

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen**

**Zitting van 29 juli 2026**

---

**AANWEZIG:**

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans  
Schepenen: Isabelle Thielemans, Mario Carremans, Britt Custers, Petra  
Tielens, Annette Palmers, Marten Frederix  
Waarnemend algemeen directeur: Raf Nulens

**VERONTSCHULDIGD:**

Schepen: Steven Goris  
Algemeen directeur: Rony Herlitska

---

Agendanummer: 3

**ONDERWERP :** Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –  
aanvraagnr. 26/103 - 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: **LUXAR PROJECTS & CONSTRUCTION MATERIALS BV**

Ligging van het perceel: **Sint-Jacobushof 12, 14, 16, 18, 20 en 22**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie C nrs. 743A, 743B, 743C, 743D, 743E en 743F**

Projectnaam: DIABLO 6w

Intern dossiernummer: 26/103

ID omgevingsplatform OMV\_2026019754

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

**Het bouwen van 6 woningen met carport, tuinberging en omgevingsaanleg.**

Procedureverloop

| Procedurestap                             | Datum           |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Ontvangst aanvraag                        | 19 maart 2026   |
| Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs | 5 juni 2026     |
| Opening openbaar onderzoek                | geen            |
| Afsluiten openbaar onderzoek              | geen            |
| Gemeenteraad voor wegenwerken             | geen            |
| Datum verslag GSA                         | 13 juli 2026    |
| Uiterste datum beslissing                 | 4 augustus 2026 |

#### **Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 13 juli 2026.

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

#### Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 2019/028/OMV\_2019118269 voor het verkavelen van 10 kadastrale percelen in 18 loten (8 voor open bebouwing en 10 voor halfopen bebouwing), ontbossen van een perceel en de aanleg van nieuwe wegenis goedgekeurd op 19/02/2020.

#### Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het Koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming:

Woongebied met landelijk karakter:

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Het perceel is gelegen binnen de contouren van het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Eversel, goedgekeurd op 18 november 2010, met bestemmingszones(s): projectzone 4.

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

Het perceel is gelegen binnen een niet vervallen verkaveling (2019/028)

Voor Sint-Jacobushof is een goedgekeurd rooilijnplan van 30 januari 2020 van toepassing.

In overeenstemming met dit plan

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

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

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

Verordeningen

Overzicht:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29/04/1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 08/07/2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 05/06/2009.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake wijzigen van het aantal woongelegenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- 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 aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 7.500 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 17,52m<sup>2</sup> en een inhoud van 3505,59l.

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.

De gemeente Heusden-Zolder streeft naar een maximaal bereikbare, leefbare en veilige schoolomgeving. Daarom ondertekende Heusden-Zolder het Charter Werftransport, een initiatief van de Vlaamse Overheid, de VSV, VVSG, Confederatie Bouw en FEMA.  
[www.charterwerftransport.be](http://www.charterwerftransport.be)

Er mag geen werftransport gebeuren voor werven gelegen in schoolomgevingen zoals aangeduid d.m.v. bebordingen tijdens de begin- en einduren van de scholen. In de schoolomgevingen en in de

bebouwde kom mag het werftransport niet gebeuren met tractoren. De lading dient te worden afgedekt als deze veel stofhinder kan geven.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 10 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

**Advies van De Watergroep**

Advies ACCA

*Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden*

Voor alle 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 **Wyre** afgeleverd op 8 juni 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

**Ref: 25242832**

**Aansluitbaar Wyre**

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

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 worden met de latere abonnee verrekend.

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.

Met vriendelijke groeten

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

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 8 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Beste,

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- 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](mailto:netwerkstudie.a22@proximus.com)

- Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via [www.proximus.be/afbraak](http://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](http://www.proximus.be/bouwen).

#### Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt 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 vereenvoudigde procedure gevolgd en werd er geen openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

#### Richtlijnen en omzendbrieven

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

#### Bescheiden woonaanbod

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

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

#### Watertoets

Het projectgebied is niet gelegen in een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen noch in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

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

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

Het voorliggende project heeft geen nadelige invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid geoordeeld wordt dat er geen schadelijk effect veroorzaakt wordt.

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

#### Milieueffecten

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

Volgende milderende maatregelen worden voorzien:

#### Bodem:

Maatregelen ter voorkoming/beperking van effecten op de bodem

Tijdens de uitvoering van de werken worden de nodige maatregelen genomen om negatieve effecten op de bodem te voorkomen en te beperken.

Concreet worden volgende maatregelen toegepast:

- \* Beperking van bodemverstoring: graafwerken worden tot een minimum beperkt en enkel uitgevoerd waar functioneel noodzakelijk.
  - \* Selectieve afgraving en grondbeheer: uitgegraven grond wordt indien mogelijk hergebruikt op het terrein of afgevoerd volgens de geldende VLAREBO-regelgeving.
  - \* Voorkomen van bodemverontreiniging:
    - > geen opslag van gevaarlijke stoffen op de werf
    - > machines worden correct onderhouden om lekken te vermijden
    - > eventuele morsingen worden onmiddellijk gesaneerd
  - \* Werforganisatie: werfverkeer wordt beperkt en georganiseerd om verdichting van de bodem te minimaliseren.
  - \* Waterbeheer: infiltratie van regenwater blijft maximaal behouden / wordt voorzien volgens de geldende regelgeving (indien van toepassing).
- Deze maatregelen zorgen ervoor dat de impact op de bodem verwaarloosbaar blijft en dat de bodemkwaliteit behouden blijft.

Maatregelen ter voorkoming/beperking van effecten op de bodem

Tijdens de uitvoering van de werken worden de nodige maatregelen genomen om negatieve effecten op de bodem te voorkomen en te beperken.

Concreet worden volgende maatregelen toegepast:

- \* Beperking van bodemverstoring: graafwerken worden tot een minimum beperkt en enkel uitgevoerd waar functioneel noodzakelijk.

- \* Selectieve afgraving en grondbeheer: uitgegraven grond wordt indien mogelijk hergebruikt op het terrein of afgevoerd volgens de geldende VLAREBO-regelgeving.
  - \* Voorkomen van bodemverontreiniging:
    - > geen opslag van gevaarlijke stoffen op de werf
    - > machines worden correct onderhouden om lekken te vermijden
    - > eventuele morsingen worden onmiddellijk gesaneerd
  - \* Werforganisatie: werfverkeer wordt beperkt en georganiseerd om verdichting van de bodem te minimaliseren.
  - \* Waterbeheer: infiltratie van regenwater blijft maximaal behouden / wordt voorzien volgens de geldende regelgeving (indien van toepassing).
- Deze maatregelen zorgen ervoor dat de impact op de bodem verwaarloosbaar blijft en dat de bodemkwaliteit behouden blijft.

#### Geluid en trillingen

Om hinder door geluid en trillingen te beperken, worden volgende maatregelen genomen:

- \* Beperking in tijd: werken worden uitgevoerd binnen de gangbare werkuren
- \* Gebruik van conforme machines: alle toestellen voldoen aan de geldende geluidsnormen
- \* Beperking stationair draaien van motoren
- \* Efficiënte werforganisatie om onnodige bewegingen te vermijden
- \* Onderhoud van machines om overmatig lawaai of trillingen te voorkomen

Deze maatregelen zorgen ervoor dat de hinder voor de omgeving tot een minimum wordt beperkt.

Om hinder door geluid en trillingen te beperken, worden volgende maatregelen genomen:

- \* Beperking in tijd: werken worden uitgevoerd binnen de gangbare werkuren
- \* Gebruik van conforme machines: alle toestellen voldoen aan de geldende geluidsnormen
- \* Beperking stationair draaien van motoren
- \* Efficiënte werforganisatie om onnodige bewegingen te vermijden
- \* Onderhoud van machines om overmatig lawaai of trillingen te voorkomen

Deze maatregelen zorgen ervoor dat de hinder voor de omgeving tot een minimum wordt beperkt.

#### Biodiversiteit

Het voorliggende project betreft een kleinschalige residentiële ontwikkeling waarbij geen aanzienlijke effecten op de biodiversiteit te verwachten zijn.

De ingreep situeert zich binnen een reeds verstoorde en in gebruik zijnde omgeving, waardoor geen waardevolle of kwetsbare biotopen worden aangesneden. Er is geen sprake van directe inname van habitats van bijzondere ecologische waarde, noch van een aantasting van beschermde soorten of hun leefgebieden.

De aard van de werken is beperkt en veroorzaakt geen significante wijzigingen in bodem, waterhuishouding of vegetatiestructuur. Eventuele effecten tijdens de uitvoeringsfase zijn tijdelijk en lokaal, en worden bovendien gemilderd door de toepassing van gangbare uitvoeringsmaatregelen.

Daarnaast leidt het project niet tot een relevante toename van verstoring (geluid, licht, verkeer) die een negatieve impact kan hebben op fauna of flora in de omgeving.

Gelet op het voorgaande kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat de effecten op de biodiversiteit niet aanzienlijk zijn.

#### Stikstof

De woningen liggen op meer dan 150 meter van een SBZ-zone.

Het voorliggende project betreft een kleinschalige ontwikkeling met een zeer beperkte impact op de stikstofemissies. Het project is opgenomen binnen de categorieën waarvan de stikstofimpactscore lager is dan of gelijk aan 1%, zoals bepaald binnen het decreet Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). (meer dan 150m van een SVZ-zone)

De aard en omvang van de werken (zijnde een residentiële ontwikkeling zonder significante verkeersgeneratie of industriële activiteiten) zorgen ervoor dat de bijkomende stikstofdepositie verwaarloosbaar is. Er worden geen installaties of activiteiten voorzien die aanleiding geven tot relevante emissies van stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) of ammoniak (NH<sub>3</sub>).

Bijgevolg kan worden gesteld dat het project geen betekenisvolle impact heeft op nabijgelegen speciale beschermingszones (SBZ) en voldoet aan de vrijstellingsvoorwaarden zoals opgenomen in de geldende regelgeving.

#### Natuurtoets

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

wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen).

#### Rioleringsstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het perceel zich in een '**centraal gebied**'. In dit gebied is reeds een collectieve riolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie, waardoor de aansluiting van huishoudelijk afvalwater op openbare riolering gegarandeerd is. De rioleringsstoets 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 Sint-Jacobushof 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 gelegen in de landelijke woonkern van Eversel. De omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen voornamelijk in open bouwvorm. De aanvraag heeft betrekking op het bebouwen van loten 1 tot en met 6 uit de verkaveling. De verkaveling is gelegen in projectzone 4 van RUP Eversel.

Ten noordoosten van het projectgebied bevindt zich een grootschalige bebouwingskorrel nl. een schoolgebouw. De recente verkaveling, met een grootte van ca. 1,1 ha, wordt met uitzondering van de zijde aan de Sint-Jacobusstraat volledig ingesloten met achtertuinen van woningen die grenzen aan de Bovenstraat en de Everselkiezel.

De voorliggende percelen aan de zuidzijde van de nieuwe weg Sint-Jacobushof De achtertuinen grenzen aan de tuinen van de woningen in de Bovenstraat.

De aanvraag behelst het bebouwen van 6 loten uit de verkaveling met 6 halfopen bebouwingen.

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

Functionele inpasbaarheid

De woonfuncties sluiten aan bij de voorschriften van de verkaveling.

#### Mobiliteitsimpact

Alle parkeren wordt op eigen terrein voorzien. De weg is ontworpen in functie van deze verkaveling en is hierop gedimensioneerd.

#### - Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Op de percelen worden 6 halfopen grondgebonden woningen voorzien bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak en een kroonlijsthoogte van 6,15 m boven het vloerpeil. Het vloerpeil van de woningen ligt tussen de 18cm en 24cm boven de as van de Sint-Jacobushof.

De tuinberging en een carport worden voorzien in de zijtuin. Deze bijgebouwen worden uitgevoerd met een plat dak; dat wordt uitgevoerd als groen dak. De carport en de tuinbergingen worden uitgevoerd in zwart aluminium. Het buitenschijfwerk van de woning wordt ook uitgevoerd in dit materiaal.

Alles wordt voorzien binnen de bouwvlakken van de verkaveling.

In de voorschriften van de verkaveling staat dat de wanden van de carports op de perceelsgrens moeten dicht gemaakt worden met een volledig gesloten wand.

In de nota wordt hier gesproken over een draadafsluiting met een doek of lamellen. Dit is geen volledig gesloten wand.

In de voorwaarden zal worden opgenomen worden dat de wand moet uitgevoerd worden in een volledig dichte wand, in dezelfde materialen als deze van de carport.

#### - Visueel-vormelijke elementen

Er wordt gewerkt met twee types van bebouwingen die een klein beetje in uitzicht van elkaar verschillen waardoor het straatbeeld iets verschillend wordt. De twee middelste halfopen grondgebonden woningen zijn van een ander type dan de buitenste woningen.

- Cultuurhistorische aspecten

///

- Bodemreliëf

Uitgezonderd voor de aanleg van de wadi worden en omzeggens geen reliëfwijzigingen voorzien.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De gevraagde werken houden geen risico's voor de gezondheid en de veiligheid in. Wij verwachten hier geen problemen.

De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de verkaveling.

De verkavelingsvergunning is een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. Bij de verlening van de verkaveling heeft de vergunningverlenende overheid reeds een volledige ruimtelijke beoordeling uitgevoerd: de verkaveling is getoetst aan de toepasselijke ruimtelijke voorschriften én aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening. Het voldoen aan de voorschriften van deze recent goedgekeurde verkaveling impliceert daarom dat aan de ruimtelijke ordeningsvereisten is voldaan.

Bijkomende ruimtelijke motieven om het project te weigeren op grond van strijdigheid met de goedgekeurde verkaveling zijn niet aan de orde.

#### Conclusie

**Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van 6 woningen met carport, tuinberging en omgevingsaanleg.**

#### Voorwaarden

De gemeente Heusden-Zolder streeft naar een maximaal bereikbare, leefbare en veilige schoolomgeving. Daarom ondertekende Heusden-Zolder het Charter Werftransport, een initiatief van de Vlaamse Overheid, de VSV, VVSG, Confederatie Bouw en FEMA.

[www.charterwerftransport.be](http://www.charterwerftransport.be)

Er mag geen werftransport gebeuren voor werven gelegen in schoolomgevingen zoals aangeduid d.m.v. bebordingen tijdens de begin- en einduren van de scholen. In de schoolomgevingen en in de bebouwde kom mag het werftransport niet gebeuren met tractoren. De lading dient te worden afgedekt als deze veel stofhinder kan geven. [Wat is het scholenplan - Gemeente Heusden-Zolder](#)

Tussen de carports op de perceelsgrens moet een gesloten wand voorzien worden in dezelfde materialen als het materiaal van de carport.

#### **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, Vedat Sarier namens LUXAR PROJECTS & CONSTRUCTION MATERIALS BV met als contactadres Pauwengraaf(E) 131 te 3630 Maasmechelen, voor het bouwen van 6 woningen met carport, tuinberging en omgevingsaanleg, gelegen Sint-Jacobushof 12, 14, 16, 18, 20 en 22 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie C 743 A, (afd. 2) sectie C 743 B, (afd. 2) sectie C 743 C, (afd. 2) sectie C 743 D, (afd. 2) sectie C 743 E en (afd. 2) sectie C 743 F.

##### Artikel 2:

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

De gemeente Heusden-Zolder streeft naar een maximaal bereikbare, leefbare en veilige schoolomgeving. Daarom ondertekende Heusden-Zolder het Charter Werftransport, een initiatief van de Vlaamse Overheid, de VSV, VVSG, Confederatie Bouw en FEMA.

[www.charterwerftransport.be](http://www.charterwerftransport.be)

Er mag geen werftransport gebeuren voor werven gelegen in schoolomgevingen zoals aangeduid d.m.v. bebordingen tijdens de begin- en einduren van de scholen. In de schoolomgevingen en in de bebouwde kom mag het werftransport niet gebeuren met tractoren. De lading dient te worden



afgedekt als deze veel stofhinder kan geven. <https://www.heusden-zolder.be/producten/detail/642/wat-is-het-scholenplan>

Tussen de carports op de perceelsgrens moet een gesloten wand voorzien worden in dezelfde materialen als het materiaal van de carport.

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.) Raf Nulens  
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans  
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:  
Heusden-Zolder, 30 juli 2026

In opdracht:

Raf Nulens  
Waarnemend algemeen directeur

Mario Borremans  
Burgemeester