiteit op het perceel wordt bekeken of er voldoende parkeerplaatsen voorzien worden. Wanneer er te weinig parkeerplaatsen zijn, resulteert dit in overlast door zoekverkeer naar een parkeerplaats langs de gewestweg. Dit komt de vlotte en veilige verkeersdoorstroming niet ten goede en wil het Agentschap tot een minimum beperken.

Ten tweede is het een belangrijk punt dat voertuigen op het eigen perceel kunnen draaien om zo voorwaarts de gewestweg terug op te rijden. Enkel zo heeft de automobilist een goed zicht op het aankomend verkeer en de zwakke weggebruikers. Te weinig plaats op het privaat perceel resulteert in onveilige draaimanoeuvres op de gewestweg en verlaagt de verkeersveiligheid sterk. Dit is zeer onwenselijk en past niet in het beleid van het Agentschap dat een vlot en veilig verkeer waarborgt.

In casu blijkt dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn.

Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen hanteren we volgende voorwaarden (Crow-norm): 1,5 pp per woongelegenheid, 3 pp per praktijkruimte, 1 per 20 m² voor kantoren/handelszaak en 10 per 100 m² voor horeca.

Besluit:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer ONGUNSTIG over de voorliggende aanvraag."

Binnen deze aanvraag neemt enkel woning 6 zijn toegang aan de zijde van de Sint-Jobstraat, wat ook reeds de bestaande situatie is. Er zullen dus geen bijkomende verkeersmanoeuvres plaatsvinden op de Sint-Jobstraat. De oprit van woning 5 is te bereiken via de gemeenteweg Heidestraat. Bij woning 5 wordt er enkel een wandelpad voorzien dat uitgaat op de gewestweg Sint-Jobstraat.

De betreffende oprit van woning 6 ligt op dezelfde positie als de bestaande, huidige oprit en werd vastgelegd in het verkavelingsplan. De positie van deze inrit werd bij de verkavelingsvergunning als positief beoordeeld door AWV. Bij het opmaken van het advies bij de verkavelingsvergunning kon reeds opgemerkt worden dat voertuigen op het eigen perceel moeten kunnen draaien om zo voorwaarts de gewestweg terug op te rijden.

Bij alle woningen is er ruimte om minstens 2 wagens op eigen terrein te parkeren, ook bij woning 6 door een carport te voorzien binnen het bouwvlak. Bijgevolg wordt er dus voldaan aan de voorwaarde van AWV die stelt dat er 1,5 parkeerplaats per woongelegenheid voorzien moet worden.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 7 mei 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Woning 1 (watermeter in kelder)

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

Woning 2, 3, 4, 5, 6 (watermeter gelijkvloers)

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

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

[Digitale watermeter | De Watergroep](#)

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

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

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 26 mei 2026, is geen advies en als volgt gemotiveerd:

"Voor sloop, bouwen of verbouwen van een eengezinswoning, waarvan het perceel ligt op een goedgekeurde verkaveling, geeft Fluvius voor elektriciteit geen specifiek advies. Voor meer info verwijzen we naar onze website www.fluvius.be."

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 12 mei 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.

Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager. Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de wind- en waterdichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: Bouwen - Proximus for real estate of via de applicatie "MyBuildingProjects"

De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan. Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com

Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen."

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 8 mei 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Ref.: 2520274

Advies Wyre: Aansluitbaar

Geacht college,

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

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

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via

<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Openbaar onderzoek

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 mei 2026 tot 13 juni 2026.

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

Richtlijnen en omzendbrieven

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

Bescheiden woonaanbod

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

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

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Sedert de inwerkingtreding van omzendbrief OMG/2022/1 op 1 januari 2023 dient de vergunningverlenende overheid de watertoets, veruitwendigd in onderhavige waterparagraaf op een gewijzigde manier uit te voeren. De watertoetsprocedure werd geoptimaliseerd, er werden aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

Het projectgebied is volgens de watertoets niet gelegen in een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen noch in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het project watert af naar de Voortbeek, een waterloop van categorie 2. De locatie is niet gelegen in signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied. Het voorliggende project heeft geen nadelige invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid geoordeeld wordt dat er geen schadelijk effect veroorzaakt wordt. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage II. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn.

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).

Stikstof

Voor in totaal zes ééngezinswoningen, waarvan het aantal bewoners geraamd wordt op in totaal 41 personen, kunnen we uitgaan van ongeveer 33.521,6 vervoersbewegingen per jaar (41 personen * 2,24 gemiddeld aantal vervoersbewegingen/persoon/dag * 365 dagen/jaar = 33.521,6 jaarlijkse vervoersbewegingen). Dit is minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen (VITO tabel 3, licht verkeer, KDW = 6 en afstand = 0). Dit betekent dat zelfs indien de woningen in het meest kritische

habitat gebouwd worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van de bouw van deze zes ééngezinswoningen, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

Rioleringstoets

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 rioleringstoets 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 Sint-Jobstraat en de Heidestraat voldoende uitgeruste openbare wegen zijn en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het perceel is gelegen aan de rand van de landelijke woonkern van Bolderberg.

Het project is gelegen op een hoek van een belangrijke doorgaande weg van Hasselt over Bolderberg richting Zolder en de toegangsweg naar een residentiële omgeving in het zuiden van de gemeente.

De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door grondgebonden woningen in open en halfopen bouwvorm. Ze worden afgewisseld met enkele gebouwen met (gedeeltelijk) andere functies in de Sint-Jobstraat. De grondgebonden typologie wordt afgewisseld met enkele gestapelde woningen, eveneens in de Sint-Jobstraat, zonder dat hierdoor de dichtheid wordt verhoogd. In de Heidestraat, tegenover de voorliggende aanvraag, komt een rijtje van 3 gekoppelde woningen voor. De typologie van de gebouwen is echter zeer verscheiden. Er komen gebouwen voor met zowel 1 als 2 bouwlagen en afgedekt met zowel een hellend dak als de combinatie van hellende daken en platte daken.

Aan de rechterzijde bevindt zich een grondgebonden woning op een ruim perceel bestaande uit 1 bouwlaag en een hellend dak. Aan de rechterzijde, in de Heidestraat, is een grondgebonden woning aanwezig die bestaat uit 1 tot 1,5 bouwlaag eveneens afgedekt met een hellend dak. Tegenover het project, in de Heidestraat, komen 3 geschakelde woningen voor bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak en een woning in open bebouwing die bestaat uit 2 bouwlagen en een plat dak. Op de hoek van de Sint-Jobstraat en de Heidestraat komen 2 gebouwen voor met 3 eenheden, deels gestapeld.

Op het voorliggende perceel is een grondgebonden woning aanwezig bestaande uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De woning is gericht naar de Sint-Jobstraat. Achter de woning is een ruime 'achterbouw' aanwezig die bestaat uit 1 bouwlaag met een hellend dak. Het perceel zelf is ingericht als tuinzone met veel gras.

De bestaande woning zal afgebroken worden. De grond werd recent verkaveld in 1 lot voor open bebouwing, 3 loten voor geschakelde bebouwing en 2 loten voor halfopen bebouwing. De perceelbreedte van de loten bedragen ca. 19m voor de open bebouwing, ca. 10m voor de halfopen bebouwingen en 8m voor de gesloten bebouwing. De perceeldiepte gaat van ca. 34m tot ca. 41m.

De hoofdfunctie voor de toekomstige gebouwen is wonen.

De aangevraagde woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een afgeknot schilddak. De bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers maximaal 15m en op de verdieping 12m. De dakvorm is vrij te kiezen. De nokhoogte bedraagt maximaal 11m.

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 aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing en bouwen van 1 vrijstaande woning, 3 geschakelde woningen, 2 halfopen woningen met bijhorende carports, een bijgebouw en omgevingsaanleg. De onderliggende gewestplanbestemming betreft wonen. De hoofdfunctie blijft wonen. De aanvraag is daarom functioneel inpasbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing en bouwen van 1 vrijstaande woning, 3 geschakelde woningen, 2 halfopen woningen met bijhorende carports, een bijgebouw en omgevingsaanleg. De woningen hebben een grondoppervlakte tussen 86,65m² en 107,1m² en een nuttige bovengrondse oppervlakte tussen 176,4m² en 232,6m². Woningen 1 tot en met 5 zijn voorzien van 4 slaapkamers, woning 6 is voorzien van 3 slaapkamers.

Woningen 1, 2, 3 en 4 zijn gericht naar de gemeenteweg Heidestraat. De inplanting van woning 1 is conform het verkavelingsplan voorzien op 11,05m van de voorste perceelsgrens (loodrecht gemeten op de voorste perceelsgrens). Ten opzichte van de voorste perceelsgrens wordt de voorgevel woning 2 op 8,78m en van woning 3 op 6,80m ingeplant. Volgens het verkavelingsplan mogen de voorgevels van deze woningen ca. 60cm verder naar voor ingeplant worden. Echter stemt de voorgestelde inplanting ruimtelijk aan bij de insprong van 60cm links in de voorgevel van woning 1. De dakoversteken van woningen 1, 2 en 3 liggen op één lijn waardoor de woningen ruimtelijk met elkaar aansluiten en de voorgestelde inplanting van woningen 2 en 3 aanvaardbaar is. Woning 4 wordt ingeplant op 6,78m van de voorste perceelsgrens. De voorgevel van deze woning ligt eveneens ca. 60cm verder naar achter dan de ingetekende bouwzone op het verkavelingsplan waardoor de dakoversteek van 60cm aan de voorgevel grotendeels binnen de bouwzone valt.

Woningen 5 en 6 zijn gericht naar de gewestweg Sint-Jobstraat. Volgens het verkavelingsplan ligt de bouwlijn op 8,20m van de voorste perceelsgrens en op 17m uit de as van de voorliggende weg. De voorgevel van woningen 5 en 6 worden ingeplant op 8,80m van de voorste perceelsgrens en op 17,60m uit de as van de voorliggende weg. Er is een dakoversteek van 60cm voorzien, dewelke zich bijgevolg tot op de voorbouwlijn van de bouwzone bevindt zoals vastgelegd in het verkavelingsplan. Het bijgebouw bij woning 5 bevindt zich binnen de zone voor bijgebouwen zoals vastgelegd in het verkavelingsplan. Het bijgebouw wordt opgericht op de perceelsgrens met loten 4 en 6. Qua oppervlakte en afmetingen is het bijgebouw conform de verkavelingsvoorschriften.

Conform het geldende verkavelingsplan en de bijhorende verkavelingsvoorschriften, wordt telkens een minimale afstand van 3m aangehouden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen. De voorgeschreven maximale bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping worden aangehouden.

De woningen bestaan uit 2 bouwlagen en worden afgedekt met hellend dak met een hellingshoek van 55°. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,72m gemeten vanaf de vloerpas. De nokhoogte bedraagt 9,10m gemeten vanaf de vloerpas.

De voorziene carports bevinden zich binnen de vastgelegde 'zone voor open carport' volgens het verkavelingsplan. De carports bestaan uit één bouwlaag die worden afgedekt met een afgeknot schilddak. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,72 m gemeten vanaf de vloerpas. De nokhoogte bedraagt 3,42m gemeten vanaf de vloerpas.

Over het algemeen kan gesteld worden dat bij het ontwerp rekening is gehouden met de geldende voorschriften. Het ontwerp is hiermee verenigbaar en in overeenstemming gebracht. Zo worden onder meer de dakvorm, de afstand tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte en de maximale verhardingen gerespecteerd. Er wordt afgeweken wat betreft de inplanting van de vloerpas van woningen 5 en 6 ten opzichte het peil van de uiterste rand van de verharding en de maximale hoogte van de afsluitingen tussen de rooilijn en de voorgevellijn op de perceelsgrens tussen woningen 4 en 5. Zoals reeds aangegeven in de rubriek 'afwijkings- en uitzonderingsbepalingen' zijn deze afwijkingen aanvaardbaar, aangezien ze beperkt zijn en geen uitholling van de voorliggende voorschriften van de verkaveling vormen.

Er kan gesteld worden dat de schaal en het ruimtegebruik van voornoemde werken inpasbaar zijn in de ruime en onmiddellijke omgeving.

Mobiliteitsimpact

Door de realisatie van het project zal er een toename zijn van mobiliteitsbewegingen. De voorliggende straten zijn voldoende uitgerust om het bijkomende verkeer te verwerken. De oprit

van woning 5, de hoekwoning, bevindt zich in de Heidestraat. Enkel woning 6 neemt zijn toegang aan de zijde van de Sint-Jobstraat, wat ook reeds de bestaande situatie is. Er zullen dus geen bijkomende verkeersmanoeuvres plaatsvinden op de Sint-Jobstraat.

Het parkeren wordt maximaal voorzien op eigen terrein. Elke woning wordt voorzien van een oprit die ruimte biedt voor het parkeren van minstens twee personenwagens. Woning 1 beschikt over een inpandige garage voor het stallen van één personenwagen en woningen 3 en 6 beschikken over een carport binnen het bouwvolume van de woning voor het stallen van één personenwagen. Het parkeren wordt hierdoor opgevangen op eigen terrein en niet afgewenteld op het openbaar domein. Er kan besloten worden dat de parkeergelegenheid ruim voldoende is om bijkomende parkeerdruk in de omgeving uit te sluiten.

Er kan gesteld worden dat door voorliggende aanvraag de impact op de mobiliteit beperkt is.

Visueel-vormelijke elementen

De woningen worden uitgevoerd in beige genuanceerd gevelmetselwerk in combinatie met bruine houten gevelbekleding en zwart buitenschrijnwerk. Het bouwvolume wordt afgedekt met een afgeknot schilddak.

De voorziene materialen zijn esthetisch en duurzaam te noemen en zullen moeiteloos integreren 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, dorpsgezicht of landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Bodemreliëf

Ter hoogte van woningen 5 en 6 ligt het terrein lager dan de voorliggende Sint-Jobstraat. De vloerpas van woningen 5 en 6 wordt ingeplant op 0,46m boven de uiterste rand van de voorliggende verharding van de Sint-Jobstraat. Het bestaande reliëf wordt licht gewijzigd in functie van een aanvulling rondom woningen 5 en 6. Het betreft hier een eilandophoging. Dit impliceert een ophoging rondom de woning zelf. Daarna dient het bestaande reliëf weer maximaal aangehouden te blijven.

De vloerpas van woningen 1, 2, 3 en 4 worden ingeplant tussen 0,30m en 0,35m boven de as van de voorliggende Heidestraat. Ter hoogte van woningen 1, 2, 3 en 4 wordt het bestaande reliëf zeer licht gewijzigd om beter aan te sluiten op de vloerpas van de woningen. Daarna dient het bestaande reliëf weer maximaal aangehouden te blijven.

Daarnaast wijzigt het reliëf licht in functie van de voorziene infiltratievoorziening.

Binnen de aanvraag worden inritten en tuinpaden aangelegd in grind en terrassen in waterdoorlatende klinkers waardoor er een beperktere impact is op de bodemverdichting. Het hemelwater kan infiltreren op eigen terrein.

Andere hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er is geen inbreuk qua inzicht of privacy hinder.

Er valt geen hinder te verwachten op het gebruiksgenot en veiligheid van de aangelanden.

Conclusie

Gunstig voor het slopen van de bestaande bebouwing en bouwen van 1 vrijstaande woning, 3 geschakelde woningen, 2 halfopen woningen met bijhorende carports, een bijgebouw en omgevingsaanleg.

Voorwaarden

- De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr. het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen. De verhardingen worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en het terras.
- De **reliëfwijziging** mag enkel gebeuren in de nabijheid van de te bouwen woning. De reliëfwijziging mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

- Indien **verhardingen** worden aangelegd als waterdoorlatend, moeten ook de onderlagen waterdoorlatend worden aangelegd.
- Ter hoogte van de voorste perceelsgrenzen, dient, behoudens de toegang, een **structurele niet-overrijdbare scheiding** aangebracht te worden. Deze mag het zicht bij het in- en uitrijden niet belemmeren.
- De **bestaande bomen** op eigen terrein en op het voorliggende openbaar domein moeten bewaard blijven. Algemeen dienen volgende beschermende maatregelen toegepast worden:
 - Geen materialen noch machine stapelen binnen de kruinprojectie der bomen
 - Tijdens de bouwwerkzaamheden bomen afrasteren
 - Geen sleuven, noch beschadigingen in de lucht, aanbrengen binnen de kruinprojectie
 - Bij eventuele beschadiging, de wonde glad snijden en instrijken met beschermings- of ontsmettingsmiddelen
 - Geen ophogingen en/of afgravingen binnen de kruinprojectie van de bomen
 - Geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren
- Voorwaarden bij **sloop**:
 - Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
 - De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
 - Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt na de sloop in kennis gesteld met een aantal foto's - vermeld hierbij uw dossiernummer: omgeving@heusden-zolder.be
 - Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
 - Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
 - Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
 - Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
 - Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.
- Het hemelwater dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- De voorwaarden in het advies van **Agentschap Natuur en Bos** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Proximus** moeten strikt worden nageleefd
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nutsmaatschappijen**, waaronder Fluvius, De Watergroep en de telecommaschappijen
- De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening 2023**.
- Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde **infiltratievoorziening** door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

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 slopen van de bestaande bebouwing en bouwen van 1 vrijstaande woning, 3 geschakelde woningen, 2 halfopen woningen met bijhorende carports, een bijgebouw en omgevingsaanleg, gelegen Heidestraat 1, 3, 5, 7, Sint-Jobstraat 222, 224, 224_1 en 224_2 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie C 359 N, (afd. 4) sectie C 359 P en (afd. 4) sectie C 359 R.

Artikel 2:

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

- De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr. het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen. De verhardingen worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en het terras.
- De **reliëfwijziging** mag enkel gebeuren in de nabijheid van de te bouwen woning. De reliëfwijziging mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- Indien **verhardingen** worden aangelegd als waterdoorlatend, moeten ook de onderlagen waterdoorlatend worden aangelegd.
- Ter hoogte van de voorste perceelsgrenzen, dient, behoudens de toegang, een **structurele niet-overrijdbare scheiding** aangebracht te worden. Deze mag het zicht bij het in- en uitrijden niet belemmeren.
- De **bestaande bomen** op eigen terrein en op het voorliggende openbaar domein moeten bewaard blijven. Algemeen dienen volgende beschermende maatregelen toegepast worden:
 - o Geen materialen noch machine stapelen binnen de kruinprojectie der bomen
 - o Tijdens de bouwwerkzaamheden bomen afrasteren
 - o Geen sleuven, noch beschadigingen in de lucht, aanbrengen binnen de kruinprojectie
 - o Bij eventuele beschadiging, de wonde glad snijden en instrijken met beschermings- of ontsmettingsmiddelen
 - o Geen ophogingen en/of afgravingen binnen de kruinprojectie van de bomen
 - o Geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren
- Voorwaarden bij **sloop**:
 - o Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
 - o De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
 - o Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt na de sloop in kennis gesteld met een aantal foto's - vermeld hierbij uw dossiernummer: omgeving@heusden-zolder.be
 - o Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
 - o Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
 - o Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
 - o Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
 - o Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.
- Het hemelwater dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Agentschap Natuur en Bos**. moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Proximus** moeten strikt worden nageleefd
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nutsmaatschappijen**, waaronder Fluviu, De Watergroep en de telecommaschappijen
- De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening 2023**.
- Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde **infiltratievoorziening** door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

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.) Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 15 juli 2026

In opdracht:

Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester