

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 4 februari 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Marten Frederix

Agendnummer: 4

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/247 - 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: **KAYIKCI BV**

Ligging van het perceel: **G. Gezellelaan 197/1 en /11**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie B nr. 972N**

Projectnaam: Dossier Kayikci-Willekens - Guido Gezellelaan

Intern dossiernummer: 25/247

ID omgevingsplatform OMV_2025111049

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag
Het bouwen van twee appartementen met carport en berging, het aanleggen van verhardingen.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	26 september 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	3 november 2025
Opening openbaar onderzoek	8 november 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	7 december 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	28 januari 2026
Uiterste datum beslissing	16 februari 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 28 januari 2026.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

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 goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Mortelveld' en binnen zone voor wonen 1, zone voor tuin en achterliggend in zone voor wonen 3.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende RUP.

Afwijking en uitzonderingen

Na een openbaar onderzoek, kunnen beperkte afwijkingen in een vergunning worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en

inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen zoals bepaald in artikel 4.4.1 VCRO.

De aanvraag houdt volgende afwijkingen op de voorschriften in:

- ☐ Dakvorm hoofdgebouw: max. nokhoogte van 5 m boven dakrand
- ☐ Bijgebouwen: inplanting tegen perceelgrens vereist een schriftelijk akkoord van aangrenzende eigenaar, nieuwe garages worden ingeplant binnen de 40m, gemeten vanaf rooilijn
- ☐ Niet-bebouwde zone: in voortuin verhardingen toegestaan tot 30%

De nokhoogte van voorliggende aanvraag ligt 6,30 m boven de dakrand. Na terugkoppeling op een vorig voorontwerp werd de kroonlijsthoogte aangepast (lager). Deze sluit nu aan op het naastliggende pand. Het gabarit van de aanpalende wordt dus volledig gevolgd. De nokhoogte bevindt zich op 12 m boven het vloerpeil. Rekening houdend met omliggende panden in de omgeving kan er wel gesteld worden dat deze nokhoogte ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het bijgebouw met een oppervlakte van 45 m² wordt ingeplant tegen de linker perceelgrens (een tegen een bestaand bijgebouw op het aanpalende perceel) en op 15,60 m achter de achtergevel. De voorgevel van het bijgebouw bevindt zich op 39,30 m achter de rooilijn. Er werd geen schriftelijk akkoord binnen de aanvraag toegevoegd van de aanpalende eigenaar. Binnen het dossier werd een openbaar onderzoek gehouden waarbij de aanpalende eigenaar werd aangeschreven. Binnen de termijn van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend waardoor gesteld kan worden dat de aanpalende buur geen bezwaar heeft tegen oprichting tegen de linker perceelgrens en tegen het bestaande bijgebouw.

In de voortuin wordt verharding voorzien in functie van oprit en twee parkeerplaatsen. De twee parkeerplaatsen worden voorzien in grastegels en de oprit in waterdoorlatende klinkerverharding. De voortuin is in functie van parkeren en ontsluiting voor meer dan de helft verhard. Om de verharding te beperken zal opgelegd worden dat de inrit/oprit naar achter uitgevoerd wordt als een karrenspoor. Op deze manier kan de afwijking op de verhardingsgraad in de voortuin aanvaard worden.

Deze afwijkingen geven geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het RUP. De algemene strekking van het plan blijft geëerbiedigd en de afwijkingen zijn niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

Archeologie

De aanvraag betreft geen beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

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

Verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, d.d. 10 februari 2023

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.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, d.d. 9 juni 2017

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.

De verordening inzake breedband is van toepassing op dit dossier.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 10 november 2025, is
voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

*"Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft een gunstig advies voor bovenstaande aanvraag van een
omgevingsvergunning.*

*Dit advies heeft betrekking op de projectinhoudelijke versie die geldt op het moment waarop de
adviesvraag aan AWW werd ingediend.*

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.

*Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna
omschreven aandachtspunten."*

Het advies van **Hulpverleningszone Zuid-West Limburg** afgeleverd op 10 november 2025, is
voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

*"De hulpverleningszone Zuid-West Limburg geeft een GUNSTIG brandweeraadvies mits naleving van
hogervermelde voorwaarden en opmerkingen (zie bijlage)."*

Het advies van **Elia Asset** afgeleverd op 18 november 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt
gemotiveerd:

*"Naar aanleiding van uw aanvraag, kunnen wij u meedelen dat voor alle activiteiten nabij
bovengrondse hoogspanningslijnen wettelijke horizontale en verticale veiligheidsafstanden gelden.*

- In een zone van 0 tot 50 meter langs beide zijden van deze hoogspanningslijnen geeft Elia
steeds een gedetailleerd advies met te respecteren hoogtebeperkingen.*
- In de zone van 50 tot 100 meter langs beide zijden van deze hoogspanningslijnen zijn er
geen specifieke hoogtebeperkingen tenzij u werken uitvoert met werfkransen,
betonpompen,
hoogtewerkers of andere hijstoestellen waarvan sommige delen (vb. giek van de kraan)
toch binnen de zone van 0 tot 50 meter zouden kunnen binnendringen.
Na situering van uw activiteit hebben wij vastgesteld dat deze voorzien is in de zone van 0
tot 50 meter t.o.v. de hoogspanningslijn. Hieronder vindt u ons advies.
Wij verklaren in principe geen bezwaar te hebben tegen de bovenvermelde bouwwerken
voor zover rekening gehouden wordt met de hieronder vermelde bepalingen en de
veiligheidsvoorschriften in bijlage.*
- De maximum veilige werkhoogte nabij de hoogspanningslijn bedraagt 12,65 meter t.o.v.
het niveau van het wegdek van de Guido Gezellestraat (= 45.09 TAW).*
- De bovenvermelde maximum veilige werkhoogte mag men niet overschrijden binnen een
strook van 7,10 meter langs weerszijden vanuit de buitenste geleider van de
hoogspanningslijn.*
- Indien er tijdens de werken gebruik gemaakt wordt van een werfkraan (inclusief giek),
betonpomp, hoogwerker of andere hijstoestellen, dan dienen deze zodanig opgesteld en
gebruikt te worden dat de veiligheidszones te allen tijde worden gerespecteerd.
De te respecteren veiligheidsafstanden zijn afhankelijk van de spanning van de luchtlijn.
Deze spanning wordt uitgedrukt in kV (1 kV = 1.000 volt). Onder de bovenstaande
referentie*

*"Hoogspanningslijn" vindt u de spanning van de verbindingen waarmee u rekening moet
houden bij het bepalen van de veiligheidsafstanden.*

*Wij vragen u dan ook kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften en bepalingen in
bijlage 1, die u moeten toelaten onze plannen juist te interpreteren.*

*In geval van beperkt zicht (weersomstandigheden, voor zonsopgang, ...) vragen wij u
wegens veiligheidsredenen om de kraanwerken / Kranen niet aan te vatten maar te
wachten tot onze installaties (hoogspanningsgeleiders en/of hoogspanningsmast)
voldoende zichtbaar zijn. Geen enkel element van de kraan (giek, last,...) mag zich ooit
boven de hoogspanningslijnen begeven.*

Waarschuwborden / banners:

*Om tijdens uw werken en op deze werf de nodige aandacht te vestigen op de gevaren van
de nabij gelegen hoogspanningslijnen, kunnen wij u gratis volgende
waarschuwborden/banners aanbieden:*

- waarschuwborden 80 x 60 cm*
- waarschuwbanner 340 x 200 cm, komt overeen met de afmetingen van een Heras
hekken.*

*Deze borden/banners bieden een duidelijke visuele waarschuwing betreffende de
aanwezige
hoogspanningslijnen en het daaraan verbonden elektrocutiegevaar (zie bijlage -
aanvraagformulier).*

*U kan deze waarschuwborden/banners gratis bekomen door een e-mail - met ingevuld
aanvraagformulier*

- te sturen naar contactcenternoord@elia.be met vermelding van:

- 1) Elia referentie (reeds vermeld op het formulier)*
- 2) Adres van de werf (reeds vermeld op het formulier)*
- 3) Gewenst aantal (per type)*
- 4) Naam + adres aanvrager (bestemming)*

*Gelieve dan deze borden/banners te positioneren op de plaats(en) die u het meest aangewezen
acht in uw werkzone.*

*Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de
vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving
van de*

hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen.

*Gelieve daarom kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften ter zake die wij in een beknopte
weergave als bijlage zenden. De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan
iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.*

*Als uw aanvraag betrekking heeft op de nieuwe Europese wetgeving Gigabit Infrastructure Act
(GIA) (EU) 2024/1309, neem dan contact op met onze experts com_telecom@elia.be."*

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 12 november 2025, is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig en
als volgt gemotiveerd:

*"Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of
aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens
waarover wij vandaag beschikken.*

*Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de
gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische
bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal
volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de
ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.*

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens,
of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens
zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een
nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat
geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.
De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen
in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende
kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen
of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot
verplaatsing.*

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.
Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals
hierboven vermeld.*

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

*Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde
vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)).*

*Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er
alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze
netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan
voorzien te worden in het project.*

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

*[https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-
vanaf-2-meterkasten](https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten)"*

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 5 november 2025, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

*"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 een aanvraag in te dienen via volgende link => Aanpassingswerken | wyre"

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 4 november 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 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 **De Watergroep** afgeleverd op 14 november 2025, is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

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.

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."

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 een eventuele 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 8 november 2025 tot 7 december 2025.

Er werden geen bezwaren ingediend.

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.

Het perceel is volgens de watertoets niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal). Er dienden in het kader van de watertoets geen adviezen gevraagd te worden.

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.

Er worden een hemelwaterput van 17.500 liter voorzien met hergebruik voor toiletten, buitenkranen en wasmachines.. Er wordt ook voorzien in een infiltratievoorziening onder de vorm van een wadi met een inhoud van 3.600 liter en 9 m² infiltratieoppervlakte.

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 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.

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

Binnen de toetszone, met een straal van 20 km rondom een SBZ-H (Speciale BeschermingsZone – Habitat), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van het SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor een meergezinswoning met 2 appartementen kunnen we uitgaan van ongeveer 5840 vervoersbewegingen per jaar ($2 \times 4 \text{ personen} \times 2 \text{ vervoersbewegingen/persoon} \times 365 \text{ dagen/jaar} = 5840 \text{ jaarlijkse vervoersbewegingen}$). Dit is minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen (VITO tabel 3, licht verkeer, KDW = 6 en afstand = 0). Dit betekent dat zelfs indien de woonentiteiten op het meest kritische habitat gebouwd worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van de bouw van deze 2 appartementen, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

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 G. Gezellelaan 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 bouwen van twee appartementen met carport en berging en het aanleggen van verhardingen.

Het perceel van de aanvraag is gelegen langs G. Gezellelaan, een gewestweg. De onmiddellijke omgeving bestaat voornamelijk uit woningen in halfopen verband op vrij ruime percelen, afgewisseld met handelspanden. Het karakter van de buurt wordt gekenmerkt door een variërende bebouwing met een verscheidenheid in vormgeving en materiaalgebruik.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan/een bijzonder plan van aanleg niet ouder dan 15 jaar/een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkavelingsvergunning niet ouder dan 15 jaar. Dit plan/die vergunning bevat voorschriften die de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1 §2, 1° van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening behandelen en regelen. Deze voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De aanvraag integreert zich hierin volledig qua inplanting, architectuur, materiaalgebruik en volume van het hoofdvolume, behoudens de gevraagde afwijkingen voor de dakvorm van het hoofgebouw, de inplanting van het bijgebouw en de verharding in de voortuin.

De voorschriften stellen dat de maximale nokhoogte zich 5 m boven de dakrand dient te bevinden. De inplanting van het bijgebouw tegen de perceelgrens vereist een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar en nieuwe garages dienen ingeplant binnen de 40 m, gemeten vanaf de rooilijn. In de voortuin zijn verhardingen toegestaan tot 30%.

De aanvraag kan evenwel vergund worden om volgende redenen:

- De nokhoogte van voorliggende aanvraag ligt 6,30 m boven de dakrand. Na terugkoppeling op een vorig voorontwerp werd de kroonlijsthoogte aangepast (lager). Deze sluit nu aan op het naastliggende pand. Het gabarit van de aanpalende wordt dus volledig gevolgd. De nokhoogte bevindt zich op 12 m boven het vloerpeil. Rekening houdend met omliggende panden in de omgeving kan er wel gesteld worden dat deze nokhoogte ruimtelijk aanvaardbaar is.
- Het bijgebouw met een oppervlakte van 45 m² wordt ingeplant tegen de linker perceelgrens (een tegen een bestaand bijgebouw op het aanpalende perceel) en op 15,60 m achter de achtergevel. De voorgevel van het bijgebouw bevindt zich op 39,30 m achter de rooilijn. Er werd geen schriftelijk akkoord binnen de aanvraag toegevoegd van de aanpalende eigenaar. Binnen het dossier werd een openbaar onderzoek gehouden waarbij de aanpalende eigenaar werd aangeschreven. Binnen de termijn van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend waardoor gesteld kan worden dat de aanpalende buur geen bezwaar heeft tegen oprichting tegen de linker perceelgrens en tegen het bestaande bijgebouw.
- In de voortuin wordt verharding voorzien in functie van oprit en twee parkeerplaatsen. De twee parkeerplaatsen worden voorzien in grastegels en de oprit in waterdoorlatende klinkerverharding. De voortuin is in functie van parkeren en ontsluiting voor meer dan de helft verhard.
Om de verharding te beperken zal opgelegd worden dat de inrit/oprit naar achter uitgevoerd wordt als een karrenspoor. Op deze manier kan de afwijking op de verhardingsgraad in de voortuin aanvaard worden.

De gevraagde afwijkingen zijn niet van die aard dat de basisvisie van het geldende RUP erdoor wordt aangetast, evenmin doet het gevraagde afbreuk aan de rechten en het woongenot van de aanpalenden. De gevraagde afwijkingen zullen niet leiden tot onverenigbare situaties in de omgeving.

De aanvraag voldoet aan de criteria voor de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke en ruime omgeving.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van twee appartementen met carport en berging, het aanleggen van verhardingen.

Voorwaarden

- De niet-bebouwde en niet-verharde zone dient ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de **groenvoorzieningen**.
- **De verharding in functie van de inrit naar achter dient over een lengte vanaf de rooilijn tot aan de achterzijde van de terrasverharding (27,95 m²) aangelegd te worden als een karrenspoor. Voor het overige dient deze zone ingericht te worden met gazon/groenaanplant.**
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- De voorwaarden in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** d.d. 10 november 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Elia** d.d. 18 november 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** d.d. 12 november 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** d.d. 10 november 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Proximus** d.d. 4 november 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** d.d. 14 november 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Wyre** d.d. 5 november 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nuttsmaatschappijen**, 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.
- Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.

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, Aygan Kayikci namens KAYIKCI BV gevestigd te Korpelsesteenweg 203 te 3581 Beringen, voor het bouwen van twee appartementen met carport en berging, het aanleggen van verhardingen, gelegen G. Gezellelaan 197/1 en /11 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie B 972 N.

Artikel 2:

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

Voorwaarden

- De niet-bebouwde en niet-verharde zone dient ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de **groenvoorzieningen**.
- **De verharding in functie van de inrit naar achter dient over een lengte vanaf de rooilijn tot aan de achterzijde van de terrasverharding (27,95 m²) aangelegd te worden als een karrenspoor. Voor het overige dient deze zone ingericht te worden met gazon/groenaanplant.**
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- De voorwaarden in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** d.d. 10 november 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Elia** d.d. 18 november 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** d.d. 12 november 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** d.d. 10 november 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Proximus** d.d. 4 november 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** d.d. 14 november 2025 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Wyre** d.d. 5 november 2025 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.
- Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.

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 februari 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester