

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
Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Waarnemend algemeen directeur: Wendy Brems

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans
Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendanummer: 7

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –
aanvraagnr. 25/187 - 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 Wesley Frederix**

Ligging van het perceel: **Singelstraat 52**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 239C**

Projectnaam: Bouwen van een tuinhuis

Intern dossiernummer: 25/187

ID omgevingsplatform OMV_2025090860

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag
Het bouwen van een tuinberging.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	22 juli 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	16 september 2025
Opening openbaar onderzoek	22 september 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	21 oktober 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	28 november 2025
Uiterste datum beslissing	30 december 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 28 november 2025.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 21/500/OMV_2021155406 voor het verbouwen en uitbreiden van een woning, het plaatsen van een carport en tuinberging goedgekeurd op 23/02/2022.
- Stedenbouwkundige vergunning (69/060H) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 21/10/1969.
- Verkavelingsvergunning (1965/075B) voor de nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 15/06/1965.
- Milieuvergunning 1993.3.073 voor de ondergrondse mazouttank - aktename op 29/03/1993.

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 gelegen binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg BPA De Hoeven, goedgekeurd op 2 oktober 1979, met bestemmingszone(s): zone voor hovingen, zone voor non aedificandi, zone voor open bebouwing.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming maar niet met de voorschriften van de geldende verkaveling (ref. 1965/075B).

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 beoogt het bouwen van een tuinhuis ingeplant op 20cm van de linker perceelsgrens en op 1m van de achterste perceelsgrens i.p.v. op minimum afstand tot de perceelscheiding gelijk aan de hoogte van het bijgebouw (2,80m).

Het tuinhuis heeft een beperkte oppervlakte van 30 m², waarvan 10 m² een open karakter heeft. De overdekking bevindt zich aan de linker gedeelte van het tuinhuis.

Het tuinhuis met overdekking bestaat uit een totale hoogte van 2,80m die afhelt links tot 2m en rechts tot 2,40m.

De hoogte van het bijgebouw is eerder beperkt te noemen. Het regenwater wordt opgevangen op het eigen terrein. Men veroorzaakt geen hinder voor de aangelanden, die bovendien geen bezwaar hebben ingediend.

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 woonegelegenheden, 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.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.

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.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van Elia Asset afgeleverd op 26 september 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 22 september 2025 tot 21 oktober 2025.

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

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 project heeft een beperkte oppervlakte en is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Volgens de watertoets is zowel de perceels- als gebouwscore A. In alle redelijkheid concluderen wij dat het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

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 Singelstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het perceel is gelegen aan de rand van de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos. Aan de overzijde ligt het openruimtegebied van de vallei van de Helderbeek. De omgeving wordt gekenmerkt door een open bebouwingstypologie. De woningen bestaan uit 1 bouwlaag en zijn afgedekt met een zadeldak. Het perceel is omringd door vrijstaande grondgebonden woningen. Op het perceel staan een woning in open bouwvorm en 2 bijgebouwen.

Op 23 februari 2022 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een losstaande bijgebouw van 28 m² in de rechterhoek in de achtertuin. Deze werd niet gerealiseerd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het bouwen van een tuinhuis met overkapping ingeplant op 20cm van de linker perceelsgrens en op 1m van de achterste perceelsgrens.

Het tuinhuis heeft een beperkte oppervlakte van 30 m², waarvan 10 m² een open karakter heeft. De overdekking bevindt zich aan de linker gedeelte van het tuinhuis.

Het tuinhuis met overdekking bestaat uit een hellend dak met een totale hoogte van 2,80m die afhelt links tot 2m en rechts tot 2,40m.

De hoogte van het bijgebouw is eerder beperkt te noemen. Het regenwater wordt opgevangen op het eigen terrein. Men veroorzaakt geen hinder voor de aangelanden, die bovendien geen bezwaar hebben ingediend.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van een tuinberging.

Voorwaarden

Het advies van Elia dient gevolgd te worden.

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 Wesley Frederix wonende te Singelstraat 52 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouwen van een tuinberging, gelegen Singelstraat 52 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 239 C.

Artikel 2:

De vergunning wordt afgegeven onder **volgende voorwaarden**:
Het advies van Elia dient gevolgd te worden.

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

