

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 28 januari 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCULDIGD:

Schepenen: Annette Palmers, Steven Goris

Agendanummer: 10

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/209 - 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: **BOUW & IMMO LANI BV**

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 25/209 - Goedkeuring (vervolg)

Ligging van het perceel: **de Borghgravelaan 13**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nr. 675M**

Projectnaam: BA_2025BIL-Heu

Intern dossiernummer: 25/209

ID omgevingsplatform OMV_2025093185

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van een woning met bijgebouwen en bouwen van een complex met drie wooneenheden, een carport en omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	26 augustus 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	31 oktober 2025
Opening openbaar onderzoek	7 november 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	6 december 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	20 januari 2026
Uiterste datum beslissing	13 februari 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 20 januari 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (63/1194Z) voor het bouwen van een woonhuis en een winkel - goedgekeurd op 26/11/1963.
- Stedenbouwkundige vergunning (71/0/1/328Z) voor het bijplaatsen van een benzinepomp - goedgekeurd op 27/09/1971.
- Stedenbouwkundige vergunning (76/0/1/638/648KZ) voor het bouwen van een scheidingsmuur aan woning zodat een nieuwe autobergplaats ontstaat achter huidige werkplaats - goedgekeurd op 04/10/1976.
- bouwen en constructie dossier G2022/001 voor het opname in het vergunningenregister voor de aanbouw van niet vergunde constructies aan de woning - opname in register op 12/01/2022.

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.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 25/209 - Goedkeuring (vervolg)

Het perceel is gelegen binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg BPA Boekt, goedgekeurd op 27 augustus 2004, met bestemmingszone(s): zone voor ontsluitingswegen, zone voor privaat groen, zone voor residentiële bebouwing.

Voor de Borghgravelaan zijn er twee geldende rooilijnplannen:

- Rooilijnplan Ubbelstraat – Viverselweg – de Borghgravelaan van 14/1/1955
- Rooilijnplan Ubbelstraat – de Borghgravelaan (kruispunt)

De betreffende rooilijnen grenzen aan elkaar terhoogte van de aanvraag.

Het perceel is niet getroffen door de rooilijn.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Boekt.

De bijgebouwen worden voorbij de uiterste bouwlijn voorzien i.p.v. in een zone achter de gekozen voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de uiterste bouwlijn.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex kan de vergunningsverlenende overheid afwijken van de voorschriften van een BPA voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Elke vraag tot afwijking moet onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

- Bijgebouwen voorbij de uiterste bouwlijn i.p.v. in een zone achter de gekozen voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de uiterste bouwlijn.
Binnen het BPA wordt er ingezet op het bundelen van alle gebouwen en constructies vooraan op het perceel. Een maximale bouwdiepte van 25m op het gelijkvloers is mogelijk indien de voorgevel zich situeert op 5m voor de op het BPA aangeduide aslijn van de voorgevel.
In het voorliggende ontwerp wordt deze bouwdiepte niet volledig benut. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15,04m en plaatselijk met de terrasoverkapping meegerekend 18m.
De bijgebouwen situeren zich tot ca. 10m achter het hoofdgebouw. Op deze manier kan men bij de gelijkvloerse appartement een kwalitatieve tuinzone creëren of kan deze zone ingezet worden voor collectief gebruik. Het maximale bebouwingspercentage wordt niet overschreden.

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 woonegelegenheden, 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.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.

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 25.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 31,72m² en een volume van 11510 liter.

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

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

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

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 17 november 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 4 november 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

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](#).

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. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

Bovendien moet er een tijdelijke put van 1 x 1 x 1.2 m voorzien worden voor het binnenbrengen van de waterleidingen. Als deze tijdelijke put niet aanwezig is, behoudt De Watergroep zich het recht om de aftakking niet uit te voeren. Na het binnenbrengen van de aftakking mag deze put gedempt worden. De koker vanuit de werkput tot buiten het gebouw moet een diameter van 150 mm hebben. De plaatsing van een (energie)bocht is voor appartementen niet toegelaten.

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 **Proximus** afgeleverd op 3 november 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Beste,

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.

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 25/209 - Goedkeuring (vervolg)

- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de wind- en waterdichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: [Bouwen - Proximus for real estate](#) of via de applicatie "MyBuildingProjects"
- 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
- Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

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.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 4 november 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Netuitbreiding nodig:

Geacht college

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.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

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

Het advies van **Deputatie** afgeleverd op 1 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: In bijlage ons advies.

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 7 november 2025 tot 6 december 2025.

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

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, is van toepassing op de aanvraag.

Bescheiden woonaanbod

Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse Woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 - Bescheiden woonaanbod: boek 5, deel 9.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hoofdstuk 1 of 2 uit boek 5, deel 9 met betrekking tot bescheiden woonaanbod.

Watertoets

Het projectgebied is niet gelegen in een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen noch in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het project watert af naar de [Beemdenloop], 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

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

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).

Rioleringsstoets

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 Borghgravelaan een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag is aan de westelijke zijde van het centrum van Boekt gelegen in de bebouwingsstrook Boekt-Zolder.

De omgeving is zeer verscheiden. In de omgeving komen er zowel grondgebonden als verdiepingswoningen voor. De oudere grondgebonden woningen, bestaande uit 1 of twee bouwlagen en afgedekt met een zadeldak, worden systematisch vervangen door nieuwe gebouwen. In de omgeving zijn de nieuwe gebouwen meestal meergezinswoningen afgewisseld met grondgebonden woningen in halfopen bouwvorm.

De woonfunctie wordt sporadisch afgewisseld met dienstenfuncties of handel. Het straatbeeld is heterogeen. De meeste voorzieningen bevinden zich verder naar het oosten en zijn gelegen aan de Meylandtlaan.

Het perceel is bebouwd met een handelswoning. Deze woning is tot op de linker perceelsgrens gebouwd en kent een vrij grote diepte. Los van de woning staan er nog een aantal bijgebouwtjes op het perceel. De volledige voortuin is verhard tot aan de straat.

De aanvraag behelst het slopen van alle bebouwing op het perceel en het bouwen van een woonblok met drie appartementen. Los van de appartementen wordt nog voorzien in een open carport en een fietsenberging in de achtertuin.

Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen en een setback. Op elke verdieping wordt één wooneenheid ingericht. De hoogste dakrand komt op 9,04m van de afgewerkte vloer. De dakrand van de verdieping komt op 6,08m boven het afgewerkte vloerpeil. De diepte op het gelijkvloers en de verdieping zijn 15m. Hierboven wordt een setback voorzien.

In de achtertuin wordt een open carport voorzien met drie overdekte staanplaatsen. Daarnaast wordt er nog voorzien in een constructie met drie afgesloten tuinbergingen die ook als fietsenstalplaats kan voorzien worden.

In de voortuin wordt een verharding voorzien voor 2 autostalplaatsen. Deze verharding sluit aan bij de verharding van de inrit die langs het huis overgaat in een verharding in de vorm van een kaarsppor. Aan de achterzijde, ter hoogte van de carports en de bergingen wordt dan weer een vlak van verharding voorzien. De verhardingen van de oprit en parkings worden voorzien in waterdoorlatende klinkerverharding.

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 overwegende functie in de directe omgeving is wonen. De woonfunctie komt in de staat in diverse vormen voor. Er zijn in de straat appartementen, grondgebonden eengezinswoningen als halfopen grondgebonden woningen. De appartementen sluiten aan bij de aanwezige woonfunctie.

- Mobiliteitsimpact

Alle parkeergebeuren wordt eigen terrein georganiseerd. De Borggravelaan is een hoofdonstluitingsweg van de woonkern van Boekt en is voldoende uitgerust om de mobiliteitsstijging op te vangen.

Er wordt naast autostaanplaatsen op het eigen terrein ook voorzien in de mogelijkheid om op een goed bereikbare plaats fietsen te stallen. Dit bevordert het gebruik van de fiets.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De dichtheid sluit aan bij dichtheden die onlangs in de onmiddellijke omgeving werden vergund (de Borghgravelaan 9).

Qua ruimtegebruik is het project maximaal benut zonder de ruimtelijke grenzen te overschrijden. Het gebouw vormt samen met de bijgebouwen het maximaal toegelaten volume. In de toekomst kunnen er daarom geen bijkomende bijgebouwen meer worden toegestaan.

De setback is vormgegeven als een volume met verspringende delen, waardoor het gebouw minder massief oogt en een luchtiger karakter krijgt. Door deze aanpak valt de setback niet volledig binnen het gabarit. De vrijgehouden ruimtes komen echter overeen met de zones die bij een klassieke setback binnen het gabarit eveneens vrij zouden blijven.

Elke wooneenheid is voldoende ruim en beschikt zowel over een binnen- als een buitenberging. Het gebouw is uitgerust met een lift, wat de toegankelijkheid en bruikbaarheid aanzienlijk vergroot. Alle appartementen hebben twee slaapkamers, waardoor ze aansluiten bij de behoeften van een brede groep woningzoekenden.

Naast een privaat terras blijft er ondanks de maximalisatie van de verhardingen nog voldoende tuin en onverharde zone over om te gebruiken als gemeenschappelijke tuinzone en als ruimte om hemelwater te laten infiltreren.

De terrassen bevinden zich op drie meter van de linker perceelsgrens. Op het plan worden deze terrassen afgeschermd aan de linker zijde met plantenbakken. Dit is onvoldoende om privacy naar de linker buur te waarborgen. De linker zijde van de terrassen moet afgeschermd worden door een permanent niet doorzichtige afsluiting van min. 1,6m hoog. Wij denken hierbij aan een vaste muur, een afsluiting in melkglas of iets dergelijks. Dit moet de privacyhinder naar de burens verminderen.

- Visueel-vormelijke elementen

Het concept kan ruimtelijk en architecturaal aanvaard worden in de bestaande omgeving, zowel wat betreft het materiaalgebruik als de vormgeving. Het project sluit architecturaal aan bij het een recent vergund project op de Borghgravelaan 5

Er wordt gewerkt met gangbare kwalitatieve materialen zoals een lichtgrijs genuanceerde gevelsteen gecombineerd met antraciet pvc buitenschrijnwerk..

- 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

Buiten het voorzien van de wadi blijft het terreinprofiel maximaal behouden. Ter hoogte van het gebouw wordt het terrein licht verhoogd. Het terrein wordt buiten het gebouw schuin aangelegd zodat het aansluiting vind bij het omliggend terrein. Aan de achterzijde van het gebouw zijn er geen ophogingen nodig.

- Andere hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De terrassen bevinden zich op drie meter van de linker perceelsgrens. Op het plan worden deze terrassen afgeschermd aan de linker zijde met plantenbakken. Dit is onvoldoende om privacy naar de linker buur te waarborgen. De linker zijde van de terrassen moet afgeschermd worden door een permanent niet doorzichtige afsluiting van min. 1,6m hoog. Wij denken hierbij aan een vaste muur, een afsluiting in melkglas of iets dergelijks. Dit moet de privacyhinder naar de burens verminderen.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het slopen van een woning met bijgebouwen en bouwen van een complex met drie wooneenheden, een carport en omgevingsaanleg.

Voorwaarden

Voorwaarden van de waterbeheerder

Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn
- (i.e. 34m63 TAW).
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
- Ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
- Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte. Ophoging van een inrit van maximaal 3 m breed is toegestaan. De ophoging mag er niet toe leiden dat water wordt afgevoerd naar lager gelegen aanpalende percelen.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is .

Andere voorwaarden

De terrassen op de verdieping moeten aan de zijde van de linker perceelsgrens afgesloten worden met een permanent niet- doorzichtige afsluiting van min. 1,6m hoog.

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, Fatima Ait Oumarir namens BOUW & IMMO LANI BV gevestigd te Narcissenlaan 13 te 3550 Heusden-Zolder, voor het slopen van een woning met bijgebouwen en bouwen van een complex met drie wooneenheden, een carport en omgevingsaanleg, gelegen de Borghgravelaan 13 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 675 M.

Artikel 2:

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

Voorwaarden van de waterbeheerder

Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn
- (i.e. 34m63 TAW).
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
- Ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
- Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte. Ophoging van een inrit van maximaal 3 m breed is toegestaan. De ophoging mag er niet toe leiden dat water wordt afgevoerd naar lager gelegen aanpalende percelen.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is .

Andere voorwaarden

De terrassen op de verdieping moeten aan de zijde van de linker perceelsgrens afgesloten worden met een permanent niet- doorzichtige afsluiting van min. 1,6m hoog.

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;

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 25/209 -
Goedkeuring (vervolg)

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, 28 januari 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester