

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 5 november 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: 14
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr.: 202515 (2019/019) - 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: **Hasan en Vildan Safranti - Cavusoglu wonende te Grote Baan 64 te 3530 Houthalen-Helchteren**

Ligging van het perceel: **Ghoosstraat 6, 8_1, 8_2 en 12**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nrs. 2063D, 2063B, 2063C, 2063A en 2063E**

Projectnaam: P24-030-GHOOSSTRAAT BV

Dossiernummer: 202515

Intern dossiernummer: 2019/019

ID omgevingsplatform OMV_2025070831

Type dossier: Wijziging

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

wijzigen van de voorschriften van lot 5 uit een goedgekeurde niet vervallen verkaveling

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	20 juli 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	9 augustus 2025
Opening openbaar onderzoek	19 augustus 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	17 september 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	29 oktober 2025
Uiterste datum beslissing	22 november 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 29 oktober 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 2019/019/OMV_2019097911 voor afbreken van een woning, ontbossen en het verdelen van 2 kadastrale percelen in 5 loten goedgekeurd op 04/12/2019.

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 eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 2019/019. De voorliggende aanvraag betreft lot 5.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van rooilijnplan Ghoosstraat goedgekeurd op 24 mei 1968.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de huidige voorschriften van de geldende verkavelingsvergunning. De aanvraag behelst het wijzigen van de voorschriften voor lot 5 en dit voor de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping en voor het toelaten van een carport in de rechter zijtuinstrook, ter hoogte van de zwart aangeduide zone.

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

De toekomstige aanvragen moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

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 door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 19 augustus 2025 tot 17 september 2025.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren.

Richtlijnen en omzendbrieven

///

Decreet grond-en pandenbeleid

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

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Sedert de inwerkingtreding van omzendbrief OMG/2022/1 op 1 januari 2023 dient de vergunningverlenende overheid de watertoets, veruitwendigd in onderhavige waterparagraaf op een gewijzigde manier uit te voeren. De watertoetsprocedure werd geoptimaliseerd, er werden

aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

In het licht van voorliggende aanvraag kan worden gesteld dat het projectgebied niet binnen een fluviaal noch pluviaal overstromingsgebied gelegen is en evenmin binnen de advieskaart watertoets. Het terrein is logischerwijze evenmin in een gebied voor zeeoverstromingen gesitueerd.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

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 of kleine landschapselementen.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Ghoosstraat 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 behelst het wijzigen van de voorschriften voor lot 5 en dit voor de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping en voor het toelaten van een carport in de rechter zijtuinstrook, ter hoogte van de zwart aangeduide zone.

De gronden liggen op wandelafstand van de handelskern van Heusden-centrum. De omgeving wordt vooral gekenmerkt door grondgebonden woningen. De bouwstijl is echter zeer verscheiden. Aan de zuidzijde van de Ghoosstraat komen vooral woningen voor in halfopen bebouwing bestaande uit twee bouwlagen. Op de hoek met de Sint-Jansstraat en in de Sint-Jansstraat komen enkele meergezinswoningen voor. Aan de noordzijde van de Ghoosstraat komen momenteel enkele grondgebonden woningen voor met één bouwlaag en een hellend dak. Aan de oost- en westzijde van de Ghoosstraat zijn de percelen iets ruimer met grondgebonden woningen.

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

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. De aanvraag past binnen de gewestplanbestemming woongebied.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel vormelijke elementen

De voorliggende aanvraag beoogt de bijstelling van de verkaveling 2019/19, vergund op 4 december 2019 door de wijziging van de voorschriften voor lot 5.

De oorspronkelijke voorschriften van de verkaveling bepalen een maximale bouwdiepte op het gelijkvloers van 15 meter. Op de verdieping is een bouwdiepte van maximaal 12 meter toegelaten. Binnen de zijdelingse tuinstroken geldt er een volledig bouwverbod.

De aanvraag behelst het wijzigen van bovenvermelde oorspronkelijke voorschriften. De aanvrager wenst de bouwdiepte op het gelijkvloers te wijzigen naar maximaal 17 meter en maximaal 13 meter op de verdieping.

Het perceel is voldoende ruim (699 m²) en diep (circa 46 m) om zulk bouwkader te kunnen dragen. Het bijkomend ruimtebeslag is niet van die aard dat de basisvisie van de verkaveling wordt aangetast.

Bijkomend wenst men de mogelijkheid tot het oprichten van een open carport met een plat dak in de rechter zijtuinstrook (binnen de zwart aangeduide zone). De maximale kroonlijsthoogte wenst men te voorzien op 3,45 m. Deze dakrandhoogte is eerder vreemd voor carports en wordt beperkt tot een maximale hoogte van 3 m ten opzichte van het maaiveld. De carport wordt ook beperkt in oppervlakte nl. maximum 21 m². Een akkoord van de burens dient toegevoegd te worden.

Mobiliteitsimpact

Door voorliggende aanvraag is er geen impact op de mobiliteit te verwachten. Het betreft hier een wijziging van de voorschriften voor lot 5 waarbij de mogelijkheid voorzien wordt om een carport in de rechter zijtuinstrook op te richten. Hierdoor kan een wagen overdekt gestald worden op eigen terrein.

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.

Bodemreliëf

Er zijn geen markante reliëfverschillen. De aanvraag heeft geen invloed op het bodemreliëf.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er wordt geen hinder verwacht qua o.a. privacy, bezonning of gebruiksgenot. Er werden bovendien geen bezwaren ingediend met betrekking op mogelijke hinder.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het wijzigen van de voorschriften van lot 5 uit een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

Voorwaarden

Voorwaardelijk gunstig voor het wijzigen van de voorschriften van lot 5 uit een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

De voorschriften uit de oorspronkelijke verkaveling met ref. 2019/019 (referte OMV_2019097911) worden aangepast voor wat betreft de onderstaande rubrieken en dit voor lot 5:

- de bouwdiepte op het gelijkvloers wordt vastgelegd op maximaal 17 meter;
- de bouwdiepte op de verdieping wordt vastgelegd op maximaal 13 meter;
- ter hoogte van de zwart aangeduide zone (in de rechter zijtuinstrook) kan een carport met plat dak voorzien worden met een maximale dakrandhoogte van 3 m en een oppervlakte van 21 m², mits akkoord van de aanpalende burens.

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, Hasan en Vildan Safranti - Cavusoglu wonende te Grote Baan 64 te 3530 Houthalen-Helchteren, voor het wijzigen van de voorschriften van lot 5 uit een goedgekeurde niet vervallen verkaveling, gelegen Ghoosstraat 6, 8_1, 8_2 en 12 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 2063 D, (afd. 1) sectie A 2063 B, (afd. 1) sectie A 2063 C, (afd. 1) sectie A 2063 A en (afd. 1) sectie A 2063 E.

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

Voorwaardelijk gunstig voor het wijzigen van de voorschriften van lot 5 uit een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

De voorschriften uit de oorspronkelijke verkaveling met ref. 2019/019 (referte OMV_2019097911) worden aangepast voor wat betreft de onderstaande rubrieken en dit voor lot 5:

- de bouwdiepte op het gelijkvloers wordt vastgelegd op maximaal 17 meter;
- de bouwdiepte op de verdieping wordt vastgelegd op maximaal 13 meter;
- ter hoogte van de zwart aangeduide zone (in de rechter zijtuinstrook) kan een carport met plat dak voorzien worden met een maximale dakrandhoogte van 3 m en een oppervlakte van 21 m², mits akkoord van de aanpalende burens.

Artikel 2: verkavelingsakte

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door :

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven. (artikel 4.2.16 VCRO)

Artikel 3: verkoopbaarheidsattest

De aanvrager bezorgt zelf de nodige bewijsstukken aan de gemeente waaruit blijkt dat voldaan is aan de opgelegde voorwaarden en dat het geheel van de lasten werden uitgevoerd.

Artikel 4: uitvoerbaarheid

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 5: aanplakking

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 6: verval

§1 Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels; (artikel 102 OVD)

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Artikel 7: afstand

Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van de rechten die hij verkregen heeft uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, tenzij al een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van deze omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 102, § 1, OVD, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd.

Aan het geheel van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars, ongeacht of deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk verwezenlijkt is. Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het college van burgemeester en schepenen. (art 104 OVD)

Artikel 8: beroepsmogelijkheid

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)

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, 5 november 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester