

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: 15
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/270 - 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 Wim Heyligen**

Ligging van het perceel: **Suskastraat 26, 26_11, 26_12, 28, 30 en 32**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 1953L6**

Projectnaam: bestemmingswijziging wonen naar vakantiewoning

Intern dossiernummer: 25/270

ID omgevingsplatform OMV_2025125583

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het wijzigen van de bestemming van wonen naar vakantiewoning.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	16 oktober 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	14 november 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	5 januari 2026
Uiterste datum beslissing	13 januari 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 5 januari 2026.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

Huidige perceelnummers: (afd. 1) sectie A 1953 M6 en (afd. 1) sectie A 1953 6L:

- Op 12/08/1969 werd een stedenbouwkundige vergunning (69/036H) voor het bouwen van magazijnen, toonzalen en burelen afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 27/09/1983 werd een stedenbouwkundige vergunning (83/056) voor het verbouwen bestaande toonzaal tot sportcomplex geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 24/06/1986 werd een stedenbouwkundige vergunning (86/026) voor het bouwen van een snookerzaal afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 08/01/2003 werd een stedenbouwkundige vergunning (02/456) voor het afbreken van twee loodsen en een magazijn afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 12/07/2007 werd een stedenbouwkundige vergunning (06/215) voor het regulariseren van een sportcomplex geweigerd door de deputatie.
- Op 25/09/2013 werd een stedenbouwkundige vergunning (13/034) voor het gedeeltelijk slopen, regulariseren en uitbreiden van sportcomplex en rijschool met kantoor, sanitair, relaxruimte en 5 wooneenheden afgeleverd door de deputatie.
- Op 19/10/2015 werd een stedenbouwkundige vergunning (15/160) voor het gedeeltelijk slopen en gedeeltelijk uitbreiden van een sportcomplex met kleedkamers, sanitair en polyvalente ruimte afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 12/09/2016 werd een stedenbouwkundige vergunning (16/137) voor het regulariseren van de uitbreiding van een sportcomplex in aanbouw, uitbreiden met twee appartementen en bouwen van twee bijgebouwen afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 16/1/2019 werd een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming van sportcomplex naar horeca en wijzigen van voorgevel met gevelreclame (18/430) afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

- Op 06/03/2019 werd een omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk verbouwen van een sportcomplex naar vier wooneenheden, de functiewijziging van het overige gedeelte ervan naar een horecazaak, gedeeltelijke afbraak van het sanitair gedeelte van het sportcomplex, de regularisatie van een gevel (-materiaal), de afbraak van twee bijgebouwen en de nieuwbouw van een tuinberging (18/476 - OMV_2018157765) afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Bouwmisdrijven

2018/015 - niet voldaan aan voorwaarde vergunning 12/9/2016: brandweg niet afgesloten met overrijdbaar paaltje

2020/2 - plaatsen van verlichte gevelreclame zonder vergunning

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het Koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan

Hasselt-Genk met bestemming:

Woongebied met landelijk karakter:

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

Het perceel is niet gelegen binnen de contouren van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van het rooilijnplan Suskastraat - Suskahof goedgekeurd op 29 juni 2006. (ROO_71070_243_01533_00001).

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan.

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

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 woongelegenheden, 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.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 10 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

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

Het project heeft een beperkte oppervlakte en is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. 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 Suskastraat 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 in de bebouwingsstrook van Heusden, langs de gewestweg richting Beringen.

Het perceel maakte oorspronkelijk deel uit van het sportcomplex dat gelegen is langs Beringersteenweg en aan de achterzijde grenst aan de Suskastraat.

Op 6 maart 2019 werd een omgevingsvergunning verkregen voor het gedeeltelijk verbouwen van een sportcomplex naar vier wooneenheden, de functiewijziging van het overige gedeelte ervan naar een horecazaak, gedeeltelijke afbraak van het sanitair gedeelte van het sportcomplex, de regularisatie van een gevel (-materiaal), de afbraak van twee bijgebouwen en de nieuwbouw van een tuinberging.

De aanvraag is gelegen binnen een deel van het voormalig sportcomplex dat verbouwd werd naar vier wooneenheden. Aangrenzend aan dit bouwblok zijn de voormalige squashlokalen gelegen welke omgevormd werden tot 2 woningen. Dit kleinschalig woonproject richt zich naar Suskastraat.

De aanvraag beoogt de functiewijziging van één appartement op het gelijkvloers naar vakantiewoning.

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 functiewijziging van appartement (wonen) naar vakantiewoning (verblijfrecreatie).

De functie als vakantiewoning is vergelijkbaar aan deze van een ééngezinswoning en is inpasbaar binnen het bestaande woonweefsel van de Suskastraat.

- Mobiliteitsimpact

Voorliggende aanvraag voorziet in verblijfsaccommodatie met beperkte capaciteit. Deze laag dynamische activiteit zal de omgeving niet extra belasten.

- Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De aanvraag voorziet geen uitbreiding, noch verbouwingswerken waardoor zowel de footprint van het gebouw, als het straatbeeld niet wijzigen

- Cultuurhistorische aspecten

De bouwplaats is niet gelegen in de nabijheid van bouwkundig erfgoed.

- Bodemreliëf

De aanvraag beoogt geen wijzigingen in het reliëf.

- Hinderaspecten

Er zijn geen hinderaspecten te verwachten.

- Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De gevraagde werken houden geen risico's voor de gezondheid in en zullen geen nadelige invloed hebben op het gebruiksgenot van de aanpalende percelen.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig, voor het wijzigen van de bestemming van wonen naar vakantiewoning.

Voorwaarde

De aanvraag dient te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen in het brandpreventieadvies van hulpverleningszone Zuid -West Limburg met kenmerk 2024-0186-002.

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 Wim Heyligen wonende te Bolderdal 39 te 3550 Heusden-Zolder, voor het wijzigen van de bestemming van wonen naar vakantiewoning, gelegen Suskastraat 26, 26_11, 26_12, 28, 30 en 32 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1953 L6.

Artikel 2:

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

De aanvraag dient te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen in het brandpreventieadvies van hulpverleningszone Zuid -West Limburg met kenmerk 2024-0186-002.

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 stilziggend 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 beroepsschrift 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 vijftientig 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