

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 29 juli 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendanummer: 10

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 26/173 - goedkeuring

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

MOTIVERING

Juridische gronden

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen;
- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en latere wijzigingen;
- het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbewoud en het natuurlijk milieu en latere wijzigingen;
- het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en latere wijzigingen;
- het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en latere wijzigingen;
- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 en 57;
- het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019;
- het decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021");
- het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) en latere wijzigingen;
- het besluit van 10 december 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en latere wijzigingen;
- het besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);
- het besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26/01/2024.

Feiten en context

Aanvragers: **Jacob en Sarah de Vries - Maesen**

Ligging van het perceel: **Heidestraat 83**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie C nrs. 75M, 75N, 75P, 75R, 75W en 75Y**

Projectnaam: De Vries - Maesen - Duplicaat van 2025139980

Intern dossiernummer: 26/173

ID omgevingsplatform OMV_2026057903

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van een open, grondgebonden eengezinswoning met kinderopvang en omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	7 mei 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	20 mei 2026
Opening openbaar onderzoek	30 mei 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	28 juni 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	15 juli 2026
Uiterste datum beslissing	2 september 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 15 juli 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Verkavelingsvergunning (1997/014) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 24/09/1997. Deze verkaveling is vervallen.
- Omgevingsvergunning 2024/034/OMV_2024134346 voor het verkavelen van 6 percelen in 7 loten waarvan 6 voor open bebouwing en 1 voor een elektriciteitscabine en het kappen van 3 bomen goedgekeurd op 11/06/2025.
- Omgevingsvergunning 2024/034/OMV_2026033043 voor het bijstellen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 1 goedgekeurd op 13/05/2026.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het Koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemmingen: Woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

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

"De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter"

of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”

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

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 2024/034, goedgekeurd op 11/06/2025. Het betreft lot 1. Verder is er een verkavelingswijziging, goedgekeurd op 13/05/2026.

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

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met het verkavelingsplan.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag wijkt voor volgend punt af van de verkaveling:

- De inrit van de woning bevindt zich +/- 80cm buiten de zone voor inritten

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.

Bespreking van de beperkte afwijking:

De inrit die voorzien wordt in de aanvraag heeft een breedte van 3,50m net zoals beoogd binnen de verkaveling. Deze inrit wordt net buiten de zone voor inritten die voorzien werd binnen de verkaveling ingeplant. Dit met een verschuiving van +/- 80cm. Deze verschuiving komt voort uit het niet maximaal bebouwen van het vooropgestelde bouwkader binnen de verkaveling waardoor de rechtergevel verder van de rechterperceelsgrens komt. De inrit werd rechtstreeks tegen deze rechtergevel voorzien. Er blijft een onverharde vrije tuinzone van 3,83m over tussen de inrit en de rechterperceelsgrens. Deze afwijking is als beperkt te beschouwen en is ruimtelijk aanvaardbaar.

Archeologie

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

Verordeningen

Overzicht:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, d.d. 10 februari 2023 is van toepassing op dit dossier. 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 totaal opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 9,84 m² en een volume van 4059 liter. 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, buitenkraan en wasmachine. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, d.d. 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 beheeren.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 21 mei 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Beste,

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

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.

Op basis van de gegevens in het dossier concludeert het Agentschap voor Natuur en Bos dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone.

*Met vriendelijke groeten,
ANB"*

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 3 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: Zie bijlage.

Behandeling van dit advies:

Aangezien de gezinsopvang die bij deze woning voorzien wordt ook als vrijgestelde nevenfunctie opgericht zou kunnen worden bij de hoofdfunctie wonen en men in dit geval ook geen advies van de brandweer zou ontvangen, wordt dit aangeleverd advies niet als verplichtend mee opgenomen binnen de vergunningsvoorwaarden. Wel is dit advies richtinggevend en relevant voor de bouwheer en kan dit bij de uitvoering van het project vrijblijvend gehanteerd worden om de brandveiligheid van de bebouwing optimaal in te richten.

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 21 mei 2026, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd: "Beste

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.

Met vriendelijke groeten"

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 21 mei 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd: "Beste,

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak."

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 16 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"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."

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 21 mei 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Aansluitbaar Wyre: Geacht college

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

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 kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

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.

Met vriendelijke groeten."

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 30 mei 2026 tot 28 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

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 Nieuwevijvergracht, een waterloop van categorie 98.

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

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 een ééngezinswoning kunnen we uitgaan van ongeveer 2920 vervoersbewegingen per jaar (4 personen*2 vervoersbewegingen/persoon*365 dagen/jaar = 2920 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 woning op het meest kritische habitat gebouwd worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis.

Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van de bouw van de ééngezinswoning, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1% minimisdrempel.

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 Heidestraat een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het perceel bevindt zich binnen een recente verkaveling. De verkaveling situeert zich ten zuidoosten van de landelijke woonkern van Bolderberg. Het project ligt op de hoek van de Heidestraat en de Irislaan.

Langs de zijde van de Heidestraat is een houtkant aanwezig die zowel op privé als op openbaar domein ligt. Het voorliggend perceel is braakliggend.

De omgeving wordt gekenmerkt door ruime grondgebonden woningen in diverse stijlen. Voor het gebied werd in 1997 reeds een verkaveling goedgekeurd. Deze verkaveling is vervallen. In 2025 werd ter actualisatie van deze vervallen verkaveling een nieuwe verkaveling goedgekeurd. De verkaveling werd recent bijgesteld binnen de verkavlingsvoorwaarden voor het voorliggend lot, lot 1. Dit ter uitbreiding van de bestemmingsmogelijkheden.

In de oorspronkelijke verkaveling van 2025 werd enkel voorzien in de woonfunctie. In de recente bijstelling van werden ook nevenfuncties aan het wonen mogelijk gemaakt. Binnen deze gewijzigde voorschriften is het mogelijk om de nevenbestemming "*gezinsopvang*" aan het wonen op te richten zoals gevraagd binnen de voorliggende aanvraag.

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 oprichten van een ééngezinswoning met een gezinsopvang als nevenfunctie. De onderliggende gewestplanbestemming is Wonen. Binnen de bijstelling van de verkaveling die op 13/05/2026 goedgekeurd werd, werd de mogelijkheid tot het voorzien van nevenfuncties uitgebreid. Deze nevenfunctie is niet in strijd met de bijgestelde verkavelingsvoorschriften. Het project is hiermee functioneel inpasbaar.

Mobiliteitsimpact

Er wordt op het voorliggend perceel een oprit voorzien waarop men wagens kan stallen. De oprit is voldoende diep om 3 wagens te kunnen parkeren. Hiermee zijn er 2 standplaatsen voor private wagens en is er 1 standplaats voor klanten die gebruik maken van de gezinsopvang. Het parkeren wordt hierdoor opgevangen op eigen terrein en niet afgewenteld op het openbaar domein. Er kan gesteld worden dat door voorliggende aanvraag de impact op de mobiliteit beperkt is.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag beoogt het oprichten van een ééngezinswoning van 2 bouwlagen met voorzieningen voor het uitbaten van een gezinsopvang. De functie gezinsopvang is ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen, er worden 2 slaapruimtes voor de gezinsopvang voorzien met samen een oppervlakte van 16,2m². De woning heeft een voorgevelbreedte van 13,50m en een totale bouwdiepte op het gelijkvloers van 14,00m. De footprint van de woning heeft hiermee een oppervlakte van 153m². De verdieping wordt niet over de gehele breedte van de woning bebouwd maar wel met een breedte van 8,60m en een diepte van 11,00m. Het dak wordt plat afgedekt. De woning wordt met een afstand van 3,00m ingeplant ten opzichte van de linkerperceelsgrens en met een afstand van 7,36m ten opzichte van de rechterperceelsgrens. De dakrand van het gelijkvloers bevindt zich op 3,20m ten opzichte van het omliggend maaiveld en de dakrand van de verdieping op 6,00m ten opzichte van het omliggend maaiveld.

Er kan gesteld worden dat de schaal en het ruimtegebruik voor voornoemde werken inpasbaar is in de ruime en onmiddellijke omgeving

Visueel-vormelijke elementen

De woning wordt in een moderne en hedendaagse bouwstijl opgetrokken.

De gevels van de woning worden opgericht in een wit genuanceerde gevelsteen. Het buitenschrijnwerk wordt in PVC met een zwarte kleur vervaardigd. 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, dorpszicht of landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Bodemreliëf

Het bestaande reliëf wordt gewijzigd in functie van de woning. Het terrein wordt opgehoogd om aan te sluiten op het vloerpeil van de woning, ook de achterliggende tuin wordt opgehoogd. Het terrein wordt in helling aangelegd ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen om zo aan te sluiten op omliggende percelen. Deze terreinsophoging mag in geen geval last veroorzaken voor de aanpalers en dient volgens de regels van de kunst uitgevoerd te worden.

De verhardingen worden voorzien in waterdoorlatende verharding voor wat betreft de oprit en pad naar voordeur. Voor het terras wordt een verharding in keramische tegels voorzien. Hier zal het hemelwater zijdelings infiltreren op eigen terrein. Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering.

Het hemelwater dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er is geen inbreuk qua inkijk of privacyhinder.

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

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van een open, grondgebonden eengezinswoning met kinderopvang en omgevingsaanleg.

Voorwaarden

Volgend advies van **Agentschap Natuur en Bos** dient strikt gevolgd te worden:

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.

Het advies van **De Watergroep** dient strikt gevolgd te worden.

De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.

De reliëfwijziging mag in geen geval schade veroorzaken aan de aangrenzende percelen. Deze mag enkel volgens het vergunde plan uitgevoerd worden. De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering ervan, deze dient volgens de regels van de kunst te gebeuren.

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.

Aandachtspunten

De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.

Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering.

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, Jacob en Sarah de Vries - Maesen wonende te Heidestraat 61 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouwen van een open, grondgebonden eengezinswoning met kinderopvang en omgevingsaanleg, gelegen Heidestraat 83 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie C 75 M, (afd. 4) sectie C 75 N, (afd. 4) sectie C 75 P, (afd. 4) sectie C 75 R, (afd. 4) sectie C 75 W en (afd. 4) sectie C 75 Y.

Artikel 2:

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

Volgend advies van **Agentschap Natuur en Bos** dient strikt gevolgd te worden:

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.

Het advies van **De Watergroep** dient strikt gevolgd te worden.

De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.

De reliëfwijziging mag in geen geval schade veroorzaken aan de aangrenzende percelen. Deze mag enkel volgens het vergunde plan uitgevoerd worden. De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering ervan, deze dient volgens de regels van de kunst te gebeuren.

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.

Aandachtspunten

De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.

Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering.

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, 30 juli 2026

In opdracht:

Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester

