

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 17 september 2025

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Mario Carremans, Britt Custers,
Annette Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Waarnemend algemeen directeur: Raf Nulens

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Petra Tielens
Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendnummer: 5

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –
aanvraagnr. 25/146 - 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: **mevrouw Sofie Poelmans**

Ligging van het perceel: **Schootstraat 75**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie B nr. 804X**

Projectnaam: Omgevingsvergunning herinrichting tuin Renders-Poelmans

Intern dossiernummer: 25/146

ID omgevingsplatform OMV_2025072218

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het herinrichten van de tuin, plaatsen van een zwembad, plaatsen van een nieuwbouw tuinhuis en regulariseren van een serre.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	9 juni 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	3 juli 2025
Opening openbaar onderzoek	9 juli 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	7 augustus 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	10 september 2025
Uiterste datum beslissing	16 oktober 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 10 september 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (70/017KH) voor het bouwen van een serre - goedgekeurd op 14/04/1970.
- Stedenbouwkundige vergunning (15/118) voor het bouwen van een eengezinswoning - goedgekeurd op 07/09/2015.

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.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van RUP Mortelveld in de zone voor wonen 3.

Het eigendom is niet gelegen in een verkaveling of binnen de grenzen van een rooilijnplan.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP Mortelveld.

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 herinrichten van de tuin, plaatsen van een zwembad, plaatsen van een nieuwbouw tuinhuis en regulariseren van een serre met de volgende afwijkingen:

- inplanting tuinhuis met overkapping op 0,47m van de rechter perceelsgrens i.p.v. op 2m
- inplanting tuinhuis met overkapping binnen 47,44m gemeten vanaf de rooilijn i.p.v. binnen 40m
- inplanting serre op 0.5m van de rechter perceelsgrens en binnen de 63,44 vanaf de rooilijn

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

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

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.

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.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van Deputatie afgeleverd op 19 augustus 2025, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

Hierbij kan ik u meedelen dat het dossier in het kader van de watertoets gunstig beoordeeld werd. Het perceel is deels gelegen in overstromingsgebied. Het risico op wateroverlast situeert zich louter aan de straatkant. Gezien de aanvraag (aanleg tuin) is het 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 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 9 juli 2025 tot 7 augustus 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 de gebouwscore A en de perceelscore D waardoor er middelgrote kans is op overstroming.

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 Schootstraat 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 herinrichten van de tuin, plaatsen van een zwembad, plaatsen van een nieuwbouw tuinhuis en regulariseren van een serre.

Het goed is centraal gelegen in de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos.

De omgeving wordt gekenmerkt door een zeer grote verscheidenheid aan bebouwingstypologieën.

Er komen zowel woningen met één bouwlaag als woningen met twee bouwlagen voor in de omgeving. Er is een grote verscheidenheid aan bouwstijlen aanwezig in de omgeving.

Op het voorliggend perceel is een open eengezinswoning en een serre aanwezig. De aanvraag houdt ook het regulariseren van de serre in.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het herinrichten van de tuin, bouwen van een zwembad en een tuinhuis en het regulariseren van een serre.

Het zwembad wordt ingeplant in de achtertuin op 5,87m van de rechter perceelgrens en op 12,40m van de woning.

De oppervlakte ervan bedraagt 40,00 m². De voorgeschreven afstanden uit het RUP werden gerespecteerd.

Het tuinhuis met terrasoverkapping heeft een oppervlakte van 40m² en is ingeplant op 0,47m van de rechter perceelgrens.

Het tuinhuis is mooi geïntegreerd in de tuin en sluit perfect aan met het zwembad en met de woning.

De te regulariseren serre is een constructie met een beperkte oppervlakte, nl. 20,1m², is ingeplant op 0,50m en bevindt zich in de achtertuin. Er blijft voldoende tuinzone gevrijwaard.

De afwijkingen zijn minimaal en betekenen geen oneigenlijk gebruik van de voorschriften.

De verhardingen hellen af naar de tuin. Er wordt enkel verharding voorzien waar nuttig. De overige verharding is ruimtelijk aanvaardbaar. Er blijft voldoende tuinzone gevrijwaard.

Door de vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing, is het voorgestelde aanvaardbaar.

Conclusie

Gunstig voor het herinrichten van de tuin, plaatsen van een zwembad, plaatsen van een
nieuwbouw tuinhuis en regulariseren van een serre.

Voorwaarden

//

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, mevrouw
Sofie Poelmans wonende te Schootstraat 75 te 3550 Heusden-Zolder, voor het herinrichten van de
tuin, plaatsen van een zwembad, plaatsen van een nieuwbouw tuinhuis en regulariseren van een
serre, gelegen Schootstraat 75 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie B 804 X.

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
vijfendertig 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.) Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 17 september 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester