

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 2 september 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepenen: Petra Tielens, Marten Frederix

Agendnummer: 2

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 26/232 - 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: **MATEXI LIMBURG NV en MATEXI PROJECTS NV**

Ligging van het perceel: **Zusters Maricolenlaan 18 en 20**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie B nrs. 1137V2, 1137T2 en 1137W2**

Projectnaam: 2515_MHZD2 - 2 woningen met Carport - L19&20

Intern dossiernummer: 26/232

ID omgevingsplatform OMV_2026079984

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van 2 halfopen woning met gekoppelde carports en tuinbergingen, reliëfwijziging en omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	30 juni 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	23 juli 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	14 augustus 2026
Uiterste datum beslissing	21 september 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 14 augustus 2026.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 2023/032/OMV_2023170339 voor het verdelen van 12 kadastrale percelen in 22 loten voor grondgebonden woningen, 1 projectzone (appartementen) en de aanleg van wegenis goedgekeurd op 18/12/2024.

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 gelegen binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg BPA Zolder Centrum III - wijziging 1, goedgekeurd op 7 oktober 1983, met bestemmingszone(s): zone voor koeren en hovingen.

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. OMV_2023170339 (2023/032), goedgekeurd op 18/12/2024. Het betreft lot 19 en 20.

Het volledige projectgebied vindt aansluiting op de volgende rooilijnplannen:

- Sint-Rochusstraat (ROO_71070_243_00536_00001), goedgekeurd op 13 juli 1972;
- Dorpshof (ROO_71070_243_00438_00001), goedgekeurd op 5 december 1955.

Voorliggende aanvraag ligt binnen de contouren van het rooilijnplan 'Dorpshof', goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 maart 2024. Dit plan werd definitief vastgesteld in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag met dossiernummer OMV_2023170339 (2023/032). De wegeniswerken zijn grotendeels gerealiseerd, maar werd nog niet opgeleverd en overgedragen voor inlijving in het gemeentelijk openbaar domein. De aanvrager heeft echter een financiële waarborg gesteld, die de uitrusting van de weg, inrichting van het openbaar domein en de kosten voor aanleg van alle nutsleidingen omvat. De nodige bewijsstukken zijn hiertoe afgeleverd. Na de voorlopige oplevering van de werken zal de zate van de weg, op benaerstiging en op kosten van de verkavelaar, gratis worden overgedragen aan het gemeentebestuur voor inlijving in het gemeentelijk openbaar domein en zal de weg als gemeenteweg erkend worden.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan Hasselt-Genk, alsook de geldende verkaveling met ref. 2023/032.

Afwijking en uitzonderingen

//

Archeologie

In het kader van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd een archeologienota opgemaakt met referentie 28289.

De maatregelen in deze archeologienota met referentienummer 28289 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013

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 wooneenheden, 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 elk gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 7.500 liter. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, wasmachine en een buitenkraan. De voorziene hemelwaterput compenseert de gevraagde dakoppervlakte.

Voor wat betreft de infiltratie- en buffervoorziening heeft men binnen de verkaveling (ref. OMV_2023170339, 2023/032) al rekening gehouden met de toekomstig te realiseren wooneenheden. Infiltratievoorzieningen worden reeds voorzien binnen het aan te leggen openbaar

domein (lot 25). De maximum te verhardende oppervlakte van de loten (bouwkaders) wordt in zijn geheel mee in rekening gebracht in de dimensionering, vermeerderd met 80 m² per bebouwbaar perceel binnen het project. Zodoende wordt er voorzien in een collectief systeem en hoeven de woningen geen aparte infiltratievoorziening te plaatsen. Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem. Het regenwater dat op de verharding (max 2%) valt, kan ofwel door de waterdoorlatende verharding ter plaatse in de grond infiltreren, ofwel zal de verharding afwaterend op eigen terrein geplaatst worden. Het regenwater dat op de verharding (> 2%) valt, kan bij beperkte hoeveelheden door de waterdoorlatende verharding ter plaatse in de grond infiltreren, overtollig oppervlaktewater zal via een goot opgevangen worden en via de overloop naar de openbare riolering gaan om also uiteindelijk in het gemeenschappelijk infiltratiebekken terecht te komen, hetgeen hierop berekend is. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 4 augustus 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:

- o *De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.*
- o *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 6 augustus 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."

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

"Aansluitbaar W"

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>

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 13 augustus 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 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

De verkaveling, waarbinnen de voorliggende aanvraag zich situeert, valt onder het toepassingsgebied van artikel 5.93 van de Vlaamse Codex Wonen. Het betreft een verkaveling met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare of minstens 10 loten.

De lasten - die zijn opgelegd in de omgevingsvergunning met ref. OMV_2023170339 (2023/032) - m.b.t. bescheiden woonaanbod stellen dat de loten 13 t.e.m. 18 en lot 20, met een oppervlakte kleiner dan 500 m², moeten verkocht worden binnen een termijn van 8 jaar na het afleveren van de vergunning.

Het betreft in deze aanvraag de loten 19 en 20.

Lot 20 maakt deel uit van de opgelegde lasten m.b.t. bescheiden woonaanbod zoals opgenomen in de verkavelingsvergunning (2023/032).

Watertoets

Het gebied stroomt af naar Gracht I – Smoorsbeemd (categorie 98). De dichtstbijzijnde waterloop is de Echelbeek, een onbevaarbare waterloop van 2e categorie. Volgens de watertoets hebben de percelen een A-score. Het voorliggende project is dus niet gelegen in een recent overstroomd gebied of mogelijks overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.

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).

Stikstof

Voor een tweewoonst (twee woningen in halfopen verband) kunnen we uitgaan van ongeveer 5.840 vervoersbewegingen per jaar ($2 \times 4 \text{ personen} \times 2 \text{ vervoersbewegingen/persoon} \times 365 \text{ dagen/jaar} = 5.840 \text{ jaarlijkse vervoersbewegingen}$). Dit is minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen (VITO tabel 3, licht verkeer, KDW = 6 en afstand = 0). Dit betekent dat zelfs indien de woning op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van de bouw van deze tweewoonst, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

Rioleringstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het perceel zich in een '**centraal gebied**'. In dit gebied is reeds een collectieve riolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie, waardoor de aansluiting van huishoudelijk afvalwater op openbare riolering gegarandeerd is. De rioleringstoets wordt derhalve als voldaan beschouwd. De toets is hiermee positief afgerond en vormt geen belemmering voor de verlening van de vergunning.

Wegenis

Artikel 4.3.5 § 1 VCRO stelt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Er is in dit dossier nog geen sprake van een voldoende uitgeruste weg. Er kan bijgevolg enkel een omgevingsvergunning worden verleend wanneer dezelfde opdrachtgever instaat voor zowel de woningbouw als de wegeniswerken en wanneer de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering van de wegeniswerken zijn voorzien, cfr artikel 4.3.5 §3 lid 1 uit de VCRO. Voorliggende aanvraag voldoet aan bovenstaande voorwaarden waardoor men gebruik kan maken van de specifieke uitzondering. Eén van de aanvragers staat namelijk ook in voor de wegeniswerken. Er is een dossierstuk bijgebracht waaruit blijkt dat is voldaan aan de lasten uit de omgevingsvergunning met ref. OMV_2023170339 (2023/032) m.b.t. de financiële waarborg voor de aanleg van de wegenis.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het goed is gelegen in de bebouwingsstrook Boekt-Zolder. De verkaveling met nieuwe wegenis is gelegen in een binnengebied tussen de Witte Barrier, Sint-Rochusstraat, Inakker en Dorpshof. De ontsluiting van de verkaveling gebeurt via een doorsteek aan Dorpshof tss 25 & 31. Via de Sint-Rochusstraat is er nog een doorsteek/ontsluiting voor voetganger en fietser tss nrs 16 & 18. Het projectgebied ligt op wandel- en fietsafstand (ca. 500 m) van het centrumgebied van Zolder. Inakker verbindt Zolder-Heikant met het centrum van Zolder. In dit deel van de straat komen vooral grondgebonden ééngezinswoningen in open bouwvorm voor. De bebouwingstypologie is zeer verscheiden. De woningen bestaan uit 1 of twee bouwlagen maar zijn bijna steeds afgedekt met hellende daken. De grondgebonden woningen worden afgewisseld door enkele meergezinswoningen.

Ten westen in de Sint-Rochusstraat en ten oosten in het Dorpshof staan grondgebonden woningen die vrij uniform zijn naar typologie. Ze bestaan uit 1 bouwlaag met een zadeldak en het zijn open bebouwingen. De woningen situeren zich op overwegend ruime percelen waarvan de perceelsdiepte varieert van ca. 30 tot ca. 60 meter diepte.

Aan de zuidzijde, in de Witte Barrier, komen ook open grondgebonden woningen voor. De typologie is hier meer verscheiden dan deze aan de Sint-Rochusstraat en het Dorpshof. Ook deze woningen hebben vrij diepe tuinen.

De percelen waarop deze aanvraag van toepassing is, zijn in het zuidelijke deel van de verkaveling gelegen. De omliggende percelen zijn momenteel nog braakliggend. De nieuwe wegenis is grotendeels aangelegd, maar is nog niet opgeleverd en overgedragen voor inlijving in het gemeentelijk openbaar domein.

Deze omgevingsaanvraag heeft betrekking op lot 19 & 20 van de verkaveling, 2 percelen voorzien voor halfopen ééngezinswoningen met aansluitend in de zijtuin ruimte voor een carport en fietsenstalling. Voorgevels zijn noord-west georiënteerd, achtergevels zuid-oost.

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

Gunstig voor het bouwen van 2 halfopen woning met gekoppelde carports en tuinbergingen, reliëfwijziging en omgevingsaanleg.

Voorwaarden

- Indien **verhardingen** worden aangelegd als waterdoorlatend, moeten ook de onderlagen waterdoorlatend worden aangelegd.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** moeten strikt worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nutmaatschappijen**, waaronder Fluvius, De Watergroep en de telecommaschappijen
- De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening 2023**.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren.
- Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- 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
Er mag geen **werftransport** gebeuren voor werken 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](#)
- Men dient de aanbevelingen en boombeschermingsmaatregelen uit de bijgevoegde bomeneffectenanalyse (BEA) strikt na te leven.
De **voorwaarden in de bomeneffectanalyse (BEA)** worden strikt nageleefd.
Om de bomen te beschermen tijdens de volledige duur van de werken is de toepassing van boombeschermingsmaatregelen nodig.
Deze worden op voorhand opgenomen in een werfplan en meegedeeld aan alle betrokken verantwoordelijke personen op de werf (werfleider, hoofd- en onderaannemers, etc.).
- Voorts verwijzen we naar de voorwaarden, gevoegd bij de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met ref. OMV_2023170339 (2023/032).
Tijdens de opstart van de werken dient een ETT-gecertificeerd boomverzorger aanwezig te zijn. Deze rapporteert aan de gemeentelijke groenambtenaar.
- De **maatregelen in de archeologienota** met referentienummer 28289 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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, Tom Van Becelaere namens MATEXI LIMBURG NV gevestigd te Broekermolenplein 2 te 3500 Hasselt en Tom Van Becelaere namens MATEXI PROJECTS NV gevestigd te Franklin Rooseveltlaan 180 te 8790 Waregem, voor het bouwen van 2 halfopen woning met gekoppelde carports en tuinbergingen, reliëfwijziging en omgevingsaanleg, gelegen Zusters Maricolanlaan 18 en 20 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie B 1137 V2, (afd. 3) sectie B 1137 T2 en (afd. 3) sectie B 1137 W2.

Artikel 2:

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

- Indien **verhardingen** worden aangelegd als waterdoorlatend, moeten ook de onderlagen waterdoorlatend worden aangelegd.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** moeten strikt worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nuttsmaatschappijen**, waaronder Fluvius, De Watergroep en de telecommaschappijen
- De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening 2023**.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren.
- Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- 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
Er mag geen **werftransport** gebeuren voor werken 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](#)
- Men dient de aanbevelingen en boombeschermingsmaatregelen uit de bijgevoegde bomeneffectenanalyse (BEA) strikt na te leven.
De **voorwaarden in de bomeneffectanalyse (BEA)** worden strikt nageleefd.
Om de bomen te beschermen tijdens de volledige duur van de werken is de toepassing van boombeschermingsmaatregelen nodig.
Deze worden op voorhand opgenomen in een werfplan en meegedeeld aan alle betrokken verantwoordelijke personen op de werf (werfleider, hoofd- en onderaannemers, etc.).
- Voorts verwijzen we naar de voorwaarden, gevoegd bij de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met ref. OMV_2023170339 (2023/032).
Tijdens de opstart van de werken dient een ETT-gecertificeerd boomverzorger aanwezig te zijn. Deze rapporteert aan de gemeentelijke groenambtenaar.
- De **maatregelen in de archeologienota** met referentienummer 28289 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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, 2 september 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester