

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 12 november 2025

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendanummer: 5
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/176 - 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: **Julie en Tom Neyens - Rottier**

Ligging van het perceel: **Broeksteeg 29**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nrs. 127W en 127V**

Projectnaam: Rottier-Neyens
Intern dossiernummer: 25/176
ID omgevingsplatform OMV_2025084234
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag
Het bouwen van een eengezinswoning.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	13 juli 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	22 augustus 2025
Opening openbaar onderzoek	1 september 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	30 september 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	27 oktober 2025
Uiterste datum beslissing	24 november 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 27 oktober 2025.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Verkavelingsvergunning (1964/125/84/34) - nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 16/02/1965.
- Stedenbouwkundig attest SA22/004 voor de bebouwbaarheid van percelen - positief gevonden op 07/09/2022.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woongebied.

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 (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel maakt deel uit van de verkaveling met ref. 1965/125 (loten II en III), goedgekeurd op 16 februari 1965.

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan Broeksteeg-Ganzenstraat dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 december 1966.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan, maar is niet volledig in overeenstemming met de 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.

Volgende afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften werden vastgesteld:

- inplanting woning op 14,60m en 16,49m uit de as van de weg i.p.v. 12m
- afmetingen: max. breedte: 24,15m i.p.v. 12m
- afmetingen: max. hoogte: 6,59m t.o.v. de vloerpas i.p.v. 6,0m
- dakvorm: plat dak i.p.v. helling tussen 25° en 50°
- afsluiting: draad met levende haag met een hoogte van 1,80m i.p.v. 1,50m

Volgens het Verzameldecreet Omgeving en de actuele motiveringspraktijk (addendum B26), zijn deze afwijkingen duidelijk gemotiveerd in het aanvraagdossier en voldoet het daarmee aan de wettelijke voorwaarden voor afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften.

De gevraagde afwijkingen brengen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang, schaden het algemeen belang niet en zijn niet storend voor de omliggende bebouwing. De afwijkingen zijn niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg en de ordening van de plaats.

De afwijkingen worden verder beoordeeld onder het punt 'goede ruimtelijke ordening'.

Archeologie

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

Verordeningen

Overzicht:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29/04/1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 08/07/2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 05/06/2009.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake wijzigen van het aantal 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 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 21,78m².

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

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

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

- Het advies van **Wyre** afgeleverd op 28 augustus 2025, is gunstig en als volgt gemotiveerd:
Aansluitbaar Wyre:

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 zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015 66 66 66 op de hoogte te brengen.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

- Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 26 augustus 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor hogervermeld perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)

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

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

- Het advies van **Proximus** afgeleverd op 25 augustus 2025, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

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.

- Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 25 augustus 2025, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd:

Voor de bouw van een eengezinswoning geeft Fluvius voor elektriciteit geen specifiek advies, voor meer info aangaande de aansluitingen verwijs ik u naar www.fluvius.be

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 1 september 2025 tot 30 september 2025.

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

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 projectgebied zelf 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 Driesenloop, een waterloop van categorie 2.

De locatie is niet gelegen in signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Het voorliggende project heeft geen nadelige invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid geoordeeld wordt dat er geen schadelijk effect veroorzaakt wordt.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

Milieueffecten

Mer-screening

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.

Stikstof

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide enkel veroorzaakt door mobiliteit.

In de aanvraag is een berekening gevoegd die de stikstofdepositie via de lucht nagaat in de SBZ-H. De bouw van deze eengezinswoning bevindt zich op 1070m van Habitatrichtlijngebied.

De voorliggende aanvraag omvat het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning. Hierbij dient enkel de impact van bijkomende vervoersbewegingen tijdens de uitvoering van de werken in rekening gebracht te worden. Na de uitvoering van de werken zijn er immers niet aanzienlijk meer vervoersbewegingen (dan voorheen) te verwachten.

De VITO-tabel voor verkeer geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

De 2920 jaarlijkse lichte vervoersbewegingen, zoals begroot voor een ééngesinswoning, zijn ruim minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen.

Er kan bijgevolg geconcludeerd worden dat de impactscore van de bouw van een ééngesinswoning op meer dan 150 m van Habitatrichtlijngebied 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

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Broeksteeg een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, maken deel uit van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling, gedateerd op 16 februari 1965 (referentie 1964/125). In het kader van de goedkeuring van het rooilijnplan voor de Broeksteeg (KB van 27 oktober 1967, referentie RO_71070_243_0048_00001) werd een deel van lot II afgesplitst.

De percelen zijn gelegen langs een doodlopende straat aan de rand van de bebouwingsstrook van Zolder. De omgeving wordt gekenmerkt door een uitgesproken residentieel karakter, met voornamelijk grondgebonden woningen op ruime kavels. De bestaande woningen in de Broeksteeg hebben doorgaans een hellend dak en bestaan uit één bouwlaag.

Aan het einde van de straat werd in 2017 een verkaveling goedgekeurd waarbij de gronden werden opgedeeld in vijf loten bestemd voor open bebouwing. In deze verkaveling is het toegestaan om woningen met twee bouwlagen op te richten.

De huidige aanvraag betreft de bouw van een eengezinswoning in open bebouwingsvorm. Het ontwerp voorziet een woning met twee bouwlagen en een plat dak, met een dakrandhoogte van 6,59 meter, gemeten vanaf de vloerpas. De bouwdiepte bedraagt 17 meter op het gelijkvloers en 12,82 meter op de verdieping, waarbij de bovenverdieping 4,20 meter achteruit springt.

Onder de volledige vloeroppervlakte van de woning wordt een kelder voorzien.

De carport is bereikbaar via een karrenspoor uitgevoerd in waterdoorlatende grindverharding.

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 is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling, waarbij wonen als hoofdbestemming is vastgesteld.

- Mobiliteitsimpact

Het bouwen van een ééngesinswoning zal geen significante toename van het lokale verkeer genereren. Op eigen terrein wordt voldoende parkeermogelijkheid voorzien voor 2 wagens, zodat de parkeerdruk niet wordt afgewenteld op het openbaar domein.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De ligging langs de Broeksteeg, een rustige, doodlopende straat aan de rand van de bebouwingsstrook van Zolder, biedt een duidelijke integratie van het project in een residentiële omgeving. De bestaande bebouwing in de Broeksteeg bestaat uit grondgebonden woningen met hoofdzakelijk één bouwlaag en een hellend dak. De goedkeuring van de verkaveling in 2017 aan het einde van de straat, waarin woningen met twee bouwlagen zijn toegestaan, biedt ruimte voor een ontwikkeling met een vergelijkbare bouwstructuur.

De ontworpen woning heeft een bouwvolume bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak. De dakrandhoogte is gelegen op 6,59 meter, gemeten van de vloerpas.

De woning heeft een bouwdiepte van 17 meter op de begane grond en 8,62 meter op de verdieping. Het ontwerp voldoet aan de gangbare stedenbouwkundige voorschriften, waarbij een bouwdiepte van 17 meter op de begane grond en 13 meter op de verdieping gebruikelijk is.

De oppervlakte aan verharding wordt beperkt tot: een inrit, een pad naar de voordeur en een terras (45m²).

De voorgestelde bebouwing en verharding staan in verhouding tot de oppervlakte van het perceel (531m²) en is ruimtelijk aanvaardbaar.

De gevraagde afwijkingen worden als volgt gemotiveerd:

- Een inplanting van de woning op 14,60m en 16,49m uit de as van de weg is ruimtelijk aanvaardbaar gezien de inplanting van de ontworpen woning afgestemd wordt op hoofdvolume van de aanpalende woning met adres Broeksteeg 25.
- Het ontwerp voorziet de bouw van een ééngesinswoning op twee loten uit de verkaveling van 16 februari 1965. Omdat niet wordt vastgehouden aan de oorspronkelijke kavelindeling, is een verkavelingswijziging vooraf niet vereist. Voor het samenvoegen van de loten geldt immers geen verkavelingsvergunningsplicht, tenzij de gemeenteraad hiervan afwijkt of een verkavelingsplichtige handeling wordt verricht. Dit werd bevestigd in het arrest van de Raad van State van 23 maart 2021 (Cassatiearrest nr. 250.183).

De aangevraagde bouwbreedte wijkt af van de oorspronkelijke stedenbouwkundige voorschriften. Het samenvoegen van de twee loten en de toepassing van een ruimere bouwbreedte draagt bij aan een betere ruimtelijke ordening en efficiënter ruimtegebruik, zonder een verhoging van het ruimtelijk rendement, aangezien het nog steeds om ééngesinswoning blijft. Deze motivering sluit aan bij de hedendaagse visie op zuiniger ruimtegebruik en het vermijden van versnippering van percelen.

- De afwijkende dakrandhoogte is te verantwoorden in het kader van duurzaam en energiebewust bouwen. Een grotere dakrandhoogte laat toe om beter te isoleren en om een aanvaardbare vrije hoogte te behouden.
- De keuze voor een plat dak sluit aan bij actuele architecturale tendensen én hedendaagse bouwtechnieken, waarbij een plat dak vaak zorgt voor een optimalere benutting van de binnenruimte, een beter energetisch rendement en eenvoudige integratie van technieken zoals zonnepanelen of groendaken.
- Een afsluiting met draad met levende haag strookt met het streven naar biodiversiteit en ecologische meerwaarde in de private buitenruimte. Dankzij deze vegetatieve component komt de afsluiting tegemoet aan zowel functionele (privacy, veiligheid) als ruimtelijke (visuele zachtheid, groeninbreng) doelstellingen, en blijft harmonie met de omgeving gewaarborgd.□

- Visueel-vormelijke elementen

De typologie van een grondgebonden woning in open bouwvorm sluit aan bij de typologie die in de omgeving aanwezig is. De ontworpen woning bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. Deze hedendaagse vormgeving past binnen het heterogene straatbeeld van de omgeving.

De voorgestelde materialen –gevelsteen in combinatie met een accent in bruin geprofileerde aluminium gevelpanelen – zijn eigentijds, duurzaam en visueel coherent. Ze zorgen voor een harmonieus geheel met de bestaande architectuur en passen binnen het beeldkwaliteitskader van de omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument en is niet opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

De aanvraag is ook niet gelegen in de nabijheid of binnen het gezichtsveld van een beschermd monument, dorpszicht of landschap.

- Bodemreliëf

Het betrokken perceel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. Volgens de watertoetskaarten heeft de Broeksteeg een beperkte kans op overstroming in het kader van de klimaatverandering.

Om overstromingsrisico's voor de woning te vermijden, wordt de vloerpas hoger aangelegd dan het straatniveau. Dit gaat gepaard met een beperkte ophoging van het terrein dat slechts geringe hoogteverschillen vertoont. Het bestaande reliëf wordt zoveel mogelijk behouden.

Aangezien een ophoging van de tuin kan leiden tot afstroming van hemelwater naar aangrenzende percelen, met mogelijke wateroverlast tot gevolg, wordt volgende voorwaarde opgelegd:

- Het grondverzet moet beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke, namelijk het bouwvlak, het pad naar de voordeur, de inrit naar de carport en een strook van maximaal drie meter breed langs de zij- en achtergevel van de woning.
- Hierbij dient rekening gehouden te worden dat niveauverschillen op minstens twee meter van de perceelsgrens geleidelijk worden opgevangen met hellingen, zodat een vlotte overgang naar het bestaande maaiveld van de aanpalende percelen wordt gewaarborgd.
- Er dient tevens over gewaakt te worden dat de natuurlijke afwatering en de stabiliteit van de aangrenzende terreinen niet worden verstoord.

- Hinderaspecten

De aanvraag voldoet aan de regelgeving inzake lichten en zichten. Er worden geen nieuwe openingen voorzien die inkijk of hinder veroorzaken. De uitbreiding heeft geen negatieve impact op de privacy of het gebruiksgenot van de aanpalende percelen.

- Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De voorgestelde werken houden geen risico's in voor de gezondheid, veiligheid of leefbaarheid.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig, voor het bouwen van een ééngezinswoning.

Voorwaarden

- Het grondverzet moet beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke, namelijk het bouwvlak, het pad naar de voordeur, de inrit naar de carport en een strook van maximaal drie meter breed langs de zij- en achtergevel van de woning.
- Hierbij dient rekening gehouden te worden dat niveauverschillen op minstens twee meter van de perceelsgrens geleidelijk worden opgevangen met hellingen, zodat een vlotte overgang naar het bestaande maaiveld van de aanpalende percelen wordt gewaarborgd.
- Er dient tevens over gewaakt te worden dat de natuurlijke afwatering en de stabiliteit van de aangrenzende terreinen niet worden verstoord.
- De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- De aanvrager dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. De voorwaarden in het advies van De Watergroep moeten gevolgd worden.
- Het openbaar domein moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. Onverharde bermen moeten terug ingezaaid worden met gras.

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, Julie en Tom Neyens - Rottier wonende te Marrainenplein 2/0301 te 3000 Leuven, voor het bouwen van een eengezinswoning, gelegen Broeksteeg 29 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 127 W en (afd. 3) sectie F 127 V.

Artikel 2:

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

- Het grondverzet moet beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke, namelijk het bouwvlak, het pad naar de voordeur, de inrit naar de carport en een strook van maximaal drie meter breed langs de zij- en achtergevel van de woning.
- Hierbij dient rekening gehouden te worden dat niveauverschillen op minstens twee meter van de perceelsgrens geleidelijk worden opgevangen met hellingen, zodat een vlotte overgang naar het bestaande maaiveld van de aanpalende percelen wordt gewaarborgd.
- Er dient tevens over gewaakt te worden dat de natuurlijke afwatering en de stabiliteit van de aangrenzende terreinen niet worden verstoord.
- De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- De aanvrager dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. De voorwaarden in het advies van De Watergroep moeten gevolgd worden.
- Het openbaar domein moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. Onverharde bermen moeten terug ingezaaid worden met gras.

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 vijftiendertig 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.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 13 november 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester