

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 7 januari 2026

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: 14

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/213 - 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 Els Pollet en de heer Koen Vanderstraeten**

Ligging van het perceel: **Witte Barrier 87**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie B nr. 422K2**

Projectnaam: Vanderstraeten - Pollet
Intern dossiernummer: 25/213
ID omgevingsplatform OMV_2025102338
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het verbouwen en uitbreiden van de woning, slopen van bijgebouwen, ontharden en kappen van bomen.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	29 augustus 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	26 september 2025
Opening openbaar onderzoek	30 september 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	29 oktober 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	29 december 2025
Uiterste datum beslissing	9 januari 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 29 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 (63/1133Z) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 07/06/1963.
- Stedenbouwkundige vergunning (65/1491KZ) voor het bouwen van een garage en duivenhok - goedgekeurd op 25/11/1965.
- Stedenbouwkundige vergunning (99/421) voor het slopen van bergplaats + garage en verbouwen van bestaande woning + bijbouw - goedgekeurd op 17/01/2000.
- Stedenbouwkundige vergunning (04/279) voor het regulariseren van een afdak - goedgekeurd op 22/09/2004.
- Verkavelingsvergunning (1963/043/2) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 22/02/1963.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

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 (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het goed maakt deel uit van een niet vervallen verkaveling ouder dan 15 jaar

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag niet is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.
De maximale bouwdiepte van 15m wordt overschreden.

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.

Gezien de verkavelingsvoorschriften geen weigeringsgrond meer zijn, zal het project ruimtelijk beoordeeld worden 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:

- 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 wooneenheden, 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.

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 1136m². Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, wasmachine en een buitenkraan.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Team Leefomgeving - Groen** afgeleverd op 26 september 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

in het kader van de geplande werkzaamheden kunnen de twee bomen in kwestie gekapt worden.

Hierbij werden volgende voorwaarden voorgesteld: **Er moet ten minste één nieuwe hoogstammige boom aangeplant worden, op ten minste 2 meter van de perceelsgrens.**

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 september 2025 tot 29 oktober 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 Smoorsbeek een waterloop van categorie 98.

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 Witte Barrier 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 ten zuiden van de woonkern van Zolder-centrum gelegen, in de bebouwingstrook Boekt-Zolder.

De omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwing op ruime percelen. De woningen in de nabijheid zijn allen afgewerkt met een hellend dak. De leeftijd en de bouwhoogte van de woningen varieert waardoor er een eerder heterogeen straatbeeld ontstaat.

De woning op het perceel van de aanvraag is een atypische woning. De woning zelf staat ver naar achter op het perceel ingeplant. Het betreft hier een woning met twee bouwlagen en een zadeldak. Voorliggende aan de woning is een dubbele garage gebouwd. Deze garage is verbonden met het hoofdgebouw door een overdekte galerij.

Achter op het perceel is een zwembad ingeplant.

Over het hele perceel staan er her en der vrijstaande bijgebouwtjes en ligt er verharding.

De aanvraag behelst het verwijderen van een groot deel van de bijgebouwtjes en de verhardingen. Men wil deze bijgebouwtjes vervangen door één groot bijgebouw dat verbonden is met het hoofdgebouw met een glazen gang.

Het achterste deel van dit bijgebouw is een open overkapping.

In het bijgebouw wordt een wasruimte, kleedruimte, zithoek met keuken en overdekt terras voorzien.

Om de aanbouw te realiseren moeten er drie bomen worden gekapt.

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

Functioneel wijzigt het gebruik niet en blijft het een grondgebonden woning. Deze functie is in deze omgeving hoofdzakelijk aanwezig en passend.

- Mobiliteitsimpact

Op vlak van mobiliteit zijn er geen wijzigingen.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De dichtheid wijzigt niet. Door het verwijderen van allerhande verhardingen en bijgebouwen en constructies wordt de tuinzonde meer één geheel. Het bouwen van een groot bijgebouw dat verbonden is met het hoofdgebouw maakt dat er een grote bouwdiepte ontstaat die loopt van de garage aan de voorzijde tot het einde van de nieuw op te richten aanbouw. De hoofdconstructies zoals garage, woning en bijbouw zijn verbonden door smalle constructies die de functie van gang, galerie hebben. Ruimtelijk zijn dit geen zware constructies die het geheel aanvaardbaar maken. Het geheel staat ook in verhouding tot de grootte van het perceel zijnde 26,34 are.

Door de nieuwe bijbouw en het verwijderen van de losse bijgebouwen en verhardingen wordt ook alles meer geconcentreerd aan de voorzijde van het perceel en ontstaat er ruimtelijk meer een geheel.

De totale oppervlakte van de aanbouw bedraagt ca 100m². De nokhoogte ligt op 4.33m van het afgewerkte vloerpeil.

In totaliteit is er na realisatie ongeveer 25% van het terrein verhard en bebouwd. Ruimtelijk is dit aanvaardbaar. Er blijft voldoende ruimte over om het hemelwater op eigen terrein te laten infiltreren.

- Visueel-vormelijke elementen

Vanuit de straat zal de bijbouw nauwelijks zichtbaar zijn. De bijbouw wordt opgetrokken uit kwalitatieve materialen zoals eiken, glas en roodbruine gevelsteen. Het geheel wordt afgewerkt met zwarte dakpannen.

Het geheel komt op ruime afstand van de perceelsgrenzen te liggen zodat de ruimtelijke impact naar de burens beperkt is. De dichtste afstand tot de perceelsgrens bedraagt 8,55m.

- Cultuurhistorische aspecten

Op het perceel is een ijskelder aanwezig. Deze wordt mee gesloopt. Deze ijskelder heeft momenteel geen enkele erfgoedwaarde en geen bijzondere functie. Het slopen van de ijskelder kan worden aanvaard.

- Bodemreliëf

Het maaiveld wordt maximaal behouden. De plaatsen waar verharding en bebouwing wordt verwijderd moeten aangevuld worden met goede grond/teelaarde tot op het niveau van het bestaande maaiveld.

Overeenkomstig het advies van de groenambtenaar zal er nog een hoogstammige boom moeten aangeplant worden op het perceel ter compensatie van de te kappen bomen.

Dit zal opgenomen worden in de voorwaarden van het besluit.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Gezien de inplanting op ruime afstand van de zijdelingse en achterste perceelsgrens verwachten wij geen bijzonderheden met betrekking tot dit item.

Conclusie

Gunstig voor het verbouwen en uitbreiden van de woning, slopen van bijgebouwen, ontharden en kappen van bomen.

Voorwaarden

De plaatsen waar gebouwen en verharding wordt verwijderd moet gevuld worden met teelaarde tot op het niveau van het maaiveld.

Er moet in het plantseizoen, dat loopt van november tot maart, volgend de ingebruikname van de woning een heraanplanting gebeuren met minstens 7 inheemse, standplaatsgeschikte bomen, maat 10/12, op voldoende afstand van de perceelsgrenzen.

De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering. Indien de bomen afsterven, moeten ze vervangen worden. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel minstens 1 nieuwe hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.

Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's en het aankoopbewijs van de bomen.

De borgsom van 100 euro, 100 euro per aan te planten boom, moet betaald worden vóór het gebruikmaken van de vergunning. Voor het betalen van deze borgsom, ontvangt men een factuur van de gemeente. Na de aanplanting wordt de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht door de aanvrager.

Twee jaar na de volledige aanplant wordt op vraag van aanvrager een controle uitgevoerd door het gemeentebestuur. Indien de aanplanting na 2 jaar voldoet, wordt de borg vrijgegeven.

Lijst van Vlaamse inheemse bomen en struiken, wordt als bijlage bij dit besluit gevoegd..

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, mevrouw Els Pollet met als contactadres Witte Barrier 87 te 3550 Heusden-Zolder en de heer Koen Vanderstraeten met als contactadres Witte barrier 87 te 3550 Heusden-Zolder, voor het verbouwen en uitbreiden van de woning, slopen van bijgebouwen, ontharden en kappen van bomen, gelegen Witte Barrier 87 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie B 422 K2.

Artikel 2:

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

De plaatsen waar gebouwen en verharding wordt verwijderd moet gevuld worden met teelaarde tot op het niveau van het maaiveld.

Er moet in het plantseizoen, dat loopt van november tot maart, volgend de ingebruikname van de woning een heraanplanting gebeuren met minstens 7 inheemse, standplaatsgeschikte bomen, maat 10/12, op voldoende afstand van de perceelsgrenzen.

De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering. Indien de bomen afsterven, moeten ze vervangen worden. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel minstens 1 nieuwe hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.

Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's en het aankoopbewijs van de bomen.

De borgsom van 100 euro, 100 euro per aan te planten boom, moet betaald worden vóór het gebruikmaken van de vergunning. Voor het betalen van deze borgsom, ontvangt men een factuur van de gemeente. Na de aanplanting wordt de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht door de aanvrager.

Twee jaar na de volledige aanplant wordt op vraag van aanvrager een controle uitgevoerd door het gemeentebestuur. Indien de aanplanting na 2 jaar voldoet, wordt de borg vrijgegeven.

Lijst van Vlaamse inheemse bomen en struiken, wordt als bijlage bij dit besluit gevoegd..

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, 7 januari 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester