

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: 4

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 26/216 - 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: **Hakan Gocmen**

Ligging van het perceel: **G. Gezellelaan 168 en Johanneshof 69**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nrs. 1948G4, 1948H4 en 1948F4**

Projectnaam: Appartementen HG

Intern dossiernummer: 26/216

ID omgevingsplatform OMV_2025000018

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een meergezinswoning bestaande uit 3 wooneenheden.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	15 juni 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	2 juli 2026
Opening openbaar onderzoek	12 juli 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	10 augustus 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	21 september 2026
Uiterste datum beslissing	15 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:

- Omgevingsvergunning 25/214/OMV_2025000053 voor het slopen van de woning en bouwen van een gebouw met 4 wooneenheden langs de g. gezellelaan en 2 halfopen grondgebonden woningen langs johanneshof goedgekeurd op 11/03/2026.
- Stedenbouwkundige vergunning (51/041H) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 09/02/1951.
- Stedenbouwkundige vergunning (56/051H) voor het bouwen van een winkelhuis - goedgekeurd op 15/03/1956.

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 gelegen binnen de contouren van het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Mortelveld, goedgekeurd op 18 november 2010, met bestemmingszones(s): zone voor wonen 3 (art. 03).

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

Het goed maakt geen deel uit van een niet-vervallen verkaveling.

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

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende RUP 'Mortelveld'.
Er wordt afgeweken van de geldende voorschriften.

Afwijking en uitzonderingen

Na een openbaar onderzoek, kunnen beperkte afwijkingen in een vergunning worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen zoals bepaald in artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag houdt volgende afwijkingen in op de voorschriften van het RUP 'Mortelveld':

- Voortuin: max. 30% verharding. De voortuin is voor 61% verhard.
- Breedte inrit ter hoogte van het openbaar domein max. 3,50 m. De breedte van de inrit bedraagt 4 m ter hoogte van het openbaar domein.

Archeologie

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

Verordeningen

Overzicht:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29/04/1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 08/07/2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 05/06/2009.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake wijzigen van het aantal woongelegenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater in detail:

Deze stedenbouwkundige verordening legt elke verbouwer een aantal maatregelen op om te voorkomen dat regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 20.000 liter die overloopt naar een bovengrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van 9,44 m² en een buffervolume van 3.785 liter.

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

De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, wasmachine en een buitenkraan.

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

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 8 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"De aanvraag is onwenselijk omwille van de verkeersveiligheid

Volgens artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of kunnen er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.

Het voorwerp van de aanvraag is onwenselijk omwille van volgende redenen:

Onwenselijkheid omwille van verkeersveiligheid.

In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen.

De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.

De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:

- o Er wordt slechts 1 toegang van max 4,5 meter breedte toegelaten.*
- o Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.*
- o De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...).*

Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg enkel zal toestaan op voorwaarde dat het perceel onoverrijdbaar wordt ingericht, met uitzondering van 1 in- en uitrit van maximum 4.50 meter.

Hoewel een privaat perceel een recht heeft om toegang te hebben tot de openbare weg, is de uitoefening van dit recht afhankelijk van de noodwendigheden eigen aan het openbaar domein. Het openbaar domein wordt in eerste instantie immers aangelegd met het oog op het algemeen belang. De inrichting van de openbare weg is steeds precair en men kan geen particulier recht op de bestaande of toekomstige inrichting van een openbare weg doen gelden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd, namelijk met een minimum aan ontsluitingen en conflictpunten.

De vergunningverlenende overheid kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning niet bepalen hoe de openbare weg zal moeten worden aangelegd. De breedte en de modaliteiten van de ontsluiting van een perceel naar de openbare weg worden bepaald door de wegbeheerder van deze openbare weg en niet door de vergunningverlenende overheid. Anders oordelen zou een bevoegdheidsoverschrijding inhouden.

De in de huidige vergunningsaanvraag voorziene ontsluiting zal dus onuitvoerbaar zijn, bij gebreke aan een akkoord hieromtrent door de wegbeheerder. Elke normaal en zorgvuldige vergunningverlenende overheid zal een project met een dergelijke ontsluiting niet vergunnen. Het getuigt immers van onzorgvuldig en kennelijk onredelijk bestuur om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren die niet uitvoerbaar zal zijn bij gebreke aan de mogelijkheid om te ontsluiten naar de openbare weg.

BESLUIT:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer VOORWAARDELIJK GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- o Het perceel dient onoverrijdbaar te worden ingericht, met uitzondering van 1 in- en uitrit van maximum 4.50 meter.*

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten." (zie bijlage)

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 13 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Zie bijlage"

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 8 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter 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](#)

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

In geval van een appartementsaftakking met maximum 4 watermeters wordt de drinkwateraftakking binnengebracht via een energiebocht. In dergelijke gevallen hoeft er géén aftakput voorzien te worden.

In geval van een appartementsaftakking vanaf 5 watermeters is de plaatsing van een (energie)bocht niet toegelaten. Vanaf 5 tellers moet er binnen in het gebouw een tijdelijke aftakput van 1 x 1 x 1.2m voorzien worden voor het binnenbrengen van de waterleidingen. De aftakput wordt zo geconstrueerd dat 1 zijde van de put in hetzelfde verticale vlak ligt als de muur waarop de drinkwaterinstallatie moet geplaatst worden. Als deze tijdelijke aftakput niet aanwezig is, behoudt De Watergroep zich het recht om de aftakking niet uit te voeren. Na het binnenbrengen van de aftakking mag deze put gedempt worden met zand of voorzien worden van een deksel. De koker vanuit de werkput tot buiten het gebouw moet een diameter van 150 mm hebben.

Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers."

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 9 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Enkel voor het bouwen van het appartement aan de G. Gezellelaan 168 geven we voorwaardelijk gunstig advies (zie bijlage).

Voor het bouwen van 2 woningen thv Johanneshof blijft ons advies 5000116728 OMV_2025000053 van toepassing."

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 7 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

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

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de wind- en waterdichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: [Bouwen - Proximus for real estate](#) of via de applicatie "MyBuildingProjects"*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com*

- *Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 3 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Netuitbreiding nodig:

Geacht college

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

*Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.*

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

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.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

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 12 juli 2026 tot 10 augustus 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 perceel is volgens de watertoets niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal). Er dienden in het kader van de watertoets geen adviezen gevraagd te worden.

In alle redelijkheid kan er geconcludeerd worden dat deze handelingen geen bijkomende nadelige invloed hebben op het watersysteem en het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

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

Binnen de toetszone, met een straal van 20 km rondom een SBZ-H (Speciale BeschermingsZone – Habitat), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van het SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor 3 woonentiteiten kunnen we uitgaan van ongeveer 8.760 vervoersbewegingen per jaar (3×4 personen $\times 2$ vervoersbewegingen/persoon $\times 365$ dagen/jaar = 8.760 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 woonentiteiten op 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 3 woonentiteiten, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

Rioleringsstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het perceel zich in een **'centraal gebied'**. In dit gebied is reeds een collectieve riolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie, waardoor de aansluiting van huishoudelijk afvalwater op openbare riolering gegarandeerd is. De 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 in het algemeen gesteld worden dat de G. Gezellelaan en Johanneshof voldoende uitgeruste openbare wegen zijn en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Het goed in kwestie grenst in het zuiden aan de G. Gezellelaan en in het noorden aan Johanneshof. Deze omgevingsvergunningaanvraag betreft het oprichten van wooneenheden aan de G. Gezellelaan.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een meergezinswoning bestaande uit 3 woongelegenheden langs de G. Gezellelaan.

De voorzijde van het perceel binnen deze aanvraag is gelegen langs G. Gezellelaan, een gewestweg. De achterzijde van het perceel grenst aan Johanneshof, een gemeenteweg. Voor de achterzijde van het perceel werd er op 11 maart 2026 een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 halfopen grondgebonden woningen langs Johanneshof.

De onmiddellijke omgeving ter hoogte van de G. Gezellelaan bestaat voornamelijk uit diverse woonvormen, eengezinswoningen en meergezinswoningen met handel/kantoor. Het karakter van de buurt wordt gekenmerkt door een variërende bebouwing met een verscheidenheid in

vormgeving en materiaalgebruik. De omgeving ter hoogte van Johanneshof bestaat uit aaneengesloten eengezinswoningen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit plan bevat voorschriften die de aandachtspunten vermeld 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.

Na een openbaar onderzoek, kunnen beperkte afwijkingen in een vergunning worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen zoals bepaald in artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De voorliggende aanvraag is grotendeels in overeenstemming met de voorschriften van het RUP 'Mortelveld'. Volgende afwijkingen werden vastgesteld:

- Voortuin: max. 30% verharding. De voortuin is voor 61% verhard.
- Breedte inrit ter hoogte van het openbaar domein max. 3,50 m. De breedte van de inrit bedraagt 4 m ter hoogte van het openbaar domein.

Voor de 3 wooneenheden worden op het perceel 5 autoparkeerplaatsen voorzien in de voor- en zijtuin. Op deze manier worden er minstens 1,5 parkeerplaatsen/wooneenheid voorzien. Door de inrichting van de parkeerplaatsen in de voor- en zijtuin en door het aanleggen van de parkeerplaatsen met betonnen stroken kan het aantal vierkante meters verhardingen beperkt worden tot het strikt noodzakelijke.

De breedte van de inrit ter hoogte van het openbaar domein wijkt slechts 0,50 m af van de voorgeschreven breedte. Vermits het perceel gelegen is langs een gewestweg, werd er ook advies gevraagd bij het Agentschap Wegen en Verkeer. In dit advies staat opgenomen dat er slechts 1 toegang van max. 4,5m breedte wordt toegelaten. Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande. Volgens dit advies zou er dus een oprit met 4,5 m breedte toegelaten kunnen worden, maar het plan voorziet slechts een oprit van 4 m breed. De voorgestelde breedte van de inrit van 4 m is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar. Bovendien wordt er op het inplantingsplan reeds voorzien dat er ter hoogte van de voorste perceelsgrens een structurele niet-overrijdbare scheiding in de vorm van een haag wordt geplaatst. In functie van het oprijzicht mag de haag aan de G. Gezellelaan maar maximum 75 cm hoog zijn. Dit wordt als voorwaarde opgenomen.

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

Om overlast naar aangelanden door de ligging van de bovengrondse infiltratievoorziening te voorkomen, dient de wadi op minstens 1 m van de nieuwe toekomstige perceelsgrenzen ingeplant te worden.

Conclusie

Gunstig voor het slopen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een meergezinswoning bestaande uit 3 wooneenheden.

Voorwaarden

- De **bovengrondse infiltratievoorziening** dient op minstens 1m van de (toekomstige) perceelsgrenzen ingeplant te worden.
- Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, **een structurele niet-overrijdbare scheiding** aangebracht te worden door de aangelande. In functie van het oprijzicht mag deze structurele niet-overrijdbare scheiding aan de G. Gezellelaan maar maximum 75 cm hoog zijn.
- De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr. het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.
- De **bomen** op de voorliggende percelen mogen niet gekapt worden.
- **Waterdoorlatende verhardingen** dienen voorzien te worden op waterdoorlatende fundering.

- De voorwaarden in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Proximus** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Wyre** 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 telecommaschappijen.
- 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 **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- 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 hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
 - 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, Hakan Gocmen wonende te G. Gezellelaan 168 te 3550 Heusden-Zolder, voor het slopen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een meergezinswoning bestaande uit 3 wooneenheden, gelegen G. Gezellelaan 168 en Johanneshof 69 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1948 G4, (afd. 1) sectie A 1948 H4 en (afd. 1) sectie A 1948 F4.

Artikel 2:

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

- De **bovengrondse infiltratievoorziening** dient op minstens 1m van de (toekomstige) perceelsgrenzen ingeplant te worden.
- Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, **een structurele niet-overrijdbare scheiding** aangebracht te worden door de aangelande. In functie van het oprijzicht mag deze structurele niet-overrijdbare scheiding aan de G. Gezellelaan maar maximum 75 cm hoog zijn.
- De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr. het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.
- De **bomen** op de voorliggende percelen mogen niet gekapt worden.
- **Waterdoorlatende verhardingen** dienen voorzien te worden op waterdoorlatende fundering.

- De voorwaarden in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Proximus** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Wyre** 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 telecommaschappijen.
- 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 **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- 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 hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
 - 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, 30 september 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester

Digitaal ondertekend
door Rony Herlitska
(Signature)
Datum: 02/10/2026
13:15:30

Digitaal ondertekend
door Mario Borremans
(Signature)
Datum: 30/09/2026
15:31:04