

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 30 april 2025

AANWEZIG:

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

Agendanummer: 7
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/033 - 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: **dhr. en dhr. Rody en Robin Van Roey - Van Roey**

Ligging van het perceel: **Rinkaersweg 31**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie B nr. 880K**

Projectnaam: wijziging vergunde toestand: verbouwen van een woning

Intern dossiernummer: 25/033

ID omgevingsplatform OMV_2025015087

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het verbouwen van een woning met behoud van de bestaande dakvorm.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	7 februari 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	10 maart 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	22 april 2025
Uiterste datum beslissing	7 mei 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 22 april 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 23/130/OMV_2023055845 voor het verbouwen van een vrijstaande woning goedgekeurd op 18/10/2023.
- Stedenbouwkundige vergunning (73/020H) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 10/07/1973.

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.
- Het perceel is gelegen binnen de contouren van het ruimtelijk uitvoeringsplan Mortelveld- 'zone voor wonen 3', goedgekeurd op 18 november 2010.
- De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan en met de bestemming en stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Mortelveld.

Afwijking en uitzonderingen

//

Archeologie

De aanvraag heeft geen betrekking op projecten waar volgens het Onroerendergoeddecreet 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 niet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Hieraan kan tegemoet gekomen worden door het opleggen van een voorwaarde.

Het ontwerp voorziet geen werken aan de afwatering, waardoor het plaatsen van een hemelwaterput niet verplicht is.

De aanwezigheid van een hemelwaterput wel steeds verplicht bij uitbreiding van een gebouw. Dit ongeacht de oppervlakte van de uitbreiding.

Voor uitbreidingen tegen een bestaande constructie gebouwd wordt volgende afwaterende oppervlakte berekend:

- De som van de horizontale projecties van alle dakoppervlaktes van de uitbreiding.
- Bijkomend een deel van het bestaande dak waar tegenaan wordt gebouwd. Dit deel is even groot als tweemaal de oppervlakte van het nieuwe dak, en wordt maximaal begrensd tot de oppervlakte van het bestaande dak.

Dit impliceert dat de afwaterende oppervlakte voor de hemelwaterput 36m² bedraagt en er een hemelwaterput met een min. opvangcapaciteit van 5.000l geplaatst moet worden. De noodoverloop van de hemelwaterput wordt steeds aangesloten op de infiltratievoorziening.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte voor de dimensionering van een infiltratievoorziening is de som van:

1. de afwaterende oppervlakte van de dakoppervlaktes
2. de afwaterende oppervlakte van de verhardingen
3. de oppervlakte van de bovengrondse waterdichte buffervoorziening en waterdichte wateroppervlaktes

De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 8% van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte.

Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 33 l/m² in rekening te brengen afwaterende oppervlakte.

- 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 beheeren.

De verordening inzake breedband is van toepassing op dit dossier.

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

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

De locatie stroomt af naar de Schootsbeek (categorie 2).
Het perceel is volgens de watertoetskaart niet fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig. Het terrein is evenmin overstromingsgevoelig vanuit zee.
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 Rinkaersweg 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 bebouwingstrook Heusden-Berkenbos, ten zuidwesten van het centrum van Heusden.

Het perceel van de aanvraag is bebouwd met een ééngezinswoning, in open bouwvorm. De woning wordt gekenmerkt door één bouwlaag, deels met een zadeldak. Aan de voor- en achterzijde heeft de woning een plat dak.

De aanvraag beoogt het uitbreiden en verbouwen van de bestaande woning.

Op 18.10.2023 werd een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van de woning. Om een bruikbare ruimte te verkrijgen (een slaapkamer met zithoek en douche) werd een aanpassing van de dakhelling aangevraagd. Ontwerp voorzag het verhogen van de nokhoogte naar 6,90m, gemeten vanaf de vloerplas. Aan de achterzijde werd het dak opengewerkt, waardoor de achtergevel op de verdieping naar achter schoof.

In voorliggend ontwerp worden geen wijzigingen aan het dak aangevraagd. De trap naar de zolder zal vervangen worden door een zolderluik.

De overige aanpassingswerken blijven ongewijzigd.

Het ontwerp voorziet een uitbreiding van de woning, aan de linkerzijde van het gebouw. En wordt tot op min.3m van de schuin lopende, linker perceelsgrens ingeplant.

De achtergevel van de uitbreiding wordt ingeplant in het verlengde van de bestaande achtergevel van de woning. De constructie heeft een plat dak (dakrandhoogte: 3,25m, gemeten vanaf de vloerpas) en wordt opgetrokken in metselwerk. De gevels worden afgewerkt met een roodbruin genuanceerde gevelsteen, gelijkend op de bestaande.
Het gelijkvloers wordt intern verbouwd, zodat er ruimte ontstaat om een trap naar de verdieping te plaatsen. De totale diepte van het gelijkvloers bedraagt 17m.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het perceel van de aanvraag is gelegen binnen de contouren van het RUP 'Mortelveld', in een 'Zone voor wonen 3' (art. 3) (goedgekeurd door de Deputatie op 18 november 2010)

Dit bestemmingsplan bevat gedetailleerde bestemmingsvoorschriften waarvan geacht wordt dat deze de criteria van een goede ruimtelijke ordening weergeven (art. 4.3.1, §2 VCRO).

Bijgevolg wordt de beoordeling beperkt tot het nagaan van de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

De huidige bestemming (wonen) blijft behouden en is niet in strijd met de bestemming van de betrokken zone.

De uitbreiding van de woning wordt ingeplant binnen de toelaatbare bouwzone.

Het ontworpen volume is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Mortelveld'.

Gelet op het globaal architectonisch concept en de gerespecteerde afstanden, doet de voorliggende aanvraag geen afbreuk aan de bestemming van de aanpalende percelen, noch aan hun residentieel karakter.

Het ontwerp voorziet een eigentijds bouwvolume dat zich door zijn vormgeving en materiaalgebruik, zijnde een roodbruin genuanceerde gevelsteen in combinatie met antracietkleurige dakpannen, zwart aluminium schrijnwerk, zal integreren in zijn omgeving.

Gezien het ontwerp van de woning inzake inplanting, bouwvorm en materialen voldoet aan de voorschriften, kan gesteld worden dat het voorgestelde aanvaardbaar is en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Gunstig onder voorwaarden, voor het verbouwen van een woning met behoud van de bestaande dakvorm.

Voorwaarden

1. De aanvraag moet voldoen aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater van 10 februari 2023.
De bouwheer dient een voldoende groot gedimensioneerde **hemelwaterput** te plaatsen die overloopt naar een voldoende groot gedimensioneerde **infiltratievoorziening**.
Voldoen aan de voorwaarden van VLARIO betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
2. De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

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, de heer en de heer Rody en Robin Van Roey - Van Roey wonende te Rinkaersweg 27 te 3550 Heusden-Zolder, voor het verbouwen van een woning met behoud van de bestaande dakvorm, gelegen Rinkaersweg 31 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie B 880 K.

Artikel 2:

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

1. De aanvraag moet voldoen aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater van 10 februari 2023.
De bouwheer dient een voldoende groot gedimensioneerde **hemelwaterput** te plaatsen die overloopt naar een voldoende groot gedimensioneerde **infiltratievoorziening**.
Voldoen aan de voorwaarden van VLARIO betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

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

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, 5 mei 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester