

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 3 juni 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCULDIGD:

Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers, Marten Frederix

Agendanummer: 6

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/354 - 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 milieuvorwaarden 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: **Merve Simsek en Merve Simsek**

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 25/354 - Goedkeuring (vervolg)

Ligging van het perceel: **Oude Baan 108 en 110**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nrs. 207F en 207E**

Projectnaam: 25 07 Hüseyin Ozver - Merve Simsek

Intern dossiernummer: 25/354

ID omgevingsplatform OMV_2025157964

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van een tweewoonst met omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	30 december 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	27 februari 2026
Opening openbaar onderzoek	17 maart 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	15 april 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	22 mei 2026
Uiterste datum beslissing	12 juni 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 22 mei 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (17/038) voor het bouwen van een eengezinswoning met tuinberging - goedgekeurd op 24/04/2017.
- Stedenbouwkundige vergunning (17/354) voor het bouwen van een vrijstaande woning - goedgekeurd op 19/03/2018.
- Verkavelingsvergunning (1970/199A) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 29/09/1970.
- Verkavelingsvergunning (1978/004) voor een nieuwe verkaveling - geweigerd op 24/05/1978.
- Verkavelingsvergunning (2016/032) voor het verkavelen van een perceel in drie loten voor open bebouwing en twee loten voor halfopen bebouwing - goedgekeurd op 14/11/2016.
- Verkavelingsvergunning (2016/032) voor het herverkavelen van lot 3 en een deel van perceelnr. 207a in twee loten voor halfopen bebouwing en een lot voor open bebouwing - goedgekeurd op 04/09/2017.

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.
Het perceel is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Het perceel is gelegen in een geldende verkaveling van minder dan 15 jaar oud.
Voor de Oude Baan is geen rooilijnplan opgemaakt.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

Afwijking en uitzonderingen

Na een openbaar onderzoek, kunnen beperkte afwijkingen in een vergunning worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften 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 omvat een beperkte afwijking op ede nokhoogte. De nokhoogte ligt op 12.05m van het maaiveld i.p.v. de max toegelaten 11m.

Deze afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar omdat de kroonlijst van de woning op dezelfde hoogte ligt dan deze van de rechter aanpalende. Dit is een woning met een plat dak.

Aan de linker kant is er geen bebouwing.

Archeologie

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

Verordeningen

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

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater in detail:

Deze stedenbouwkundige verordening legt elke verbouwer een aantal maatregelen op om te voorkomen dat regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

De aanvraag voldoet gedeeltelijk aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

In het ontwerp wordt in twee hemelwaterputten voorzien, één per woning en slechts in één wadi. Deze wadi is voldoende groot maar mag niet in één geheel worden gelegd. Op elk theoretisch perceel moet een wadi gelegd worden. In de toekomst wordt mogelijk één van de woningen vervreemd en dan is het onmogelijk voor de eigenaar om het water op eigen terrein te laten infiltreren omdat de wadi op iemand anders zijn perceel is aangelegd.

In de voorwaarden zal dan ook opgenomen worden dat de wadi moet gesplitst worden en op ieder perceel een wadi moet aangelegd worden die voldoet aan de verordening.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 10.000 liter per woning die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 12m².

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.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dd 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 **Deputatie** afgeleverd op 22 mei 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

N.a.v. het eerder ongunstig advies van de afdeling Waterbeheer: d.d. 16 april 2026 werden nieuwe plannen ingediend op 19 mei 2026.

Hierbij kan ik u meedelen dat het dossier in het kader van de watertoets voorwaardelijk gunstig beoordeeld werd.

Ik verzoek u evenwel de voorwaarden in de omgevingsvergunning op te nemen zoals ze geformuleerd werden in het bijgaand advies.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 3 maart 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor beide woningen geldt:

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

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

Bij het plaatsen van de 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).

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 5 maart 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Beste

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

Met vriendelijke groeten

Het advies van **Deputatie** afgeleverd op 17 april 2026, is ongunstig en als volgt gemotiveerd:
In bijlage ons advies.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 2 maart 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

Aansluitbaar Wyre:

Geacht college

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 bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via

<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken.> ;

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 4 maart 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

Beste,

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak

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 4 maart 2026 tot 2 april 2026.

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

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 17 maart 2026 tot 15 april 2026.

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

Richtlijnen en omzendbrieven

//

Bescheiden woonaanbod

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

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

Watertoets

Het project watert af naar de Halbeek, een waterloop van categorie 2.

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

Het perceel heeft door zijn hoogteligging een risico op wateroverlast. Bij bebouwing (en bijhorende ophoging ervan) verplaatst dit overstromingsrisico naar de omgeving.

Er kan enkel gebouwd worden in deze zone indien de ruimte voor water die aanwezig is behouden blijft. Het overstromingspeil dat daarbij gehanteerd wordt om het te compenseren volume te bepalen bedraagt 41m56 TAW. Dit kan bijvoorbeeld door te bouwen op een overstroombare kruipkelder of kolommen, of door een afgraving. Afgraving moet gebeuren boven de (vast te stellen) grondwaterstand. De diepte van de afgraving moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn (cfr. diensten ruimtelijke ordening).

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

De voorwaarden van de waterbeheerder worden opgenomen als voorwaarde bij dit besluit.

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).

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 gesteld worden dat de Oude Baan een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het perceel is centraal gelegen in de bebouwingstrook Heusden-Berkenbos. De omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen die gebouwd zijn in open en halfopen vorm. Het aantal bouwlagen varieert van 1 tot 2 bouwlagen.

De woningen zijn van verschillende leeftijden wat resulteert in een divers straatbeeld.

Aan de linkerkant ligt een onbebouwd perceel uit dezelfde verkaveling. Dit perceel is gedeeltelijk begroeid met bomen. Het overige deel is begroeid met gras.

Rechts van de aanvraag staat een moderne kubuswoning met twee bouwlagen. De kroonlijst van deze woning ligt volgens het vergunde plan op 6m.

De aanvraag omvat het bouwen van een tweewoonst binnen een jonge verkaveling van minder dan 15 jaar oud.

De tweewoonst heeft het uitzicht van een eengezinswoning en wordt opgetrokken in pastorstijl. Het gaat hier om een gebouw met twee bouwlagen dat wordt afgewerkt met een zadeldak.

Omdat het perceel in een overstromingsgevoelig gebied ligt dient de wateropvang die verloren gaat door de bouw van de woning opgevangen te worden in de tuinzone. Men stelt hier een afgraving voor van 10 cm van het huidige maaiveld in de tuinzone.

Op het inplantingsplan wordt een mogelijke tuinberging voorzien. Uit de nota van de architect blijkt dat deze tuinberging nu niet wordt gebouwd.

Hiervoor wordt ook geen stedenbouwkundige handeling voor aangevraagd. De tuinberging wordt niet ruimtelijk beoordeeld.

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:

Het ontwerp komt in grote mate overeen met de verkavelingsvoorschriften.

- Functionele inpasbaarheid

Het bouwen van 2 halfopen grondgebonden woningen was reeds voorzien in de verkaveling en is functioneel inpasbaar.

- Mobiliteitsimpact

Omwille van een ongunstig advies van de waterbeheerder werd een nieuwe projectversie (3) ingediend. Het nieuwe inplantingsplan geeft aan dat heel de voortuin wordt verhard ten behoeve van parking.

Conform de voorschriften van de verkaveling mag de zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn maximaal voor 50% worden verhard.

Dit is in principe voldoende voor het inrichten van 2 parkeerplaatsen. Er mag slechts één inrit van 3m voor elke woning worden voorzien.

Er mogen geen insteekparkings (buiten de inrit) voor de woning worden voorzien.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het project voldoet wat betreft verdichting, schaal en ruimtegebruik in grote mate aan de verkavelingsvoorschriften.

De nokhoogte is hoger dan voorzien in de voorschriften. Deze afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar omdat de kroonlijst van de woning op dezelfde hoogte ligt dan deze van de rechter aanpalende. Dit is een woning met een plat dak.

Aan de linker kant is er geen bebouwing.

In de laatst ingediende projectversie is het inplantingsplan niet duidelijk wat betreft de inrichting van de voortuin. Dit is verder beschreven onder de rubriek mobiliteit en hiertoe zijn voorwaarden opgenomen in de vergunning.

Op dit inplantingsplan staat ook een tuinhuis ingetekend. Dit tuinhuis wordt niet ruimtelijk beoordeeld omdat het niet tot de aanvraag behoort.

Op het inplantingsplan is één wadi op het linker perceel voorzien voor de twee woningen. Dit is niet aanvaardbaar gezien elk perceel zijn hemelwater op eigen terrein moet kunnen laten infiltreren. Dit moet ook mogelijk zijn na het eventueel vervreemden van het rechter perceel.

Er wordt als voorwaarde opgelegd dat voor beide percelen een wadi moet aangelegd worden conform de hemelwaterverordening.

- Visueel-vormelijke elementen

Het gaat hier om twee halfopen grondgebonden woningen met het uitzicht van 1 woning in pastorstijl.

Er wordt gebruik gemaakt van kwalitatieve en duurzame materialen zoals bakstenen, gebakken pannen, zinken afvoeren ed.

Het geheel pas in de diverse omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten

///

- Bodemreliëf

Om te voldoen aan de voorwaarden van de waterbeheerder wordt de tuinzone, vanaf de achtergevel met 10 cm afgegraven. Het terras wordt zwevend gelegd.

Deze reliëfwijziging is aanvaardbaar gezien het om een beperkte hoogte gaat. Hierbij moet er wel over gewaakt te worden dat het terrein op een kwalitatieve wijze aansluit bij de aanpalende percelen. Bvb. Door het voorzien van een kleine schuine overgang of door het plaatsen van een keerelement.

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

Wij verwachten op dit vlak geen problemen.

Conclusie

Voorwaardelijke gunstig voor het bouwen van een tweewoonst met omgevingsaanleg.

Voorwaarden

Nutsmaatschappijen

De aanvrager dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. De voorwaarden in het advies van De Watergroep en Fluvius moeten gevolgd worden.

Perceelaansluiting

De perceelaansluitingen ter hoogte van de afgravingen moeten kwalitatief worden uitgevoerd zodat er geen hinder t.a.v. de aanpalers ontstaat door bvb afkalving van de grond.

Tuinhuis

Het tuinhuis maakt geen deel uit van deze vergunning. Dit tuinhuis staat indicatief op de plannen maar werd niet mee aangevraagd.

Als men wil overgaan tot het bouwen van een tuinberging zal dit deel uit moeten maken van een aparte vergunningsaanvraag.

Mobiliteit – parkeervoorzieningen

Er dienen twee parkeerplaatsen per perceel voor auto's te worden voorzien.

Hierbij dient rekening gehouden te worden met volgende voorwaarden:

- Er mag per woning slechts één inrit van 3m worden voorzien.
- De zone tussen de rooilijn en de bouwlijn mag voor elk perceel slechts voor de helft verhard worden.
- Er mogen geen insteekparkings (buiten de inrit) voorzien worden in de voortuinzone
- Gelet op de watergevoeligheid van het gebied moeten de parkeerplaatsen voorzien worden in waterdoorlatende materialen.

Hemelwaterverordening

Er moet voldaan worden aan de geldende hemelwaterverordening. Het project voldoet hier gedeeltelijk aan. Op elk perceel is een hemelwaterput voorzien. De overloop van deze putten komt uit in een gezamenlijke wadi die op het linkse perceel ligt. Omdat het water op eigen perceel moet infiltreren moet er voorzien worden in één wadi op elk perceel. De wadi zal moeten gesplitst worden zodat elk perceel het hemelwater op eigen terrein kan laten infiltreren.

Foto's van de aanleg van de wadi's moeten bij het einde van de werken opgeladen worden in als bericht in het omgevingsloket. De gemeente wordt gelijktijdig op de hoogte gebracht via een mail naar omgeving@heusden-zolder.be

Waterbeheer:

De voorwaarden van de waterbeheerder moeten nageleefd worden:

Compensatie overstromingsvolume

Het perceel heeft door zijn hoogteligging een risico op wateroverlast. Bij bebouwing (en bijhorende ophoging ervan) verplaatst dit overstromingsrisico naar de omgeving.

Er kan enkel gebouwd worden in deze zone indien de ruimte voor water die aanwezig is behouden blijft. Het overstromingspeil dat daarbij gehanteerd wordt om het te compenseren volume te bepalen bedraagt 41m56 TAW. Dit kan bijvoorbeeld door te bouwen op een overstroombare kruipkelder of kolommen, of door een afgraving. Afgraving moet gebeuren boven de (**vast te stellen**) grondwaterstand. De diepte van de afgraving moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn (cfr. diensten ruimtelijke ordening).

Aan deze voorwaarden is voldaan.

Veiligheid gebouwen

Het kritisch overstromingspeil bedraagt 41m63 TAW.

Indien aan bovenstaande voorwaarden i.v.m. de compensatie van overstromingsvolume voldaan wordt, mag er gebouwd worden omdat er 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. 41m73 TAW).
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
- Kelders en 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.
- Vrijstaande bijgebouwen (m.u.v. tuinhuisjes) zijn niet toegestaan.
- Zwembaden zijn niet toegestaan.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is.

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, Merve Simsek wonende te Oude Baan 76 te 3550 Heusden-Zolder en Merve Simsek wonende te Oude Baan 76 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouwen van een tweewoonst met omgevingsaanleg, gelegen Oude Baan 108 en 110 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 207 F en (afd. 1) sectie A 207 E.

Artikel 2:

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

Nutsmaatschappijen

De aanvrager dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. De voorwaarden in het advies van De Watergroep en Fluvius moeten gevolgd worden.

Persceelaansluiting

De perceelsaansluitingen ter hoogte van de afgravingen moeten kwalitatief worden uitgevoerd zodat er geen hinder t.a.v. de aanpalers ontstaat door bvb afkalving van de grond.

Tuinhuis

Het tuinhuis maakt geen deel uit van deze vergunning. Dit tuinhuis staat indicatief op de plannen maar werd niet mee aangevraagd.

Als men wil overgaan tot het bouwen van een tuinberging zal dit deel uit moeten maken van een aparte vergunningsaanvraag.

Mobiliteit – parkeervoorzieningen

Er dienen twee parkeerplaatsen per perceel voor auto's te worden voorzien.

Hierbij dient rekening gehouden te worden met volgende voorwaarden:

- Er mag per woning slechts één inrit van 3m worden voorzien.
- De zone tussen de rooilijn en de bouwlijn mag voor elk perceel slechts voor de helft verhard worden.
- Er mogen geen insteekparkings (buiten de inrit) voorzien worden in de voortuinzone
- Gelet op de watergevoeligheid van het gebied moeten de parkeerplaatsen voorzien worden in waterdoorlatende materialen.

Hemelwaterverordening

Er moet voldaan worden aan de geldende hemelwaterverordening. Het project voldoet hier gedeeltelijk aan. Op elk perceel is een hemelwaterput voorzien. De overloop van deze putten komt uit in een gezamenlijke wadi die op het linkse perceel ligt. Omdat het water op eigen perceel moet infiltreren moet er voorzien worden in één wadi op elk perceel. De wadi zal moeten gesplitst worden zodat elk perceel het hemelwater op eigen terrein kan laten infiltreren.

Foto's van de aanleg van de wadi's moeten bij het einde van de werken opgeladen worden in als bericht in het omgevingsloket. De gemeente wordt gelijktijdig op de hoogte gebracht via een mail naar omgeving@heusden-zolder.be

Waterbeheer:

De voorwaarden van de waterbeheerder moeten nageleefd worden:

Compensatie overstromingsvolume

Het perceel heeft door zijn hoogteligging een risico op wateroverlast. Bij bebouwing (en bijhorende ophoging ervan) verplaatst dit overstromingsrisico naar de omgeving.

Er kan enkel gebouwd worden in deze zone indien de ruimte voor water die aanwezig is behouden blijft. Het overstromingspeil dat daarbij gehanteerd wordt om het te compenseren volume te bepalen bedraagt 41m56 TAW. Dit kan bijvoorbeeld door te bouwen op een overstroombare kruipkelder of kolommen, of door een afgraving. Afgraving moet gebeuren boven de (vast te stellen) grondwaterstand. De diepte van de afgraving moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn (cfr. diensten ruimtelijke ordening).

Aan deze voorwaarden is voldaan.

Veiligheid gebouwen

Het kritisch overstromingspeil bedraagt 41m63 TAW.

Indien aan bovenstaande voorwaarden i.v.m. de compensatie van overstromingsvolume voldaan wordt, mag er gebouwd worden omdat er 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. 41m73 TAW).
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
- Kelders en 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.
- Vrijstaande bijgebouwen (m.u.v. tuinhuisjes) zijn niet toegestaan.
- Zwembaden zijn niet toegestaan.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is.

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, 3 juni 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester