

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 22 oktober 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. 25/172 - 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:	Boone - Put
Ligging van het perceel:	Halveld 49_2
Kadastrale gegevens:	afdeling 1 sectie A nr. 705M

Projectnaam: Bouwen van een bijgebouw (1)
Intern dossiernummer: 25/172
ID omgevingsplatform OMV_2025084817
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag
Het bouwen van een bijgebouw.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	10 juli 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	28 juli 2025
Opening openbaar onderzoek	4 augustus 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	2 september 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	14 oktober 2025
Uiterste datum beslissing	10 november 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 14 oktober 2025.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 21/520/OMV_2021156386 voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning goedgekeurd op 12/01/2022.
- Stedenbouwkundige vergunning (65/057H) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 06/09/1965.
- Verkavelingsvergunning (1964/063) voor de nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 26/01/1965.
- Verkavelingsvergunning (1964/063) voor het verdelen van een lot voor open bebouwing uit een bestaande verkaveling in twee loten voor halfopen bebouwing - goedgekeurd op 18/05/2015.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Het project is volgens het gewestplan Hasselt-Genk gelegen deels in woongebied en deels in 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).

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 1964/063, goedgekeurd op 26/01/1965. Verder is er een verkavelingswijziging (20156), goedgekeurd op 18/05/2015. Het betreft lot 1.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling. De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

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 betreft het bouwen van een bijgebouw met de volgende afwijkingen:

- bouwen van een bijgebouw van 66m² i.p.v. 40m²
- inplanting bijgebouw op 50cm van de linker perceelsgrens i.p.v. op 2m
- bijgebouw deels een kroonlijsthoogte van 4,50m i.p.v. 2,50m

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ontvangen.

De afwijkingen geven geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de verkaveling. 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 wadi met een opslagvolume van 2650 liter . 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

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en de criteria van artikels 30-38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Er dienden geen adviezen gevraagd te worden.

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 4 augustus 2025 tot 2 september 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 zowel de perceels- als gebouwscore A. In alle redelijkheid concluderen wij dat het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

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 Halveld een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het goed is gelegen aan de rand van de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos in een doodlopende straat. Het perceel sluit aan bij de open ruimte van de Helderbeekvallei. De onmiddellijke omgeving bestaat uit zowel laagbouw als verdiepingswoningen, hoofdzakelijk in open vorm en afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.

Op het perceel rechts van deze nieuwbouw woning, bevindt zich een eengezinswoning in open bouwvorm bestaande uit één bouwlaag met een hellend dak, waartegen een stal werd aangebouwd bestaande uit één bouwlaag met een hellend dak.

Het perceel voor half open bebouwing links van dit perceel, werd nog niet bebouwd en er werd nog geen omgevingsvergunning voor afgeleverd.

Op het voorliggend perceel bevindt zich een halfopen eengezinswoning.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het bouwen van een bijgebouw

Gezien de oppervlakte van het perceel 884 m² is, is een bijgebouw van 66 m², in plaats van de voorgeschreven 40 m², ruimtelijk aanvaardbaar. Er blijft voldoende open ruimte en groene tuinzone over. Vandaar wordt er een afwijking aangevraagd om de voorgeschreven oppervlakte van 40 m² te verruimen tot 66 m².

De inplanting van de constructie wordt voorzien aan de linkerzijde van de achtertuin op 50 cm van de linker perceelgrens. De linkerbuur heeft voor akkoord getekend.

Het bijgebouw wordt voorzien van een nokhoogte van 4,5 m. Het voorste gedeelte van het bijgebouw (over een lengte van 8 m) wordt voorzien van een kroonlijsthoogte van 3,5 m i.p.v. de voorgeschreven 2,5 m. Hiervoor wordt er een afwijking op de voorschriften aangevraagd. Het

achterste deel (met een lengte van 4 m) heeft een kroonlijst van 2,4 m en voldoet hiermee aan de voorschriften.

De vergunde oprit werd naast de woning voorzien in kiezel (waterdoorlatend) tot aan de achtergevel. Het vergund terras achter de woning komt te vervallen (was ook nog niet uitgevoerd) daar de eigenaars voldoende hebben aan het vergunde overdekt terras.

De achterliggende zone, verder dan de achtergevel, is voorzien in grasdallen zodat het groen in de achtertuin maximaal behouden kan blijven.

Conclusie

Gunstig voor het bouwen van een bijgebouw.

Voorwaarden

De garage mag enkel dienstig zijn om aan eigen auto's te werken. Er mag geen bijberoep uitgeoefend worden in het bijgebouw.

Maximale oppervlakte aan gebouwen en verhardingen zijn hier bereikt. Er kunnen geen bijkomende constructies of verhardingen meer komen in de toekomst.

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, Boone - Put met als contactadres Halveld 49_2 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouwen van een bijgebouw, gelegen Halveld 49_2 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 705 M.

Artikel 2:

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

De garage mag enkel dienstig zijn om aan eigen auto's te werken. Er mag geen bijberoep uitgeoefend worden in het bijgebouw.

Maximale oppervlakte aan gebouwen en verhardingen zijn hier bereikt. Er kunnen geen bijkomende constructies of verhardingen meer komen in de toekomst.

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, 22 oktober 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester