

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen**

**Zitting van 30 oktober 2024**

---

**AANWEZIG:**

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans  
Algemeen directeur: Rony Herlitska  
Schepenen: Marleen Hoydonckx, Engin Ozdemir, Isabelle Thielemans,  
Dirk Schops, Lode Schops, Nico Geeraerts

**AFWEZIG:**

Schepen: Yasin Gül

---

Agendanummer: 3

**ONDERWERP** : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -  
aanvraagnr. 24/227 - 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 milieuvorwaarden 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: **HEALTHY HOMES BV**

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 24/227 - Goedkeuring (vervolg)

Ligging van het perceel: **Heidestraat 73**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie C nr. 1109F**

Projectnaam: Vakantiewoning

Intern dossiernummer: 24/227

ID omgevingsplatform OMV\_2024058941

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

**Het wijzigen van het reliëf en het verbouwen van een eengezinswoning tot vakantiewoning.**

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	4 juli 2024
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	13 september 2024
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	14 oktober 2024
Uiterste datum beslissing	7 november 2024

#### **Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 14 oktober 2024.

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

#### Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 2019/041/OMV\_2023151393 voor het wijzigen van de bestemming van loten 11 en 12 van eengezinswoning naar vakantiewoning goedgekeurd door Deputatie Limburg op 27/06/2024.
- Omgevingsvergunning 2019/041/OMV\_2019153726 voor het slopen van gebouwen en verkavelen van 4 percelen in 4 loten voor open bebouwing waarvan één lot al bebouwd is goedgekeurd door Deputatie Limburg op 16/07/2020.
- Stedenbouwkundige vergunning (12/052) voor het kappen van een boom - goedgekeurd op 02/04/2012.
- Stedenbouwkundige vergunning (72/0/1/543Z) voor het bouwen van een eengezinswoning - goedgekeurd op 18/12/1972.

#### Stedenbouwkundige basisgegevens

- De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woongebied met landelijk karakter. Woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).
- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Het perceel van de aanvraag is gelegen is gelegen binnen de contouren van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling met ref. OMV\_2019153726. De voorschriften van loten 11 en 12 werden gewijzigd van eengezinswoning naar vakantiewoning, ref. OMV\_2023151393.

#### In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de vigerende 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

\* Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, dd 10 februari 2023.

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 woning beschikt reeds over een regenwaterput met een opvangcapaciteit van +/- 3000 L.

Op de volledige dakoppervlakte wordt een extensief groendak aangelegd, waardoor de aansluiting op de regenwaterput niet verplicht is.

Het hemelwater dat op het dak valt, wordt rechtstreeks afgevoerd naar de bovengrondse infiltratievoorziening. Deze wadi heeft een buffervolume van 5280 liter en een infiltratieoppervlakte van 17,8 m<sup>2</sup>. De overloop van de wadi wordt aangesloten op de riolering. De voorziene infiltratievoorziening compenseert de gevraagde dakoppervlakte.

De opbouw van het groendak bestaat uit vegetatie-, substraat-, filter- en drainagelaag met een bergingscapaciteit van 50,5 l/m<sup>2</sup> (of 50 mm), wat boven de minimale vereiste van 35 mm is.

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

\* Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dd 9 juni 2017.

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.

De verordening inzake breedband is van toepassing op dit dossier.

#### Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

- Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 2 oktober 2024, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:  
Gunstig mits naleving van de voorwaarden en opmerkingen vervat in het advies in bijlage.
- Het advies van **Toerisme Vlaanderen** afgeleverd op 1 oktober 2024, is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van **Toegankelijk Vlaanderen** afgeleverd op 18 september 2024, is geen bezwaar.

#### Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt onder artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het besluit van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bijgevolg wordt de vereenvoudigde procedure gevolgd en werd er geen openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

#### Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, is van toepassing op de aanvraag.

#### Bescheiden woonaanbod

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 Nieuwevijvergracht, 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

##### \* MER-screening

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

##### \* Stikstofoets

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide enkel veroorzaakt door mobiliteit.

In de aanvraag is een berekening gevoegd die de stikstofdepositie via de lucht nagaat in de SBZ-H. Tijdens de 'exploitatie 'fase worden 24 lichte voertuigbewegingen per dag verwacht. (8760 lichte voertuigbewegingen per jaar).

Uit de VITO-tabel 3 m.b.t. het aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel en tabel 4 m.b.t. aantal zware voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel blijkt dat het aantal voertuigbewegingen voor de strengste KDW 6 kg N/ha.jaar voor een SBZ-H op 0 meter niet overschreden wordt.

Er kan bijgevolg geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig is.

#### 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).

#### Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Heidestraat 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 gelegen in de landelijke woonkern Bolderberg.

De Heidestraat is een rustige woonstraat met hoofdzakelijk eengezinswoningen in open bouwvorm welke variëren in hoogte, inplanting en bouwstijl.

Het betreft twee achter elkaar liggende loten. Het voorste lot is bebouwd met een eengezinswoning van de jaren '70. Het achterliggende lot (tuinzone) is gelegen op grondgebied van stad Hasselt.

Het perceel van de aanvraag is bebouwd met een ééngesinswoning in open bouwvorm. De woning bestaat uit één bouwlaag, afgedekt met een schilddak. Over het volledige grondvlak van de woning werd een kelder gebouwd. De vloerplas van de woning is +/- 2,10m hoger gelegen dan de as van de Heidestraat.

Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van het reliëf en het verbouwen van een gezinswoning tot vakantiewoning.

Het schilddak wordt verwijderd en vervangen door een plat dak met groendak. Het bestaande schrijnwerk wordt vervangen door donkere (zwarte) tinten en de gevel wordt witgeverfd. Om de ruimte binnen en buiten optimaler te gebruiken, wordt de opgehoogde grond aan de zijkant van het huis deels afgegraven. Er wordt eveneens een wadi toegevoegd. Op kelderniveau wordt de garage omgevormd tot speelruimte. Een berging aan de achtergevel wordt omgevormd tot wasplaats (incl. 2 toiletruimtes).

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

##### - Functionele inpasbaarheid

De aanvraag beoogt de verbouwing en functiewijziging van een gezinswoning naar vakantiewoning. De functie als vakantiewoning is vergelijkbaar aan deze van een ééngezinswoning en is inpasbaar binnen het bestaande woonweefsel van de Heidestraat.

##### - Mobiliteitsimpact

Voorliggende aanvraag voorziet in verblijfsaccommodatie met beperkte capaciteit. Deze laag dynamische activiteit zal de omgeving niet extra zal belasten.

Het terrein is voldoende groot om het parkeren op eigen terrein op te vangen.

De bestaande inrit biedt voldoende plaats om 4 auto's achter elkaar te stallen. Gezien de vakantiewoning een maximale capaciteit heeft van 12 personen, kan het aantal parkeerplaatsen en de wijze van uitvoering ruimtelijk aanvaard worden.

In totaal voorziet het project plaats voor het stallen van 14 fietsen: in de kelder wordt een fietsenberging voorzien voor het stallen van 8 fietsen en tegen de rechter zijgevel wordt een (niet overdekte) fietsenstalling geplaatst welke plaats biedt voor nog eens 6 fietsen.

##### - Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag voorziet geen uitbreiding, waardoor de footprint van het gebouw niet wijzigt.

De aanpassing van de dakvorm en reliëfwijziging (afgraving) zullen invloed hebben op het uiterlijk van gebouw, maar niet op dusdanige wijze dat volume niet meer inpasbaar is in de omgeving.

De voorgevel zal gekenmerkt worden door één bouwlaag met een plat dak. Doordat de vloerplas van het gebouw +/- 2,10m boven de as van de weg gelegen is en door de afgraving in de zijtuin, zal de rechter zijgevel van het gebouw gekenmerkt worden door 2 bouwlagen met een plat dak. Deze typologie sluit aan bij de aanwezige gebouwen in de omgeving. De woningen met adres Heidestraat 67 en 68 worden eveneens gekenmerkt door 2 bouwlagen, afgedekt met een plat dak. Gezien de verscheidenheid aan bebouwing in de omgeving zal dergelijke typologie zich inpasbaar in het straatbeeld.

##### - Cultuurhistorische aspecten

De bouwplaats is niet gelegen in de nabijheid van bouwkundig erfgoed.

##### - Bodemreliëf

Voorliggende aanvraag beoogt een afgraving. Bij het bouwen van de woning werd de vloerplas van de woning +/- 2m hoger gelegd dan het straatniveau. Het niveauverschil werd opgevangen door de aanleg van een talud in de voor- en achtertuin en in de rechter zijtuin. Het ontwerp beoogt een gedeeltelijke afgraving van het talud in de rechter zijtuin. Dit om de tuinberging in de kelder toegankelijk te maken. De rechter zijtuin grenst aan het openbaar domein.

De reliëfwijziging is ruimtelijk aanvaardbaar, mits de af te graven grond afgevoerd wordt.

##### - Hinderaspecten

Er zijn geen hinderaspecten te verwachten.

##### - Gezondheid en gebruiksgenot

De gevraagde werken houden geen risico's voor de gezondheid in en zullen geen nadelige invloed hebben op het gebruiksgenot van de aanpalende percelen.

#### Conclusie

**Voorwaardelijk gunstig voor het wijzigen van het reliëf en het verbouwen van een eengezinswoning tot vakantiewoning.**

#### Voorwaarden

1. De aanvraag dient te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen in het brandpreventieadvies van hulpverleningszone Zuid -West Limburg met kenmerk 2024-0355-001.
2. De aanvraag dient te voldoen aan voorwaarden van Toerisme Vlaanderen met kenmerk 405187.
3. De af te graven grond dient afgevoerd te worden. Het bodemdecreet is van toepassing voor alle handelingen met betrekking tot grondverzet en bodemsanering. Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Voor meer informatie zie: <https://ovam.vlaanderen.be/gebruik-van-bodemmaterialen-grondverzet?>

#### **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, Lydia Muyshondt namens HEALTHY HOMES BV gevestigd te Heidestraat 39 te 3550 Heusden-Zolder, voor het wijzigen van het reliëf en het verbouwen van een eengezinswoning tot vakantiewoning, gelegen Heidestraat 73 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie C 1109 F.

##### Artikel 2:

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

- De aanvraag dient te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen in het brandpreventieadvies van hulpverleningszone Zuid -West Limburg met kenmerk 2024-0355-001.
- De aanvraag dient te voldoen aan voorwaarden van Toerisme Vlaanderen met kenmerk 405187.
- De af te graven grond dient afgevoerd te worden. Het bodemdecreet is van toepassing voor alle handelingen met betrekking tot grondverzet en bodemsanering. Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Voor meer informatie zie: <https://ovam.vlaanderen.be/gebruik-van-bodemmaterialen-grondverzet?>

##### 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 vijftendertig 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

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 24/227 -  
Goedkeuring (vervolg)

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, 31 oktober 2024

In opdracht:

Rony Herlitska  
Algemeen directeur

Mario Borremans  
Burgemeester