

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 21 januari 2026

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Mario Carremans, Britt Custers, Petra
Tielens, Annette Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Waarnemend algemeen directeur: Raf Nulens

VERONTSCHULDIGD:

Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendnummer: 6

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/177 - 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: **Sirin - Saka**

Ligging van het perceel: **Kerkebosstraat 48**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie B nr. 71H**

Projectnaam: Sirin-Saka

Intern dossiernummer: 25/177

ID omgevingsplatform OMV_2025078934

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het kappen van bomen, bouwen van een gezinswoning met carport, wijzigen van het reliëf in de voortuin en aanleggen van verharding.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	14 juli 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	4 november 2025
Opening openbaar onderzoek	6 november 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	5 december 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	12 januari 2026
Uiterste datum beslissing	17 februari 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 12 januari 2026.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Verkavelingsvergunning (1974/471/431/381) voor de nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 10/02/1975.

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.

Natuurgebied:

De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is gelegen binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg BPA Zolder Centrum IV - wijziging 1, goedgekeurd op 6 september 1982, met bestemmingszone(s):

achteruitbouwstrook, wegenis en voetpaden, zone voor koeren en hovingen, zone voor open bebouwing.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming woongebied.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex kan de vergunningsverlenende overheid afwijken van de voorschriften van een BPA voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Elke vraag tot afwijking moet onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag betreft het kappen van bomen, bouwen van een gezinswoning met carport, wijzigen van het reliëf in de voortuin en aanleggen van verharding met de volgende afwijkingen:

- Bouwen van een eengezinswoning met 2 bouwlagen met plat dak
- Plaatsen van een carport in de zijtuinstrook tot tegen de rechter perceelsgrens

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ontvangen.

Voor de woning worden platte daken voorzien i.p.v. een hellend dak. Er worden in de straat nog woningen gedeeltelijk of volledig voorzien van platte daken.

Bijkomend wordt er voor de woning gewerkt met splitlevels en wenst de bouwheer door de complexiteit van het terrein een kostenbesparing in te voeren door platte daken te voorzien. De woning wordt van voldoende oppervlakte voorzien, waardoor een extra ruimte onder een hellend dak overbodig is.

Om de 2 autostaanplaatsen te integreren in het volume wordt t.h.v. de rechterzijgevel het volume van de woning tot tegen de perceelsgrens voorzien. Op deze manier wordt het bestaande pad van de rechterbuur netjes afgewerkt met een scheidingswand, waardoor privacy wordt gegarandeerd. De carport zal het zicht naar het achterliggende minimaal hinderen doordat enkel de rechterperceelsgrens wordt voorzien van een wand. Verder blijft de carport een open volume.

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 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.

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 16m², welke voorzien zijn van een noodoverlaat naar de straatriolering.
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 Fluvius afgeleverd op 5 november 2025, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd:

Voor sloop, bouwen of verbouwen van een eengezinswoning, waarvan het perceel ligt op een goedgekeurde verkaveling, geeft Fluvius voor elektriciteit geen specifiek advies. Voor meer info verwijzen we naar onze website www.fluvius.be.

Het advies van De Watergroep afgeleverd op 12 november 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: Digitale watermeter | De Watergroep

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

OPGELET: de ruimte waar de watermeter geplaatst wordt, dient minimum 1,22 meter breed en 2,20 m hoog te zijn.

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Het advies van Wyre afgeleverd op 5 november 2025, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

Aansluitbaar Wyre:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>

Aanpassingswerken | wyre

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 10 november 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Zie in bijlage het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos.

Dit betreft enkel een advies. Er moet gewacht worden met het kappen van bomen totdat de vergunning, verleend door de vergunningverlenende overheid, dit toelaat.

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 6 november 2025 tot 5 december 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 gebouwenscore 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 of II 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 Kerkebosstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het goed is gelegen in de bebouwingsstrook Boekt-Zolder. In de omgeving komen vooral open bebouwingen voor. De bouwvolumes zijn gebouwd in verscheidene en uiteenlopende 'bouwstijlen'. Zowel links als rechts de aanpalende percelen zijn bebouwd met grondgebonden eengezinswoningen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De woning wordt verdeeld in 3 splitlevels: straatniveau – tuinniveau – verdieping.
Op het gelijkvloers van de straat wordt naast de inkomhal met toilet een bureauimte voorzien. De bureauimte kijkt uit op een gesloten patio. Hierdoor wordt privacy vanuit straatzijde voorzien via een vergroende binnentuin.
Vanuit het gelijkvloers van de straat kan de lager gelegen tuin bereikt worden via enkele treden naar beneden.

De gelijkvloers van de tuin wordt voorzien van een keuken, eetruimte, leefruimte, bergruimte en speelkamer. Voor de technieken wordt een warmtepomp voorzien. Het vermogen van de warmtepomp is nog niet bepaald. De woning wordt aan de achtergevel opengewerkt naar de tuin met grote raampartijen om zowel lichtinval en ruimtelijkheid te maximaliseren, alsook het zicht naar de tuin.

Er wordt een tweede bouwlaag boven het gelijkvloers van de tuin. De ruimtes zijn te bereiken via een trap op het gelijkvloers van de straat. De bouwlaag voorziet drie slaapkamers, een wasplaats, een doucheruimte en een badkamer. Het volume van de verdieping verspringt in de voorgevel en achtergevel over de volledig lijn naar achter. Doordat het volume van het gelijkvloers van de straat meer naar voren ligt t.o.v. die van de verdieping, wordt er een overdekte inkom met carport gecreëerd. Onder de carport kunnen 2 wagens worden geplaatst.

De gevel van de woning krijgt een moderne look door het gebruik van beige/bruin gevelmetselwerk. Het buitenschrijnwerk en de kolommen worden voorzien van lichtbruin aluminium. Op het gelijkvloers worden de overdekte delen ter plaatse van de inkomhal voorzien van een lichtbruine houten gevelbekleding. De woning wordt voorzien van platte daken. Door het gebruik van contrasterende materialen ontstaat een wisselwerking die het gebouw esthetisch aantrekkelijk maakt en tegelijk ervoor zorgt dat het gebouw op een rustige manier kan integreren in de omgeving.

Het bestaande reliëf wordt over het volledige perceel grotendeels bewaard.

Aan de voorzijde wordt de inkom toegankelijk door de voortuin plaatselijk gelijk te trekken met het straatniveau. In de voortuin wordt tevens een wadi voorzien. De tuin vindt aansluiting met het terras d.m.v. een tweetal treden. De treden en het terras worden voorzien in prefab beton. Het terras van de tuin is bereikbaar via een betontrap bestaande uit een zestal treden. De autostaanplaatsen in de voortuin en het wandelpad worden voorzien in prefab beton.

Op het perceel bevinden zich een 7-tal laagstammige bomen. De te kappen bomen bevinden zich binnen het bouwvlak en kunnen bijgevolg niet behouden blijven.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het kappen van bomen, bouwen van een gezinswoning met carport, wijzigen van het reliëf in de voortuin en aanleggen van verharding.

Voorwaarden

De aanvrager dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. De voorwaarden in het advies van De Watergroep en Fluvius moeten gevolgd worden.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient nageleefd te worden.

De bomen dienen gekapt te worden buiten de broedperiode (broedperiode = van april tot einde juni).

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, Sirin - Saka met als contactadres Kerkebosstraat 46 te 3550 Heusden-Zolder, voor het kappen van bomen, bouwen van een gezinswoning met carport, wijzigen van het reliëf in de voortuin en aanleggen van verharding, gelegen Kerkebosstraat 48 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie B 71 H.

Artikel 2:

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

De aanvrager dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. De voorwaarden in het advies van De Watergroep en Fluvius moeten gevolgd worden.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient nageleefd te worden.

De bomen dienen gekapt te worden buiten de broedperiode (broedperiode = van april tot einde juni).

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.) Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 21 januari 2026

In opdracht:

Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester