

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 8 oktober 2025

AANWEZIG:

Waarnemend burgemeester: Isabelle Thielemans
Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette
Palmer, Marten Frederix, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans

Agendanummer: 3

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/202 - 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 Matthias Swinnen en mevrouw Valérie Vanderspikken**

Ligging van het perceel: **Irislaan 43**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie C nr. 75K**

Projectnaam: Swinnen - Vanderspikken - Bolderberg

Intern dossiernummer: 25/202

ID omgevingsplatform OMV_2025093644

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag
Het bouwen van een woning met carport.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	16 augustus 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	8 september 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	29 september 2025
Uiterste datum beslissing	7 november 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 29 september 2025.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Verkavelingsvergunning (1997/014) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 24/09/1997.
- Omgevingsvergunning 2024/034/OMV_2024134346 voor het verkavelen van 6 percelen in 7 loten waarvan 6 voor open bebouwing en 1 voor een elektriciteitscabine en het kappen van 3 bomen goedgekeurd op 11/06/2025.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woongebied met landelijk karakter.
Woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).
Voor het gebied werd in 1997 reeds een verkaveling goedgekeurd. Deze verkaveling is vervallen.
Het perceel ligt in een goedgekeurde verkaveling 2024/34; het gaat hier om lot 5.
De aanvraag is niet gelegen binnen een geldend ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg.
Voor de Irislaan is er een geldend rooilijnplan van 3/3/1965.

In overeenstemming met dit plan

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

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 in detail:

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.

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 infiltratieput met een opslagvolume van 5 466 liter en een infiltratieoppervlakte van 24,24 m².

Het hemelwater dat op de verharde oppervlakte komt, infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, uitgietsbak, wasmachine en een buitenkraan.

De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 10 september 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Voor de bouw van een eengezinswoning in een goedgekeurde, betaalde verkaveling, geeft Fluvius voor elektriciteit geen specifiek advies. Voor meer info omtrent de aansluitingen, verwijs ik u naar www.fluvius.be.

Het advies van **De Watergroep** - advies ACCA afgeleverd op 10 september 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

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

//

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 Nieuwevijvergracht 98, 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

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage III. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn.

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide enkel veroorzaakt door mobiliteit.

De materialen om te komen tot het bouwen van dit project zullen slechts een beperkt aantal bewegingen van vrachtverkeer met zich meebrengen.

De duur van de aanlegfase van het project zal ca. 1 jaar bedragen.

Na de voltooiing van de woning zal dit geen noemenswaardige bewegingen van zwaar verkeer en licht verkeer meer met zich meebrengen.

Uit deze berekening kan 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 Irislaan een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De verkaveling is ten zuidoosten van de landelijke woonkern van Bolderberg gelegen. Het project ligt op de hoek van de Heidestraat en de Irislaan.

De omgeving wordt gekenmerkt door ruime grondgebonden woningen in diverse stijlen.

Voor het gebied werd in 1997 reeds een verkaveling goedgekeurd. Deze verkaveling is vervallen.

Op 11 juni 2025 is een verkaveling goedgekeurd voor 6 bouwloten voor open bebouwingen en 1 lot voor een elektriciteitscabine.

Vooraan links op het perceel bevinden zich enkele bomen die bewaard kunnen blijven.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het perceel van de aanvraag is gelegen binnen de contouren van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling welke gedetailleerde bestemmingsvoorschriften bevat en waarvan geacht wordt dat deze de criteria van een goede ruimtelijke ordening weergeven (art. 4.3.1, §2 VCRO).

Bijgevolg blijft de beoordeling beperkt tot het nagaan van de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de vigerende verkaveling.

- Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen in de Irislaan. 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 carport en inrit die samen voldoende diep zijn om 2 wagens achter 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 zijn verenigbaar met de bestaande ruimtelijke context. Gezien de ontwerpen woning inzake afmetingen, dakvorm en materialen in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling, kan gesteld worden dat de ontworpen woning aanvaardbaar en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

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

De ontworpen woning wordt voorzien volgens de maximale toegelaten bouwdiepte: 12,5 m op het gelijkvloers en 9,5 m op de verdieping. De carport wordt eveneens voorzien binnen het, op het verkavelingsplan, voorziene bebouwbare afmetingen en is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. De materialen zijn afgestemd op deze van de woning

- Cultuurhistorische aspecten

De bouwplaats is niet gelegen in de nabijheid van bouwkundig erfgoed.

- Bodemreliëf

Er is geen groot niveauverschil op het perceel aanwezig. Het bestaande reliëf blijft maximaal behouden. Op de funderingswerken en infiltratievoorzieningen na, beoogt de aanvraag geen reliëfwijzigingen.

- Hinderaspecten

De aanvraag zal geen hinder veroorzaken voor de aanpalende percelen.

- Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

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

- Conclusie

Er kan gesteld worden dat de ontworpen woning aanvaardbaar is en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is verenigbaar met de bestaande ruimtelijke context.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig

Voorwaarden

Fluvius

Voor de bouw van een eengezinswoning in een goedgekeurde, betaalde verkaveling, geeft Fluvius voor elektriciteit geen specifiek advies. Voor meer info omtrent de aansluitingen, verwijst ik u naar www.fluvius.be.

De Watergroep

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 drinkwataftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd 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, de heer Matthias Swinnen met als contactadres Leistraat 27 te 3270 Scherpenheuvel-Zichem en mevrouw Valérie Vanderspikken met als contactadres Leistraat 27 te 3270 Scherpenheuvel-Zichem, voor het bouwen van een woning met carport, gelegen Irislaan 43 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie C 75 K.

Artikel 2:

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

Fluvius

Voor de bouw van een eengezinswoning in een goedgekeurde, betaalde verkaveling, geeft Fluvius voor elektriciteit geen specifiek advies. Voor meer info omtrent de aansluitingen, verwijs ik u naar www.fluvius.be.

De Watergroep

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 drinkwataftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd 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 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.)

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 8 oktober 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Isabelle Thielemans
Waarnemend burgemeester