

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 24 december 2025

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette
Palmer, Marten Frederix, Steven Goris
Waarnemend algemeen directeur: Wendy Brems

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans
Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendnummer: 6

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –
aanvraagnr. 25/282 - 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 Rudi Oyen en VOGEL- &**

ZOOGDIERENOPVANGCENTRUM VZW

Ligging van het perceel: **Strabroekweg 32**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie B nrs. 1317C2 en 1317H2**

Projectnaam: Bouw schuilkooi, aanleg verharding en regularisatie schuilkooi en magazijn

Intern dossiernummer: 25/282

ID omgevingsplatform OMV_2025119256

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag
Het bouwen van een typeschuilkooi, aanleg van betonverharding en regularisatie van schuilkooien en magazijn.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	27 oktober 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	15 december 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	15 december 2025
Uiterste datum beslissing	13 februari 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 15 december 2025.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (97/086K) voor het bouwen van een blokhut - goedgekeurd op 25/06/1997.
- Stedenbouwkundige vergunning (10/168) voor het bouwen van een nieuwbouw voor vogel- en zoogdierenopvangcentrum - goedgekeurd op 12/07/2010.
- Stedenbouwkundige vergunning (11/084) voor het regulariseren van rennen en kooien voor dieren - goedgekeurd op 16/05/2011.
- Stedenbouwkundige vergunning (13/340) voor het regulariseren van kooien en rennen - goedgekeurd op 10/03/2014.
- Milieuvergunning 2010/2/9 voor het opvang- en verzorgingscentrum voor gekwetste, verdwaalde en verzwakte wilde dieren - goedgekeurd op 24/01/2011.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming gebieden bestemd voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen.

Gebieden bestemd voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard (artikel 8 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is hiermee principieel in overeenstemming.

Afwijking en uitzonderingen

//

Archeologie

De aanvraag betreft geen beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

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

Verordeningen

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.

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

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.

Het perceel is volgens de watertoets niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal). Het perceel grenst wel aan een beperkt pluviaal overstromingsgevoelig gebied. 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 onder de gewestelijke hemelwaterverordening 2023, welke goedgekeurd werd op 10 februari 2023 en in werking trad op 2 oktober 2023.

Voor een dakoppervlakte van 89,60 m² worden volgende voorzieningen aangelegd. Er wordt een hemelwaterput van 7.500 liter voorzien met hergebruik voor drinkwater voor dieren. Er wordt ook voorzien in een infiltratievoorziening onder de vorm van een wadi met een inhoud van 2.957 liter en 7,2 m² infiltratieoppervlakte.

Het waterbergend vermogen wordt op afdoende wijze gevrijwaard door de plaatsing van de voorgestelde voorzieningen. Door de genomen maatregelen, kan er in beginsel zowel voor als na de werken dezelfde hoeveelheid water over het perceel stromen.

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 (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).

Stikstof

De aanvraag valt niet onder toepassing van het Stikstofdecreet.

Wegenis

Artikel 4.3.5 § 1 VCRO stelt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. De voorwaarde, vermeld in § 1, is volgens §4 echter niet van toepassing op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag beoogt de bouw van een typeschuilkooi, aanleg van betonverharding en regularisatie van schuilkooien en magazijn.

Het betreffende perceel is gelegen langs de Strabroekweg. Het perceel ligt binnen een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door verspreide woningen, weilanden en groenzones.

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 beoogt de bouw van een typeschuilkooi, aanleg van betonverharding en regularisatie van schuilkooien en magazijn en dit in het kader van een dierenopvangcentrum. De aanvraag is volgens de visie Eversel gelegen in dierenzone.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De gevraagde regularisatie en de bouw van nieuwe schuilhokken zijn het gevolg van twee belangrijke ontwikkelingen: enerzijds de wijziging in de regels voor wilde dieren waardoor deze opvang zich enkel gaat richten op tamme (niet honden en katten) en exotische dieren. Anderzijds de beperkte duurzaamheid van de bestaande houten schuurtjes. Aangezien er geen wilde dieren meer worden opgevangen maar wel meer tamme dieren zijn er schuilplaatsen nodig en is er nood aan een meer duurzame oplossing.

De huidige houten constructies zijn aan vernieuwing toe en zijn niet geschikt op lange termijn. Daarom wenst men deze te vervangen door schuilhokken in metselwerk met dakpannen. De kooien worden voorzien van een betonnen bodem zodanig dat reinigingswater niet in de bodem kan dringen.

De gemetselde schuilkooien die al aanwezig zijn, hebben elk een eigenheid gezien die gericht was op een bepaalde diersoort (vogel of zoogdier). Deze worden in de aanvraag mee geregulariseerd.

De nieuwe schuilkooien die er komen zullen eerder een typekooi zijn. De maximale grootte is zoals toegevoegd op de plannen. De kooien zullen qua omvang zo worden voorzien om de flexibiliteit qua opvangen van dieren te garanderen. Ze zijn vooral afgestemd op de grootte van het totale ren en de inplanting van de bomen.

Er worden geen bomen gerooid voor de plaatsing van een schuilkooi.

Daarnaast omvat deze aanvraag ook de regularisatie van de diepvriescel en het magazijn (89,66 m²). Deze gebouwen zijn noodzakelijk voor de opslag van onder andere voedsel, interventiemateriaal en transportkisten voor de dieren.

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.

Het parkeren wordt opgevangen op eigen terrein en niet afgewenteld op het openbaar domein.

Visueel-vormelijke elementen

Binnen voorliggende aanvraag streeft men het landelijke karakter na. De gebouwen worden in metselwerk voorzien en afgedekt met dakpannen. De houten onderdelen worden zoveel als mogelijk gerecupereerd.

De voorziene materialen zijn esthetisch en duurzaam te noemen en zullen 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 reliëf wordt gewijzigd in functie van bijkomende verhardingen en de infiltratievoorziening onder de vorm van een wadi.

De verhardingen ter hoogte van de grote kooi en de diepvriescel worden voorzien in beton. Het betreft een totale oppervlakte van 294 m². Het hemelwater dat op de betonverharding aan de grote kooi valt, zal beschouwd worden als afvalwater en mede door de dierlijke fecaliën. De verharding ter hoogte van de diepvriescel is noodzakelijk voor het transport van goederen in de diepvriescel.

Het hemelwater dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er is geen inbreuk qua inkijk of privacyhinder.

Er valt geen hinder te verwachten op het gebruiksgenot en veiligheid van de aangelanden.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor de bouw van een typeschuilkooi, aanleg van betonverharding en regularisatie van schuilkooien en magazijn.

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 Rudi Oyen wonende te Strabroekweg 32 te 3550 Heusden-Zolder en Rudi Oyen namens VOGEL- & ZOOGDIERENOPVANGCENTRUM VZW gevestigd te Strabroekweg 32 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouw van een typeschuilkooi, aanleg van betonverharding en regularisatie van schuilkooien en magazijn, gelegen Strabroekweg 32 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie B 1317 C2 en (afd. 2) sectie B 1317 H2.

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.
- Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein opgevangen te worden en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

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.) Wendy Brems
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 24 december 2025

In opdracht:

Wendy Brems

Mario Borremans
Burgemeester