

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 9 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

Agendanummer: 6

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 26/137 - 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: **Jessica Verheggen**

Ligging van het perceel: **Sint-Jobstraat 233, 235 en 237**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie C nr. 363E2**

Projectnaam: 2534 AJB

Intern dossiernummer: 26/137

ID omgevingsplatform OMV_2026047797

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van bestaande woning, bouwen van twee halfopen en één geschakelde woning met bijhorende carports en omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	15 april 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	15 juni 2026
Opening openbaar onderzoek	25 juni 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	24 juli 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	14 augustus 2026
Uiterste datum beslissing	28 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 2025/022/OMV_2025105644 voor het verdelen van een kadastraal perceel in 3 loten (2 voor halfopen bebouwing en 1 voor gesloten bebouwing) en afbreken van een gebouw goedgekeurd op 21/01/2026.
- Stedenbouwkundige vergunning (51/001Z) voor het bouwen van een eengezinswoning - goedgekeurd op 31/01/1951.
- Stedenbouwkundige vergunning (71/0/1/154/164KZ) voor het bouwen van een garage - bergplaats - goedgekeurd op 05/04/1971.
- Stedenbouwkundige vergunning (87/015K) voor het bouwen van een veranda - goedgekeurd op 31/03/1987.

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 of in een bijzonder plan van aanleg.

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 2025/022/OMV_2025105644, goedgekeurd op 21/01/2026. De aanvraag heeft betrekking op alle 3 de loten binnen deze verkaveling.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan Hasselt-Genk, maar wijkt beperkt af de geldende verkaveling met ref. 2025/022.

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 percelen maken deel uit van een recente verkaveling (met ref. 2025/022) waarbij één kadastraal perceel in 3 loten werd verkaveld, waarvan 2 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor gesloten bebouwing. De aanvraag voldoet niet aan de volgende voorschriften van deze niet-vervallen verkaveling:

- Kroonlijsthoogte max. 6,50 m. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de puntgevels op de voorbouwlijn bedraagt 6,61 m.
- Dakhelling 25° - 45°. De puntgevels op de voorbouwlijn hebben een dakhelling van 50°.
- Lot 2: doorgang naar achtertuinzone met een breedte van 3 m. De doorgang naar de achtertuin heeft een breedte van 2,29 m.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ontvangen.

Beoordeling afwijkingen (zie beoordeling goede ruimtelijke ordening).

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 woning 01 en 03 wateren elk af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 7.500 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een buffervolume van 3.045 liter en een infiltratieoppervlakte van 10,15 m². De dakoppervlakte van woning 02 watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een buffervolume van 4.500 liter en een infiltratieoppervlakte van 15,00 m²

Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

De voorziene hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen compenseren de gevraagde dakoppervlaktes.

Het in de hemelwaterputten opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, wasmachine en een buitenkraan.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 26 juni 2026, is ongunstig en als volgt gemotiveerd:

"Zie bijlage"

Naar aanleiding van dit ongunstig advies werden de plannen aangepast en werd er opnieuw advies gevraagd aan Agentschap Wegen en Verkeer.

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 1 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Zie bijlage"

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 1 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor de drie 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 16 juni 2026, is geen advies en als volgt gemotiveerd:

"Voor de bouw van eensgezinswoningen, binnen een goedgekeurde, betaalde verkaveling, geeft Fluvius voor elektriciteit geen specifiek advies. Voor meer info betreffende de aansluitingen, verwijs ik u door naar www.fluvius.be.

*Met vriendelijke groeten,
Fluvius"*

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 17 juni 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 **Wyre** afgeleverd op 16 juni 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Ref.: 25212016

Advies Wyre: 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. De uitbreiding van het net is reeds gebeurd bij de aanvraag van het verkavelingsdossier, waar de verkavelaar zijn akkoord al voor heeft gegeven.

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>.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>”

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 25 juni 2026 tot 24 juli 2026.

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

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

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Sedert de inwerkingtreding van omzendbrief OMG/2022/1 op 1 januari 2023 dient de vergunningverlenende overheid de watertoets, veruitwendigd in onderhavige waterparagraaf op een gewijzigde manier uit te voeren. De watertoetsprocedure werd geoptimaliseerd, er werden aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

Het projectgebied is volgens de watertoets 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 Kannersheidegracht, een waterloop van categorie 98. 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.

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 in totaal drie ééngezinswoningen, waarvan het aantal bewoners geraamd wordt op in totaal 21 personen, kunnen we uitgaan van ongeveer 17.170 vervoersbewegingen per jaar (21 personen * 2,24 gemiddeld aantal vervoersbewegingen/persoon/dag * 365 dagen/jaar= 17.170 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 woningen in het meest kritische habitat gebouwd worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van de bouw van deze drie ééngezinswoningen, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

Geluid

De geluidsdruk van de warmtepomp bedraagt 56 dB(A).

Warmtepomp 1 op een afstand van 3,35 meter van de perceelgrens.

Rekening houdend met de afstandsverzwakking bedraagt de geluidsdruk op de perceelgrens 45,5 dB(A).

De warmtepompen staan voor een muur en evenwijdig met de perceelgrens.

De muur fungeert als reflecterend oppervlak waardoor de geluidsimpact met ongeveer 3 dB(A) versterkt wordt.

De geluidsdruk op de perceelgrens bedraagt dan 48,5 dB(A).

Van een Ligustrumhaag met een dikte van ongeveer 0,5 meter tot 1 meter mag een geluidsvermindering van 1 à 2 dB(A) verwacht worden.

In het slechtste geval bedraagt de geluidsdruk dan nog 47,5 dB(A).

Omdat de 3 warmtepompen ver genoeg van elkaar staan en elkaar niet versterken mogen ze apart beschouwd worden. De vermogens (elk 2,1 kW) moeten dus niet opgeteld worden en bijgevolg blijven ze onder de drempel van 5 kW om gezien te worden als ingedeelde inrichting of activiteit. De geluidsimpact wordt dan afgetoetst aan een norm van 45 dB(A) overdag en 40 dB(A) 's nachts.

Courante akoestische omkastingen kunnen het geluidsniveau van een warmtepomp tussen de 5 en 15 dB(A) verminderen.

Met een omkasting kan aldus een geluidsniveau van 40 dB(A) bereikt worden.

Het gebruik van een omkasting die bijgevolg als voorwaarde opgelegd te worden.

Rioleringstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het project zich in **collectief te optimaliseren gebied**. In dit gebied is momenteel nog geen volledig geoptimaliseerd collectief riolerings- en zuiveringssysteem aanwezig, maar is een collectieve aanpak op termijn voorzien.

In afwachting van de realisatie of optimalisatie van de openbare riolering wordt het huishoudelijk afvalwater tijdelijk behandeld via een individuele zuiveringsvoorziening, conform de geldende regelgeving. De aanvraag houdt rekening met de toekomstige aansluiting op het openbaar rioleringsnet van zodra dit beschikbaar is. Gelet hierop wordt de rioleringstoets als voorwaardelijk positief beoordeeld.

Per woning wordt er een septische put voorzien van 5.000 liter.

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-Jobstraat 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 aan de rand van de landelijke woonkern Bolderberg.

Het project is gelegen aan een belangrijke doorgaande weg van Hasselt over Bolderberg richting Zolder.

De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door grondgebonden woningen in open en halfopen bouwvorm. Ze worden afgewisseld met enkele gebouwen met (gedeeltelijk) andere functies. De typologie van de gebouwen is echter zeer verscheiden. Er komen gebouwen voor met zowel 1 als 2 bouwlagen en afgedekt met zowel een hellend dak, combinatie van hellende daken en platte daken.

Aan de rechterzijde bevindt zich een grondgebonden splitlevelwoning. Aan de linkerzijde is er een woning met aangebouwde garage en tankstation aanwezig. Aan de overzijde van de straat is een grondgebonden woning aanwezig en nog onbebouwde percelen.

Op het voorliggende perceel is een verouderde grondgebonden woning aanwezig bestaande uit 1,5 bouwlaag met een hellend dak. De bestaande woning zal afgebroken worden. Voor het slopen van de vrijstaande woning is geen omgevingsvergunning nodig.

Na afbraak worden er twee halfopen en één geschakelde woning met bijhorende carports en omgevingsaanleg voorzien.

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 voorliggende aanvraag is grotendeels in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften (2025/022). Volgende beperkte afwijkingen werden vastgesteld: de kroonlijsthoogte ter hoogte van de puntgevels op de voorbouwlijn bedraagt 6,61m. Er wordt slechts voor 0,11 m afgeweken van de voorgeschreven maximale kroonlijsthoogte (6,50 m). De dakhelling van de puntgevel bedraagt 50°. Dit is slechts 5° meer dan toegelaten volgens de verkavelingsvoorschriften. Enkel de puntgevels op de voorbouwlijn wijken beperkt af van de maximale kroonlijsthoogte en dakhelling. Het hoofddak voldoet wel aan de voorschriften. De puntgevels vormen een accent binnen het geheel waardoor deze afwijkingen ruimtelijke aanvaardbaar zijn en geen uitholling zijn van de voorliggende voorschriften van de verkaveling.

De breedte van doorgang naar de achtertuin bedraagt 2,29 m. Dit is 0,71 m minder dan voorgeschreven staat in de verkavelingsvoorschriften (3 m). De doorgang naar de achterliggende tuin is echter nog steeds gevrijwaard.

Plaatselijk ligt het bestaande terrein lager dan de voorliggende weg. Het bestaande reliëf wordt licht gewijzigd in functie van een aanvulling rondom de woningen. Het betreft hier een eilandophoging. Dit impliceert een ophoging rondom de woning zelf. Daarna dient het bestaande reliëf weer maximaal aangehouden te blijven.

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgestelde afwijkingen bij de voorliggende aanvraag minimaal zijn en geen uitholling betekenen van de voorliggende voorschriften van de verkaveling. Voor het overige voldoet het aangevraagde aan de verkavelingsvoorschriften die reeds werden afgetoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Gunstig voor het slopen van bestaande woning, bouwen van twee halfopen en één geschakelde woning met bijhorende carports en omgevingsaanleg.

Voorwaarden

- Rond de **warmtepompen** moet een omkasting of akoestisch scherm geplaatst worden die op de perceelgrens een geluidsdruk van max. 40 dB(A) garandeert.

- De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr. het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen. De verhardingen worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en het terras.
- De **reliëfwijziging** mag enkel gebeuren in de nabijheid van de te bouwen woningen. De reliëfwijziging mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- Indien **verhardingen** worden aangelegd als waterdoorlatend, moeten ook de onderlagen waterdoorlatend worden aangelegd.
- Ter hoogte van de voorste perceelsgrenzen, dient, behoudens de toegang, een **structurele niet-overrijdbare scheiding** aangebracht te worden. Deze mag het zicht bij het in- en uitrijden niet belemmeren.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden en aandachtspunten in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** moeten strikt worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nutsmaatschappijen**, waaronder Fluvius, De Watergroep en de telecommatschappijen
- De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening 2023**.
- 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.
- Er dient een **septische put** voorzien te worden.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- De **bestaande bomen** op eigen terrein en op het voorliggende openbaar domein moeten bewaard blijven. Algemeen dienen volgende beschermende maatregelen toegepast worden:
 - Geen materialen noch machine stapelen binnen de kruinprojectie der bomen
 - Tijdens de bouwwerkzaamheden bomen afrasteren
 - Geen sleuven, noch beschadigingen in de lucht, aanbrengen binnen de kruinprojectie
 - Bij eventuele beschadiging, de wonde glad snijden en instrijken met beschermings- of ontsmettingsmiddelen
 - Geen ophogingen en/of afgravingen binnen de kruinprojectie van de bomen
 - Geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren
- Voorwaarden bij **sloop**:
 - Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
 - De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
 - Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt na de sloop in kennis gesteld met een aantal foto's - vermeld hierbij uw dossiernummer: omgeving@heusden-zolder.be
 - Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
 - Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
 - Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
 - Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
 - Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

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, Jessica Verheggen met als contactadres Galgeneinde 13 bus 0011 te 3550 Heusden-Zolder, voor het slopen van bestaande woning, bouwen van twee halfopen en één geschakelde woning met bijhorende carports en omgevingsaanleg, gelegen Sint-Jobstraat 233, 235 en 237 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie C 363 E2.

Artikel 2:

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

- Rond de **warmtepompen** moet een omkasting of akoestisch scherm geplaatst worden die op de perceelgrens een geluidsdruk van max. 40 dB(A) garandeert.
- De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr. het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen. De verhardingen worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en het terras.
- De **reliëfwijziging** mag enkel gebeuren in de nabijheid van de te bouwen woningen. De reliëfwijziging mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- Indien **verhardingen** worden aangelegd als waterdoorlatend, moeten ook de onderlagen waterdoorlatend worden aangelegd.
- Ter hoogte van de voorste perceelsgrenzen, dient, behoudens de toegang, een **structurele niet-overrijdbare scheiding** aangebracht te worden. Deze mag het zicht bij het in- en uitrijden niet belemmeren.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden en aandachtspunten in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** moeten strikt worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nutsmaatschappijen**, waaronder Fluvijs, De Watergroep en de telecommaschappijen
- De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening 2023**.
- 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.
- Er dient een **septische put** voorzien te worden.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- De **bestaande bomen** op eigen terrein en op het voorliggende openbaar domein moeten bewaard blijven. Algemeen dienen volgende beschermende maatregelen toegepast worden:
 - o Geen materialen noch machine stapelen binnen de kruinprojectie der bomen
 - o Tijdens de bouwwerkzaamheden bomen afrasteren
 - o Geen sleuven, noch beschadigingen in de lucht, aanbrengen binnen de kruinprojectie
 - o Bij eventuele beschadiging, de wonde glad snijden en instrijken met beschermings- of ontsmettingsmiddelen
 - o Geen ophogingen en/of afgravingen binnen de kruinprojectie van de bomen
 - o Geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren
- Voorwaarden bij **sloop**:
 - o Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
 - o De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
 - o Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt na de sloop in kennis gesteld met een aantal foto's - vermeld hierbij uw dossiernummer: omgeving@heusden-zolder.be
 - o Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van

Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier:
<https://www.limburg.net/asbest>

- o Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- o Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
- o Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
- o Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

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, 9 september 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester