

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: 11
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/205 - 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 Abdullah Ozdas
Ligging van het perceel:	Rijkelstraat 63
Kadastrale gegevens:	afdeling 3 sectie A nr. 1077D2

Projectnaam: Abdullah Ozdas
Intern dossiernummer: 25/205
ID omgevingsplatform OMV_2025099517
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag
Het verbouwen van een ééngesinswoning.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	20 augustus 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	22 september 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	21 oktober 2025
Uiterste datum beslissing	17 november 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 21 oktober 2025.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (60/029Z) voor het bouwen van een eengezinswoning - goedgekeurd op 20/12/1960.
- Stedenbouwkundige vergunning (67/1754KZ) voor het bouwen van een bergplaats - goedgekeurd op 25/04/1967.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het Koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming:

Woongebied met landelijk karakter:

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.
Het perceel is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan Rijkellaan dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 03 maart 1965.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming 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.

Verordeningen

Overzicht:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29/04/1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 08/07/2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 05/06/2009.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake wijzigen van het aantal wooneenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.

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.

De gewestelijke verordening hemelwater is niet van toepassing op de aanvraag.

Een verticale uitbreiding of optopping (m.a.w. het aanbrengen van een extra verdieping) valt onder verbouwingen, maar wordt niet beschouwd als een uitbreiding. De GSV hemelwater is in dit geval enkel van toepassing indien er werken zijn aan het afvoersysteem van zowel hemelwater, als afvalwater.

De aanvraag voorziet evenwel het plaatsen een hemelwaterput met een opslagvolume van 10.000 liter. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, wasmachine en een buitenkraan.

Het bestaande hemelwaterstelsel blijft behouden en het regenwater wordt op een conforme manier afgevoerd. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

De bestaande verhardingen in asfalt en kiezels worden verwijderd en vervangen door waterdoorlatende klinkers.

De aanvraag kan aldus worden beschouwd als in overeenstemming met de principes van duurzaam hemelwaterbeheer.

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 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 Echelbeek, 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 Rijkellaan een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooiplan.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag is gelegen in de bebouwingsstrook Zolder-Boekt, langs de Rijkellaan.

Het perceel van de aanvraag is bebouwd met een ééngezinswoning in open bouwvorm. Het bouwvolume van de woning bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak.

Het linker aanpalende perceel is bebouwd met een ééngezinswoning in open bouwvorm, met een bouwvolume bestaande uit één bouwlaag met een zadeldak.

Het rechter aangrenzende perceel is bebouwd met een woning in open bouwvorm, met een bouwvolume bestaande uit anderhalve bouwlaag met een mansard dak.

De aanvraag betreft de verbouwing en gedeeltelijke uitbreiding van een bestaande ééngezinswoning. De werken omvatten interne aanpassingen en een nieuwe uitbouw op de verdieping, uitgevoerd in lichte houtconstructie.

De bestaande spouwmuur wordt waar nodig geïsoleerd. De buitenschil van de woning wordt volledig wit geverfd, terwijl de nieuwe uitbouw wordt afgewerkt met een houten gevelbekleding.

De bestaande garage met tuinberging wordt aan de linkerzijde ingekort om een open overdekte zone te creëren. Ook deze gevels worden wit geverfd.

De inrit wordt verlegd van de linkerzijde, naar de rechterzijde van het perceel. De bestaande verhardingen in asfalt en kiezels worden verwijderd.

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

De aanvraag betreft een verbouwing van een bestaande ééngezinswoning binnen een residentiële context. De aanpassing beoogt een hedendaagse woonkwaliteit met behoud van het woonkarakter van het perceel. De functie blijft ongewijzigd en is volledig verenigbaar met de omgeving.

De aanvraag is dus functioneel inpasbaar in het bestaande woonweefsel.

- Mobiliteitsimpact

De geplande werken brengen geen bijkomende woonentiteiten of functies met zich mee en veroorzaken geen toename van het aantal verkeersbewegingen.

- Schaal

De uitbreiding situeert zich aan de achterzijde van het hoofdvolume. Op het gelijkvloers wordt een totale bouwdiepte bekomen van 16,34 m en op de verdieping 13,34 m. De bestaande kroonlijst- en nokhoogte van de oorspronkelijke woning blijven behouden.

De uitbreiding respecteert de schaal en maatvoering van de bestaande bebouwing en blijft binnen de gangbare bouwvolumes in de omgeving.

De voorziene werken voldoen aan de algemeen gehanteerde voorschriften, waardoor de werken qua schaal en ruimtegebruik inpasbaar blijven in de omgeving.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De verhardingsgraad op het perceel blijft nagenoeg gelijk: er wordt 160,65 m² onthard en 160,94 m² nieuwe, waterdoorlatende verharding aangelegd. De bestaande inrit wordt verplaatst naar de rechterzijde van het perceel, aansluitend bij de bestaande garagepoort in het bijgebouw. Deze nieuwe ontsluiting is logisch, functioneel en ruimtelijk aanvaardbaar.

- Visueel-vormelijke elementen

De voorgevel ondergaat slechts beperkte wijzigingen: het badkamerraam op de verdieping wordt smaller, zonder afbreuk te doen aan de architecturale samenhang. Het vernieuwen van het schrijnwerk en het wit schilderen van de gevels verfrissen het straatbeeld zonder het karakter van de woning te wijzigen.

De gevels van de uitbreiding op de verdieping worden afgewerkt met een houten gevelbekleding.

De gebruikte materialen – wit geverfde gevelsteen in combinatie met houten gevelafwerking – zijn eigentijds, duurzaam en visueel coherent. Ze zorgen voor een harmonieus geheel met de bestaande architectuur en passen binnen het beeldkwaliteitskader van de omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument en is niet opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

De aanvraag is ook niet gelegen in de nabijheid of binnen het gezichtsveld van een beschermd monument, dorpszicht of landschap.

- Bodemreliëf

Het terrein vertoont slechts beperkte niveauverschillen. Het bestaande reliëf blijft behouden en er worden geen ingrijpende aanpassingen aan het maaiveld uitgevoerd.

- Hinderaspecten

De aanvraag voldoet aan de regelgeving inzake lichten en zichten. Er worden geen nieuwe openingen voorzien die inkijk of hinder veroorzaken. De uitbreiding heeft geen negatieve impact op de privacy of het gebruiksgenot van de aanpalende percelen.

- Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De voorgestelde werken houden geen risico's in voor de gezondheid, veiligheid of leefbaarheid.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig, voor het verbouwen van een ééngezinswoning.

Voorwaarde

- De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- Er dienen nog **grondverhandelingen** te gebeuren in het kader van de realisatie van de vastgestelde rooilijn dd. 03 maart 1965.

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 Abdullah Ozdas met als contactadres Rijkkelstraat 63 te 3550 Heusden-Zolder, voor het verbouwen van een ééngezinswoning, gelegen Rijkkelstraat 63 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie A 1077 D2.

Artikel 2:

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

- De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- Er dienen nog **grondverhandelingen** te gebeuren in het kader van de realisatie van de vastgestelde rooilijn dd. 03 maart 1965.

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, 5 november 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester