

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 28 januari 2026

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Marten Frederix
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Schepenen: Annette Palmers, Steven Goris

Agendnummer: 12

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/294 - 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 Inez Puttemans en de heer Lennert Parmentier**

Ligging van het perceel: **Klokstraat 7**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nr. 248L**

Projectnaam: A25017 Parmentier

Intern dossiernummer: 25/294

ID omgevingsplatform OMV_2025123659

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag
Het renoveren en uitbreiden van een bestaande woning, het bouwen van een garage en de regularisatie van een serre.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	3 november 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	2 december 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	19 januari 2026
Uiterste datum beslissing	31 januari 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 19 januari 2026.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (60/007Z) voor het bouwen van een eengezinswoning - goedgekeurd op 01/04/1960.
- Stedenbouwkundige vergunning (65/1395KZ) voor het bouwen van een garage - goedgekeurd op 17/03/1965.

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.

Woonpark:

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

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

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:

- 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 17m².

Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

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

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

//

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 Luikerbeemdenloop, een waterloop van categorie 2.

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 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).

Rioleringsstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het perceel zich in een '**centraal gebied**'. In dit gebied is reeds een collectieve riolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie, waardoor de aansluiting van huishoudelijk afvalwater op openbare riolering gegarandeerd is. De rioleringsstoets wordt derhalve als voldaan beschouwd. De toets is hiermee positief afgerond en vormt geen belemmering voor de verlening van de vergunning.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Klokstraat 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 Zolder-Boekt, in een woonstraat met voornamelijk eengezinswoningen.

Het project betreft de verbouwing van een bestaande open eengezinswoning in een residentiële omgeving.

De bestaande veranda aan de achterzijde van de woning wordt afgebroken en vervangen door een nieuwe uitbouw van één bouwlaag met plat dak, waarin de nieuwe keuken wordt ondergebracht.

De buitengevels van de woning worden afgewerkt met een lichtgrijs-witte kaleilaag, gecombineerd met donkergrijs buitenschrijnwerk.

Daarnaast voorziet de aanvraag in de afbraak van de bestaande garage met aangebouwde bijgebouwen. Op dezelfde locatie wordt een nieuwe garage met plat dak opgericht, geschikt voor het stallen van twee wagens. Tot slot omvat de aanvraag de regularisatie van een bestaande serre en de afbraak van een achterliggend bijgebouw.

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 bestaande functie van het perceel, zijnde wonen, blijft ongewijzigd. De voorziene verbouwingen en uitbreidingen zijn uitsluitend ondersteunend aan deze woonfunctie.

Bijgevolg kan worden gesteld dat de aanvraag functioneel inpasbaar is binnen de bestaande residentiële omgeving.

- Mobiliteitsimpact

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande woning en het oprichten van een garage en een serre, zonder functiewijziging of toename van het aantal wooneenheden. De mobiliteitsimpact blijft daardoor beperkt.

Het ontwerp voorziet het stallen van twee wagens in de garage, met bijkomende stallingsmogelijkheden op de oprit, die voldoende lang is om meerdere voertuigen op eigen terrein te parkeren. In de voortuin wordt bovendien een bijkomende parkeerplaats ingericht. Hierdoor wordt het parkeren volledig op eigen terrein opgevangen en zal het project geen bijkomende parkeerdruk veroorzaken in de Klokstraat.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bestaande veranda aan de achterzijde van de woning wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe aanbouw van één bouwlaag met plat dak. De huidige keuken wordt heringericht als bureau en verhuist naar de nieuwe aanbouw, wat leidt tot een efficiëntere en logischere interne organisatie van de woning. Door de herinrichting van de binnenruimtes krijgen de woonvertrekken rechtstreeks zicht op de tuin en wordt een directe toegang tot het terras gerealiseerd, wat bijdraagt aan een aangename woonbeleving.

De nieuwe aanbouw reikt niet verder dan de bestaande achtergevel van het aanwezige nevenvolume en overschrijdt de linker zijgevel niet. De uitbreiding blijft volledig aan de achterzijde van de woning en is niet zichtbaar vanop het openbaar domein, waardoor het straatbeeld ongewijzigd blijft.

De nieuwe garage heeft een oppervlakte van 55,07 m² en wordt ingeplant op een afstand van 2,00 m van de achtergevel van de aanbouw. Door deze positionering wordt de lengte van de inrit tot een minimum beperkt. De garage heeft een bouwhoogte van 3,04 m en voldoet qua inplanting, schaal en volumetrie aan wat gangbaar en ruimtelijk aanvaardbaar is voor een bijgebouw bij een eengezinswoning.

De serre betreft een lichte glazen constructie met een kroonlijsthoogte van 1,77 m en een nokhoogte van 2,58 m. Met een oppervlakte van 23,67 m² blijft deze constructie binnen gangbare proporties en is ze ondergeschikt aan het hoofdvolume.

De voorgestelde werken wijzigen de bouwdichtheid van het perceel niet op een onaanvaardbare manier en blijven in overeenstemming met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

- Visueel-vormelijke elementen

Alle constructies worden uitgevoerd in duurzame en kwalitatieve materialen die harmonieus aansluiten bij de bestaande woning en de omgeving.

Zowel de woning, de nieuwe aanbouw als de garage worden afgewerkt met lichtgrijs-wit pleisterwerk in combinatie met donkergrijs buitenschrijnwerk. Deze sobere en tijdloze materialisatie versterkt de architecturale samenhang en past binnen het residentiële karakter van de omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten

Het project heeft geen betrekking op een beschermd monument en is niet gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht, landschap of erfgoedcontext. Het betrokken gebouw is niet opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De aanvraag heeft derhalve geen negatieve impact op cultuurhistorische waarden.

- Bodemreliëf

De werken gaan, behoudens de noodzakelijke funderingswerken voor de aanbouw en de garage, niet gepaard met ingrijpende grondverzetwerken. Het bestaande bodemreliëf blijft behouden en wordt niet gewijzigd.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende regelgeving inzake lichten en zichten. De nieuwe volumes blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw en veroorzaken geen onaanvaardbare schaduwhinder, inijk of visuele hinder voor de aanpalende percelen.

Het gebruiksgenot, de gezondheid en de veiligheid van zowel de bewoners, als de omwonenden worden niet geschaad. Integendeel, de herinrichting en uitbreiding dragen bij aan een verbeterde woonkwaliteit en een veilig en comfortabel gebruik van het perceel.

Conclusie

Gunstig, voor het renoveren en uitbreiden van een bestaande woning, het bouwen van een garage en de regularisatie van een serre.

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 **vergunning** af aan de aanvrager, mevrouw Inez Puttemans met als contactadres Klokstraat 7 te 3550 Heusden-Zolder en de heer Lennert Parmentier met als contactadres Klokstraat 7 te 3550 Heusden-Zolder, voor het renoveren en uitbreiden van een bestaande woning, het bouwen van een garage en de regularisatie van een serre., gelegen Klokstraat 7 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 248 L.

Artikel 2:

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 3:

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 4:

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 5:

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, 28 januari 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester