

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 3 december 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: 4

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/184 - 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: **CAJO NV en de heer Jean Caubergs**

Ligging van het perceel: **M. Scheperslaan 58 en 60**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie A nrs. 709F2 en 709B2**

Projectnaam: Bouwen van 2 halfopen woningen
Intern dossiernummer: 25/184
ID omgevingsplatform OMV_2025071245
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van 2 woningen en het bouwen van 2 gekoppelde, grondgebonden woningen.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	17 juli 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	2 september 2025
Opening openbaar onderzoek	10 september 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	9 oktober 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	24 november 2025
Uiterste datum beslissing	16 december 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 24 november 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (64/1289Z) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 17/04/1964.
- Stedenbouwkundige vergunning (73/0/1/276/286KZ) voor het bouwen van een autobergplaats - goedgekeurd op 19/02/1973.
- Stedenbouwkundige vergunning (82/113K) voor het verhogen van de siermuur - goedgekeurd op 12/08/1982.
- Stedenbouwkundige vergunning (82/140K) voor het bouwen van een tuinhuisje - goedgekeurd op 30/09/1982.
- Verkavelingsvergunning (1962/012) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 12/09/1962.

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).

De percelen zijn niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg noch een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen zijn gelegen binnen een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling met referentie 1962/012 en goedgekeurd op 12 september 1962. De percelen zijn gekend als loten 2 en 3 uit de verkaveling.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk rooilijnplan goedgekeurd op 29 juni 1937 en 13 augustus 1947.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag wijkt af van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft:

- Loten 2 en 3 dienen samengevoegd te worden voor één alleenstaande woning. In het ontwerp worden 2 halfopen bebouwingen gerealiseerd op de twee loten;
- De afsluitingen moeten bestaan uit levende hagen van maximum 1 meter hoogte of lage muurtjes van ten hoogste 0,40 m. (achteruitbouwstrook). In het ontwerp wordt groene afsluiting voorzien met hoogte van 1,80 m;
- Koeren en hovingen: afsluiting met levende hagen gesteund door draad of traliewerk met maximum hoogte van 1,50 m. In het ontwerp wordt groene afsluiting voorzien met hoogte van 1,80 m;
- De inplanting dient te gebeuren op 5 m achter bestaande rooilijn. In het ontwerp ligt de voorgevel op 7,95 m achter de rooilijn;
- Maximum gevelbreedte van 12 m. In het ontwerp is de gezamenlijke gevelbreedte 15,76 m.

Overeenkomstig artikel 4.3.1§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gewijzigd met de zgn. Codextrein (decreet 8/12/2017), vormen afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften, met uitzondering van de voorschriften in verband met wegenis en openbaar groen, van een verkaveling ouder dan 15 jaar geen weigeringsgrond. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening blijft.

Archeologie

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

Verordeningen

Deze stedenbouwkundige verordening legt elke bouwer en 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.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, d.d. 9 juni 2017 is van toepassing op dit dossier.

De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een telecommunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. Bij appartementsgebouwen moet men een toegangspunt voorzien waar de internetleveranciers eenvoudig hun aansluitingen naar de verschillende appartementen kunnen beheren.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 4 september 2025, is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Voor sloop, bouwen of verbouwen van een eengezinswoning, waarvan het perceel ligt op een goedgekeurde verkaveling, geeft Fluvius voor elektriciteit geen specifiek advies. Voor meer info verwijzen we naar onze website www.fluvius.be."

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 9 september 2025, is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor hogervermeld perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: Digitale watermeter | De Watergroep

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

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

De ontvangen adviezen worden aanvaard in functie van de expertise van de adviesinstanties ter zake. De voorwaarden geformuleerd in deze adviezen zullen als voorwaarden in de vergunning worden opgelegd.

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 10 september 2025 tot 9 oktober 2025.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren.

Er diende geen beraadslaging te gebeuren.

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

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Sedert de inwerkingtreding van omzendbrief OMG/2022/1 op 1 januari 2023 dient de vergunningverlenende overheid de watertoets, veruitwendigd in onderhavige waterparagraaf op een gewijzigde manier uit te voeren. De watertoetsprocedure werd geoptimaliseerd, er werden aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

De percelen zijn volgens de watertoets niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal).

In alle redelijkheid kan er geconcludeerd worden dat deze handelingen geen bijkomende nadelige invloed hebben op het watersysteem en het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

De aanvraag valt onder de gewestelijke hemelwaterverordening 2023, welke goedgekeurd werd op 10 februari 2023 en in werking trad op 2 oktober 2023.

Voor een totale dakoppervlakte van 203,05 m² worden volgende voorzieningen aangelegd. Elke woning heeft een hemelwaterput van 7.500 liter voor hergebruik van hemelwater voor toiletten en

buitenkranen. Per woning wordt ook voorzien in een infiltratievoorziening onder de vorm van een wadi met een inhoud van 3.912 liter en 11 m² oppervlakte.

Het waterbergend vermogen wordt op afdoende wijze gevrijwaard door de plaatsing van de voorgestelde voorzieningen. Door de genomen maatregelen, kan er in beginsel zowel voor als na de werken dezelfde hoeveelheid water over het perceel stromen.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II of III van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

Natuurtoets

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties (vennen, heiden, moerassen, schorren, slikken, duinvegetaties, niet recent omgeploegde en ingezaaide graslanden, loofbossen (ongeacht of de boomlaag is aangeplant of niet) en houtachtige beplantingen) of kleine landschapselementen (bermen, bomen, knotbomen, bomenrijen, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen).

Stikstof

Voor twee eengezinswoningen kunnen we uitgaan van ongeveer 2920 vervoersbewegingen per jaar ($2 \times 4 \text{ personen} \times 2 \text{ vervoersbewegingen/persoon} \times 365 \text{ dagen/jaar} = 5.840 \text{ jaarlijkse vervoersbewegingen}$). Dit is minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen (VITO tabel 3, licht verkeer, KDW=6 en afstand=0). Dit betekent dat zelfs indien de woningen op het meest kritische habitat gebouwd worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis.

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

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de M. Scheperslaan 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 beoogt het slopen van twee woningen met aanhorigheden en het bouwen van 2 woningen in halfopen verband.

Het betreffende perceel is gelegen in de M. Scheperslaan, een uitlopend woonlint gelegen tussen Heusden-Zolder en Houthalen-Helchteren in een landelijke omgeving. Tevens is het project nabij de E313 en N715 gelegen, de verbindingsweg tussen Helchteren en Zonhoven die verder uitgaat op Hasselt. Het straatbeeld wordt ter plaatse gekenmerkt door grondgebonden vrijstaande eengezinswoningen, waarbij er een mix is van zowel moderne en klassieke woningen. In de achterliggende en nabije omgeving zijn eveneens halfopen bebouwingen terug te vinden. De betreffende site in deze aanvraag betreft twee bouwpercelen. Elk perceel is voorzien van een eengezinswoning.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag beoogt het slopen van 2 woningen en het bouwen van 2 gekoppelde, grondgebonden woningen in halfopen verband. De onderliggende gewestplanbestemming betreft wonen.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag betreft het bouwen van twee grondgebonden eengezinswoningen in halfopen bouwvorm. Door het voorzien van een houten plint wordt getracht het geheel te laten voorkomen als één vrijstaande woning.

De inplanting werd in overleg met de dienst Ruimtelijk Beheer en Woonbeleid bepaald. Er dient een bouwvrije zijtuin van 4 m aangehouden te worden.

De rooilijn bevindt zich op 10,55 m vanuit de as van de weg voor woning 1 en op 10,40 m vanuit de as van de weg voor woning 2.

De nieuwe voorbouwlijn is afgestemd op die van de linkerbuur (nr. 56), dewelke zich op 18,50 meter bevindt ten opzichte van de as van de weg. Op die manier ontstaat een voortuin met een diepte van 7 meter.

Woning 1 heeft zowel op het gelijkvloers als de verdieping een totale bouwdiepte van 13,15 m. De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bevindt zich op 4,95 m ten opzichte van het afgewerkte vloerniveau op het gelijkvloers. Deze woning wordt zo ingeplant zodat ze voorzien is van een spitsgevel aan de straatzijde. De dakhelling van het hoofdvolume bedraagt 45°. De nokhoogte van deze woning bevindt zich op 8,50 m ten opzichte van het afgewerkte vloerniveau op het gelijkvloers.

Woning 2 is voorzien van een bouwkader met een diepte van 18,25 meter. Binnen dit volume bedraagt de bouwdiepte 9,65 m, zowel op het gelijkvloers alsook op de verdieping. Op de gelijkvloers wordt er een uitbouw voorzien van 3,50 m diep, met een kroonlijsthoogte van 3,35 m. De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume wordt voorzien op 5,90 m van het afgewerkte vloerniveau. Om het hoofdvolume te benadrukken wordt de nokhoogte van woning 2 verhoogd naar 10,80 m ten opzichte van het afgewerkte vloerniveau op het gelijkvloers.

Woning 2 wordt eveneens voorzien van een carport binnen dit bouwkader. De carport heeft breedte van 3,00 m. Dit volume wordt op 6 m van de perceelsgrens ingeplant en heeft een diepte van 5,10 m. De totale diepte van het bebouwde volume wordt dan 18,25 m, het welk onder de maximale diepte van 20 m valt. Woning 1 zal voorzien worden van een inpandige garage, verwerkt in de houten sokkel.

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

Mobiliteitsimpact

Het parkeren voor woning 2 gebeurt onder de voorziene carport. De carport wordt bereikbaar gemaakt via een inrit dewelke een breedte heeft van 3 m. Voor woning 1 gebeurt het parkeren in een inpandige garage. Er worden per woning 2 parkeerplaatsen voorzien op het terrein. Het parkeren wordt hierdoor opgevangen op eigen terrein en niet afgewenteld op het openbaar domein.

Er kan gesteld worden dat door voorliggende aanvraag de impact op de mobiliteit beperkt is.

Visueel-vormelijke elementen

Het project wordt opgetrokken in traditionele bouwstijl waarbij het gevelmetselwerk wordt voorzien in een wit gekaleide baksteen gecombineerd met houten accenten voor de plint en carport. Dit geheel wordt gecombineerd met aluminium buitenschrijnwerk in een zwarte kleur. De hellende daken worden voorzien van grijze dakpannen.

De voorziene materialen zijn esthetisch en duurzaam te noemen en zullen moeiteloos integreren in de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, dorpszicht of landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Bodemreliëf

Het bestaande reliëf wordt gewijzigd in functie van de woningen zelf. Het betreft hier een eilandophoging. Dit impliceert een ophoging rondom de woning zelf. Daarna dient het bestaande reliëf weer maximaal aangehouden te blijven.

Daarboven wijzigt het reliëf licht in functie van de voorziene infiltratievoorzieningen.

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

Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering.

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

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er is geen inbreuk qua inkijk of privacyhinder.

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

Over perceel 709B2 loopt chemin nr. 103. Deze buurtweg dient te allen tijde toegankelijk te zijn en vrij van obstakels.

Zonering

De percelen zijn gelegen binnen centraal gebied. In centraal gebied geldt de aansluitplicht op de riolering.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het slopen van 2 woningen en het bouwen van 2 gekoppelde, grondgebonden woningen.

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, Jean Caubergs namens CAJO NV gevestigd te M. Scheperslaan 74 te 3550 Heusden-Zolder en de heer Jean Caubergs wonende te M. Scheperslaan 74 te 3550 Heusden-Zolder, voor het slopen van 2 woningen en het bouwen van 2 gekoppelde, grondgebonden woningen, gelegen M. Scheperslaan 58 en 60 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie A 709 F2 en (afd. 3) sectie A 709 B2.

Artikel 2:

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

- De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** moeten strikt worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nutsmaatschappijen**, waaronder Fluvius, De Watergroep en de telecommaschappijen.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein opgevangen te worden en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering.
- Chemin nr. 103 moet te allen tijde toegankelijk zijn en vrij van obstakels.

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.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 4 december 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester