

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: 8

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/226 - 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: **mevrouw Maja Tubak en de heer Ruben Tubbax**

Ligging van het perceel: **Kerkstraat 51**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie E nrs. 645G en 645H**

Projectnaam: A25013 Tubak
Intern dossiernummer: 25/226
ID omgevingsplatform OMV_2025107153
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het renoveren van een woning, regulariseren van de garage, afbreken van een overkapping en berging.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	12 september 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	10 oktober 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	24 november 2025
Uiterste datum beslissing	9 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 (58/017Z) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 05/11/1958.
- Stedenbouwkundige vergunning (58/017Z(2)) voor het bouwen van een garage - goedgekeurd op 12/09/1961.
- Stedenbouwkundige vergunning (71/0/1/177/187KZ) voor het bouwen van een veranda - goedgekeurd op 14/06/1971.
- Stedenbouwkundige vergunning (01/399) voor het kappen van 7 canada bomen - goedgekeurd op 08/05/2002.
- Stedenbouwkundige vergunning (06/346) voor het bouwen van een tuinhuisje - goedgekeurd op 20/12/2006.

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 gelegen binnen de contouren van het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan RUP RWZI Zolder, goedgekeurd op 1 februari 2007, met bestemmingszones(s): Zone voor tuinen.

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

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan 'Kerkstraat' dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 06 april 1959.

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan 'Kerkstraat' dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 augustus 2025.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming 'woongebied'.

De gevraagde handelingen zijn niet gelegen binnen de contouren van het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan RUP RWZI Zolder.

Afwijking en uitzonderingen

//

Archeologie

De aanvraag heeft geen betrekking op projecten waar volgens het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient voor opgemaakt te worden.

Verordeningen

Overzicht:

- Gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot beplanting, goedgekeurd op 10/11/1995.
- 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 hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 05/07/2013.
- 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 verordening.

Het hemelwater dat op de leefruimte, het tuinhuis en de garage valt, infiltreert ter plaatse in de grond. De groenzone waarnaar het hemelwater afloopt heeft een oppervlakte welke groter is dan 25% van de dakoppervlakte van deze constructies.

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

//

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 Laambeek, 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 Kerkstraat 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 in de nabijheid van de landelijke woonkern van Viversel.

Het perceel van de aanvraag is bebouwd met een eengezinswoning in open bouwvorm welke gekenmerkt wordt door één bouwlaag, afgedekt met een zadeldak. In de tuinzone zijn verschillende bijgebouwen opgetrokken: een garage, een tuinhuis en een tuinberging.

Het hoofdgebouw blijft behouden in zijn huidige vorm. De geplande werkzaamheden richten zich vooral op het optimaliseren van de indeling en het verhogen van het wooncomfort. Op het gelijkvloers wordt de interne organisatie aangepast: er komen een badkamer, een technische ruimte en een slaapkamer met aansluitende dressing. Ook de leefruimte wordt opnieuw ingedeeld om een beter contact met de tuin te creëren. Daarnaast worden het dak en de spouwmuren opnieuw geïsoleerd.

De huidige overkapping wordt afgebroken, de garage wordt geregulariseerd en de bestaande berging wordt verwijderd. Het tuinhuis verhuist naar de plek van de afgebroken berging, waardoor er meer zicht en openheid naar de tuin ontstaat.

Tot slot worden de kiezels in de voortuin verwijderd en wordt er nieuwe beplanting aangebracht.

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 functie blijft ongewijzigd en is volledig verenigbaar met de omgeving.

De aanvraag is 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.

De te regulariseren garage is ruim genoeg voor het stallen van één wagen. Een tweede wagen kan gestald worden op de inrit, voor de garage.

- Schaal

De uitbreiding van het gelijkvloers met een living, aansluitend aan de eetkamer, is ruimtelijk aanvaardbaar. Het gaat om een constructie met een oppervlakte van 15,50m², uitgevoerd in één bouwlaag en afgedekt met een plat dak. De totale bouwdiepte van 12,92m blijft hierbij ongewijzigd. De schaal van de uitbreiding sluit aan bij het bestaande hoofdvolume en veroorzaakt geen onevenwichtige vergroting van de bouwmassa. Ook qua impact op de perceelsstructuur en de aanpalende eigendommen blijft de uitbreiding beperkt en proportioneel.

Het te verplaatsen houten tuinhuis heeft een oppervlakte van 25,69m² en is voorzien van een licht hellend dak met een nokhoogte van 2,03m.

De garage heeft een oppervlakte van 40,91m² en is afgedekt met een plat met een dakrandhoogte van 2,50m.

Beide volumes zijn duidelijk herkenbaar als bijgebouw en zijn zowel qua schaal, oppervlakte en hoogte, als materiaalgebruik gepast binnen de tuinzone.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De rechter zijtuinstrook heeft een gemiddelde breedte van ongeveer 6 meter en is volledig verhard. Een niet waterdoorlatende verharding met een oppervlakte van 104 m², uitsluitend voor het parkeren van wagens, staat niet in verhouding tot het normaal gebruik van een eengezinswoning en wordt als ruimtelijk overdreven beschouwd.

De nieuwe inplanting het tuinhuis, op de locatie van de afgebroken berging, zorgt bovendien voor een ordelijkere erfstructuur en een verbeterde openheid naar de tuin.

- Visueel-vormelijke elementen

De aanpassingswerken aan de woning zijn inpassend en hebben geen invloed op het uitzicht van de woning. Het karakter van de bestaande woning zal behouden blijven.

Het bestaande tuinhuis betreft een houten constructie, opgetrokken in duurzame materialen welke eigen zijn aan bijgebouwen.

- 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 reliëf blijft behouden en er worden geen ingrijpende aanpassingen aan het maaiveld uitgevoerd.

- Hinderaspecten, gebruiksgenot

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

- Gezondheid en veiligheid in het algemeen

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

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig, voor het renoveren van een woning en het afbreken van een overkapping en berging.

Gunstig, voor de regularisatie van de aanleg van een oprit in asfaltverharding met een breedte van 3m.

Ongunstig, voor de regularisatie van de aanleg van een asfaltoprit met een breedte breder dan 3m tot aan de rechter perceelgrens.

Voorwaarden

1. Het hemelwater dat op de leefruimte, het tuinhuis en de garage valt, dient ter plaatse rechtstreeks in de grond te infiltreren. Het op deze constructies vallende hemelwater mag niet worden opgevangen, gebufferd of aangesloten op enige vorm van afvoer- of rioleringsstelsel.
2. De oprit naar de garage dient in breedte beperkt te worden tot max. 3m. De overige 3m, tot de tegen rechter perceelgrens dient opgebroken en verwijderd te worden.
3. De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

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 **gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning** af aan de aanvrager, mevrouw Maja Tubak wonende te Kerkstraat 51 te 3550 Heusden-Zolder en de heer Ruben Tubbax wonende te Kerkstraat 51 te 3550 Heusden-Zolder, voor het renoveren van een woning, regulariseren van de garage, afbreken van een overkapping en berging, gelegen Kerkstraat 51 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie E 645 G en (afd. 4) sectie E 645 H.

Artikel 2:

De vergunning wordt afgegeven voor **het renoveren van een woning en het afbreken van een overkapping en berging en de regularisatie van de aanleg van een oprit in asfaltverharding met een breedte van 3m** onder **volgende voorwaarden:**

1. Het hemelwater dat op de leefruimte, het tuinhuis en de garage valt, dient ter plaatse rechtstreeks in de grond te infiltreren. Het op deze constructies vallende hemelwater mag niet worden opgevangen, gebufferd of aangesloten op enige vorm van afvoer- of rioleringsstelsel.
2. De oprit naar de garage dient in breedte beperkt te worden tot max. 3m. De overige 3m, tot de tegen rechter perceelgrens dient opgebroken en verwijderd te worden.
3. De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

Artikel 3:

Het college van burgemeester en schepenen **weigert** de aanvraag voor de regularisatie van **de aanleg van een oprit in asfaltverharding met een breedte van 3m.**

Artikel 4:

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 5:

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 6:

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 7:

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