

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 11 maart 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans

Agendnummer: 13

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/214 - 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: **Hakan Gocmen**

Ligging van het perceel: **G. Gezellelaan 168, /0001, /0011, 168A/0001, /0011, Johanneshof 69 en 71**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nrs. 1948G4, 1948H4, 1948F4 en 1948T5**

Projectnaam: Woningen_HG

Intern dossiernummer: 25/214

ID omgevingsplatform OMV_2025000053

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van de woning en bouwen van een gebouw met 4 wooneenheden langs de G. Gezellelaan en 2 halfopen grondgebonden woningen langs Johanneshof.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	29 augustus 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	1 december 2025
Opening openbaar onderzoek	5 december 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	3 januari 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	2 maart 2026
Uiterste datum beslissing	16 maart 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 2 maart 2026.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (51/041H) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 09/02/1951.
- Stedenbouwkundige vergunning (56/051H) voor het bouwen van een winkelhuis - goedgekeurd op 15/03/1956.
- Stedenbouwkundig attest SA21/012 voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning tegen het perceel 1948G4 - positief gevonden op 22/12/2021.

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 en in zone voor wonen 3.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende RUP 'Mortelveld'.
Er wordt afgeweken van de geldende voorschriften.

Afwijking en uitzonderingen

Na een openbaar onderzoek, kunnen beperkte afwijkingen in een vergunning worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen zoals bepaald in artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag houdt volgende afwijkingen op de voorschriften in:

- In het RUP 'Mortelveld' is een minimum perceelbreedte van 9 m voorzien voor een halfopen bebouwing. In het ontwerp zijn de percelen 8,56 m.

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 betreft geen project waar volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota moet worden opgemaakt.

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 8 december 2025, is ongunstig en als volgt gemotiveerd:

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

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

Overwegingen van het advies:

De aanvraag is onwenselijk omwille van de verkeersveiligheid

Volgens artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of kunnen er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.

Het voorwerp van de aanvraag is onwenselijk omwille van volgende redenen:

Onwenselijkheid omwille van de goede ruimtelijke ordening en toekomstvisie inzake wegbeheer en verkeersveiligheid (bouwlijn).

Onwenselijkheid omwille van de goede ruimtelijke ordening.

In de omgeving werd decennialang een bouwlijn toegepast aan de hand van de wegnorm opgenomen in de omzendbrieven BRA 621 van 2 maart 1965 en BRA 16/7, zodat er een feitelijke bouwlijn is ontstaan.

Deze feitelijke bouwlijn bevindt zich op 16 meter uit de as van de weg.

Het is van groot belang om deze bouwlijn te blijven hanteren om de volgende reden:

Het Agentschap Wegen en Verkeer wenst de grond, bestemd voor de openbare weg, te vrijwaren van elk extra obstakel voor de toekomstige weginrichting, zodat deze later kan aangepast worden aan de nieuwe behoeften en inzichten. Het Agentschap wenst dan ook geen afwijking toe te staan en adviseert daarom ongunstig. Gelet op dit ongunstig advies moet de vergunning geweigerd worden.

Overeenkomstig artikel 4.3.1., §1., 1°, d) moet een vergunning worden geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig § 2 van ditzelfde artikel wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

De wadi en ondergrondse putten moeten geplaatst worden achter de bouwlijn.

Onwenselijkheid omwille van verkeersveiligheid.

In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.

De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:

- *Er wordt slechts 1 toegang van max 4,5 meter breedte toegelaten. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7 meter toegestaan.*
- *Er dient bij verkavelingen gestreefd te worden naar één gemeenschappelijke ontsluiting d.m.v. een ventweg. Wanneer het aantal loten beperkt is, dienen de toegangen zoveel mogelijk geclusterd worden.*

Twee loten dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.

- *Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.*
- *De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...)*

Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg enkel zal toestaan op voorwaarde dat het perceel onoverrijdbaar wordt ingericht met uitzondering van 1 in- en uitrit van maximum 4.50 meter.

Hoewel een privaat perceel een recht heeft om toegang te hebben tot de openbare weg, is de uitoefening van dit recht afhankelijk van de noodwendigheden eigen aan het openbaar domein. Het openbaar domein wordt in eerste instantie immers aangelegd met het oog op het algemeen belang. De inrichting van de openbare weg is steeds precair en men kan geen particulier recht op de bestaande of toekomstige inrichting van een openbare weg doen gelden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd, namelijk met een minimum aan ontsluitingen en conflictpunten. De vergunningverlenende overheid kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning niet bepalen hoe de openbare weg zal moeten worden aangelegd. De breedte en de modaliteiten van de ontsluiting van een perceel naar de openbare weg worden bepaald door de wegbeheerder van deze openbare weg en niet door de vergunningverlenende overheid. Anders oordelen zou een bevoegdheidsoverschrijding inhouden.

De in de huidige vergunningsaanvraag voorziene ontsluiting zal dus onuitvoerbaar zijn, bij gebreke aan een akkoord hieromtrent door de wegbeheerder. Elke normaal en zorgvuldige vergunningverlenende overheid zal een project met een dergelijke ontsluiting niet vergunnen. Het getuigt immers van onzorgvuldig en kennelijk onredelijk bestuur om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren die niet uitvoerbaar zal zijn bij gebreke aan de mogelijkheid om te ontsluiten naar de openbare weg.

Aandachtspunt parkeergelegenheid.

Het is de bevoegdheid van het Agentschap om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. Om deze reden worden bouwaanvragen beoordeeld op het item parkeergelegenheid. Een eerste aandachtspunt is het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Afhankelijk van de uit te voeren activiteit op het perceel wordt bekeken of er voldoende parkeerplaatsen voorzien worden. Wanneer er te weinig parkeerplaatsen zijn, resulteert dit in overlast door zoekverkeer naar een parkeerplaats langs de gewestweg. Dit komt de vlotte en veilige verkeersdoorstroming niet ten goede en wil het Agentschap tot een minimum beperken.

Ten tweede is het een belangrijk punt dat voertuigen op het eigen perceel kunnen draaien om zo voorwaarts de gewestweg terug op te rijden. Enkel zo heeft de automobilist een goed zicht op het aankomend verkeer en de zwakke weggebruikers. Te weinig plaats op het privaat perceel resulteert in onveilige draaimanoeuvres op de gewestweg en verlaagt de verkeersveiligheid sterk. Dit is zeer onwenselijk en past niet in het beleid van het Agentschap dat een vlot en veilig verkeer waarborgt.

In casu blijkt dat er wel voldoende parkeerplaatsen werden voorzien (1.5 parkeerplaats per wooneenheid), maar vermits het perceel maar 1 toegang van maximum 4.50 meter mag hebben, vallen de parkeerplaatsen 3 en 4 weg.

Besluit:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer ONGUNSTIG over de voorliggende aanvraag."

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 30 januari 2026, 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 **Fluvius** afgeleverd op 7 januari 2026, is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van De heer Hakan Gocmen voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 6 februari 2026.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: 2025000053

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Hakan Gocmen werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

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 dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder, die de voorwaarden mee zal 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.

*Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via 'Acties' > 'Versturen bericht' of via bovenstaand e-mailadres.
De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.
Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.*

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	270,98	56,91	327,89
Eindtotaal				
		270,98	56,91	327,89

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

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 voor het appartement:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, versturen wij u de bijhorende facturen. Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden."

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 12 december 2025, is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor alle woningen geldt:

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).

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:

- een forfaitaire kost per bebouwbare kavel
- een studiekost per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren. Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be"

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 2 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"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."

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 2 december 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 **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 17 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"De hulpverleningszone Zuid-West Limburg geeft een GUNSTIG brandweeradvies.

Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de preventieafgevaardigde van de betreffende brandweerpost hiervan in te lichten, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven. Gelieve bij elke correspondentie de nummering onder "ons kenmerk" te vermelden."

Het advies van **Team Leefomgeving, Mobiliteit van gemeente Heusden-Zolder** afgeleverd op 9 januari 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Team Leefomgeving | Mobiliteit adviseert voorliggende aanvraag gunstig onder voorwaarden.

- De aanpassingen die nodig zijn aan het openbaar domein om de nieuwe inritten aan te sluiten op de openbare weg worden op de plannen gezet. De oprit van woning 2, in de bocht van de Johanneshof, wordt haaks op de as van de rijbaan voorzien.*
- De parkeerplaatsen van WE 1 (P1-2) worden aangepast zodat de toegang tot deze wooneenheid niet belemmerd wordt. Volgens huidige plannen zal de voordeur moeilijk toegankelijk zijn als er een auto in P1 staat.*
- Er worden kwalitatieve stallingsvoorzieningen opgenomen in de plannen voor WE 1 t/m 4.*
- Er wordt laadinfrastructuur voorzien conform de Vlaamse verplichtingen voor laadpunten bij parkings.*
- In functie van het oprijzicht mag de haag aan de zijde Guido Gezellelaan maar maximum 75 cm zijn."*

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 5 december 2025 tot 3 januari 2026.

Er werd op 12 december 2025 een bezwaar ingediend. Dit bezwaar handelde over de afwijking op de perceelbreedte volgens de geldende voorschriften. Dit bezwaar werd nadien weer ingetrokken.

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 totaalvolume van 35.000 liter aan hemelwaterputten voorzien met hergebruik voor toiletten, tuinkraan en wasmachine. Er wordt ook voorzien in een infiltratievoorziening onder de vorm van een wadi met een totaalinhoud aan wadi's van 7785 liter en 18,88 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 van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage II (vroeger 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 6 woonentiteiten kunnen we uitgaan van ongeveer 17.520 vervoersbewegingen per jaar ($6 \times 4 \text{ personen} \times 2 \text{ vervoersbewegingen/persoon} \times 365 \text{ dagen/jaar} = 17.520 \text{ jaarlijkse vervoersbewegingen}$). 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 6 woonentiteiten, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

Rioleringstoets

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 in het algemeen gesteld worden dat de G. Gezellelaan en Johanneshof voldoende uitgeruste openbare wegen zijn en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Het goed in kwestie grenst in het zuiden aan de G. Gezellelaan en in het noorden aan Johanneshof. Langs Johanneshof sluiten de percelen 1948G4 en 1948T5 aan op percelen 2016A en 1946C3. Het perceel 2016A, ingericht als openbaar domein, is in eigendom van de gemeente Heusden-Zolder maar dit betreft nog een kadastraal perceel.

Het perceel 1946C3 is in eigendom van Wonen in Limburg (WiL). Dit betreft dus een privaat perceel dat wel ingericht werd als openbaar domein. Echter, dit perceel werd nog niet overgedragen ter inlijving bij het openbaar domein. De toegangen voor woning 2 lopen over perceel 1946C3.

Op 5 december 2023 werd het voetpad op dit perceel voorlopig opgeleverd. Het weggedeelte werd reeds in het verleden aangelegd. De eigenaar van de grond dient aansluitend op deze voorlopige oplevering initiatief te nemen om deze weg over te dragen aan het gemeentebestuur. Dit is tot op heden nog niet gebeurd.

Omwille van de inrichting als openbaar domein en de volledige uitrusting van de weg kunnen we stellen dat het perceel van de aanvraag bebouwbaar is omdat het aansluit op een voldoende uitgeruste weg ondanks het feit dat deze weg nog niet werd overgedragen aan de gemeente. Voor dit weggedeelte werd een rooilijnplan vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2019. De aanleg van het voetpad op dit perceel zat mee vervat in de vergunning van 3 december 2018 voor het slopen van constructies, ontbossen, wijzigen van het reliëf en aanleggen van nieuwe wegenis voor de ontsluiting van de nieuwbouw woningen in de wijk 'Sint-Jansblok'. De wegenis in dit dossier behelst een verlenging van de reeds bestaande weg.

Op 3 december 2018 werd een vergunning voor 22 woningen afgeleverd aan dezelfde niet overgedragen weg. Het ging hier om woningen van de eigenaar van het perceel.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande woning en bouwen van een gebouw met 4 wooneenheden langs de G. Gezellelaan en 2 halfopen grondgebonden woningen langs Johanneshof.

Het perceel van de aanvraag is gelegen langs G. Gezellelaan, een gewestweg en langs Johanneshof, een gemeenteweg.

De onmiddellijke omgeving ter hoogte van de G. Gezellelaan bestaat voornamelijk uit diverse woonvormen, eengezinswoningen en meergezinswoningen met handel/kantoor. Het karakter van de buurt wordt gekenmerkt door een variërende bebouwing met een verscheidenheid in vormgeving en materiaalgebruik. De omgeving ter hoogte van Johanneshof bestaat uit aaneengesloten eengezinswoningen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit plan 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.

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. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag houdt volgende afwijkingen op de voorschriften in:

- In het RUP 'Mortelveld' is een minimum perceelbreedte van 9 m voorzien voor een halfopen bebouwing. In het ontwerp zijn de percelen 8,56 m.

Deze afwijking heeft betrekking op de woningen langs G. Gezellelaan.

Langs Johanneshof sluiten de percelen 1948G4 en 1948T5 aan op percelen 2016A en 1946C3. Het perceel 2016A, ingericht als openbaar domein, is in eigendom van de gemeente Heusden-Zolder maar dit betreft nog een kadastraal perceel.

Het perceel 1946C3 is in eigendom van Wonen in Limburg (WiL). Dit betreft dus een privaat perceel dat wel ingericht werd als openbaar domein. Echter, dit perceel werd nog niet overgedragen ter inlijving bij het openbaar domein.

Op 5 december 2023 werd het voetpad op dit perceel voorlopig opgeleverd. Het weggedeelte werd reeds in het verleden aangelegd. De eigenaar van de grond dient aansluitend op deze voorlopige oplevering initiatief te nemen om deze weg over te dragen aan het gemeentebestuur. Dit is tot op heden nog niet gebeurd.

Omwille van de inrichting als openbaar domein en de volledige uitrusting van de weg kunnen we stellen dat het perceel van de aanvraag bebouwbaar is omdat het aansluit op een voldoende uitgeruste weg ondanks het feit dat deze weg nog niet werd overgedragen aan de gemeente.

Voor dit weggedeelte werd een rooilijnplan vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2019.

De aanleg van het voetpad op dit perceel zat mee vervat in de vergunning van 3 december 2018 voor het slopen van constructies, ontbossen, wijzigen van het reliëf en aanleggen van nieuwe wegenis voor de ontsluiting van de nieuwbouw woningen in de wijk 'Sint-Jansblok. De wegenis in dit dossier behelst een verlenging van de reeds bestaande weg.

Op 3 december 2018 werd een vergunning voor 22 woningen afgeleverd aan dezelfde niet overgedragen weg. Het ging hier om woningen van de eigenaar van het perceel.

Het goed grenst wel rechtstreeks aan G. Gezellelaan waardoor deze vier woonentiteiten verder getoetst zullen worden.

De percelen voldoen niet aan de minimale breedtes van 9m die volgens het RUP worden voorzien voor het bouwen van halfopen bebouwingen. De minimale breedte van 9 meter is reeds een minimum. Het is ruimtelijk niet aanvaardbaar om de percelen verder te versmallen. Door de percelen verder te versmallen kan er niet gekomen worden tot ruimtelijk kwalitatieve entiteiten zoals verder wordt toegelicht.

De vier woonentiteiten langs G. Gezellelaan werden afgetoetst aan de minimale oppervlaktenormen van de VMSW. In de inkomhallen voor de appartementen werd geen ruimte voorzien voor vestiaire. De leefruimte met keuken voor de gelijkvloerse appartementen voldoen niet aan de minimale normen (29,50 m² voor 3 personen). In het ontwerp is deze ruimte 30,30 m².

De grootste slaapkamer dient een minimale oppervlakte te hebben van 11 m². Geen enkele van de appartementen voldoet hieraan. De grootste slaapkamers in de gelijkvloerse appartementen zijn amper 9,7 m² groot. De grootste slaapkamers in de appartementen op de verdieping hebben een oppervlakte van 10,6 m².

De tweede of (kinder)slaapkamer dient een minimale oppervlakte te hebben van 7 m². Hieraan wordt wel voldaan.

De berg ruimten voor de gelijkvloerse appartementen hebben een oppervlakte van 3,5 m². Volgens de normen dient deze berg ruimte minimaal 4,5 m² groot te zijn. De aanvraag voldoet hier dus niet aan.

Ondanks het feit dat de maximale bouwdiepten nagenoeg volledig werden benut binnen het ontwerp, voldoen de appartementen in zijn geheel niet aan de minimum oppervlaktenormen van de VMSW. De appartementen kunnen dus niet als zijnde kwalitatief of voldoende ruim bestempeld te worden.

Uit bovenstaande beoordeling blijkt dat het voorzien van vier woonentiteiten langs G. Gezellelaan ruimtelijk niet wenselijk is om voldoende woon- en leefkwaliteit te bieden.

Bovendien worden er voor de appartementen geen bergruimten voorzien voor afval noch voor het stallen van fietsen. Er dient bij nieuwe projecten toch de nodige aandacht besteed te worden aan de modal shift, ofwel de verschuiving van autogebruik naar actieve en duurzame vervoerswijzen zoals fietsen en wandelen.

Parkeren gebeurt in de voortuinstrook. Hier worden 6 parkeerplaatsen voorzien waarvan 4 effectief voor de vier woonentiteiten en 2 voor bezoekers. Op het inplantingsplan staan geen draaicirkels ingetekend waardoor het moeilijk inschatten is of dit werkt, zeker gezien de ligging langs een gewestweg.

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

Conclusie

Ongunstig voor het slopen van de bestaande woning en bouwen van een gebouw met 4 wooneenheden langs de G. Gezellelaan en gunstig voor het bouwen van 2 halfopen grondgebonden woningen langs Johanneshof.

Voorwaarden

De adviezen van de nutsmaatschappijen met betrekking tot de woningen aan Sint-Johanneshof moeten gevolgd worden.

De bomen op de voorliggende percelen mogen niet gekapt worden.

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 gedeeltelijke vergunning af aan de aanvrager, Hakan Gocmen wonende te G. Gezellelaan 168 te 3550 Heusden-Zolder, voor het slopen van de woning en bouwen van een gebouw met 4 wooneenheden langs de G. Gezellelaan en 2 halfopen grondgebonden woningen langs Johanneshof, gelegen G. Gezellelaan 168, /0001, /0011, 168A/0001, /0011, Johanneshof 69 en 71 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1948 G4, (afd. 1) sectie A 1948 H4, (afd. 1) sectie A 1948 F4 en (afd. 1) sectie A 1948 T5. De woningen langs Sint-Johanneshof worden vergund. Het gebouw langs de G. Gezellelaan wordt geweigerd.

Artikel 2:

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

De adviezen van de nutsmaatschappijen met betrekking tot de woningen aan Johanneshof moeten gevolgd worden.

De bomen op de voorliggende percelen mogen niet gekapt worden.

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, 11 maart 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester