

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 14 mei 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: 6

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/025 - 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: **Stephan De Raeve**

Ligging van het perceel: **Jeugdlaan 124**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie E nr. 199S**

Projectnaam: Functiewijziging woning ifv verblijfsrecreatie

Intern dossiernummer: 25/025

ID omgevingsplatform OMV_2025011461

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het wijzigen van de functie van wonen naar verblijfsrecreatie.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	28 januari 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	27 maart 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	6 mei 2025
Uiterste datum beslissing	26 mei 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 6 mei 2025.

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

Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

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 een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het goed ligt binnen de grenzen van het rooilijnplan 'Jeugdlaan - Sint-Quirinusstraat - gedeelte Laarstraat - gedeelte Kerkstraat', goedgekeurd op 6 december 1928.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met dit plan.

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

//

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van Hulpverleningszone Zuid-West Limburg afgeleverd op 25 april 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Zie bijlage het advies met kenmerk 2025-0108-001.

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

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 Jeugdlaan een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed getroffen is door een rooilijn.

Het goed ligt binnen de grenzen van het rooilijnplan 'Jeugdlaan - Sint-Quirinusstraat - gedeelte Laarstraat - gedeelte Kerkstraat', goedgekeurd op 6 december 1928.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag beoogt het wijzigen van de bestemming van wonen naar verblijfsrecreatie. Het perceel ligt langs de Jeugdlaan, de verbindingsweg tussen Boekt en Viversel, in een bouwlint van woningen.

Op het perceel zelf staat een woning in open bouwvorm. Aan de achterzijde bevindt zich een weiland met daarachter de autosnelweg.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in een functiewijziging van het gebouw, namelijk van wonen naar een verblijfsrecreatie. Er worden in het kader hiervan geen verbouwingen of wijzigingen aangebracht aan het bestaande gebouw. De vakantiewoning biedt plaats aan 4 à 8 personen; er zijn 4 slaapkamers.

Hoewel deze bestemming verblijfsrecreatie niet gebruikelijk is in een woonlint, kan het gevraagde worden aanvaard. Het gaat hier namelijk om een kleinschalig project, waarbij mogelijke hinder voor de aangelanden tot een minimum wordt beperkt. Bovendien is het goed gelegen in de nabijheid van het racecircuit en enkele horecazaken. Men dient nog een horecavergunning te bekomen.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig

Voorwaarden

Men dient rekening te houden met het advies 2025-0108-001 van de Hulpverleningszone Zuid-West Limburg.

Het goed ligt binnen de grenzen van het rooilijnplan 'Jeugdlaan - Sint-Quirinusstraat - gedeelte Laarstraat - gedeelte Kerkstraat', goedgekeurd op 6 december 1928. Er dienen mogelijks nog grondverhandelingen te gebeuren. Een landmeter kan hierover uitsluitel geven.

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, Stephan De Raeve met als contactadres de Borghgravelaan 3 te 3550 Heusden-Zolder, voor het wijzigen van de functie van wonen naar verblijfsrecreatie, gelegen Jeugdlaan 124 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie E 199 S.

Artikel 2:

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

- Men dient rekening te houden met het advies van de Hulpverleningszone Zuidwest Limburg.
Het goed ligt binnen de grenzen van het rooilijnplan 'Jeugdlaan - Sint-Quirinusstraat - gedeelte Laarstraat - gedeelte Kerkstraat', goedgekeurd op 6 december 1928. Er dienen mogelijks nog grondverhandelingen te gebeuren. Een landmeter kan hierover uitsluitsel geven.

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, 14 mei 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester

