

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: 4

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –
aanvraagnr. 25/163 - 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 Lieven Van Crombrugge en mevrouw Sanne Willems**

Ligging van het perceel: **Sint-Rochusstraat 21**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie B nrs. 422Z2 en 422Y2**

Projectnaam: Van Crombrugge - Willems - Heusden-Zolder

Intern dossiernummer: 25/163

ID omgevingsplatform OMV_2025076757

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag
Het bouwen van een woning en carport.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	28 juni 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	22 juli 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	9 september 2025
Uiterste datum beslissing	20 september 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 9 september 2025.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 18/100/OMV_2018038746 voor het bouwen van carport en tuinhuis goedgekeurd op 07/05/2018.
- Omgevingsvergunning 21/144/OMV_2021055414 voor het slopen van woning met schuur en stallen goedgekeurd op 28/04/2021.
- Omgevingsvergunning 2022/023/OMV_2022129687 voor het verdelen van 2 kadastrale percelen in 5 loten (2 loten voor halfopen bebouwingen, 3 loten voor open bebouwing) goedgekeurd op 25/01/2023.
- Stedenbouwkundige vergunning (65/1401Z) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 25/05/1965.
- Stedenbouwkundige vergunning (67/1712KZ) voor het bouwen van een hoenderhok en autobergplaats - goedgekeurd op 14/02/1967.
- Stedenbouwkundige vergunning (81/131K) voor het bouwen van een berging - goedgekeurd op 06/08/1981.

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 contouren van een Bijzonder Plan van Aanleg Zolder Centrum III - wijziging 1, goedgekeurd op 7 oktober 1983.

Het goed is niet gelegen binnen de contouren van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Het goed is niet gelegen binnen de contouren van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling met ref. OMV_2022129687, lot 1.

Voor Sint-Rochusstraat is een rooilijnplan vastgesteld op 26 juli 1972 (ROO_71070_243_00536_00001).

In overeenstemming met dit plan

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

Afwijking en uitzonderingen

//

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 het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 22,50m². 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, een uitgietsbak en een buitenkraan.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 23 juli 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.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter 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 u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | 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).

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 niet gelegen in een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen noch in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het project watert af naar Gracht I- Smoorsbeemd, een waterloop van categorie 98.

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.

Milieueffecten

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide 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 730 lichte voertuigbewegingen en 730 zware voertuigbewegingen per dag.

Tijdens de 'exploitatie' fase gaat het over 730 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 Sint-Rochusstraat 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 gelegen in de bebouwingsstrook Boekt-Zolder, op de hoek Witte Barrier – Sint-Rochusstraat.

De overheersende bebouwing in de omgeving duidt op woningen, in open en halfopen bouwvorm, afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur, als kleur.

Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een woning en carport.

De ontworpen woning betreft een open bebouwing, bestaande uit een hoofdvolume met een hellend dak en een bijbouw met een plat dak. In de rechter zijtuin wordt een carport met plat dak voorzien.

De bestaande terreinprofielen zullen slechts gewijzigd worden i.f.v. de nieuw te bouwen woning.

De woning wordt voorzien in halfopen bouwvorm met een bouwvolume dat uit 2 bouwlagen. Het hoofdvolume heeft een zadeldak (kroonlijsthoogte: 6,0m en nokhoogte: 10,31m, beide gemeten vanaf de vloerpas van de woning. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15,0m. Op de verdieping bedraagt deze 10,0m.

De woning kent een klassieke indeling. Op het gelijkvloers bevinden zich de inkomhal, de leefruimtes (zithoek, eethoek, keuken), een berging, WC en een bureel/speelhoek. De verdieping wordt ingericht met een nachthal, 3 slaapkamers, een badkamer, een bureel en een berging.

In de rechter zijtuin wordt een carport gebouwd. De constructie bestaat uit één bouwlaag, heeft een oppervlakte van 40m² en wordt ingeplant tegen de rechter perceelsgrens.

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 aanvraag is gelegen in de Sint-Rochusstraat. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen. De voorgenomen bestemming (wonen) is niet strijdig met de bestemming van de vigerende verkaveling.

Het bouwen van een eengezinswoning sluit aan bij de functies van de omliggende percelen en is functioneel inpasbaar in de omgeving.

- Mobiliteitsimpact

Voorliggende aanvraag zal een zeer beperkt aantal bijkomende verkeersbewegingen met zich meebrengen. Het ontwerp voorziet voldoende plaats voor het stallen van 2 wagens.

Het parkeren van de wagens wordt op eigen terrein voorzien: het ontwerp voorziet een inrit welke voldoende diep is om 2 wagens elkaar te stallen.

Dit is voldoende voor een ééngezinswoning zonder nevenbestemming.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De verkavelingsvoorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven (art. 4.3.1, §2 VCRO).

De ontworpen woning is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de vigerende verkaveling en is verenigbaar met de bestaande ruimtelijke context.

Het hoofdvolume van de ontworpen woning wordt opgericht binnen de, op het verkavelingsplan, voorziene bebouwbare afmetingen: de voorbouwlijn, bouwdieptes, dakvorm, dakhelling en materialen zijn in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

De carport is complementair aan de woonfunctie en is qua afmetingen, oppervlakte en materiaalgebruik in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

- Visueel-vormelijke elementen

Het ontwerp voorziet een eigentijds bouwvolume dat zich door zijn vormgeving en materiaalgebruik, zijnde een wit genuanceerde gevelsteen in combinatie met zwart/grijze dakpannen en zwart schrijnwerk, zal integreren in het straatbeeld.

Naar architectuur, voorkomen en materiaalgebruik past de aanvraag binnen het karakter van de omgeving.

- 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

Reliëf wijzigingen blijven beperkt tot het bouwvlak, een strook met een breedte van 1m in de linker zijtuin, het terras, de carport in de rechter zijtuin, de oprit en de infiltratievoorziening.

- Hinderaspecten

De aanvraag zal geen hinder veroorzaken voor de aanpalende percelen.

- Gebruiksgenot en hinderaspecten

Het project veroorzaakt geen afname van het gebruiksgenot van de omliggende bebouwing.

- Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De gevraagde werken houden geen risico's voor de gezondheid en de veiligheid in.

Conclusie

Gunstig onder voorwaarden, voor het bouwen van een woning en carport.

Voorwaarden

De aanvrager dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.

De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

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 Lieven Van Crombrugge met als contactadres Ringlaan 58 bus 003 te 3550 Heusden-Zolder en mevrouw Sanne Willems met als contactadres Ringlaan 58 bus 003 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouwen van een woning en carport, gelegen Sint-Rochusstraat 21 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie B 422 Z2 en (afd. 3) sectie B 422 Y2.

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

1. De aanvrager dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.
2. De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

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.) 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