

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: 7
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/160 - 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 Benny van der Linden**

Ligging van het perceel: **Kerkeveld 32**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie B nr. 455F2**

Projectnaam: plaatsen van een garage en tuinberging met overkapping

Intern dossiernummer: 25/160

ID omgevingsplatform OMV_2025079629

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het plaatsen van een terrasoverkapping, een losstaande garage en het ontharden van een deel van het perceel.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	25 juni 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	23 juli 2025
Opening openbaar onderzoek	30 juli 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	28 augustus 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	10 oktober 2025
Uiterste datum beslissing	5 november 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 10 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 (82/041) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 27/05/1982.
- Verkavelingsvergunning (1969/307/266/216) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 02/07/1969.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Woongebied:

De 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.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

Het perceel is gelegen binnen een niet vervallen verkaveling die ouder is dan 15 jaar.

In overeenstemming met dit plan

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

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. Conform het aangepaste art. 4.3.1. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de

verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar echter geen weigeringsgrond meer om een vergunning af te leveren. Er moet wel een openbaar onderzoek worden georganiseerd.

De aanvraag omvat volgende afwijkingen:

- De garage komt op 0,5m van de perceelsgrens i.p.v. minimaal 3.5m.
- De overkapping van aan het tuinhuis komt op 0,5m van de perceelsgrens i.p.v. min. 3,5m
- Er wordt in totaal aan ca 40m² aan bijgebouwen voorzien i.p.v. max 30m²

Omdat de verkavelingsvoorschriften geen weigeringsgrond meer zijn, wordt het geheel ruimtelijk beoordeeld onder de rubriek 'ruimtelijke beoordeling'.

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 woongelegenheden, 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 aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het hemelwater dient te infiltreren in de te ontharde zone.

De ontharding is een voorwaarde voor het plaatsen van de constructies.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Elia Asset** afgeleverd op 13 augustus 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

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 30 juli 2025 tot 28 augustus 2025.

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

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 Kerkeveld 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 zuidzijde van Zolder-centrum in de bebouwingsstrook Boekt-Zolder. In de ruimte omgeving zijn een aantal voorzieningen aanwezig.

De omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwingen op middelgrote percelen.

Links van de aanvraag staat een grondgebonden woning met twee bouwlagen en een zadeldak. Dit is een jongere woning. Rechts grenst de aanvraag aan een perceel dat bebouwd is met een woning met 1.5 bouwlaag en die is afgewerkt met een hellend dak.

Aan de achterzijde grenst de tuin van de aanvraag aan andere tuinzones van woningen die gelegen zijn in Schuttershof en in de Holstraat.

Het perceel zelf is bebouwd met een fermette met 1 bouwlaag en een zadeldak. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een inrit naar een ondergrondse garage. Aansluitend op deze inrit is het terrein volledig verhard naar achter toe.

Enkel de rechter zijtuin en de voortuin is niet verhard.

De aanvraag behelst volgende handeling:

- Het plaatsen van een geprefabriceerde metalen garage in de achtertuin in het verlengde van de oprit. De garage heeft een oppervlakte van ca 20m² en wordt op een halve meter van de perceelsgrenzen geplaatst. De hoogte bedraagt 2,65m
- Het plaatsen van een tuinberging met aansluitende overkapping in de achtertuin. Ook hier gaat het om een geprefabriceerde metalen constructie. De totale oppervlakte van deze constructie is ca 20m². De hoogte bedraagt 2,3m. Deze constructie worden op 0,5m van de perceelsgrenzen gezet.
- Ontharden van de zone tussen de inrit naar de ondergrondse garage die niet meer toegankelijk wordt voor een auto door het plaatsen van de garage en de tuinberging met

terrasoverkapping. De te ontharden zone wordt voorzien van gras. Het gaat om een oppervlakte van ca 43m².

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

Er is op dit vlak geen verandering. De voorgestelde bijgebouwen maken deel uit van de gebruikelijke voorzieningen bij een woning.

- Mobiliteitsimpact

Geen verandering.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De schaal en bouwdichtheid blijven ongewijzigd.

Door de plaatsing van de garage is verharding niet langer nodig om toegang te krijgen tot de ondergrondse garage. Deze zone wordt daarom onthard en kan dienen als infiltratiezone voor het regenwater afkomstig van de nieuwe constructies. De oppervlakte van deze zone is voldoende groot.

Dankzij deze ontharding ontstaat er ook een kwalitatief betere tuinzone.

De bijgebouwen worden relatief dicht bij de perceelsgrens geplaatst. De burens hebben hiervoor hun akkoord gegeven. De hoogte van de bijgebouwen blijft ruim onder de drie meter. De impact op de omgeving zal dan ook beperkt zijn.

- Visueel-vormelijke elementen

Het betreft grotendeels geprefabriceerde constructies in degelijke materialen. Ze worden afgewerkt met een plat dak en hebben een moderne uitstraling.

- Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument en bevindt zich ook niet in de nabijheid of het zichtveld van een beschermd monument, dorpsgezicht of beschermd landschap. Het gaat bovendien niet om een gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

- Bodemreliëf

De ontharding zal de infiltratie van het hemelwater vergroten.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het gaat om constructies met een beperkte hoogte. Er wordt geen hinder verwacht.

Conclusie

Gunstig voor het plaatsen van een terrasoverkapping, een losstaande garage en het ontharden van een deel van het perceel.

Voorwaarden

Het hemelwater van de constructies moet afwateren in de ontharde oppervlakte.

De ontharding is een voorwaarde om de constructies te kunnen zetten.

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 Benny van der Linden wonende te Koerselsebaan 15/11 te 3550 Heusden-Zolder, voor het plaatsen van een terrasoverkapping, een losstaande garage en het ontharden van een deel van het perceel, gelegen Kerkeveld 32 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie B 455 F2.

Artikel 2:

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

Het hemelwater van de constructies moet afwateren in de ontharde oppervlakte.

De ontharding is een voorwaarde om de constructies te kunnen zetten.

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