

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 24 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: 5
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/120 - 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:	Shala - Boshnjaku
Ligging van het perceel:	Schreverland 9
Kadastrale gegevens:	afdeling 1 sectie A nr. 1255T

Projectnaam: Dossier Shala-Boshnjaku - Schreverland
Intern dossiernummer: 25/120
ID omgevingsplatform OMV_2025059523
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het uitbreiden van een woning, regulariseren van wijziging bestemming in pandige garage naar leefruimte met wijziging voorgevel, verharden van inrit en tuinpad, en ontharden van de voortuin.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	12 mei 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	22 juli 2025
Opening openbaar onderzoek	28 juli 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	26 augustus 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	16 september 2025
Uiterste datum beslissing	4 november 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 16 september 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning m19/221/OMV_2019075152 voor het regulariseren van een veranda geakteerd op 26/06/2019.
- Stedenbouwkundige vergunning (09/437) voor het plaatsen van fotovoltaïsche zonnepanelen - stopgezet.
- Stedenbouwkundige vergunning (76/047H) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 13/05/1976.
- Stedenbouwkundige vergunning (77/021K) voor het bouwen van een garage - goedgekeurd op 24/02/1977.
- Stedenbouwkundige vergunning (78/195K) voor het bouwen van een tuinhuisje - goedgekeurd op 04/10/1978.
- Stedenbouwkundige vergunning (89/086K) voor het bouwen van een berging - goedgekeurd op 18/09/1989.
- Stedenbouwkundige vergunning (07/129) voor het plaatsen van fotovoltaïsche zonnepaneel op het dak van de woning - goedgekeurd op 14/05/2007.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woonuitbreidingsgebied.

Woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor (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 een ruimtelijk uitvoeringsplan Dorpcentrum in de zone voor wonen 3.

Het eigendom is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van rooilijnplan.

In overeenstemming met dit plan

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

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 uitbreiden van een woning, regulariseren van wijziging bestemming inpandige garage naar leefruimte met wijziging voorgevel, verharden van inrit en tuinpad, en verharden van de voortuin met de volgende afwijkingen:

- regulariseren garage met tuinberging met een oppervlakte van maximum van 60m²
- inplanting garage met tuinberging op circa 1m van de linker perceelsgrens i.p.v. op 2m

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ontvangen.

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.

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 11,25m². 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 zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd:

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

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.

Het advies van Elia Asset afgeleverd op 13 augustus 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

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 28 juli 2025 tot 26 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 perceelsscore B en gebouwscore A. In alle redelijkheid concluderen wij dat het een kleine kans is op overstromingen onder klimaatverandering.

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 Schreveland 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 uitbreiden van een woning, regulariseren van wijziging bestemming inpandige garage naar leefruimte met wijziging voorgevel, verharden van inrit en tuinpad, en ontharden van de voortuin.

De aanvraag is gelegen in de bebouwingstrook Heusden-Berkenbos. De aanvraag ligt in de nabijheid van Heusden-centrum en van het treinstation van Heusden. Aan dit treinstation is ook een voorziening voor een mobipunt voor lijnbussen.

Op het voorliggend perceel is een open eengezinswoning met een inpandige garage aanwezig en verschillende losstaande bijgebouwen. De losstaande bijgebouwen zullen verwijderd worden. De vergunde garage wordt behouden en zal verbouwd worden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het uitbreiden van een woning, regulariseren van wijziging bestemming inpandige garage naar leefruimte met wijziging voorgevel, verharden van inrit en tuinpad en ontharden van de voortuin.

De eengezinswoning bevat een inpandige garage, die omgevormd wordt tot een werkhoek. De garagepoort wordt vervangen door een raam- en deurpartij waardoor de voorgevel wijzigt. Het algemene uitzicht van de voorgevel blijft behouden.

De woning wordt uitgebreid met een keuken aan de achtergevel. De keuken bestaat uit één bouwlaag en zal afgewerkt worden met een plat dak.

De uitbreiding wordt uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de bestaande bebouwing.

Er bevinden zich verschillende losstaande bijgebouwen op het perceel. De losstaande bijgebouwen die zonder vergunning gebouwd waren, zullen verwijderd worden.

De bestaande/vergunde dubbele garage met een oppervlakte van 52,5m² wordt behouden. Het gedeelte dat zonder vergunning geplaatst was, wordt afgebroken.

Het hoofdvolume van de vergunde garage zal verbouwd en uitgebreid worden met een tuinberging en krijgt een totale oppervlakte van 71,28m². De garage bestaat uit een kroonlijsthoogte van 2,55m en een nokhoogte van 3,10m met een hellingsgraad 3)°. De tuinberging heeft een oppervlakte van 30,24m² en wordt met plat dak voorzien (hoogte van 3,10m).

De oprit/verharding is voorzien van een breedte van 3m die aansluit op de garage. Dit valt grotendeels onder het vrijstellingsbesluit, omdat de garages vergund zijn.

Het perceel wordt vanzelfsprekend voorzien van een tuin. G/T bedraagt hier 78,14%. Er blijft nog een grote tuinzone gevrijwaard.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het uitbreiden van een woning, regulariseren van wijziging bestemming inpandige garage naar leefruimte met wijziging voorgevel, verharden van inrit en tuinpad, en ontharden van de voortuin.

Voorwaarden

Het advies van Elia dient gevolgd te worden.

Voorwaarden bij sloop:

- Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
- De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
- Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
- Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

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, Shala - Boshnjaku wonende te Schreveland 9 te 3550 Heusden-Zolder, voor het uitbreiden van een woning, regulariseren van wijziging bestemming inpandige garage naar leefruimte met wijziging voorgevel, verharden van inrit en tuinpad, en ontharden van de voortuin, gelegen Schreveland 9 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1255 T.

Artikel 2:

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

Het advies van Elia dient gevolgd te worden.

Voorwaarden bij sloop:

- Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
- De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.

- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
- Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
- Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

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, 25 september 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester