

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 10 september 2025

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Petra Tielens

Agendanummer: 8

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/155 - 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 Dominic Vogels en Tennisclub Berkenbos VZW**

Ligging van het perceel: **Pastoor Paquaylaan 121_2**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 73L94**

Projectnaam: verwijderen garages, plaatsen garages en kappen boom

Intern dossiernummer: 25/155

ID omgevingsplatform OMV_2025076461

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van bijgebouwen en plaatsen van 2 bijgebouwen voor de opslag van materiaal en het aanleggen van verhardingen.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	18 juni 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	17 juli 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	3 september 2025
Uiterste datum beslissing	15 september 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 3 september 2025.

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

Historiek

- Omgevingsvergunning 21/229/OMV_2021079429 voor het regulariseren van 2 tennisterreinen, plaatsen van 2 padelvelden en aanleg van een trage verbinding tussen parking en terreinen goedgekeurd op 28/07/2021.
- Stedenbouwkundige vergunning (82/007K) voor het bouwen van een tennispaviljoen - goedgekeurd op 04/03/1982.
- Stedenbouwkundige vergunning (88/014) voor het uitbreiden tennispaviljoen - goedgekeurd op 30/03/1988.
- Stedenbouwkundige vergunning (94/007K) voor het uitbreiden aan bestaand tennispaviljoen - goedgekeurd op 31/01/1994.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met gedeeltelijk bestemming gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en gedeeltelijk woongebied.

In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen is woongelegenheid toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

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).

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan, bijzonder plan van aanleg of verkaveling.

Voor de Pastoor Paquaylaan is geen rooilijnplan vastgesteld.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

Afwijking en uitzonderingen

///

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 dient aan dit principe te beantwoorden.

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het hemelwater kan infiltreren in de onverharde zone langs het terrein. Deze zone mag in de toekomst niet verder verhard worden.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Deputatie** afgeleverd op 12 augustus 2025, is gunstig en als volgt gemotiveerd: Hierbij kan ik u mededelen dat het dossier in het kader van de watertoets gunstig beoordeeld werd. Het perceel is deels gelegen in overstromingsgebied, maar op de locatie van de aanvraag is er geen risico op wateroverlast. Het is dan ook niet nodig om hierrond voorwaarden op te nemen in de vergunning.

Indien de verharde oppervlakte minder dan 1000 m² bedraagt wordt er door de waterbeheerder geen uitspraak gedaan over de GSV hemelwater. Het is aan de vergunningverlener om na te gaan of hieraan voldaan wordt.

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

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

Het projectgebied is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het project watert af naar de Halbeek, een waterloop van categorie.

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

Het voorliggende project heeft geen nadelige 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. Het advies van de waterbeheerder is gunstig.

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 het kappen van 1 boom. In overleg met de groenambtenaar werd de inplanting van de bergruimten ingeplant. Door het kappen van één boom komen de garages niet te dicht te staan bij andere gezonde waardevolle bomen. Hierdoor kunnen deze behouden blijven en wordt hun omgeving niet bezwaart met bebouwing.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Pastoor Paquaylaan 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 is centraal gelegen in Berkenbos, in de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos.

De aanvraag is gelegen in een strook met meerdere gemeenschapsvoorzieningen. Het gaat hier voornamelijk om scholen en sportinfrastructuur.

De aanvraag behelst het slopen van twee bestaande garages die als bergruimte voor de tennis worden gebruikt en het plaatsen van twee nieuwe garages voor het opbergen van materiaal. De nieuwe garages worden verder van de bestaande bomen ingeplant. Er zal een verharding aangelegd worden naar deze bergruimtes.

In het kader van de plaatsing van de garages werd vooraf overleg gepleegd met de groenambtenaar. In samenspraak werd de inplanting bepaald. Om deze inplanting te realiseren dient er één boom gekapt te worden.

De garages die worden geplaatst zijn prefab metalen garages van 6m bij 6m met een nokhoogte van 2.06m en een kroonlijst van 1.8m.

De aan te leggen verharding bedraagt 42m² en omvat een toegangspad en een zone rond de garages.

De verharding en het water van de garages lopen af in de onverharde zone ten oosten en ten zuiden van de garages en het pad

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:

Geen wijzigingen op dit vlak

- Mobiliteitsimpact

Geen wijzigingen op dit vlak

- Schaal

Geen wijzigingen op dit vlak

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De nieuwe garages worden verder van de bestaande bomen ingeplant. Er dient één boom gekapt te worden om de garages kunnen te plaatsen. Door de garages op een ander plaats in te planten is de overlevingskans voor de overblijvende bomen hoger.

De zone ten oosten en ten zuiden van de garages en verharding mag niet verder verhard worden. Deze zone moet dienen voor de infiltratie van het hemelwater dat op de garages en verharding valt.

- Visueel-vormelijke elementen

De garages zijn metalen prefabgarages. Het gaat om nieuwe garages die een degelijk uitstraling hebben. Het perceel van de aanvraag ligt in een binnengebied. Visueel vanop het openbaar domein zijn de garages niet zichtbaar.

- Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, dorpszicht of landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

- Bodemreliëf

Ter hoogte van de verharding en de plaatsing van de garages wordt het terrein iets opgehoogd.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

We verwachten geen problemen op dit vlak.

Conclusie

Gunstig voor het slopen van bijgebouwen en plaatsen van 2 bijgebouwen voor de opslag van materiaal en het aanleggen van verhardingen.

Voorwaarden

De parking ten zuiden van het meest zuidelijk gelegen padelveld werd aangelegd zonder vergunning. Indien men dit wenst te regulariseren moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Het aanvragen van een vergunning geeft geen zekerheid over het resultaat van de aanvraag.

De zone ten oosten en ten zuiden van de prefabgarages mag niet verder verhard worden. Deze zone moet dienen voor de infiltratie van het hemelwater van de verhardingen en de garages.

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 Dominic Vogels wonende te Mezenstraat 1 te 3582 Beringen en Dominic Vogels namens Tennisclub Berkenbos VZW gevestigd te Pastoor Paquaylaan 121 te 3550 Heusden-Zolder, voor het slopen van bijgebouwen en plaatsen van 2 bijgebouwen voor de opslag van materiaal en het aanleggen van verhardingen, gelegen Pastoor Paquaylaan 121_2 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 73 L94.

Artikel 2:

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

De zone ten oosten en ten zuiden van de prefabgarages mag niet verder verhard worden. Deze zone moet dienen voor de infiltratie van het hemelwater van de verhardingen en de garages.

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 vijftientig 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, 12 september 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester