

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

**Zitting van 13 november 2024**

---

**AANWEZIG:**

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans  
Algemeen directeur: Rony Herlitska  
Schepenen: Engin Ozdemir, Isabelle Thielemans, Dirk Schops, Nico Geraerts

**AFWEZIG:**

Schepenen: Yasin Gül

**VERONTSCHULDIGD:**

Schepenen: Marleen Hoydonckx, Lode Schops

---

Agendanummer: 4

**ONDERWERP :** Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 24/304 - 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: **Eykens - Bogaerts**  
Ligging van het perceel: **Roosterstraat 44**  
Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nr. 199L**  
Projectnaam: Roosterstraat 44 Heusden Zolder  
Intern dossiernummer: 24/304  
ID omgevingsplatform OMV\_2024098345  
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject  
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen  
Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

**Het verbouwen van een gezinswoning, afbreken bijgebouwen en bouwen van een garage.**

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	17 september 2024
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	1 oktober 2024
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	5 november 2024
Uiterste datum beslissing	30 november 2024

### **Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 5 november 2024.

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

#### Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (67/1795Z) voor het bouwen van een eengezinswoning - goedgekeurd op 18/07/1967.
- Verkavelingsvergunning (1964/093/52/2) voor de nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 23/06/1964.

#### Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woongebied.

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 (artikel 5 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 een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het eigendom is gelegen in een goedgekeurd verkaveling 1964/093.

Het rooilijnplan Roosterstraat, goedgekeurd op 9 februari 1967, is van toepassing.

Grondafstand is in orde.

#### In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan en is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

#### 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 geïnfilterd 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 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 8,8m<sup>2</sup>, welke voorzien zijn van een noodoverlaat naar de straatriolering.

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

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en de criteria van artikels 30-38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Er dienden geen adviezen gevraagd te worden.

#### 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

//

#### 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 project heeft een beperkte oppervlakte en is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Volgens de watertoets is zowel de perceels- als gebouwscore A. In alle redelijkheid concluderen wij dat het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

Het perceel is volgens de watertoetskaart niet fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig. De locatie is niet gelegen in een signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Het voorliggende project heeft geen 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, II of III van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

#### 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 Roosterstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

#### Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het goed is gelegen in de bebouwingsstrook Zolder-Boekt. De omgeving wordt gekenmerkt door een diversiteit aan eengezinswoningen die verschillen in inplanting, bouwhoogte en bouwstijl. Het betreft een bestaande vergunde eengezinswoning in open bebouwing. Het hoofdvolume heeft aan de straatzijde één bouwlaag onder de kroonlijst en is afgewerkt met een zadeldak. De nok ligt evenwijdig met de as van de weg. Er is een achterbouw met hellend dak.

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning (open bebouwing). De daken zullen geïsoleerd worden, de wanden worden geïsoleerd aan de binnenzijde en de woning zal voorzien worden van nieuw buitenschrijnwerk. De verbouwing richt zich in het bijzonder op het dakvolume van de woning. De bestaande helling van het dak bedraagt slechts 26° waardoor er zeer weinig bruikbare ruimte op de verdieping overblijft. De dakhelling van het hoofddak en de achterbouw worden aangepast naar 40°. Voor het overige blijft het volume van de woning ongewijzigd. Op het gelijkvloers wordt de indeling van de woning wat aangepast. De grootste slaapkamer wordt opgedeeld in een dressing en badkamer. De badkamer links achteraan wordt verwijderd en deze ruimte wordt bij de keuken gevoegd. Op deze manier kan er een groot schuifraam geplaatst worden aansluitend op het terras en wordt er meer verbinding gecreëerd tussen de tuin en de leefruimtes. Door de aanpassing van het dakvolume kan er op de eerste verdieping 2 slaapkamers en een badkamer creëren. De gevels zullen afgewerkt worden door de gevelsteen te schilderen in een lichte kleur zodat de woning een moderne uitstraling krijgt zonder een te groot contrast te creëren met de omgeving. De bestaande tuinberging en carport (8,1 + 21 m<sup>2</sup>) worden afgebroken. Er zal een nieuw bijgebouw opgericht worden tegen de rechter perceelgrens van 39,9 m<sup>2</sup>. Dit bijgebouw heeft als functie garage, fietsenstalling en tuinberging. Het bijgebouw met een hoogte van 2m60 zal afgewerkt worden met een plat dak zoals opgenomen art 3, zone voor tuinen, in de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling. De bestaande inrit in klinkers blijft behouden. De bijkomende verharding om de garage te kunnen bereiken (12,35m<sup>2</sup>) zal uitgevoerd worden waterdoorlatende klinkers. De resterende oppervlakte van het terrein wordt maximaal voorzien van groenaanleg. De verbouwing wordt uitgevoerd in duurzame materialen en is geïntegreerd in de omgeving. De materiaalkeuze is met degelijke materialen voorzien, zodat een hedendaagse woning wordt gecreëerd.

#### Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het verbouwen van eengezinswoning, afbreken bijgebouwen en bouwen van een garage.

#### Voorwaarden

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

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, Eykens - Bogaerts met als contactadres Kuilberg 5 te 3550 Heusden-Zolder, voor het verbouwen van een gezinswoning, afbreken bijgebouwen en bouwen van een garage, gelegen Roosterstraat 44 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 199 L.

#### Artikel 2:

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

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

#### 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 stilzweigend 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, 14 november 2024

In opdracht:

Rony Herlitska  
Algemeen directeur

Mario Borremans  
Burgemeester