

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 8 oktober 2025

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans

Agendnummer: 4

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/185 - 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: **MATEXI LIMBURG NV en MATEXI PROJECTS NV**

Ligging van het perceel: **zijstraat Dorpshof**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie B nrs. 424C, 427K, 428C, 429C en 431X**

Projectnaam: 2423_MHZ Dorpshof - 10 appartementen - L12

Intern dossiernummer: 25/185

ID omgevingsplatform OMV_2025087181

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van een gebouw met 10 woongelegenheden.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	17 juli 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	15 augustus 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	29 september 2025
Uiterste datum beslissing	14 oktober 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 29 september 2025.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 2023/032/OMV_2023170339 voor het verdelen van 12 kadastrale percelen in 22 loten voor grondgebonden woningen, 1 projectzone (appartementen) en de aanleg van wegenis goedgekeurd op 18/12/2024.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Woongebied:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is gelegen binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg BPA Zolder Centrum III - wijziging 1, goedgekeurd op 7 oktober 1983, met bestemmingszone(s): achteruitbouwstrook, wegenis en voetpaden, zone voor koeren en hovingen, zone voor open bebouwing.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan Hasselt-Genk, alsook de geldende verkaveling met ref. 2023/032.

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

In het kader van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd een archeologienota opgemaakt met referentienummer 28289.

De maatregelen in deze archeologienota met referentienummer 28289 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013

Verordeningen

Overzicht:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29/04/1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 08/07/2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 05/06/2009.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake wijzigen van het aantal wooneenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.

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 30.000 liter.

De overstorten sluiten aan op een nieuw aan te leggen infiltratieriool welke op zijn beurt uitmondt in een open infiltratievoorziening in de groenzone.

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

Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor het spoelen van de toiletten buitenkranen aan terrassen en gebruik wasmachine.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Toegankelijk Vlaanderen** afgeleverd op 17 september 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlagen

Voorwaarden:

Zorg er bij de uitvoering voor dat de nis-diepte van alle toegangsdeuren (zowel de wooneenheden als de lift-sassen in de kelder) mogen maximaal 20 cm bedragen

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 18 augustus 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 21 augustus 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Er is een uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk (dossier 03_000028566 nav OMV_2023170339 van toepassing)

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter 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](#)

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Het tellerlokaal moet grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn

De muurdoorgangen moeten bij voorkeur voorzien worden in de hoeken van het tellerlokaal. De opening moet minstens 150 mm bedragen. De afdichting van de doorgang is de verantwoordelijkheid van de klant.

Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 18 augustus 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Netuitbreiding nodig:

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

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>

[Aanpassingswerken | wyre](#)

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 18 augustus 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

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

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de winddichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: [Bouwen - Proximus for real estate](#).

- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com

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

Op 15 augustus 2025 werd advies gevraagd aan de Hulpverleningszone Zuidwest Limburg. Tot op heden, 29 september 2025 (meer dan 30 dagen), hebben we nog geen advies ontvangen. De architect geeft aan dat er op 3 juli 2025 een overleg plaatsvond met de Brandweerzone en dat er in

het ontwerp rekening werd gehouden met de toen gemaakte afspraken. Er dient rekening gehouden te worden met het toekomstige advies van de Brandweerzone. Op 15 augustus 2025 werd advies gevraagd aan de Team Leefomgeving|Mobiliteit. Tot op heden, 29 september 2025 (meer dan 30 dagen), hebben we nog geen advies ontvangen.

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

De verkaveling, waarbinnen de voorliggende aanvraag zich situeert, valt onder het toepassingsgebied van artikel 5.93 van de Vlaamse Codex Wonen. Het betreft een verkaveling met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare of minstens 10 loten.

De lasten - die zijn opgelegd in de omgevingsvergunning met ref. OMV_2023170339 (2023/032) - m.b.t. bescheiden woonaanbod stellen dat de loten 13 t.e.m. 18 en lot 20, met een oppervlakte kleiner dan 500 m², moeten verkocht worden binnen een termijn van 8 jaar na het afleveren van de vergunning.

Het betreft in deze aanvraag de loten 1 en 2 en hebben bijgevolg geen betrekking op de voorliggende aanvraag.

Watertoets

Het gebied stroomt af naar Gracht I – Smoorsbeemd (categorie 98). De dichtstbijzijnde waterloop is de Echelbeek, een onbevaarbare waterloop van 2e categorie. Volgens de watertoets hebben de percelen een A-score. Het voorliggende project is dus niet gelegen in een recent overstroomd gebied of mogelijks overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.

Milieueffecten

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

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofdioxide enkel veroorzaakt door mobiliteit.

In de aanvraag is een berekening gevoegd die de stikstofdepositie via de lucht nagaat in de SBZ-H.

Tijdens de aanlegfase gaat het over 10 lichte voertuigbewegingen en 10 zware voertuigbewegingen per dag.

Tijdens de 'exploitatie' fase gaat het over 116 lichte voertuigbewegingen per dag voor de hele verkaveling.

Uit de VITO-tabel 3 m.b.t. het aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel en tabel 4 m.b.t. aantal zware voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel blijkt dat het aantal voertuigbewegingen voor de strengste KDW 6 kg N/ha.jaar voor een SBZ-H op 0 meter niet overschreden wordt.

Er kan bijgevolg geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig is.

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).

Wegenis

Artikel 4.3.5 § 1 VCRO stelt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Er is in dit dossier nog geen sprake van een voldoende uitgeruste weg. Er kan bijgevolg enkel een omgevingsvergunning worden verleend wanneer dezelfde opdrachtgever instaat voor zowel de woningbouw als de wegeniswerken en wanneer de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering van de wegeniswerken zijn voorzien, cfr artikel 4.3.5 §3 lid 1 uit de VCRO.

Voorliggende aanvraag voldoet aan bovenstaande voorwaarden waardoor men gebruik kan maken van de specifieke uitzondering. Eén van de aanvragers staat namelijk ook in voor de wegeniswerken. Er is een dossierstuk bijgebracht waaruit blijkt dat is voldaan aan de lasten uit de omgevingsvergunning met ref. OMV_2023170339 (2023/032) mbt de financiële waarborg voor de aanleg van de wegenis.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het goed is gelegen in de bebouwingsstrook Boekt-Zolder. De verkaveling met nieuwe wegenis is gelegen in een binnengebied tussen de Witte Barrier, Sint-Rochusstraat, Inakker en Dorpshof. De ontsluiting van de verkaveling gebeurt via een doorsteek aan Dorpshof tussen 25 & 31. Via de Sint-Rochusstraat is er nog een doorsteek/ontsluiting voor voetganger en fietser tussen nrs 16 & 18. Het projectgebied ligt op wandel- en fietsafstand (ca. 500 m) van het centrumgebied van Zolder. Inakker verbindt Zolder-Heikant met het centrum van Zolder. In dit deel van de straat komen vooral grondgebonden ééngezinswoningen in open bouwvorm voor. De bebouwingstypologie is zeer verscheiden. De woningen bestaan uit 1 of twee bouwlagen maar zijn bijna steeds afgedekt met hellende daken. De grondgebonden woningen worden afgewisseld door enkele meergezinswoningen.

Ten westen in de Sint-Rochusstraat en ten oosten in het Dorpshof staan grondgebonden woningen die vrij uniform zijn naar typologie. Ze bestaan uit 1 bouwlaag met een zadeldak en het zijn open bebouwingen. De woningen situeren zich op overwegend ruime percelen waarvan de perceelsdiepte varieert van ca. 30 tot ca. 60 meter diepte.

Aan de zuidzijde, in de Witte Barrier, komen ook open grondgebonden woningen voor. De typologie is hier meer verscheiden dan deze aan de Sint-Rochusstraat en het Dorpshof. Ook deze woningen hebben vrij diepe tuinen.

De percelen waarop deze aanvraag van toepassing is, zijn in het centrale deel van de verkaveling gelegen, langs de verbinding tussen de ontsluiting van de verkaveling via Dorpshof en de doorsteek aan de Sint-Rochusstraat. De nieuwe wegenis zal binnenkort aangelegd worden.

Deze omgevingsaanvraag heeft betrekking op lot 12 van de verkaveling, een perceel voorzien als projectzone voor meergezinswoningen. De 2 straatgevels van het perceel zijn zuid en oost georiënteerd. Ten zuiden van het perceel is een groenzone voorzien in de verkaveling waarin ook het gemeenschappelijk infiltratiebekken van de gehele verkaveling wordt gerealiseerd.

Het gebouw wordt op 10m afstand t.o.v de bestaande buur in het westen langs de Sint-Rochusstraat ingeplant. De toegang tot de ondergrondse parking bevindt zich aan de noordzijde. Het gebouw heeft een balkvormig volume met toegang in het noorden (alsook het hellend vlak) en opengewerkte gevel en terras in het zuiden.

Het perceel kent een zekere helling met als grootste verschil in straatniveau tussen noordoost (hoogste) en zuidwest 1m03. Er is gekozen om de nulpas voor het gebouw te baseren op dit hoogste peil in het noordoosten, zijnde 39.67 TAW op de infraplannen, en hier met onze nulpas 20cm boven te gaan en hem dus gelijk te leggen met 39.87 TAW.

Het appartementsgebouw bestaat uit een balkvolume van 2 bouwlagen met daarop nog een terugliggende bouwlaag en plat dak. Alle appartementen zijn gericht op de groenzone met infiltratiebekken ten zuiden van het voorliggende perceel. Eveneens heeft ook elk appartement een ruim terras, deels of volledig overdekt.

Het gebouw is voorzien van 2 inkompartijen met telkens een ruime overdekte buitenincom met deurbellen en brievenbussen, traphal met tevens de lift, en per niveau 2 appartementen en op verdiep +02 1 penthouse. Beide circulatiekernen gaan tot in de kelder. In deze kelder is er plaats voor 10 wagens, 22 fietsen, gemeenschappelijke afvalberging, technische en meterlokalen, en elk appartement heeft hier nog een extra bergruimte. Gezien de fietsenstalling in de kelder is het hellend vlak ook voorzien van een trap voor het steilste stuk gecombineerd met een fietsgoot

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

In het voorliggende ontwerp worden enkel woonfuncties voorzien. Functioneel sluit deze functie aan bij de woonfunctie in de omgeving.

- Mobiliteitsimpact

Het project wordt via nieuwe wegenis vervolgens ontsloten langs het Dorpshof. De nieuwe wegenis krijgt het karakter van een woonerf en een gemengd gebruikersprofiel (voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer).

Het Dorpshof is in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan gecategoriseerd als erftoegangsweg. De verkeersfunctie is ondergeschikt en de weg kent enkel bestemmingsverkeer. Er stellen zich vandaag geen problemen van verkeersveiligheid of verkeersdoorstroming op deze weg. Er zijn reeds snelheidsremmende maatregelen genomen om de verkeersveiligheid nabij de schoolomgeving te vergroten. Er zijn meerdere wegversmallingen aanwezig in de vorm van plantvakken, waar voornamelijk slechts één voertuig tegelijkertijd kan passeren en de versmalling duidelijk aan één zijde van de weg ligt.

Er worden geen knelpunten inzake verkeersveiligheid opgelost, noch gecreëerd. Het Dorpshof heeft een voldoende grote restcapaciteit om het bijkomend aandeel aan verkeersbewegingen ten gevolge van de bijkomende wooneenheden op te vangen.

In het voorgestelde ontwerp wordt het bewonersparkeren ondergronds gerealiseerd. Er worden 10 privéparkings ondergronds voorzien, waarvan 1 voor andersvaliden. Binnen de totale verkaveling worden er binnen het openbaar domein 10 bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd (0,3 bezoekersparkeerplaats per wooneenheid).

Naast voldoende parkeerplaatsen voor auto's wordt een fietsenstalling voor 22 fietsen ondergronds voorzien. Er wordt een trap en fietsgoot voorzien zodat het gemakkelijk is om met de fiets deze fietsenstalling te bereiken.

Een fietsenberging voor 6 fietsen wordt op maaiveldniveau aan de straat voorzien.

- Schaal

Het ontwerp bestaat uit een balkvormig volume bestaande uit 2 bouwlagen met een terugliggende bouwlaag met plat dak.

Het ontwerp past binnen het maximale gabarit wat toegelaten is in de voorschriften van de recente verkaveling.

De hoogte van het gebouw is vergelijkbaar met de hoogte van de grondgebonden woningen die binnen de verkaveling kunnen gerealiseerd worden.

Over het gehele gebouw zorgen banden van staand metselwerk per niveau voor een horizontale versterking waardoor het geheel minder hoog lijkt.

Binnen de verkaveling is de voorliggende meergezinswoning een uitwerking van de verkaveling, conform de voorschriften.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De omliggende straten zijn voornamelijk gekenmerkt door vrijstaande woningen op ruimere percelen, terwijl voorliggende aanvraag voorziet in een meergezinswoning. Toch is een dergelijke dichtheid op deze locatie aanvaardbaar gezien de ontsluiting via het openbaar vervoer en de nabijheid van verschillende basisvoorzieningen. De projectsite ligt op circa 500 meter van het dorpscentrum en dus onmiddellijk aansluitend op de dorpskern. Binnen deze straal bevinden zich openbaar vervoer (bushaltes) en tal van dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, bakker, gemeentehuis, kerk, basisschool, restaurant, ...

Binnen het concept van de verkaveling werd dan ook geoordeeld dat een verdichting op deze locatie mogelijk is. Binnen een inbreidingsproject wordt gezocht naar een verscheidenheid aan typologieën om op deze manier een divers publiek aan te trekken en meer groene publieke ruimte te creëren.

De voorliggende aanvraag betreft de uitwerking van de meergezinswoning die volledig conform de voorschriften is.

Alle woongelegenheden zijn gericht naar de groenzone ten zuiden. Het slaapgedeelte bevindt zich aan de noordzijde. Op deze manier wordt er maximaal ingezet op beleefbaarheid van het publieke domein en ontstaat er op deze manier een vorm van sociale controle. De relatie tussen bouwproject en omgeving is aanwezig.

De verschillende woongelegenheden zijn zo ingericht dat de beschikbare ruimte optimaal benut wordt.

Er wordt gestreefd naar een maximaal aan groen en een minimum aan verharding. De verhardingen worden beperkt tot de terrassen, een toegangspad tot de voordeur en het hellend vlak.

- Visueel-vormelijke elementen

De voorgevel/zuidgevel is zeer opengewerkt en voorzien van overdekte terrassen die uitgeven op de voorliggende groenzone waardoor de beleving van deze groenzone wordt versterkt.

Er is gekozen om te werken met een bruin genuanceerd baksteen vergelijkbaar met de gevels van de woningen op loten 8 tot 11. Deze baksteen wordt als hoofdmateriaal gebruikt met een toon op toon voeg. Gevelaccenten worden er gemaakt op +00 en +01 met dezelfde baksteen, maar verlijmd met een donkere voeg. Ditzelfde doen we ook voor het setback volume op +02. Over het gehele gebouw zorgen banden van staand metselwerk per niveau voor een horizontale versterking waardoor het geheel minder hoog lijkt. Het schrijnwerk, de balustrades, de dakrand en de regenafvoer worden voorzien in een zwart-bruine tint, wat aansluit bij de gevelsteen.

Fietsberging wordt afgewerkt met een houten gevelbekleding, hetgeen ook is voorzien bij de tuin- en fietsbergingen van de woningen op lot 1 tot 11.

Er is gekozen voor duurzame en esthetisch verantwoorde materialen, die een harmonisch geheel vormen binnen het bouwblok en binnen de verkaveling, maar toch ook zorgen voor een eigen identiteit en tevens passen in de omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van bouwkundig erfgoed.

- Bodemreliëf

Het perceel kent een zekere helling met als grootste verschil in straatniveau tussen noordoost (hoogste) en zuidwest 1m03. Er is gekozen om de nulpas voor het gebouw te baseren op dit hoogste peil in het noordoosten. De rest van het perceel worden de niveaus maximaal behouden, alleen rondom het gebouw zijn er aanpassing om er aansluiting mee te maken, maar telkens op ruime afstand van de perceelsgrenzen. Op deze manier kan eventueel afstromend water van het hellend vlak nog van de aanpalende percelen weggehouden worden, en komen onze terrassen aan de zuidgevel wat hoger tov de voorliggende straat te liggen, wat de privacy ten goede komt.

- Hinderaspecten

De westgevel geeft uit op de naastliggende buur aan de Sint-Rochusstraat en ligt om min. 10m van de perceelsgrens. Deze gevel is zeer gesloten gehouden om zo min mogelijk privacy hinder te creëren. Om die reden is ook het terras van de linkse appartementen aan de zijkant (deels) gesloten.

De toegang tot de ondergrondse garage ligt aan de noordoostelijke rand. Op deze manier wordt de hinder naar de aanpalende gebouwen tot een minimum beperkt.

- Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De appartementen zijn per 2 per niveau georganiseerd rondom een centrale traphal met lift. Hierdoor zijn alle appartementen gemakkelijk toegankelijk. Deze centrale traphal en lift zijn aangepast aan het toegankelijkheidsdecreet. Daarnaast is elk appartement rolstoelbezoekbaar gemaakt en wordt de verharding aan de voordeur op -2cm geplaatst. In de ondergrondse parking

is ook één parkeerplaats zo voorzien dat ze tijdelijk of permanent uitbreidbaar is tot een rolstoeltoegankelijke parkeerplaats.

Door de nulpas van het gebouw te baseren op de noordoostelijke zone (hoogste) komen de terrassen aan de zuidgevel wat hoger t.o.v. de voorliggende straat te liggen, wat de privacy ten goede komt.

Het gebouw is voorzien van 2 inkompartijen met telkens een ruime overdekte buitenincom met deurbellen en brievenbussen. Op deze manier wordt het 'beschut' binnenkomen bewerkstelligd.

Beide circulatiekernen gaan tot in de kelder waardoor alle bewoners intern tussen kelder en appartement kunnen circuleren.

Conclusie

Gunstig voor het bouwen van een gebouw met 10 wooneenheden

Voorwaarden

De aanvrager dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. De voorwaarden uit het advies van De Watergroep, Proximus, Fluvius en Wyre moeten gevolgd worden.

Het (toekomstig) advies van de Hulpverleningszone Zuidwest Limburg dient integraal nageleefd te worden.

Men dient de aanbevelingen en boombeschermingsmaatregelen uit de bijgevoegde bomeneffectenanalyse (BEA) strikt na te leven.
Om de bomen te beschermen tijdens de volledige duur van de werken is de toepassing van boombeschermingsmaatregelen nodig.
Deze worden op voorhand opgenomen in een werfplan en meegedeeld aan alle betrokken verantwoordelijke personen op de werf (werfleider, hoofd- en onderaannemers, etc.).

Voorts verwijzen we naar de voorwaarden, gevoegd bij de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met ref. OMV_2023170339 (2023/032).
Tijdens de opstart van de werken dient een ETT-gecertificeerd boomverzorger aanwezig te zijn. Deze rapporteert aan de gemeentelijke groenambtenaar.

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 28289 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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, Giel Simons namens MATEXI LIMBURG NV gevestigd te Broekermolenplein 2 te 3500 Hasselt en Tom Van Becelaere namens MATEXI PROJECTS NV gevestigd te Franklin Rooseveltlaan 180 te 8790 Waregem, voor het bouwen van een gebouw met 10 wooneenheden, gelegen en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie B 424 C, (afd. 3) sectie B 427 K, (afd. 3) sectie B 428 C, (afd. 3) sectie B 429 C en (afd. 3) sectie B 431 X.

Artikel 2:

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

De aanvrager dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. De voorwaarden uit het advies van De Watergroep, Proximus, Fluvius en Wyre moeten gevolgd worden.

Het (toekomstig) advies van de Hulpverleningszone Zuidwest Limburg dient integraal nageleefd te worden.

Men dient de aanbevelingen en boombeschermingsmaatregelen uit de bijgevoegde bomeneffectenanalyse (BEA) strikt na te leven.
Om de bomen te beschermen tijdens de volledige duur van de werken is de toepassing van boombeschermingsmaatregelen nodig.
Deze worden op voorhand opgenomen in een werfplan en meegedeeld aan alle betrokken verantwoordelijke personen op de werf (werfleider, hoofd- en onderaannemers, etc.).

Voorts verwijzen we naar de voorwaarden, gevoegd bij de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met ref. OMV_2023170339 (2023/032).
Tijdens de opstart van de werken dient een ETT-gecertificeerd boomverzorger aanwezig te zijn.
Deze rapporteert aan de gemeentelijke groenambtenaar.

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 28289 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Artikel 3:

De aanvrager moet de beslissing bekendmaken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden conform artikel 59, OVB.

Artikel 4:

Tegen deze beslissing kan een beroep worden ingediend bij de Deputatie van de provincie Limburg, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt. Het beroep moet op straffe van onontvankelijkheid ingesteld worden per beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen;

De beroeper bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1 de vergunningsaanvrager, behalve als hij zelf het beroep instelt
 - 2 het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder
- (artikel 52 en volgende, OVD en artikel 86 en volgende, OVB)

Artikel 5:

De aanvrager mag van de vergunning gebruik maken als men niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte wordt gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep. (artikel 35, OVD)

Artikel 6:

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

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

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.)

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 8 oktober 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Isabelle Thielemans
Waarnemend burgemeester

