

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 3 september 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. 25/132 - 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 Yanni Vanrompay**
Ligging van het perceel: **Wolverik 15**
Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie D nr. 495K**

Projectnaam: Wolverik 15

Intern dossiernummer: 25/132

ID omgevingsplatform OMV_2025061743

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van een eengezinswoning en een bijgebouw.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	28 mei 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	23 juni 2025
Opening openbaar onderzoek	1 juli 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	30 juli 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	22 augustus 2025
Uiterste datum beslissing	6 oktober 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

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

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 21/593/OMV_2021193662 voor het bouwen van een eengezinswoning goedgekeurd op 27/04/2022.
- Verkavelingsvergunning (1965/130/89/39) voor een nieuwe verkaveling - zonder beslissing.
- Verkavelingsvergunning (2011/024) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 18/10/2011.

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 of ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het rooilijnplan Wolverik, goedgekeurd op 20 juni 1960.

Het goed ligt binnen de verkaveling met ref. 2011/024.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften (ref. 2011/024).

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 aanvraag beoogt het bouwen van een eengezinswoning en een bijgebouw met de volgende afwijkingen:

- De kroonlijsthoogte bedraagt 6,45m t.o.v. de nulpas i.p.v. max. 6m
- Het bijgebouw wordt ingeplant op 0,5m i.p.v. op 2m van de perceelsgrenzen, of mits schriftelijk akkoord van de buur op de perceelsgrens
- De afsluiting in beukenhaag wordt geplaatst op de perceelsgrens i.p.v. minstens 0.5m van de perceelsgrens indien er geen onderling akkoord is

De bouwhoogte is 2 bouwlagen met plat dak. Voor de kroonlijsthoogte wordt een afwijking aangevraagd. Volgens de verouderde voorschriften bedraagt deze maximaal 6m. Gezien de huidige isolatie en ventilatie-eisen een hogere vloeropbouw vragen, bedraagt de kroonlijsthoogte 6m45 ten opzichte van het 0-peil. Het 0-peil bevindt zich 15cm boven het maaiveld.

Het bijgebouw is 21m². Het wordt op 50cm van de perceelsgrens gebouwd. Dit is mondeling overeengekomen met de linkerbuur. Zo loopt de haag over de volledige perceelsgrens door. Er zijn geen handtekeningen van de buur op de plannen geplaatst.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ontvangen.

De afwijkingen geven geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de verkaveling. De afwijkingen zijn niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

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

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 telecomunicatiekabel 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 beheren.

De verordening inzake breedband is van toepassing op dit dossier.

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 het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 12,56m². 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, wasmachine en een buitenkraan.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van De Watergroep afgeleverd op 24 juni 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor desbetreffend 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 energiebocht 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>

Het advies van Fluvius afgeleverd op 24 juni 2025, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd:

Voor de bouw van een eensgezinswoning, geeft Fluvius voor elektriciteit geen specifiek advies.

Voor meer info betreffende de aansluitingen, verwijst ik u door naar www.fluvius.be. Met vriendelijke groeten Fluvius

Het advies van Deputatie afgeleverd op 22 juli 2025, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd:

Voor voorliggend dossier is geen advies vereist van de afdeling Waterbeheer.

Uit het ingevulde watertoetsinstrument

(<http://www.integraalwaterbeleid.be/watertoetsinstrument/>) blijkt of en voor welke richtlijnen er advies nodig is van de waterbeheerder in het kader van de watertoets.

Het advies van Watering De Herk afgeleverd op 24 juli 2025, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd:

Voor voorliggende aanvraag is geen advies vereist van watering de Herk.

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 juli 2025 tot 30 juli 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 perceelscore B. In alle redelijkheid concluderen wij dat het project een kleine kans heeft op overstromingen.

Milieueffecten

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofdioxide enkel veroorzaakt door mobiliteit.

In de aanvraag is een berekening gevoegd die de stikstofdepositie via de lucht nagaat in de SBZ-H.

Tijdens de aanlegfase gaat het over 24,6 lichte voertuigbewegingen en 50 zware voertuigbewegingen per dag.

Tijdens de 'exploitatie' fase gaat het over 2 lichte voertuigbewegingen per dag.

Uit de VITO-tabel 3 m.b.t. het aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel en tabel 4 m.b.t. aantal zware voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel blijkt dat het aantal voertuigbewegingen voor de strengste KDW 6 kg N/ha.jaar voor een SBZ-H op 0 meter niet overschreden wordt.

Er kan bijgevolg geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig is.

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 Wolverik 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 bouwen van een vrijstaande eengezinswoning. Het goed is gelegen aan de rand van de landelijke woonkern Bolderberg. Wolverik is een verbindingstraat tussen de Zandstraat en de Heidestraat. Er zijn in de nabije omgeving voornamelijk eengezinswoningen terug te vinden in open bouwvorm. De bouwvolumes zijn gebouwd in zeer verscheidene en uiteenlopende 'bouwstijlen'. Aan de rechterkant bevindt zich een onbebouwd perceel.

Hiervoor werd op 9 december 2020 een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning bestaande uit 2 bouwlagen onder een hellend dak (ref. 20/353) en op 27/04/2021 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning met 2 bouwlagen met plat dak. Deze werden niet gerealiseerd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De bouwdiepte op gelijkvloers bedraagt 14m70, het overdekte terras is tot op een diepte van 17m gelegen. De verdieping heeft een totale bouwdiepte van 11,55m.

De woning bestaat uit 2 bouwlagen met plat dak. Voor de kroonlijsthoogte wordt een afwijking aangevraagd. Volgens de verouderde voorschriften bedraagt deze maximaal 6m. Gezien de huidige isolatie en ventilatie-eisen een hogere vloeropbouw vragen, bedraagt de kroonlijsthoogte 6m45 ten opzichte van het 0-peil. Het 0-peil bevindt zich 15cm boven het maaiveld.

De gevelmaterialen zijn duurzaam en bestaan hoofdzakelijk uit gevelsteen, gecombineerd met natuursteen en metalen profielen, wat een samenhangend geheel vormt.

Het losstaand bijgebouw heeft een oppervlakte van 21m². Het is ingeplant op 50cm van de perceelsgrens. Dit is mondeling overeengekomen met de linkerbuur. Zo loopt de haag over de volledige perceelsgrens door.

De aanpalende eigenaars zijn aangeschreven en er werden geen bezwaren ontvangen.

De inrit en het parkeerterrein is tot een minimum beperkt en situeert zich vooraan op het perceel. De inrit is maximaal 3m breed. De noodzakelijke tuinpaden zijn omrand door groenaanleg. Buiten de bouwzone is de tuin aangelegd met groenaanplanting.

De afsluiting in beukenhaag heeft een maximale hoogte van 2m achter de voorgevellijn en een maximale hoogte van 1m in de voortuinzone.

De afsluiting wordt op de perceelsgrens geplaatst. Dit is mondeling overeengekomen met zowel de linker- als rechterbuur om zo weinig mogelijk plaats te verliezen op de eigen percelen. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ontvangen.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van een eengezinswoning en een bijgebouw.

Voorwaarden

Het advies van De Watergroep dient gevolgd te 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 Yanni Vanrompay wonende te Roerdompenlaan 3 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouwen van een eengezinswoning en een bijgebouw, gelegen Wolverik 15 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie D 495 K.

Artikel 2:

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

Het advies van De Watergroep dient gevolgd te 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, 3 september 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester