

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 4 juni 2025

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepenen: Mario Carremans, Marten Frederix

Agendnummer: 3

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/054 - 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: **André Bervoets**

Ligging van het perceel: **Inakker 60**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie B nr. 428D**

Projectnaam: regulariseren trappen, garage, tuinhuis, hondenhok en afbreken bijgebouw

Intern dossiernummer: 25/054

ID omgevingsplatform OMV_2025025423

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het regulariseren van trappen, tuinhuis en hondenhok, het bouwen van een garage en het afbreken van een stal.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	26 februari 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	12 maart 2025
Opening openbaar onderzoek	19 maart 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	17 april 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	26 mei 2025
Uiterste datum beslissing	25 juni 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 26 mei 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 2023/032/OMV_2023170339 voor het verdelen van 12 kadastrale percelen in 22 loten voor grondgebonden woningen, 1 projectzone (appartementen) en de aanleg van wegenis goedgekeurd op 18/12/2024.
- Stedenbouwkundige vergunning (87/028) voor het bouwen van een ééngezinswoning - goedgekeurd op 24/03/1987.

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 projectgebied is gelegen binnen de grenzen van het BPA Centrum III Zolder – wijzigingsplan 1, goedgekeurd op 7 oktober 1983.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen binnen de aanvraag zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

De percelen binnen de aanvraag zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde rooilijn Boekterheide-Inakker goedgekeurd 05/05/1933.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming en niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Zolder Centrum III wijz. 1.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex kan de vergunningsverlenende overheid afwijken van de voorschriften van een BPA voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Elke vraag tot afwijking moet onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag beoogt het regulariseren van trappen, tuinhuis en hondenhok, het bouwen van een garage en het afbreken van een stal met de volgende afwijkingen:

- De totale oppervlakte voor bijgebouwen bedraagt 65,76m² i.p.v. max. 55m²
- hoogte van de garage bedraagt 3,85m i.p.v. 3m
- inplanting garage op 2m van de rechter perceelsgrens en inplanting tuinhuis op 45cm van de linker perceelsgrens i.p.v. op 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

De te bouwen garage is complementair aan de bestaande woning. De nodige afstand tot de perceelsgrens wordt gehouden om het onderhoud van de constructie te garanderen. De werken worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. Door de vorm en afmeting van het perceel is het voorgestelde aanvaardbaar.

De globale oppervlakte van alle bijgebouwen wordt beperkt tot 10% van de zone-oppervlakte per perceel. De maximale toegelaten oppervlakte voor bijgebouwen bedraagt hier maximum 146,84m².

De totale oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt ongeveer 65,76m² (te bouwen garage 39m², het te regulariseren tuinhuis 20,76m² en de hondenhok 6m²).

De nodige afstanden tot de perceelsgrenzen worden gehouden om het onderhoud van de constructies te garanderen. Er blijft voldoende tuinzone gevrijwaard. De werken worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

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

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 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 19 maart 2025 tot 17 april 2025.

Resultaat: geen petitielijsten, 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. Volgens de watertoets is zowel de perceels- als gebouwscore A. 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 (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 Inakker 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 beoogt het regulariseren van trappen, tuinhuis en hondenhek, het bouwen van een garage en het afbreken van een stal.

De woning is gelegen in de bebouwingsstrook van Zolder. De omgeving wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan eengezinswoningen. Zowel aan de linker- als de rechterzijde bevinden zich eengezinswoningen in open bouwvorm.

Er is een recente verkavelingsvergunning (met ref. 202332) afgeleverd, waarbij een deel van de achtertuin is afsplitst om bij deze achterliggende verkaveling te voegen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het regulariseren van trappen, tuinhuis en hondenhek, het bouwen van een garage en het afbreken van een stal.

De te bouwen garage is complementair aan de bestaande woning. De nodige afstand tot de perceelgrens wordt gehouden om het onderhoud van de constructie te garanderen. De werken worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. Door de vorm en afmeting van het perceel is het voorgestelde aanvaardbaar.

Het tuinhuis, de trappen en het hondenhek hebben een beperkte oppervlakte en bevinden zich achter de woning en zijn niet zichtbaar vanaf de straat.

De globale oppervlakte van alle bijgebouwen wordt beperkt tot 10% van de zone-oppervlakte per perceel. De maximale toegelaten oppervlakte voor bijgebouwen bedraagt hier maximum 146,84m².

De totale oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt ongeveer 65,76m² (te bouwen garage 39m², te regulariseren tuinhuis 20,76m² en hondenren 6m²) .

De nodige afstanden tot de perceelgrenzen worden gehouden om het onderhoud van de constructies te garanderen. Er blijft voldoende tuinzone gevrijwaard. De werken worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het regulariseren van trappen, tuinhuis en hondenhek, het bouwen van een garage en het afbreken van een stal.

Voorwaarden

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, André Bervoets wonende te Inakker 60 te 3550 Heusden-Zolder, voor het regulariseren van trappen, tuinhuis en hondenhek, het bouwen van een garage en het afbreken van een stal, gelegen Inakker 60 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie B 428 D.

Artikel 2:

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

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 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 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, 4 juni 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester