

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 3 december 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. 25/259 - 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:	BELFORT INTERNATIONAL NV
Ligging van het perceel:	Dellestraat 33
Kadastrale gegevens:	afdeling 4 sectie D nr. 657W

Projectnaam: L1074 Belfort
Intern dossiernummer: 25/259
ID omgevingsplatform OMV_2025111416
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag
Het plaatsen van een stalen constructie voor zonnepanelen.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	7 oktober 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	22 oktober 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	24 november 2025
Uiterste datum beslissing	21 december 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 24 november 2025.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (88/141) voor het bouwen van een industrieel gebouw - goedgekeurd op 20/09/1988.
- Stedenbouwkundige vergunning (88/167) voor het uitbreiden industrieel gebouw - goedgekeurd op 08/11/1988.
- Stedenbouwkundige vergunning (89/003) voor het bijbouwen van uitbreiding 2 van industrieel gebouw (fase 3) - goedgekeurd op 27/02/1989.
- Stedenbouwkundige vergunning (89/065) voor het bouwen van een bureelgebouw - goedgekeurd op 05/06/1989.
- Stedenbouwkundige vergunning (00/070) voor het uitbreiden van een industriegebouw - goedgekeurd op 08/05/2000.
- Stedenbouwkundige vergunning (02/215) voor het plaatsen van naverbrandingsinstallatie en hoogspanningscabine - goedgekeurd op 21/08/2002.
- Stedenbouwkundige vergunning (04/045) voor het bijbouwen van een luifel aan een industriehal - goedgekeurd op 17/03/2004.
- Milieuvergunning 2008/1/9 voor het een inrichting voor het vervaardigen en bedrukken van kunststof draagtassen - gedeeltelijk gunstig op 08/01/2009.
- Milieuvergunning 2009/1/13 voor het veranderen van de vergunde inrichting door uitbreiding - goedgekeurd op 14/01/2010.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens zijn in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations,

transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop (artikel 7 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

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

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming industriegebied.

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

//

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 31 oktober 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft een gunstig advies voor bovenstaande aanvraag van een omgevingsvergunning.

Dit advies heeft betrekking op de projectinhoudelijke versie die geldt op het moment waarop de adviesvraag aan AWV werd ingediend.

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

AANDACHTSPUNTEN VOOR WERKEN LANGS EEN GEWESTWEG

Voert u werken uit op een perceel langs een gewestweg? Hou dan zeker rekening met de volgende aandachtspunten! Zo draagt u bij aan een vlot en veilig verkeer op de gewestweg.

1. *Bij de uitvoering van de werken mag u het openbaar domein **niet beschadigen**. Beschadigt u weginfrastructuur, dan herstelt u die in de oorspronkelijke staat. Als er gebreken aan het gewestdomein zijn, laat u dat minstens 10 dagen voor de start van de werken per brief of via mail weten aan het Agentschap Wegen en Verkeer. Doet u dat niet, dan veronderstellen we dat het gewestdomein in perfecte staat is.*
2. *U mag het **verkeer niet belemmeren** of onderbreken, tenzij u hiervoor een signalisatievergunning heeft verkregen.*
3. *De werken die u uitvoert, mogen de **afwatering van de weg** niet hinderen.*
4. *Voor alle tijdelijke en permanente **innames en wijzigingen van het openbaar domein**, met inbegrip van werken aan de openbare grachten, hebt u een aparte vergunning nodig van het Agentschap Wegen en Verkeer. (Zie Retributiebesluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2022.) U kan deze domeinvergunning aanvragen via het webportaal van AWV: <https://wegenenverkeer.be/adviezenvergunningen>.*
 - *Tijdelijke innames: bv. stellingen, containers, opslag van materialen, tijdelijke werftoegang, terrassen...*
 - *Permanente innames: bv. inbuizingen van baangrachten, bermverhardingen, grondankers,...*

Die werken worden uitgevoerd door de gemeente of door u als aanvrager. Indien u zelf de werken wil laten uitvoeren, kan dit enkel gebeuren door een erkende aannemer en hebt u, buiten de domeinvergunning van AWV, ook altijd toestemming nodig van de gemeente.
5. *Indien u het perceel **afsluit**, zorg er dan voor dat het zicht op de openbare weg bij het uitrijden niet wordt gehinderd door de afsluiting. Laat daartoe vanaf een hoogte van 75 cm een voldoende grote zichthoek open naast de eigenlijke toegang.*

Zet u een hek? Dan mag dit niet over het openbaar domein opendraaien.

Zet u een haag? Dan mag die niet dichterbij dan 50 cm van de grens met het openbaar domein worden ingeplant, en moet u deze regelmatig snoeien.

6. In de zone voor de **rooilijn** en in de **zone van achteruitbouw** geldt een bouwverbod (artikel 4.3.8. §1 VCRO). Ook handelingen waarvoor u geen omgevingsvergunning nodig hebt, mogen in deze zones enkel worden uitgevoerd na machtiging van de wegbeheerder. Voor percelen langs de gewestweg is dit het Agentschap Wegen en Verkeer. Deze machtiging vraagt u aan via het wegendistrict. De contactgegevens vindt u hier: <https://wegenenverkeer.be/over-ons/districten>
7. U mag in principe maar 1 **toegang** aanleggen van maximaal 4,5 meter breed. Buiten die toegang sluit u uw perceel aan de perceelsgrens af met een fysieke scheiding waar geen voertuigen over kunnen rijden.
U mag geen inrit aanleggen tegenover de bomen van de weg. De plaats van uw toegangen, ramen en deuropeningen is ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur zoals bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten van nutsmaatschappijen en straatmeubilair.
8. Uw **dorpels** moeten boven het hoogste punt van de weg uitkomen. Als dat niet zo is, maakt u bij een eventuele verhoging of verlaging van de weg geen aanspraak op een vergoeding om uw deuren, poorten en andere toegangen aan te passen. Ook loopt u meer risico op wateroverlast als de dorpels te laag zijn.
9. **Bij sloopwerken:** Ondergrondse constructies voor de rooilijn verwijdert u volledig. In de zone van de achteruitbouw breekt u alle constructies af tot minstens 1 meter onder het peil van het aanpalende openbaar domein. In de overblijvende keldervloeren maakt u per 4 m² gaten van 0,5 x 0,5 meter. De overbodige aansluitingen op de riolering dicht u af ter hoogte van de grens van het openbaar domein.
10. **Bij grondwerken:** Grond voor de rooilijn vult u aan met niet-vervuilde aanvulgrond, op een manier dat geen verzakkingen of afvloeiingen mogelijk zijn. U mag geen steenpuin gebruiken om grond aan te vullen.
De aangevulde grond voor de rooilijn dekt u af met een laag teelaarde van 30 centimeter dik en wordt ingezaaid."

Het advies van **Provincie Limburg, afdeling Waterbeheer** afgeleverd op 19 november 2025, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Hierbij kan ik u medelen dat het dossier in het kader van de watertoets gunstig beoordeeld werd. Het perceel is deels gelegen in overstromingsgebied, maar gezien de aard van de aanvraag is er geen enkele invloed op het watersysteem."

Het advies van **Watering Het Schulensbroek** afgeleverd op 20 november 2025, is en als volgt gemotiveerd:

"Watering Het Schulensbroek geeft een gunstig advies.

Het perceel is deels gelegen in overstromingsgebied, maar gezien de aard van de aanvraag is er geen enkele invloed op het watersysteem."

Hulpverleningszone Zuidwest Limburg leverde geen advies af binnen de gestelde termijn van 30 dagen en wordt geacht gunstig te zijn. Er dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden opgelegd door Hulpverleningszone Zuidwest Limburg bij een eventueel laattijdig advies.

De ontvangen adviezen worden aanvaard in functie van de expertise van de adviesinstanties ter zake. De voorwaarden geformuleerd in deze adviezen zullen als voorwaarden in de vergunning worden opgelegd.

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

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.

De percelen zijn volgens de watertoets deels gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. Er werd advies gevraagd aan Provincie Limburg, afdeling Waterbeheer en aan Watering Het Schulensbroek. Deze adviezen zijn beide gunstig.

In alle redelijkheid kan er geconcludeerd worden dat deze handelingen geen bijkomende nadelige invloed hebben op het watersysteem en het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

De aanvraag valt niet onder de gewestelijke hemelwaterverordening 2023, welke goedgekeurd werd op 10 februari 2023 en in werking trad op 2 oktober 2023.

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.

Stikstof

De aanvraag valt niet onder toepassing van het Stikstofdecreet.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de [straat] 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 beoogt het plaatsen van een stalen constructie voor zonnepanelen. Het stalen framework dient enkel als draagstructuur voor de zonnepanelen. Het aantal zonnepanelen is bepaald op 484. De afmeting van de constructie bedraagt 19,95 m x 48,00 m.

De omgeving wordt gekenmerkt door een typische industriezone. De functies variëren van industriehallen, grote loodsen en kantoren. De achterzijde van het perceel grenst nog aan een braakliggend terrein en aansluitend aan het Albertkanaal.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzaam e 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 beoogt het plaatsen van een stalen constructie voor zonnepanelen. De onderliggende gewestplanbestemming betreft industriegebied.
De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Voorliggende aanvraag behelst het plaatsen van een constructie voor 484 zonnepanelen.

De positie van de constructie bevindt zich aan de linkerzijde (noordwest) van het perceel.
De constructie heeft een afmeting van 19,95 m op 48 m. Het framework heeft een hoogte van 4,98 m ten opzichte van het maaiveld.

Door het voorzien van deze constructie boven een bestaande parking wordt er in principe geen bijkomend ruimtebeslag gerealiseerd ten nadele van groeninrichting.

Er kan gesteld worden dat de schaal en het ruimtegebruik voor voornoemde werken inpasbaar is in de ruime en onmiddellijke omgeving.

Mobiliteitsimpact

Voorliggende aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

De stralen draagstructuur wordt geplaatst ter hoogte van een bestaande, verharde parking. Er worden geen parkeerplaatsen gesupprimeerd in functie van de constructie.

Visueel-vormelijke elementen

De stalen constructie voor de zonnepanelen heeft een grijs genuanceerde kleur. De totale hoogte bedraagt 4,98 m ten opzichte van het maaiveld.

Het voorziene materiaal is duurzaam en passend binnen industriegebied. De constructie zal moeiteloos integreren in de omgeving.

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. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Bodemreliëf

Het bestaande bodemreliëf blijft behouden.

De beplanting, de omgevingsaanleg en het terrein rondom de zonnepanelen blijft ongewijzigd.

De constructie betreft een volledig open constructie waar geen dakgoten en/of afvoeren worden geplaatst. De zonnepanelen zelf liggen niet tegen mekaar en kunnen het regenwater doorlaten.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er valt geen hinder te verwachten.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het plaatsen van een stalen constructie voor zonnepanelen.

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, Wim Kumpen namens BELFORT INTERNATIONAL NV gevestigd te Dellestraat 33 te 3550 Heusden-Zolder, voor het plaatsen van een stalen constructie voor zonnepanelen, gelegen Dellestraat 33 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie D 657 W.

Artikel 2:

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

- De niet-bebouwde zone dient ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.
- Het hemelwater dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- De voorwaarden in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer moeten strikt worden nageleefd.

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, 4 december 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester