

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 26 augustus 2026

AANWEZIG:

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

Agendanummer: 2

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 26/209 - goedkeuring

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

MOTIVERING

Juridische gronden

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen;
- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en latere wijzigingen;
- het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en latere wijzigingen;
- het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en latere wijzigingen;
- het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en latere wijzigingen;
- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 en 57;
- het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019;
- het decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021");
- het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) en latere wijzigingen;
- het besluit van 10 december 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en latere wijzigingen;
- het besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);
- het besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26/01/2024.

Feiten en context

Aanvragers: **Emre Ubuztürk**

Ligging van het perceel: **Aanhofstraat 12**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie A nr. 2075A**

Projectnaam: het bouwen van een halfopen ééngezinswoning met carport

Intern dossiernummer: 26/209

ID omgevingsplatform OMV_2026072164

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van een halfopen, grondgebonden ééngezinswoning met carport en omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	8 juni 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	8 juli 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	6 augustus 2026
Uiterste datum beslissing	6 september 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 6 augustus 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 2019/006/OMV_2019068022 voor het verkavelen van een deel van de percelen 657d, 655d en 651l in 2 loten voor halfopen bebouwing goedgekeurd op 18/09/2019.

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."

Agrarisch gebied:

"De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan"

overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”

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

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 2019/006, goedgekeurd op 18/09/2019. Het betreft lot 1.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van rooilijnplan Aanhofstraat
ROO_71070_243_00400_00001 goedgekeurd door de gemeenteraad op 19/12/1969.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende 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:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, d.d. 10 februari 2023 is van toepassing op dit dossier. 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 één hemelwaterput met een totaal opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 9,81 m² en een volume van 3786,75 liter. Het hemelwater infiltreert doorheen de oprit en de verharding rondom de woning op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem. Het terras wordt in niet waterdoorlatende verharding voorzien, het hemelwater dat hierop valt watert af naar een naastliggende onverharde groenzone die groter is dan 1/4e van de verharde oppervlakte. De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor 3 toiletten, 1 buitenkraan en 1 dienstkraan. In de GSV-hemelwater wordt voorzien dat het hemelwater maximaal moet gebruikt worden. Meer specifiek worden hierin genoemd: aanvoerleidingen naar elk toilet, wasmachine en dienstkranen voor poetswater, tuin en terras indien aanwezig, van elke aan te sluiten woongelegenheid. Ook de aansluiting van de wasmachine dient dus voorzien te worden van regenwater. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd, met een noodoverloop van de wadi naar achterliggende graszone.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, d.d. 9 juni 2017 is van toepassing op dit dossier.

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.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 13 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: "Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

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 9 juli 2026, is zonder voorwerp 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.

Mvg"

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 9 juli 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."

Het advies van **Deputatie** afgeleverd op 5 augustus 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: "In bijlage ons advies."

Het advies van **Watering De Herk** afgeleverd op 7 augustus 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: "Watering de Herk geeft een voorwaardelijk gunstig advies.

De adviesvraag handelt over de richtlijn gewijzigd overstromingsregime. Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgebied of aan de rand ervan: het kritisch overstromingspeil bedraagt 41m50 TAW. Het peil van de as van de weg ter hoogte van de inrit bedraagt 42m10 TAW.

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

- *Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 50 cm onder het niveau van de as van de weg).*
- *Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.*
- *Kelders en ondergrondse garages moeten waterdicht worden uitgevoerd.*
- *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 3 meter achter het gebouw.*

- *Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is.*

CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het bouwen van een HOB ééngezinswoning met carport een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de voorwaarden bovenaan dit advies worden opgenomen in de vergunning.

De watering is waterbeheerder voor dit projectgebied, maar voor zowel het advies in het kader van de bindende bepalingen in verband met de waterloop (afstandsregels en machtigingen) als het advies in het kader van de watertoets treedt de Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg op als ondersteunende adviesverlenende instantie.

De watering neemt dit advies met de hierin opgenomen beoordeling en conclusie over en maakt dit advies tot het hare.”

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 9 juli 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.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>”

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.

De aanvraag heeft betrekking op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. De eigenaars van de aanpalende percelen, die de aanvraag niet mee hebben ondertekend, werd naar hun standpunt gevraagd per beveiligde zending. Die eigenaars konden hun standpunt bezorgen binnen een vervaltermijn van dertig dagen die inging op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

Wij ontvingen geen standpunten.

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

In het kader van de watertoets werd er advies opgevraagd aan de Deputatie – Dienst Water en Domeinen en aan Watering de Herk. Er werd als volgt geoordeeld in het kader van de watertoets:

1. Beschrijving van het watersysteem

Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 2de categorie. Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in woongebied

Het perceel is daarenboven gelegen in:

- *het bekken van de Demer*
- *het debekken van de Mangelbeek*

2. Waterplannen

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde is van toepassing

3. Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer, gecoördineerd op 15 juni 2018 – artikel 1.2.2

De adviesvraag handelt over de richtlijn gewijzigd overstromingsregime.

Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgebied of aan de rand ervan: het kritisch overstromingspeil bedraagt 41m50 TAW. Het peil van de as van de weg ter hoogte van de inrit bedraagt 42m10 TAW.

Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan bepaalde constructievoorwaarden. Deze voorwaarden worden opgenomen in de vergunningsvoorwaarden.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I of II van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

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

In het stikstofdecreet wordt een minimumdrempel vastgelegd van 1% voor mobiliteitsgerelateerde projecten. Projecten onder deze drempel kunnen een sterk vereenvoudigde passende beoordeling indienen. In de halfopen bebouwing bevindt zich één woongelegenheden.

Aan één woning worden 2.920 voertuigbewegingen per jaar toebedeeld. Dit is veel minder dan de toegelaten 70.000 voertuigbewegingen.

We controleren aan de hand van de VITO-studie wegverkeer (tabel3):

>VITO-tabel 3 >aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel voor een habitatgebied gelegen op afstand 0m en een KDW 6 kgN/ha/jaar, naar beneden afgerond op 1000 voertuigen/jaar)

nota: de gebruikte emissiefactoren zijn deze voor het jaar 2022.

>lichte voertuigen (afstand = 0, KDW=6) → 70.000 verkeersbewegingen

Het project genereert minder verkeersbewegingen, 2.920 < 70.000.

We kunnen concluderen dat de impactscore <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 gesteld worden dat de Aanhofstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag beoogt het bouwen van een eengezinswoning in halfopen bouwvorm met een carport t.h.v. de voorgevel. Het goed is gelegen aan de rand van de bebouwingsstrook Boekt-Zolder en het centrum van Zolder. In de nabije omgeving zijn er voornamelijk eengezinswoningen terug te vinden in open bebouwing. De bouwvolumes zijn gebouwd in zeer verscheidene en uiteenlopende 'bouwstijlen'. Aan de achterzijde grenst het goed aan een groene open ruimte, de vallei van de Mangelbeek. Het perceel maakt deel uit van een recente verkaveling (met ref. 2019/006) en sluit aan op een grotere verkaveling waarbij 16 loten werden gecreëerd, waarvan 12 halfopen bebouwingen en 3 open bebouwingen. Aan de linkerzijde van het voorliggend perceel ligt een groot perceel waarop een sociale huisvestingsmaatschappij een project realiseerde. Het perceel aan de rechterzijde is reeds bebouwd met een halfopen ééngezinswoning waarop men zal aansluiten. Het perceel zelf is onbebouwd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

De aanvraag voldoet daar volledig aan en dus is de goede plaatselijke aanleg principieel verzekerd.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van een halfopen, grondgebonden ééngezinswoning met carport en omgevingsaanleg.

Voorwaarden

De constructievoorwaarden uit het advies van de **Deputatie – Dienst Water en Domein en Watering de Herk** dienen strikt gevolgd te worden:

- Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 50 cm onder het niveau van de as van de weg).
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
- Kelders en ondergrondse garages moeten waterdicht worden uitgevoerd.
- 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 3 meter achter het gebouw.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is.

De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt gevolgd worden.

De **verharding van het terras** moet uitgevoerd worden met **waterdoorlatende verharding**.

De **ophoging van het terrein** mag in geen geval overlast bezorgen aan de aangelanden. **Hemelwater** dient ten allen tijden **op het eigen perceel** opgevangen te worden.

De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.

Aandachtspunten:

De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering.

Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**

Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

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, Emre Ubuztürk wonende te Sonnisveld 10 te 3530 Houthalen-Helchteren, voor het bouwen van een halfopen, grondgebonden ééngezinswoning met carport en omgevingsaanleg, gelegen Aanhofstraat 12 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie A 2075 A.

Artikel 2:

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

De constructievoorwaarden uit het advies van de **Deputatie – Dienst Water en Domein en Watering de Herk** dienen strikt gevolgd te worden:

- Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 50 cm onder het niveau van de as van de weg).
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
- Kelders en ondergrondse garages moeten waterdicht worden uitgevoerd.
- 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 3 meter achter het gebouw.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is.

De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt gevolgd worden.

De **verharding van het terras** moet uitgevoerd worden met **waterdoorlatende verharding**.

De **ophoging van het terrein** mag in geen geval overlast bezorgen aan de aangelanden. **Hemelwater** dient ten allen tijden **op het eigen perceel** opgevangen te worden.

De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.

Aandachtspunten:

De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering.

Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**

Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

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, 27 augustus 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester