

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: 11

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 26/177 - 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: **Ben Dirkx**

Ligging van het perceel: **Heidestraat 108**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie C nr. 69S**

Projectnaam: 2608 EHB

Intern dossiernummer: 26/177

ID omgevingsplatform OMV_2026059883

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het verbouwen van een woning en losstaandere garage met aanpassing van de omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	13 mei 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	9 juni 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	14 juli 2026
Uiterste datum beslissing	8 augustus 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 14 juli 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (57/001Z) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 12/12/1957.

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.

Woonpark:

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

Het perceel maakt geen deel uit van een verkaveling.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

Afwijking en uitzonderingen

///

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:

- Gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot beplanting, goedgekeurd op 10/11/1995.
- 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 wooneenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 05/07/2013.
- 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.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater in detail:

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

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 12.35m² met een inhoud van 3705l.

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

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

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

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 10 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Beste,

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

- De oppervlakte bos achteraan op het perceel dient behouden te blijven (zie luchtfoto 1979-1990);

- De gebouwen die niet vergund en in het bos aanwezig zijn dienen afgebroken te worden (of regularisatie);

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

- Soortenbesluit

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

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

De af te breken/te renoveren gebouwen herbergen zeer waarschijnlijk kraamkolonies of overwinterende gewone dwergvleermuizen.

Bij de afbraak of grote renovatie van een doorsnee gebouw wordt daarom gevraagd om een geschikte vleermuiskast te plaatsen en een aangepaste timing voor de aanvang van de werken te voorzien.

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

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

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

Later kunnen in de bouw van de woningen vleermuiskasten in houtbeton aan de gevel worden bevestigd of de kasten kunnen bijna onzichtbaar in de gevel worden ingemetseld, 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. Voor meer informatie omtrent de kasten kan contact opgenomen worden met aves.lim.anb@vlaanderen.be.

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

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Geen bezwaar

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 10 juni 2026, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd: Voor de bouw van een eensgezinswoning, geeft Fluvius voor elektriciteit geen specifiek advies. Voor meer info betreffende de aansluitingen, verwijst ik u door naar www.fluvius.be

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 10 juni 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.

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 10 juni 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.

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt 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 vereenvoudigde procedure gevolgd en werd er geen openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

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 bieuwevijvergracht, 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).

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

De aanvraag is gelegen aan de zuidzijde van de lokale woonkern van Bolderberg.

De woning is gelegen in de Heidestraat. De Heidestraat is een verbindingsweg met de gemeente Zonhoven.

In de directe omgeving zijn weinig voorzieningen. In de kern en aan de Sint-Jobstraat, N729, zijn een beperkt aantal voorzieningen aanwezig.

De omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwingen op ruime percelen. De omliggende woningen hebben 1 tot 1.5 bouwlagen en zijn afgewerkt met een hellend dak.

Op het perceel van de aanvraag staat een oudere eengezinswoning met aanbouw en veranda. In de achtertuin tegen de linker perceelsgrens staat een garage.

Het betreft hier de aanvraag voor het verbouwen van een ééngesinswoning in open bebouwing en het verbouwen van de vrijstaande garage.

De bestaande woning is gelegen op 20.72 meter ten opzichte van de as van de weg (taw 33.20) en bestaat uit een gelijkvloers en een verdieping, en een tweede verdieping onder het hellend dak. Het volume beschikt over een totale breedte van 8.92 meter en een totale diepte van 19.09 meter. De kroonlijsthoogte bedraagt 4.55 meter, gemeten ten opzichte van de nulpas. En de nokhoogte bedraagt 8.27 meter, gemeten ten opzichte van de nulpas.

Na de werken zullen de afmetingen deels wijzigen. De nieuwe toestand beschikt over een breedte van 8.32 meter en een totale diepte van 16.80 meter. De kroonlijsthoogte zal 4.98 meter bedragen ten opzichte van de nulpas en de nokhoogte zal 8.39 meter bedragen.

De werken binnen de totale verbouwing omvatten het volgende:

De bestaande aanbouwen en verhardingen slopen, het maken van een nieuwe uitbreiding waarin de leefruimtes gevestigd zullen worden, het intern verbouwen van de bestaande verdiepingen, het uitbreiden van de zolder door middel van een nieuwe dakkapel en het kaleien van de bestaande gevel. Ook zal de bestaande garage opgehoogd worden en zullen ook hier de gevels gekaleid worden.

Nieuwe uitbreiding

Het bestaande hoofdvolume zal voorzien worden van een nieuwe uitbreiding, gelegen op dezelfde positie als de oude aanbouw. Deze aanbouw komt op 3m van de rechter perceelsgrens perceelsgrens. Hierin zal de nieuwe keuken en eetkamer gevestigd worden. Het nieuwe volume zal een kroonlijsthoogte hebben van 2,66 meter gemeten ten opzichte van de nulpas en een nokhoogte van 4.96 meter. De leefruimten richten zich allen naar hun groene omgeving en zijn gekoppeld aan een open terraszone.

Interne verbouwingen

Binnen het bestaande hoofdvolume zullen er enkele interne verbouwing gebeuren. Deze interne verbouwingen zijn niet vergunningsplichtig.

Nieuwe dakkapel

De zolderverdieping zal uitgebreid worden aan de hand van een nieuwe dakkapel.

Kaleien bestaande gevels

De bestaande gevels zullen gekaleid worden tezamen met de nieuwe gevelsteen.

Garage

Langs de bestaande woning is een bestaande garage gelegen. Deze heeft oppervlakte van ca 36m². Hier zal het bestaande dak verwijderd worden, waarna de bestaande gevels verhoogd worden waarop een nieuw dak geplaatst zal worden. Hierdoor zal de kroonlijsthoogte van 1.85 meter naar 2.82 meter gaan, gemeten ten opzichte van de nulpas. Ook zal de nokhoogte van 2.77 meter naar 4.77

Tuinberging

Achteraan het perceel werd in het ontwerp eveneens een vrijstaande tuinberging geïncorporeerd. Het volume bewaart een afstand van 27.60 meter ten opzichte van de woning en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1.00 meter.

Het beschikt over een bouwdiepte van 6.60 meter en een breedte van 4.00 meter. De totale dakrandhoogte bedraagt 2.78 meter, gemeten ten opzichte van het nulpeil (taw 44.06).

Deze tuinberging valt niet onder de toepassing van het vrijstellingenbesluit omdat het totaal van de vrijstaande bijgebouwen de 40m² overschrijdt.

Voor dit bijgebouw werden geen plannen toegevoegd. Het is ook niet ingetekend op het inplantingsplan.

De tuinberging wordt dan ook niet beoordeeld in deze aanvraag. Hiervoor zal een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend. Bij de inplanting moet rekening gehouden worden met het advies van het Agentschap

Verhardingen

De verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende klinkers. De totale oppervlakte van de verharding bedraagt ca 160m². Samen met de bebouwing wordt er voorzien in een verharde oppervlakte van ca 300m². Het perceel heeft een oppervlakte van 2094m² volgens het kadaster. Van deze oppervlakte wordt ca 15% verhard en bebouwd. Dit is aanvaardbaar.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

- Functionele inpasbaarheid

De functie van de woning wijzigt niet. Wonen is de overwegende functie in de omgeving. Functioneel past het voorgestelde in de omgeving.

- Mobiliteitsimpact

De Heidestraat is een gemeenteweg met een totale breedte van ca. 5.46 meter. Het is een tweerichtingsstraat verhard in asfaltverharding met aan beide zijden straatroering alsook een strook behorende tot het openbaar domein. Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig. De directe omgeving wordt gekenmerkt met een residentieel en natuurlijk karakter. Alle parkeren wordt op eigen terrein voorzien.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bouwdichtheid en de schaal van de woning wordt niet gewijzigd.

De ingenomen ruimte wordt iets verminderd doordat het gebouw in totaliteit minder diep wordt.

In totaal wordt er ca 15% van het perceel verhard en bebouwd.

Het perceel ligt voornamelijk in woonpark. Het perceel is het eerste perceel dat in woonpark ligt aansluiten op woongebied. Het perceel heeft wel voldoende oppervlakte conform de bepalingen van woonpark maar heeft een atypische vorm. Het perceel heeft aan de straatzijde slechte een breedte van 14.71m. Het perceel heeft een diepte van ca 118m.

Het perceel is reeds bebouwd en kent een klassieke invulling waarbij het gebouw op ca 3m van de rechter perceelsgrens blijft.

Het is in deze perceelsconfiguratie niet mogelijk om rekening te houden met de gebruikelijke perceelsafstanden van 10m en 7,5m in woonpark tot de perceelsgrenzen. Ook het aansluitend perceel aan de rechterzijde kent een soortgelijke configuratie in woonpark.

Gezien het om een verbouwing gaat is het ruimtelijk aangewezen de klassieke indeling te volgen en wel rekening te houden met een beperkte bezettingsgraad van het perceel conform de richtlijnen van woonpark, namelijk een max. bebouwing van 250m² en 10% van het perceel dat mag ingericht worden als tuintoneel.

Buiten de verhardingen en de verbouwing wordt er weinig omgevingsaanleg voorzien. Het Agentschap Natuur en Bos heeft het behoud van het bos aan de achterzijde van het perceel opgelegd als voorwaarde.

In de voorwaarden zal worden opgelegd dat er met de bepalingen van de omzendbrief over de inrichting van het woonpark rekening dient gehouden te worden.

De dakkapel wordt voorzien in de rechterzijde van het dak en wordt afgewerkt met een plat dak. In deze dakkapel wordt een groot raam voorzien. Dit raam trekt het licht binnen in de zolder en geeft ruimte aan de trap.

Aan het raam komt de trap uit. Achter de open trap start de zolderruimte die nu is ingetekend als bureau.

De dakkapel ligt aan de voorzijde van de woning en bevindt zich op ca 4.5m van de rechter perceelsgrens.

De nieuwe aanbouw blijft op 3m van de rechter perceelsgrens.

De garage wordt opgetopt en aanzienlijk verhoogd. De nok komt op 4.77m te liggen de kroonlijst op 2,82m. De garage licht dicht bij de linker perceelsgrens. Aan de andere zijde van de perceelsgrens ligt een groot bijgebouw.

Er zal dus geen licht of zicht hinder zijn t.a.v. de linkerbuur.

- Visueel-vormelijke elementen

Gezien het gaat om een verbouwing met uitbreiding wordt er gewerkt met bestaande materialen en nieuwe materialen. Er wordt gewerkt met klassieke kwaliteitsvolle materialen zoals klassiek gevelmetselwerk, zwart alu buitenschrijnwerk, houten deuren, ...

De gevels worden na de verbouwingen wit genuanceerd gekaleid.

Visueel sluit het aan bij de woningen links en rechts van de aanvraag. Beide woningen zijn wit.

- Cultuurhistorische aspecten

///

- Bodemreliëf

Het reliëf wordt enkel gewijzigd in functie van de aanleg van een wadi.

Voor het overige wordt het reliëf niet gewijzigd.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Wij verwachten geen problemen op dit vlak.

In de nota van de architect wordt gewag gemaakt van een bijgebouw in de tuin. Van dit bijgebouw werden geen plannen bijgebracht. Dit bijgebouw wordt dan ook niet beoordeeld, nog vergund. Het bijgebouw is vergunningsplichtig omdat het totaal een bijgebouwen het max. van 40m² overschrijdt.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het verbouwen van een woning en losstaande garage met aanpassing van de omgevingsaanleg.

Ongunstig voor de tuinberging.

Voorwaarden

De voorwaarden van het Agentschap Natuur en Bos moeten gevolgd worden:

- De oppervlakte bos achteraan op het perceel dient behouden te blijven (zie luchtfoto 1979-1990);

- De gebouwen die niet vergund en in het bos aanwezig zijn dienen afgebroken te worden (of regularisatie);

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

- Soortenbesluit

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

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

De af te breken/te renoveren gebouwen herbergen zeer waarschijnlijk kraamkolonies of overwinterende gewone dwergvleermuizen.

Bij de afbraak of grote renovatie van een doorsnee gebouw wordt daarom gevraagd om een geschikte vleermuiskast te plaatsen en een aangepaste timing voor de aanvang van de werken te voorzien.

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

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

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

Later kunnen in de bouw van de woningen vleermuiskasten in houtbeton aan de gevel worden bevestigd of de kasten kunnen bijna onzichtbaar in de gevel worden ingemetseld, 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. Voor meer informatie omtrent de kasten kan contact opgenomen worden met aves.lim.anb@vlaanderen.be.

Woonpark

Bij de inrichting van het terrein moet rekening gehouden worden met de bepalingen van 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 [Microsoft Word - omzendbrief1997_gewestplan.docx](#).

Tuinberging

Voor een tuinberging moet een nieuwe vergunning worden aangevraagd.

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 gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, Ben Dirkx met als contactadres Smeetsbergstraat 6 te 3665 As, voor het verbouwen van een woning en losstaande garage met aanpassing van de omgevingsaanleg, gelegen Heidestraat 108 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie C 69 S.

De voorwaardelijke vergunning wordt verleend voor de verbouwing van de woning, garage en omgevingsaanleg.

De vergunning wordt geweigerd voor de tuinberging.

Artikel 2:

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

De voorwaarden van het Agentschap Natuur en Bos moeten gevolgd worden:

- De oppervlakte bos achteraan op het perceel dient behouden te blijven (zie luchtfoto 1979-1990);

- De gebouwen die niet vergund en in het bos aanwezig zijn dienen afgebroken te worden (of regularisatie);

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

- Soortenbesluit

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

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

De af te breken/te renoveren gebouwen herbergen zeer waarschijnlijk kraamkolonies of overwinterende gewone dwergvleermuizen.

Bij de afbraak of grote renovatie van een doorsnee gebouw wordt daarom gevraagd om een geschikte vleermuiskast te plaatsen en een aangepaste timing voor de aanvang van de werken te voorzien.

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

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

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

Later kunnen in de bouw van de woningen vleermuiskasten in houtbeton aan de gevel worden bevestigd of de kasten kunnen bijna onzichtbaar in de gevel worden ingemetst, 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.

Voor meer informatie omtrent de kasten kan contact opgenomen worden met aves.lim.anb@vlaanderen.be.

Woonpark

Bij de inrichting van het terrein moet rekening gehouden worden met de bepalingen van 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
Microsoft Word - omzendbrief1997_gewestplan.docx.

Tuinberging

Voor een tuinberging moet een nieuwe vergunning worden aangevraagd.

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