

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 2 juli 2025

AANWEZIG:

Waarnemend burgemeester: Isabelle Thielemans
Schepenen: Mario Carremans, Petra Tielens, Annette Palmers, Marten
Frederix, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepen: Britt Custers

Agendnummer: 9

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –
aanvraagnr. 25/047 - 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: **Steven en Caroline Boeckmans - Haelterman**

Ligging van het perceel: **Kerkenboshof 3**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie B nr. 325V**

Projectnaam: Bijgebouw Boeckmans-Haelterman

Intern dossiernummer: 25/047

ID omgevingsplatform OMV_2024110220

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag
Het bouwen van een bijgebouw en het regulariseren van een bijgebouw en terrasoverkapping.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	23 februari 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	25 maart 2025
Opening openbaar onderzoek	1 april 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	30 april 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	23 juni 2025
Uiterste datum beslissing	7 juli 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 23 juni 2025.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (07/153) voor het bouwen van een eengezinswoning met een vrijstaande garage/carport - goedgekeurd op 16/07/2007.
- Stedenbouwkundige vergunning (13/155) voor het plaatsen van houten omheining - goedgekeurd op 26/08/2013.
- Verkavelingsvergunning (2000/037) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 24/10/2001.

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 goed is gelegen binnen de grenzen van 2 BPA's:

* BPA Zolder Centrum IV- wijziging II (zone voor voortuinstroken –art.8) , goedgekeurd op 2 juli 1998.

* BPA Zolder Centrum II- wijziging IV (zone voor open en halfopen bebouwing-art.10 en zone B voor hovingen – art. 12) , goedgekeurd op 2 juli 1998.

Het goed is gelegen binnen de contouren van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Voor Kerkenboshof werd op 29 november 2001 een rooilijnplan vastgesteld.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan, maar is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van de vigerende verkaveling.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. Conform het aangepaste art. 4.3.1. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar echter geen weigeringsgrond meer om een vergunning af te leveren. Er moet wel een openbaar onderzoek worden georganiseerd.

Volgende afwijking van de verkavelingsvoorschriften werd vastgesteld:

Afmetingen: de totale oppervlakte van alle bijgebouwen: 70m² i.p.v. 60m²

De afwijking wordt als volgt beoordeeld:

De totale oppervlakte aan bijgebouwen blijft in verhouding tot het perceel en de voorliggende woning. De aanvraag voorziet niet in een overdreven terreinbezetting: er blijft voldoende nuttige, onverharde tuinruimte op het perceel beschikbaar.

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 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 aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De dakoppervlakte van de bijgebouwen watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 15,06m² en een infiltratievolume van 3040 liter.

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, 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 werden geen adviezen gevraagd.

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 1 april 2025 tot 30 april 2025.

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

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 Beemdenloop (categorie 2).

Het perceel is volgens de watertoetskaart niet fluviaal overstromingsgevoelig. Het terrein is op de watertoetskaart vooraan en achteraan ingekleurd als pluviaal overstromingsgevoelig. De locatie van het te bouwen en te regulariseren bijgebouw en verharding zijn niet ingekleurd als pluviaal overstromingsgevoelig.

De locatie is niet gelegen in een signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Het voorliggende project heeft geen enkele 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 Kerkenboshof een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het perceel is gelegen in de bebouwingsstrook Boekt-Zolder nabij het centrum van Zolder. De omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen zowel in open als halfopen bouwvorm. De aanwezige woningen bestaan uit zowel één bouwlaag als twee bouwlagen.

Het perceel van de aanvraag is bebouwd met een ééngezinswoning. In de achtertuin bevindt zich een carport met tuinberging.

Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een bijgebouw en de regularisatie van een bijgebouw, terrasoverkapping en uitbreiding van verharding.

Achteraan aan de woning werd op het bestaande terras een overkapping geplaatst. Voor deze constructie wordt een regularisatie aangevraagd.

In de achtertuin werd een houten constructie gebouwd bestaande uit een open carport vooraan en een kleine tuinberging achteraan. De gevels zijn afgewerkt met donkerbruin gebeitste houten gevelbekleding, een raam in dezelfde kleur en rechts is een aluminium schuifpoort geplaatst met mat glas. De kroonlijsthoogte van het plat dak bedraagt 2,39m. De afstand tot de achtergelegen

perceelgrens bedraagt 1m85 en de afstand tot de achtergevel van de woning 13,83m. Voor deze constructie wordt een regularisatie aangevraagd.

Aan de linkerkant van het bestaande bijgebouw wordt het bouwen van een garage. De constructie wordt afgedekt met een plat dak (dakrandhoogte: 3,30m).

Beide bijgebouwen worden aan elkaar gekoppeld dmv van een open houten balkenstructuur.

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

De omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden ééngezinswoningen. De huidige, vergunde functie als ééngezinswoning blijft behouden. Het gevraagde is complementair aan de woonfunctie. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar in de omgeving.

- Mobiliteitsimpact

Voorliggende aanvraag zal geen bijkomend verkeer genereren.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag beoogt de regularisatie van een overdekt, een bijgebouw (carport met tuinberging), uitbreiding van verharding en het bouwen van een garage.

De terrasoverkapping betreft een constructie met een uitschuifbaar zonnedoek. Gezien het een open constructie betreft welke binnen de vastgelegde toelaatbare bouwdiepte van 17m valt (BPA BPA Zolder Centrum II- wijziging IV), is de ruimtelijke impact ervan op de tuinzone en omgeving beperkt.

De garage en carport met tuinberging hebben een totale oppervlakte van 70m². De afwijkende oppervlakte wordt als volgt gemotiveerd: de totale oppervlakte aan bijgebouwen blijft in verhouding tot het perceel en de voorliggende woning.

De totale verharding en bebouwing (417,7m²) staat in verhouding tot de perceel oppervlakte (+/- 1155m²). Het ontwerp voorziet een totaal verhardingspercentage van 36%.

De aanvraag voorziet bijgevolg niet in een overdreven terreinbezetting: er blijft voldoende nuttige, onverharde tuinruimte op het perceel beschikbaar.

- Visueel-vormelijke elementen

De gekozen materialen (staalstructuur voor de terrasoverkapping, wit/beige gevelsteen voor de garage en hout voor de carport met tuinberging) zijn duurzame materialen welke gebruikelijk zijn voor bijgebouwen. De constructies zijn dusdanig inpasbaar in de tuinzone.

- Cultuurhistorische aspecten

De bouwplaats is niet gelegen in de nabijheid van bouwkundig erfgoed.

- Hinderaspecten, gebruiksgenot

De bijgebouwen worden op voldoende afstand van de perceelgrenzen ingeplant. (1,60m van de linker perceelgrens en min. 7,70m van de schuin lopende achterste perceelgrens).

Er worden geen hinderaspecten of vermindering van het gebruiksgenot voor de aangelanden verwacht.

Conclusie

Gunstig voor het bouwen van een garage en het regulariseren van een carport met tuinberging en terrasoverkapping.

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 **vergunning** af aan de aanvrager, Steven en Caroline Boeckmans - Haelterman wonende te Kerkenboshof 3 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouwen van een bijgebouw en het regulariseren van een bijgebouw en terrasoverkapping, gelegen Kerkenboshof 3 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie B 325 V.

Artikel 2:

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 3:

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 4:

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 5:

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.)

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 3 juli 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester