

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: 8
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 24/370 - 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: **de heer Alexander Vanweerts en mevrouw Sofie Pellens**

Ligging van het perceel: **Sint-Jacobushof 13**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie C nr. 743P**

Projectnaam: Nieuwbouw woning + bijgebouw - Sint-Jacobushof LOT 12

Intern dossiernummer: 24/370

ID omgevingsplatform OMV_2024150042

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van een woning met bijgebouw.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	20 november 2024
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	15 januari 2025
Opening openbaar onderzoek	21 januari 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	19 februari 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	22 april 2025
Uiterste datum beslissing	30 april 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 2019/028/OMV_2019118269 voor het verkavelen van 10 kadastrale percelen in 18 loten (8 voor open bebouwing en 10 voor halfopen bebouwing), ontbossen van een perceel en de aanleg van nieuwe wegenis goedgekeurd op 19/02/2020.

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 gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Eversel, goedgekeurd op 18 november 2010.

Het perceel ligt in de goedgekeurde verkaveling 2019/028.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met het RUP Eversel, maar niet met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende verkaveling 2019/028.

Afwijking en uitzonderingen

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

De carport wordt voorzien met een open wand op de perceelsgrens i.p.v. met een gesloten wand. Op die manier is de carport beter bruikbaar. Door met een open constructie te werken aan de zijde van de perceelsgrens, creëert men meer bewegingsruimte (openen van deuren, kinderen in auto laten,...) Bij een gesloten wand op de perceelsgrens wordt de bewegingsruimte immers smaller gemaakt. Doordat de gevel van de woning aan deze zijde heel gesloten is, vormt dit echter geen privacyproblemen ten opzichte van het naastliggende perceel.

De afwijking is minimaal en betekent geen oneigenlijk gebruik van de stedenbouwkundige voorschriften.

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 dienen aan dit principe te beantwoorden.

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 14,7 m² en een volume van 3973 liter.

Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, wasmachine en een buitenkraan.

De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 22 januari 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Voor sloop, bouwen of verbouwen van een eengezinswoning, waarvan het perceel ligt op een goedgekeurde verkaveling, geeft Fluvius voor elektriciteit geen specifiek advies. Voor meer info verwijzen we naar onze website www.fluvius.be.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 17 januari 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor hogervermeld perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

Bij het plaatsen van de muurdoorgang dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, 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 je altijd terecht op de website van De Watergroep:

<https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/extra-services/digitalewatermeter>

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 21 januari 2025 tot 19 februari 2025.

Resultaat: geen petitieijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

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. In alle redelijkheid concluderen wij dat het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

Het project voldoet aan de gewestelijke verordening hemelwater.

Er is een beperkte afname van infiltratie van hemelwater in de bodem door een beperkte toename van de verhardingen.

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 of kleine landschapselementen.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Sint-Jacobushof een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

In de verkaveling werd als voorwaarde opgenomen dat de loten aan de noordzijde van de nieuw aan te leggen weg (loten 12 tot 18) pas kunnen bebouwd worden als de voorliggende reststrook over de volledige breedte van het lot is aangekocht. Deze reststrook is recent aangekocht.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het perceel is gelegen in de landelijke woonkern van Eversel. De omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen voornamelijk in open bouwvorm. Het perceel is lot 12 uit een recente verkaveling en is gelegen in projectzone 4 van RUP Eversel.

Ten noordoosten van het projectgebied bevindt zich een grootschalige bebouwingskorrel nl. een schoolgebouw. De recente verkaveling, met een grootte van ca. 1,1 ha, wordt met uitzondering van de zijde aan de Sint-Jacobusstraat volledig ingesloten met achtertuinten van woningen die grenzen aan de Bovenstraat en de Everselkiezel.

Het voorliggende perceel ligt aan de noordzijde van de nieuwe weg Sint-Jacobushof en grenst zowel links als rechts aan onbebouwde percelen. Op het lot links van dit perceel loopt gelijktijdig een aanvraag voor het bouwen van een woning.

Deze woning bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De dakhelling van het zadeldak bedraagt 45° voor het hoofddak van de woning en 30° voor de dakkapel aan de voorgevel en het overdekt terras. Onder het dak is een zolderruimte. De woning is gedeeltelijk onderkelderd. Het hoofdvolume heeft een bouwdiepte van 12,0 m en een breedte van 10,65 m. Er wordt een overdekt terras met een oppervlakte van 12,1 m² voorzien door het overbouwen van de verdieping. Achter het hoofdvolume wordt een niet-overdekt terras voorzien met een oppervlakte van 23,6 m². In de rechter zijtuin wordt een carport en aangrenzend een fietsenstalling en tuinberging voorzien. De leefruimtes van de woning bevinden zich op het gelijkvloers, op de verdieping bevinden zich de slaapkamers en een badkamer. In de kelder voorziet men een fitnessruimte en een voorraadberging.

Momenteel zijn er 3 bomen aanwezig op het perceel. De twee achterste bomen blijven behouden. De boom centraal gelegen op het perceel aan de rechterzijde dient verwijderd te worden voor de oprichting van het bijgebouw volgens het verkavelingsplan. De boom heeft echter een omtrek van minder dan 1 m waardoor het kappen ervan niet vergunningsplichtig is.

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

Het bouwen van een eengezinswoning sluit aan bij de functies van de omliggende percelen (wonen) en is functioneel inpasbaar in de omgeving.

- Mobiliteitsimpact

Voorliggende aanvraag zal een zeer beperkt aantal bijkomende verkeersbewegingen met zich meebrengen.

Het parkeren van wagens wordt op eigen terrein voorzien. In de zijtuin wordt een carport voorzien. Voor de carport is er nog ruimte om eventueel een tweede wagen te stallen of te gebruiken voor bezoekersparkeren. Binnen deze recente verkaveling werden er ook een aantal bezoekersparkeerplaatsen voorzien op openbaar domein.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Op het perceel wordt een open eengezinswoning voorzien bestaande uit 2 bouwlagen met een hellend dak en een kroonlijsthoogte van 5,66 m boven het vloerpeil, een nokhoogte van 10,07 m en 40 cm boven de as van de Sint-Jacobushof. De kroonlijsthoogte van de woning is hierdoor vergelijkbaar met de hoogte van de naastliggende woning op Sint-Jacobushof 11 (lot 13) en met de andere woningen in de Sint-Jacobushof.

De tuinberging met aansluitend een fietsenstalling en een carport worden voorzien in de rechterzijtuin. Deze bijgebouwen worden uitgevoerd met een plat dak dat wordt uitgevoerd als groen dak. De gevelsteen en de afwerking zijn overeenkomstig met de woning. De hoogte van de tuinberging bedraagt 3,1 m ten opzichte van het maaiveld. De carport wordt voorzien met een open wand op de perceelsgrens i.p.v. met een gesloten wand.

Op die manier is de carport beter bruikbaar. Door met een open constructie te werken aan de zijde van de perceelsgrens, creëert men meer bewegingsruimte (openen van deuren, kinderen in auto laten,...). Bij een gesloten wand op de perceelsgrens wordt de bewegingsruimte immers smaller gemaakt. Doordat de gevel van de woning aan deze zijde heel gesloten is, vormt dit echter geen privacyproblemen ten opzichte van het naastliggende perceel.

De afwijking is minimaal en betekent geen oneigenlijk gebruik van de stedenbouwkundige voorschriften. Op deze manier worden de bijgebouwen gebundeld en blijft er nog een ruime aaneengesloten tuinzone gevrijwaard.

- Visueel-vormelijke elementen

De ontworpen woning wordt opgetrokken in een rood-roze genuanceerde gevelsteen in staand verband en de ramen worden uitgevoerd in zwarte aluminium. Het overdekt terras wordt gerealiseerd door het overbouwen van de verdieping en wordt voorzien in een houten structuur, doch in harmonie en aansluitend op de woning.

De gevel wordt afgewerkt met een plint in een lichtgrijze cementering.

Naar architectuur, voorkomen en materiaalgebruik past de aanvraag binnen het karakter van de omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten

De bouwplaats is niet gelegen in de nabijheid van een beschermd monument, dorps- of landschapsgezicht.

- Bodemreliëf

Reliëfwijzigingen worden tot een minimum beperkt. De reliëfwijziging voor de bovengrondse infiltratievoorziening heeft een diepte van 50 cm en blijft minimaal 1,2 m verwijderd van de linker perceelsgrens waardoor dit geen overlast veroorzaakt t.o.v. het naastgelegen perceel.

- Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De gevraagde werken houden geen risico's voor de gezondheid en de veiligheid in.

De voorliggende aanvraag komt grotendeels overeen met de voorschriften van deze recente verkaveling. De voorliggende aanvraag zal door zijn bestemming en omvang de goede ruimtelijke ordening niet schaden en is in overeenstemming met de vereisten van een goede perceel configuratie.

Door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, is het voorgestelde aanvaardbaar.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van een woning met carport, fietsenstalling en tuinberging

Voorwaarden

De aanvrager dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. De voorwaarden in het advies van De Watergroep en Fluvius moeten gevolgd worden.

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 Alexander Vanweerts wonende te Pater Beckersstraat 65_3 te 3550 Heusden-Zolder en mevrouw Sofie Pellens wonende te Pater Beckersstraat 65_3 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouwen van een woning met bijgebouw, gelegen Sint-Jacobushof 13 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie C 743 P.

Artikel 2:

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

- De aanvrager dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. De voorwaarden in het advies van De Watergroep en Fluvius moeten gevolgd worden

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