

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: 9

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/178 - 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: **OP DE VOORT BVBA**

Ligging van het perceel: **Stationsstraat 110**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie A nrs. 1865X, 1865S en 1865V**

Projectnaam: VILLA OP DE VOORT
Intern dossiernummer: 25/178
ID omgevingsplatform OMV_2025082817
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het regulariseren van de uitgevoerde werken aan de achtergevel en wijzigen van de bestemming van wonen naar verblijfsrecreatie (vakantiewoning).

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	14 juli 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	7 augustus 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	16 september 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 16 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 (60/067Z) voor het bouwen van een hotel-restaurant - goedgekeurd op 19/09/1960.
- Stedenbouwkundige vergunning (66/1560Z) voor het bouwen van een kalverenstal - goedgekeurd op 17/05/1966.
- Stedenbouwkundige vergunning (74/0/1/906Z) voor het uitbreiden van een handelswoning - goedgekeurd op 10/02/1975.
- Stedenbouwkundige vergunning (16/113) voor het kappen van een boom - goedgekeurd op 09/05/2016.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met deels bestemming woongebied, deels agrarisch gebied.

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).

Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.

Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover

deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven bevatten.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt slechts mogen opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft

De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven (artikel 11 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 geldend bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of verkaveling.

Voor de Stationsstraat is een rooilijnplan opgemaakt 'Dorpsstraat - Dekenstraat - Stationsstraat - Biesstraat' van 21/2/1952.

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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient voor opgemaakt te worden.

Er worden geen bodemingrepen uitgevoerd.

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 telecommunicatiekabel 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 beheeren.

De verordening inzake breedband is van toepassing op dit dossier.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur)** afgeleverd op 14 augustus 2025, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd:

Geen advies

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 de Winterbeek, een waterloop van categorie 2.

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

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 Stationsstraat 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 aan de oostelijke zijde van de bebouwingstrook Heusden-Berkenbos. De aanvraag ligt in de nabijheid van het Voortplein. Rond dit plein zijn een aantal voorzieningen. De aanvraag ligt tevens in de nabijheid van het Mijnterrein. Op dit terrein situeren zich het cultuurcentrum en enkele feestzalen. Het geheel ligt op beperkte afstand van het winkelcentrum Heusden-cité.

Op het perceel van de aanvraag werd in de jaren 60' een hotel-restaurant vergund. In 1975 werd bij dit hotel nog een woning vergund. Deze woning werd aan het hotel gebouwd.

Momenteel is het hotel reeds in gebruik als B&B. De aanvraag omvat het wijzigen van de functie van de woning in verblijfsrecreatie (B&B).

In een recent verleden werd er aan de achterzijde van het hotel een open wand met vluchtwegen tegen het gebouw geplaatst. Deze wand is niet vergund. De aanvraag omvat een regularisatie van deze wand. De wand watert af op eigen terrein.

Rond het geheel is een grote parking in kiezel aangelegd.

Links van de aanvraag staat een vrijstaande eengezinswoning. Rechts staat een tweewoonst met een ruime achterbouw bij de aanpalende woning.

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

Op het perceel was reeds verblijfsrecreatie vergund. Het omvormen van de woning naar verblijfsrecreatie sluit aan bij de bestaande functie. In de omgeving zijn naast de woonfunctie ook nog horeca en handelsfuncties aanwezig. De uitbreiding van de verblijfsfunctie van hier ruimtelijk ingepast worden.

- Mobiliteitsimpact

Het perceel is zeer ruim. Naast de bebouwing zijn er twee parkings aanwezig die verhard zijn met een waterdoorlatende kiezelverharding. Hierdoor kan het parkeergebeuren volledig op eigen terrein worden afgehandeld.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het bijbouwen van de open muur aan de achterzijde om te voorzien in vluchtwegen heeft weinig ruimtelijke impact en vergroot de schaal niet aanzienlijk maar verhoogt de veiligheid.

De verharding en bebouwing bedraagt ca 1550m² van de 4004m² totale oppervlakte. Ca 650m² van het terrein binnen het woongebied is niet verhard. Dit is aanvaardbaar in functie van de bestemming verblijfsrecreatie.

Het is belangrijk dat er met waterdoorlatende materialen wordt gewerkt. Alle bebouwing en verharding situeert zich voornamelijk vooraan op het perceel.

Linksachter op het perceel bevindt zich een bijgebouw met een 4 garages. Voor dit gebouw werd geen vergunning teruggevonden. Gelet op de ouderdom van de constructie komt deze constructie mogelijk in aanmerking voor een opname in het vergunningenregister. Er zal dan moeten aangetoond worden dat deze constructie er op deze wijze stond voor de inwerkingtreding van het gewestplan Hasselt-Genk in april 1979.

- Visueel-vormelijke elementen

Visueel vormelijk wijzigt er weinig aan het gebouw. De bijgeplaatste wand heeft een metaalstructuur met lamellen. Het gaat om een ouder gebouw dat is wit geverfd.

- Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag is gelegen in de ruime omgeving van het mijnerfgoed. De bestemmingswijziging heeft hier geen invloed op.

- Bodemreliëf

Er zijn geen wijzigingen.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er zijn geen negatieve gevolgen op dit vlak te verwachten.

Conclusie

Gunstig voor het regulariseren van de uitgevoerde werken aan de achtergevel en wijzigen van de bestemming van wonen naar verblijfsrecreatie (vakantiewoning).

Voorwaarden

Het advies van de brandweer moet gevolgd 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, Tony Quintens namens OP DE VOORT BVBA gevestigd te Laakstraat 55 te 3582 Beringen, voor het regulariseren van de uitgevoerde werken aan de achtergevel en wijzigen van de bestemming van wonen naar verblijfsrecreatie (vakantiewoning), gelegen Stationsstraat 110 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie A 1865 X, (afd. 3) sectie A 1865 S en (afd. 3) sectie A 1865 V.

Artikel 2:

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

Het advies van de brandweer moet gevolgd 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 vijftiendertig 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