

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 23 september 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepen: Marten Frederix

Agendnummer: 8

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –
aanvraagnr. 26/191 - 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: **De Slogen 72**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie D nr. 219T**

Projectnaam: 2613 SAB - Elysee

Intern dossiernummer: 26/191

ID omgevingsplatform OMV_2026066823

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag
Het bouwen van een ééngezinswoning en carport.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	27 mei 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	24 juni 2026
Opening openbaar onderzoek	3 juli 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	1 augustus 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	14 september 2026
Uiterste datum beslissing	7 oktober 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 14 september 2026.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (77/076K) voor het plaatsen van een bergplaats - goedgekeurd op 26/05/1977.
- Verkavelingsvergunning (1965/146/105/55) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 07/10/1965.

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.

Landschappelijk waardevol agrarisch gebied:

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is gelegen binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg BPA Bolderberg III, goedgekeurd op 15 juni 1978, met bestemmingszone(s): zone non aedificantdi, zone voor koeren en hovingen, zone voor open bebouwing.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan. De aanvraag is verenigbaar met de bestemming volgens het BPA, maar niet volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en evenmin met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling.

Afwijking en uitzonderingen

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

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.

Afwijking van het BPA Bolderberg III:

- 2 bouwvalgen met zadeldak ipv 1 bouwlaag met zadeldak
- Kroonlijsthoogte van 6m ipv tussen 3m en 4,50m.
- Dakhelling: 50° i.p.v. tussen 25° en 40°

Afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften:

- Inplanting; voorbouwlijn woning op 7,18m i.p.v. 5,0m van de voorste perceelgrens.
- Dakhelling: 50° i.p.v. tussen 25° en 40°
- Inplanting bijgebouw (carport) in de zijtuin i.p.v. in de achtertuin

Inplanting van de woning

Wat betreft de inplanting van de woning wordt de voorbouwlijn voorzien op 7,18 m van de voorste perceelgrens, in plaats van de voorgeschreven 5,00 m. Deze afwijking betreft een beperkte verschuiving van de woning op het perceel en leidt niet tot een verdichting of aantasting van de ruimtelijke structuur. De grotere afstand tot de voorste perceelgrens resulteert in een ruimer voortuingedeelte en een grotere afstand tot het openbaar domein. De voorbouwlijn sluit aan bij de configuratie en schaal van het perceel en brengt geen nadelige effecten voor de verkeersveiligheid, de privacy of de ruimtelijke samenhang van de omgeving met zich mee. De afwijking kan bijgevolg ruimtelijk worden aanvaard.

Dakhelling en bouwhoogte van de woning

De aanvraag voorziet een woning met een nokhoogte van 11,28 m, als gevolg van de gekozen dakhelling van 50°. Deze hoogte ligt hoger dan de nokhoogtes van de onmiddellijk aanpalende woningen. De woning links dateert uit 1972, bestaat uit één bouwlaag en heeft een nokhoogte van ongeveer 5,70 m. De woning rechts dateert uit 1998, bestaat uit anderhalve bouwlaag en heeft een nokhoogte van ongeveer 8,80 m.

De bestaande woningen dateren bovendien uit verschillende bouwperiodes en beantwoorden aan verschillende bouwtypologieën. De aanvraag introduceert een hedendaagse bouwvorm binnen een reeds gedifferentieerd straatbeeld en brengt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet noodzakelijk in het gedrang.

De aangevraagde woning vormt met een nokhoogte van 11,28 m weliswaar een bijkomend hoger element binnen dit straatbeeld. Deze hoogte dient evenwel te worden beoordeeld in samenhang met de volledige volumetrie en de inplanting van de woning. De woning wordt op 7,18 m van de voorste perceelgrens ingeplant, waardoor een aanzienlijk voortuingedeelte behouden blijft en het bouwvolume op grotere afstand van het openbaar domein wordt gebracht. Hierdoor wordt de visuele impact van de hogere nokhoogte vanaf het openbaar domein gedeeltelijk gereduceerd.

Gelet op de ruimere afstand van de woning tot de voorste perceelgrens, het ontbreken van een bijkomende volwaardige bouwlaag, de gekozen dakvorm en de reeds aanwezige variatie in

bouwhoogte en bouwtypologie in de onmiddellijke omgeving, wordt geoordeeld dat de voorziene nokhoogte van 11,28 m, hoewel hoger dan de bestaande aanpalende woningen, ruimtelijk aanvaardbaar is en geen onaanvaardbare schaalbreuk veroorzaakt.

Inplanting carport in de zijtuin

De aanvraag voorziet de inplanting van een carport in de zijtuin, terwijl de geldende verkavelingsvoorschriften voorzien dat het bijgebouw in de achtertuin wordt ingeplant. De gevraagde afwijking kan niet worden aanvaard vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Het perceel bevindt zich op de overgang tussen het woonweefsel langs de straat en het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze overgang heeft een belangrijke ruimtelijke en landschappelijke functie. De open ruimte achter de woningen vormt een duidelijke landschappelijke drager en de relatie tussen het straatbeeld en deze achterliggende open ruimte dient maximaal behouden te blijven.

De zijtuin vormt in deze context een belangrijke visuele en ruimtelijke verbinding tussen het straatprofiel en het achterliggende openruimtegebied. Door hier een carport in te planten, wordt deze openheid plaatselijk doorbroken en wordt bijkomende bebouwing geïntroduceerd op een plaats waar een zekere openheid wenselijk is. De constructie zou bovendien vanaf het openbaar domein zichtbaar zijn en de geleidelijke overgang van de bebouwde omgeving naar het achterliggende openruimtegebied verder verstoren.

De afwijking van de voorschriften inzake de inplanting van het bijgebouw wordt bijgevolg niet aanvaard. De carport dient in de achtertuin te worden voorzien, overeenkomstig de geldende voorschriften, zodat de openheid van de zijtuin en de ruimtelijke relatie tussen de straat en het achterliggende landschappelijk waardevolle agrarische gebied behouden blijven.

Archeologie

De aanvraag betreft geen projecten waarvoor volgens het Onroerendfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota moet worden opgemaakt.

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 woongelegenheden, 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 20m². 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

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en de criteria van artikels 30-38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Er dienden geen adviezen gevraagd te worden.

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 3 juli 2026 tot 1 augustus 2026.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en één digitaal bezwaar.

Behandeling van de bezwaren:

Bezwaar 1

Datum 1 augustus 2026

Inhoud van het bezwaar

In de beschrijvende nota staat er vermeld dat er geen bijzonder plan van aanleg van toepassing is. Volgens ons is echter BPA "Bolderberg III" van 1978 van toepassing wat recenter is dan de stedenbouwkundige voorschriften van 1965. De afwijkingen worden vermeld t.o.v. de verkavelingsvoorschriften en niet vermeld t.o.v. het BPA. In het BPA staat vermeld dat het perceel gelegen is in de zone 1z waarbij de kroonlijsthoogte tussen de 3 en 4,5m dient te zijn alsook dat de dakhelling tussen de 25° en 40° dient te zijn, in de verkavelingsvoorschriften spreekt men van een kroonlijsthoogte van 6m en een maximale dakhelling van 40°. Ons is niet duidelijk welke voorschriften gevolgd dienen te worden.

Aangezien er een dakhelling van 50° wordt aangehouden i.p.v. de maximaal toegestane 40° komt de nok op 11,28m i.p.v. 9,72m (wat een verschil is van 1,56m). Er is de in de hele straat geen enkel huis hoger dan 9,72m (zie laag 3D GRB Gebouw LOD 1 DHMV II op Geopunt). De ontworpen hoogte sluit ons inziens dus niet aan bij de rest van het straatbeeld. De schaal is disproportioneel t.o.v. de naastgelegen woningen van 8,92m en 5,46m. Er is een meerhoogte van 26% en 107%.

Beoordeling van het bezwaar

1. Toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften

Het BPA Bolderberg III van 1978 heeft de verkavelingsvoorschriften van 1965 niet automatisch opgeheven. Bij een verschil tussen beide voorschriften moet evenwel rekening worden gehouden met de ouderdom van de verkaveling. De verkaveling is ouder dan vijftien jaar. De gewone verkavelingsvoorschriften vormen daardoor in principe geen zelfstandige reden om de vergunning te weigeren. De aanvraag wordt dan beoordeeld aan de hand van het BPA.

De verkavelingsvoorschriften blijven wel relevant voor openbare wegenis en openbaar groen, wanneer de gemeenteraad ze uitdrukkelijk als weigeringsgrond behield, of wanneer zij gemotiveerd worden betrokken bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is verenigbaar met de planologische bestemming van het BPA Bolderberg III met name residentiële bebouwing, instellingen van openbaar nut, openbare gebouwen, handelshuizen en huisnijverheden. Zij is echter niet volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige

voorschriften van dit BPA. Daarnaast is de aanvraag evenmin volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de vigerende verkaveling.

Afwijking van het BPA Bolderberg III:

- 2 bouwvalgen met zadeldak ipv 1 bouwlaag met zadeldak
- Kroonlijsthoogte van 6m ipv tussen 3m en 4,50m.
- Dakhelling: 50° i.p.v. tussen 25° en 40°

Afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften:

- Inplanting; voorbouwlijn woning op 7,18m i.p.v. 5,0m van de voorste perceelsgrens.
- Dakhelling: 50° i.p.v. tussen 25° en 40°
- Inplanting bijgebouw (carport) in de zijtuin i.p.v. in de achtertuin

2. Dakhelling en bouwhoogte

Er wordt opgemerkt dat de ontworpen woning een dakhelling van 50° heeft, terwijl volgens de aangehaalde voorschriften een maximale dakhelling van 40° geldt. Hierdoor bedraagt de ontworpen nokhoogte 11,28 m, tegenover een theoretische nokhoogte van circa 9,72 m bij een dakhelling van 40°. Het verschil bedraagt aldus circa 1,56 m.

De dakhelling en de daaruit voortvloeiende nokhoogte moeten echter in hun ruimtelijke context worden beoordeeld. De nokhoogte is immers niet uitsluitend bepalend voor de ruimtelijke impact van het gebouw. Ook de bouwbreedte, bouwdiepte, kroonlijsthoogte, afstand tot de perceelsgrenzen, dakvorm, volumewerking en de inplanting op het perceel zijn bepalend voor de schaal en ruimtelijke inpassing van de woning.

De woning wordt op een afstand van minimaal 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrenzen ingeplant. Hierdoor wordt de ruimtelijke impact ten opzichte van de aanpalende percelen beperkt en wordt voldoende open ruimte tussen de bouwvolumes behouden.

De vaststelling dat in de onmiddellijke straatomgeving volgens de aangehaalde 3D GRB-laag geen woningen voorkomen met een vergelijkbare nokhoogte, wordt niet betwist. Een verschil in bouwhoogte betekent evenwel niet automatisch dat de ontworpen woning stedenbouwkundig onaanvaardbaar of disproportioneel is.

Het straatbeeld wordt niet uitsluitend bepaald door de absolute nokhoogte van de bestaande woningen, maar eveneens door hun bouwtype, afstand tot de perceelsgrenzen, bouwdiepte, dakvorm, gevelarchitectuur, perceelsstructuur en de aanwezige open ruimte.

De ontworpen woning wordt als een vrijstaand volume opgevat, met zijdelingse tuinstroken. Mits de ontworpen carport in de linker zijtuin niet gerealiseerd wordt, blijft het open karakter van de omgeving behouden en wordt vermeden dat de grotere bouwhoogte resulteert in een gesloten of massief straatbeeld.

Richtlijnen en omzendbrieven

//

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 project watert af naar de Voortbeek, een waterloop van categorie 2.

Het projectgebied is niet gelegen in een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen noch in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

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.

Stikstof

De gemiddelde gezinsgrootte in Heusden-Zolder bedraagt 2,46 personen per gezin. Het project omvat één ééngezinswoning. Het aantal bewoners wordt geraamd op 4 personen. Globaal kan

gesteld worden dat voor Vlaanderen, zoals beschreven in het RLB, Richtlijnenboek; mobiliteitseffectenstudies, mobiliteitstoets en MOBERI, 2,24 verplaatsingen per dag per persoon gebeuren. Voor voorliggende aanvraag komt dit neer op $9 = (4 \text{ personen} \times 2,24 \text{ verplaatsingen per dag})$ verplaatsingen per dag.

Vanwege de aard van de gebruikte vervoersmiddelen zijn de emissiebronnen lichte motorvoertuigen, personenwagens.

Er wordt aangenomen dat de wagens gemiddeld 50 km/u zullen rijden over de rijroute, hetgeen resulteert in een respectievelijke emissiewaarde van 0,229 gNOx/km verkeersgenererende NOx-emissies licht verkeer.

$= 0,229 \text{ gNOx/km} \times 9 \text{ verplaatsingen/dag} \times 365 \text{ dagen} \times 1 \text{ km/verplaatsing} = 752,265 \text{ kg/Nox}$
TER INFO; de verplaatsingen zullen vanzelfsprekend niet allen gebeuren met een wagen. De verrekende waarde is dus vanzelfsprekend hoger dan hetgeen dit in realiteit zal zijn.

De procentuele bijdragen, zowel tijdens de aanlegfase als de exploitatiefase, worden verwacht kleiner te zijn dan 1%.

Daarbij vindt de hoogste impact plaats tijdens de aanlegfase, namelijk vanwege de mobiele werktuigen. Gezien deze fase van beperkte duur is kan er niet worden gesproken van een langetermijneffect. Hierdoor wordt verwacht dat er zich geen waarneembaar effect zal voordoen. Vanwege de geringe emissies en de bijbehorende bijdrages tijdens de exploitatiefase, kan er niet gesproken worden van een betekenisvolle aantasting van het habitatrichtlijngebied. Hierbij dient opgemerkt te worden dat tijdens de exploitatiefase de emissies enkel afkomstig zijn van de verkeersgeneratie van de bewoners en uiterst minimaal bezoekers. Die deposities zijn wellicht modelmatig te berekenen, maar deze modelmatige berekeningen zijn in de praktijk niet te verifiëren door metingen. Er kan gesteld worden dat er geen significant effect zal optreden met betrekking tot verzuring en vermesting.

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 De Slogen 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 heeft betrekking op een perceel gelegen aan de Slogen.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een residentieel karakter.

De aanvraag beoogt het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

Het bouwvolume bestaat uit een gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping en een tweede bouwlaag die wordt ingericht onder het hellend dak. De woning heeft een totale breedte van 12,00 m, een gelijkvloerse bouwdiepte van 14,82 m en bouwdiepte van 9,78m op de verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,00 m, gemeten ten opzichte van de nulpas. De nokhoogte bedraagt 11,28 m, eveneens gemeten ten opzichte van de nulpas.

In de linker zijtuin wordt een open, houten, carport voorzien met een plat dak. De dakrandhoogte bedraagt 3,0m, gemeten vanaf de nieuwe vloerpas.

De gevels worden hoofdzakelijk uitgevoerd in grijs gevelmetselwerk en worden geaccentueerd door zwart buitenschrijnwerk. De hellende daken worden afgewerkt met dakpannen in een rode, terracotta kleur.

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 betreft een eengezinswoning in een woongebied en is functioneel volledig inpasbaar binnen de omgeving, die bestaat uit residentiële bebouwing.

Mobiliteitsimpact

De impact op de mobiliteit is beperkt. Het project voorziet een inpandige garage. Voor de garage kan op de inrit een tweede wagen gestald worden.

Schaal

Het aangevraagde project betreft de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning met een bouwbreedte van 12,00 m en een bouwdiepte van 14,82 m.

De aanvraag wijkt af van het geldende BPA Bolderberg III en van de verkavelingsvoorschriften wat betreft onder meer het aantal bouwlagen, de kroonlijsthoogte en de dakhelling. Volgens het BPA is één bouwlaag met zadeldak voorzien, terwijl de ontworpen woning bestaat uit een gelijkvloerse bouwlaag, een verdieping en een hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,00 m, waar volgens de voorschriften een hoogte tussen 3,00 m en 4,50 m wordt vooropgesteld. Daarnaast wordt een dakhelling van 50° voorzien in plaats van de voorgeschreven 25° tot 40°.

Ook de voorbouwlijn wordt op 7,18 m van de voorste perceelsgrens voorzien, tegenover de in de verkavelingsvoorschriften aangegeven 5,00 m. Hoewel hiermee wordt afgeweken van de voorgeschreven inplanting, resulteert deze afwijking niet in een intensiever ruimtegebruik aan de straatzijde. Integendeel, de woning wordt verder achteruit ingeplant, waardoor een ruimere voortuinzone ontstaat en de afstand tussen de woning en het openbaar domein wordt vergroot. Deze inplanting kan bijgevolg ruimtelijk verantwoord worden geacht.

Bij de beoordeling van de schaal is in het bijzonder aandacht vereist voor de afwijkende dakhelling van 50° en de daaruit voortvloeiende nokhoogte van 11,28 m. Bij toepassing van een dakhelling van maximaal 40° zou, uitgaande van dezelfde volumetrische uitgangspunten, een theoretische nokhoogte van ongeveer 9,72 m worden bekomen. Het verschil bedraagt aldus circa 1,56 m.

In voorliggend ontwerp wordt de grotere nokhoogte hoofdzakelijk veroorzaakt door de relatief steile dakhelling. Het dakvolume vormt daarbij een geïntegreerd onderdeel van de architecturale vormgeving van de woning en moet worden beschouwd als één samenhangend bouwvolume.

Hoewel de woning duidelijk hoger zal zijn dan de bebouwing waarvoor de geldende voorschriften oorspronkelijk werden opgesteld, kan de hogere bouwhoogte, gelet op de vrijstaande typologie, de achteruitgeschoven voorbouwlijn en de geïntegreerde dakvorm, ruimtelijk worden verantwoord.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Globaal beschouwd leidt het project tot een grotere bouwhoogte en een groter bouwvolume dan de geldende voorschriften vooropstellen. In het bijzonder zijn de twee bouwlagen met een bijkomende verdieping onder het hellend dak, de kroonlijsthoogte van 6,00 m en de dakhelling van 50° bepalend voor de afwijkende schaal.

De woning wordt vrijstaand ingeplant, met minimaal 3,00 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en een voorbouwlijn die 7,18 m achter de voorste perceelsgrens ligt. De hogere nok wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de gekozen dakhelling en vormt een geïntegreerd onderdeel van het totale bouwvolume.

Hoewel de woning in vergelijking met de onmiddellijke omgeving een duidelijk grotere bouwhoogte heeft, is er geen sprake van een maximale benutting van het perceel of van een gesloten bebouwingsstructuur. De ruimtelijke impact van de hogere bouwmasa wordt beperkt door de vrijstaande inplanting en de aanwezige open ruimte rondom het gebouw.

Onder voorbehoud van het niet realiseren van de carport in de linkerzijtuin, kan het project vanuit het oogpunt van schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en ruimtelijke inpassing verenigbaar worden geacht met de goede ruimtelijke ordening. De afwijkingen inzake bouwhoogte, aantal bouwlagen, dakhelling en voorbouwlijn kunnen, gelet op de concrete perceelsconfiguratie en de volumewerking van het ontwerp, ruimtelijk worden verantwoord. De hogere nokhoogte vormt op zichzelf onvoldoende grond om het project als ruimtelijk onaanvaardbaar te beschouwen.

Visueel-vormelijke elementen

De woning wordt vormgegeven in een hedendaagse, modern-landelijke architectuur die aansluit bij het residentiële karakter van de omgeving. De materiaalkeuze, bestaande uit een grijze gevelsteen, rood-bruine dakpannen, zwart buitenschrijnwerk en houten accenten resulteert in een kwalitatief en duurzaam architecturaal geheel. De gevelopbouw is evenwichtig en zorgvuldig uitgewerkt, waarbij de houten accenten zorgen voor een verfijnde detaillering.

Cultuurhistorische aspecten

Het perceel is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, een beschermd monument of een vastgesteld bouwkundig erfgoed. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op cultuurhistorische of erfgoedwaarden.

Bodemreliëf

De terreinwijzigingen zijn eigen aan de uitvoering van een nieuwbouw en zijn functioneel noodzakelijk. Er worden geen aanzienlijke reliëfwijzigingen voorzien die een negatieve invloed hebben op de waterhuishouding of de aanpalende percelen.

Hinderaspecten

De aanvraag veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder voor de omliggende percelen. Door de open bebouwingwijze, de afstand tot de perceelsgrenzen en de beperkte bouwdiepte blijven de effecten inzake bezonning, schaduwwerking, inblik en privacy beperkt. Ook op het vlak van geluid, licht- of verkeershinder worden geen bijkomende negatieve effecten verwacht die de draagkracht van de omgeving overschrijden.

Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

De aanvraag biedt goede woonkwaliteiten voor de toekomstige bewoners door de functionele indeling, voldoende buitenruimte en een kwalitatieve relatie tussen de woning en de tuin. De inplanting en vormgeving van de woning doen geen afbreuk aan het gebruiksgenot van de omliggende eigendommen.

Er zijn geen elementen aanwezig die aanleiding geven tot risico's voor de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Mits naleving van de geldende regelgeving inzake stabiliteit, brandveiligheid, hemelwater en toegankelijkheid is de aanvraag verenigbaar met de vereisten inzake gezondheid, veiligheid en een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

**Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van een ééngezinswoning.
Ongunstig, voor het bouwen van een carport.**

Voorwaarde

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 **gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning** af aan de aanvrager, Jessica Verheggen namens AUREUM PROJECTS BV gevestigd te Galgeneinde 13/0011 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouwen van een ééngezinswoning en carport, gelegen De Slogen 72 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie D 219 T.

Artikel 2:

De vergunning voor het **bouwen van een ééngesinswoning** wordt afgegeven onder **volgende voorwaarden**:

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 vergunning voor het bouwen van een **carport** wordt **geweigerd**.

Artikel 4:

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 5:

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 6:

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 7:

De vergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning. (artikel 99 OVD)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.)

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 24 september 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester

Digitaal ondertekend
door Rony Herlitska
(Signature)
Datum: 24/09/2026
19:25:05

Digitaal ondertekend
door Mario Borremans
(Signature)
Datum: 24/09/2026
08:39:09