

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 30 september 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Marten Frederix

Agendnummer: 5

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 26/164 - 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: **Kempische Woonprojecten BV en Koray Pirinc**

Ligging van het perceel: **Sint-Hubertusstraat 17, 19, 21**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie B nrs. 230L2 en 230G2**

Projectnaam: Woningen_KW

Intern dossiernummer: 26/164

ID omgevingsplatform OMV_2025000069

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van 3 geschakelde grondgebonden ééngezinswoningen met carport, bijgebouw en omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	30 april 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	5 augustus 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	21 september 2026
Uiterste datum beslissing	4 oktober 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 21 september 2026.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (54/032Z) voor het bouwen van een eengezinswoning - goedgekeurd op 24/04/1954.
- Stedenbouwkundige vergunning (56/038Z(A)) voor het bouwen van een woonhuis - geweigerd op 21/11/1955.
- Stedenbouwkundige vergunning (56/038Z(B)) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 30/05/1956.
- Stedenbouwkundige vergunning (57/095KZ) voor het bouwen van een bergplaats - goedgekeurd op 19/09/1957.
- Stedenbouwkundige vergunning (68/1911KZ) voor het bouwen van een serre - goedgekeurd op 05/03/1968.
- Stedenbouwkundige vergunning (70/0/1/129/139KZ) voor het bouwen van een autobergplaats en een bergplaats - goedgekeurd op 22/09/1970.
- Stedenbouwkundige vergunning (81/024K) voor het bijbouwen van een veranda en een wc - goedgekeurd op 18/02/1981.
- Verkavelingsvergunning (2016/015) voor het verdelen van 2 kadastrale percelen in 2 loten voor halfopen bebouwing - goedgekeurd op 08/08/2016. (Vervallen)
- Omgevingsvergunning 2025/018/OMV_2025095003 voor het verdelen van 2 kadastrale percelen in 3 loten: 2 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor gesloten bebouwing goedgekeurd op 26/11/2025.

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 II - wijziging 3, goedgekeurd op 24 juli 1996, met bestemmingszone(s): Openenbare wegenis, Zone voor koeren en hovingen, Zone voor open en halfopen bebouwing, Zone voor voortuinen.

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 2025/018, goedgekeurd op 26/11/2025. Het betreft lot 1,2 en 3.

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

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 10/02/2023.

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.

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 de woningen watert af naar 3 hemelwaterputten met een opslagvolume van elk 7.500 liter die voor de linkse en de rechtse halfopen bebouwing overloopt naar elk een eigen bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 8,11m² en een volume van 2430 liter.

Voor de middelste woning wordt er een afwijking gevraagd voor de infiltratievoorziening. Hier watert de regenwaterput van 7.500 liter niet af in een bovengronds infiltratiebekken maar naar een ondergrondse infiltratieput. Het is volgens de omzendbrief van van 5 december 2025 betreffende de toepassing Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater bij residentiële omgevingsvergunningsaanvragen, mogelijk om deze afwijking toe te staan aangezien de achtertuin, alsook de voortuin van deze woning beperkt zijn in oppervlakte (achtertuin < 100m²). Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de

bodem. De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorzieningen compenseren de gevraagde dakoppervlaktes. Het in de hemelwaterputten opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, buitenkranen en wasmachines. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 6 augustus 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor de drie woningen geldt:

Uitbreiding project 03_000032583 van toepassing.

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 6 augustus 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 **Wyre** afgeleverd op 10 augustus 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Ref.: 25206703

Advies Wyre: Aansluitbaar

Geacht college,

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

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten

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

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

Het advies van **Elia Asset** afgeleverd op 13 augustus 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: "zie bijlage"

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.

De omzendbrief van 5 december 2025 betreffende de toepassing Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater bij residentiële omgevingsvergunningsaanvragen van is van toepassing op de aanvraag.

Voor deze aanvraag specifiek rubriek D, Infiltratievoorzieningen in kleine tuinen, waarbij de achtertuinen van de voorliggende aanvraag kleiner zijn dan een oppervlakte van 100m² of over een beperkte diepte beschikken en dus bijkomend in aanmerking komen voor een ondergrondse infiltratievoorziening binnen de hemelwaterverordening.

Bescheiden woonaanbod

Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse Woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 - Bescheiden woonaanbod: boek 5, deel 9.
De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hoofdstuk 1 of 2 uit boek 5, deel 9 met betrekking tot bescheiden woonaanbod.

Watertoets

Het projectgebied is niet gelegen in een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen noch in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het project watert af naar de Beemdenloop, een waterloop van categorie 2. De locatie is niet gelegen in signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Het voorliggende project heeft geen nadelige invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid geoordeeld wordt dat er geen schadelijk effect veroorzaakt wordt. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage II. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn. Bijgevolg dient de overheid die beslist over volledigheid en ontvankelijkheid van de vergunningsaanvraag de aanvraag te screenen.

Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken: bouwen van 2 halfopen en 1 gesloten, grondgebonden ééngezinswoningen. Er werd als volgt geoordeeld:

"Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid & trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van de woningen zal maximaal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt maximaal geïnfilterd. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringstelsel en er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Het geplande project is gelegen in een woonstraat met vooral andere woningen. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

Er wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke gevolgen heeft voor het milieu en dat het project niet MER-plichtig is. Bij deze beoordeling wordt rekening gehouden met de criteria van bijlage I van het DABM waaronder de kenmerken van het project, de locatie van het project en de soort en de kenmerken van het potentieel effect.”

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

aantal verkeersbewegingen

->3 ééngezinswoning: bewoners: 12 personen x 6 verkeersbewegingen/ dag/ persoon = 8760 jaarlijkse verkeersbewegingen bezoekers: 600 verkeersbewegingen per jaar

->tijdens werkzaamheden:

600 verkeersbewegingen voor kleine camionetten en auto's van aannemers.

24 verkeersbewegingen voor zwaar vervoer (o.a. levering materiaal, storten beton, plaatsen welfsels,..)

VITO-TABEL

->Afstanden tot habitatsgebieden:

o Natura 2000: 153.8m

o Natura 2000 versie 2: 691m

o Natuurstreefbeelden: 600m

Kadastergegevens:

Heusden-Zolder | AFDELING 3 |

SECTIE B | PERCEELNR. 0230/00G002

& 0230/00L002

SMARCHI ARCHITECTEN | p. 2-2

Lichte voertuigen (Tabel 3):

KDW/afstand

Kritische depositiewaarde van 6 bij een afstand van 150m geeft aan dat er 648 000 bewegingen per jaar gemaakt mogen worden, dit is echter beperkt tot 8760 bewegingen per jaar + 600 bewegingen per jaar voor de bouw van de woningen (éénmalig)

Zware voertuigen (Tabel 4):

KDW/afstand

Kritische depositiewaarde van 6 bij een afstand van 150m geeft aan dat er 88 000 bewegingen per jaar gemaakt mogen worden, dit is echter beperkt tot 24 bewegingen per jaar voor het bouwen van de woningen.

We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van de bouw van de eengezinswoningen, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1% minimisdrempel.

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 Sint-Hubertusstraat 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 is ten zuidwesten van het centrum van Zolder gelegen. De voorliggende percelen zijn gelegen nabij het centrum van Zolder (op wandelafstand) waar verschillende basisvoorzieningen aanwezig zijn.

Ondanks de nabijheid van het centrum wordt de omgeving gekenmerkt door open en halfopen grondgebonden woningen. Aan de achterzijde situeert de projectgrond zich aansluitend bij een perceel waar een handelszaak met appartementen aanwezig zijn. Op ca. 150m, langs Inakker, komen ook meergezinswoningen voor.

De omgeving wordt gekenmerkt door een zeer grote verscheidenheid aan bouwtypologieën. Er komen woningen voor met 1 bouwlaag, 2 bouwlagen en split level woningen. De meeste woningen zijn afgedekt met een hellend dak. Sommige hellingen zijn heel beperkt.

Aan de rechterzijde komt een splitlevelwoning voor met gedeeltelijk een lessenaars dak en gedeeltelijk met een zeer licht hellend dak.

Aan de linkerzijde is er eveneens een splitlevelwoning aanwezig maar ditmaal met een licht hellend V-dak.

Op de voorliggende percelen is er geen bebouwing aanwezig. Deze zijn sterk begroeid.

De voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van 2 halfopen en 1 open woning, zoals binnen de verkaveling goedgekeurd op 26/11/2025 beoogd werd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkavelingsvergunning, niet ouder 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 3 geschakelde grondgebonden ééngezinswoningen met carport, bijgebouw en omgevingsaanleg.

Voorwaarden

Alle verhardingen moeten conform de verkavelingsvoorschriften **waterdoorlatend uitgevoerd** worden. Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering.

De aanwezige **laanbomen dienen bewaard te blijven**. Tijdens de werken dienen de nodige maatregelen genomen te worden om deze te beschermen tegen beschadigingen van de werkzaamheden.

De inrichting van de inrit van de rechtse halfopen woning dient zo ingericht te worden dat er **geen schade aan de voorliggende laanboom** bekomen wordt. De inrit van deze dient daarom naar links af te buigen om voldoende afstand tussen inrijdende wagens en de boom te behouden.

De voorwaarden in het advies van **Elia** dienen strikt opgevolgd te worden.

Het **hemelwater** dient te allen tijde op **eigen terrein** opgevangen te worden en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

Aandachtspunten

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

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

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, Koray Pirinc namens Kempische Woonprojecten BV met als contactadres Europaweg 9 te 3560 Lummen en Koray Pirinc wonende te Watertorenstraat 29 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouwen van 3 geschakelde grondgebonden ééngezinswoningen met carport, bijgebouw en omgevingsaanleg, gelegen te Sint-Hubertusstraat 17, 19, 21 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie B 230 L2 en (afd. 3) sectie B 230 G2.

Artikel 2:

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

Alle verhardingen moeten conform de verkavelingsvoorschriften **waterdoorlatend uitgevoerd** worden. Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering.

De aanwezige **laanbomen dienen bewaard te blijven**. Tijdens de werken dienen de nodige maatregelen genomen te worden om deze te beschermen tegen beschadigingen van de werkzaamheden.

De inrichting van de inrit van de rechtse halfopen woning dient zo ingericht te worden dat er **geen schade aan de voorliggende laanboom** bekomen wordt. De inrit van deze dient daarom naar links af te buigen om voldoende afstand tussen inrijdende wagens en de boom te behouden.

De voorwaarden in het advies van **Elia** dienen strikt opgevolgd te worden.

Het **hemelwater** dient te allen tijde op **eigen terrein** opgevangen te worden en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

Aandachtspunten

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

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

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 vijftiendertig 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, 30 september 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester

Digitaal ondertekend
door Rony Herlitska
(Signature)
Datum: 02/10/2026
13:15:34

Digitaal ondertekend
door Mario Borremans
(Signature)
Datum: 30/09/2026
15:31:33