

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 4 maart 2026

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette
Palmer, Marten Frederix, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans

Agendnummer: 2

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/249 - 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 Joke Vandevelde**

Ligging van het perceel: **Merelstraat 41**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 1866B**

Projectnaam: 25_028 Vandevelde verbouwing woning

Intern dossiernummer: 25/249

ID omgevingsplatform OMV_2025115634

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning en het oprichten van een tuinberging.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	28 september 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	28 november 2025
Opening openbaar onderzoek	5 december 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	3 januari 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	23 februari 2026
Uiterste datum beslissing	13 maart 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 23 februari 2026.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Verslag gemeentelijke omgevingsambtenaar

Aanvraag

Aanvragers: **Joke Vandevelde wonende te Merelstraat 41 te 3550 Heusden-Zolder**

Ligging van het perceel: **Merelstraat 41**

Kadastrale gegevens: **Afdeling 1 sectie A nr. 1866B**

Projectnaam: 25_028 Vandevelde verbouwing woning

Intern dossiernummer: 25/249

ID omgevingsplatform OMV_2025115634

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning en het oprichten van een tuinberging.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	28 september 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	28 november 2025
Opening openbaar onderzoek	5 december 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	3 januari 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	23 februari 2026
Uiterste datum beslissing	13 maart 2026

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Verkavelingsvergunning (1971/211) – vergund door Deputatie op 13/07/1972.
- Stedenbouwkundige vergunning (74/065H) voor het bouwen van een woning - geweigerd op 08/08/1974.
- Stedenbouwkundige vergunning (74/065H(2)) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 08/10/1974.
- Gebouwen en constructie dossier G2020/006 voor het opname vergunningenregister woning Merelstraat 41 - opname in register op 16/09/2020.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woongebied en achterliggend binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

"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).

Landschappelijk waardevolle gebieden zijn die gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen (artikel 15 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)."

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg. Het perceel is gelegen binnen de zone voor open bebouwing 1Z, zone voor hovingen en zone voor voortuinstroken en de stedenbouwkundige voorschriften van artikels 7, 9 en 10 zijn van toepassing.

Daarenboven is het perceel ook gelegen binnen verkaveling 1971/211 en gekend als de samengevoegde loten 5 en 6. De verkaveling is voor dit perceel niet vervallen.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag werd getoetst aan de meest recente voorschriften. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende BPA Geenrijt.

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 vergunningverlenende 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.

Het BPA Geenrijt werd goedgekeurd op 21 juni 1994.

De aanvraag beoogt het uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning en het oprichten van een tuinberging. De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften inzake:

- Artikel 7. Bouwdiepte. De maximale bouwdiepte op de verdieping is bepaald om 10 m. In het ontwerp is de bouwdiepte op de verdieping 11 m.
- Artikel 7: De gevelhoogte der gebouwen is bepaald vanaf het gemiddelde peil boordsteen stoep tot bovenkant gevelbekroning: minimum 1,5 m en op maximum 4,5 m op het plan aangeduid door 1 bouwlaag onder de kroonlijst. In het ontwerp is de gevelbekroning van het plat dak vastgelegd op 6,46 m.
- Artikel 7. Daken. Zadeldaken en samengestelde vormen van zadeldaken zijn toegelaten met een helling van minimum 20° en maximum 45° voor open bebouwing. Maximum 1/3 van het dakoppervlak mag afwijken van de voorgeschreven dakvorm. Op de verdieping gebeurt een uitbreiding met een plat dak.
- Artikel 9: Bijgebouwen mogen op ten minste 6 m achter de uiterste grens van de zone voor hoofdgebouw worden opgericht. De afstand uit de zijdelingse perceelgrens bedraagt in principe 3 meter. In het ontwerp wordt het bijgebouw opgericht in de zijtuinstrook op minimum 1 m van de rechter perceelgrens.
- Artikel 9: De nokhoogte bedraagt maximum 5,50 m. In het ontwerp bedraagt de nokhoogte 5,60 m.

Archeologie

De aanvraag betreft geen beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De aanvraag betreft geen projecten waarvoor volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota moet worden opgemaakt.

Verordeningen

De aanvraag valt onder toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband bij besluit van 9 juni 2017 vastgesteld, is van toepassing op de aanvraag.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Elia Asset** afgeleverd op 21 januari 2026, is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Naar aanleiding van uw aanvraag, kunnen wij u meedelen dat voor alle activiteiten nabij bovengrondse hoogspanningslijnen wettelijke horizontale en verticale veiligheidsafstanden gelden.

- *In een zone van 0 tot 50 meter langs beide zijden van deze hoogspanningslijnen geeft Elia steeds een gedetailleerd advies met te respecteren hoogtebeperkingen.*
- *In de zone van 50 tot 100 meter langs beide zijden van deze hoogspanningslijnen zijn er geen specifieke hoogtebeperkingen tenzij u werken uitvoert met werfkranen, betonpompen, hoogtewerkers of andere hijstoestellen waarvan sommige delen (vb. giek van de kraan) toch binnen de zone van 0 tot 50 meter zouden kunnen binnendringen.*

Na situering van uw activiteit hebben wij vastgesteld dat deze voorzien is in de zone van 0 tot 50 meter t.o.v. de hoogspanningslijn. Hieronder vindt u ons advies.

Wij verklaren in principe geen bezwaar te hebben tegen de bovenvermelde werken voor zover rekening gehouden wordt met de hieronder vermelde bepalingen en de veiligheidsvoorschriften in bijlage.

- *De bouwhoogte van 5,60 meter t.o.v. het referentiepunt (=34.67 TAW), zoals vermeld op het plan met ref. 251026_SA_BAVA_aanvullingen.dwg van architect Bart Thijs, ontvangen op 7 januari 2026, is aanvaardbaar gezien er nog een vrije ruimte is van 6,04 meter tussen het gebouw en de hoogspanningslijn. Dit is echter niet het laagste punt van de hoogspanningslijn.*
- *Op het laagste punt van de hoogspanningslijn bedraagt de maximum toegelaten bouw- en werkhoogte 6,75 meter t.o.v. het referentieniveau (=34.67 TAW).*
- *De bovenvermelde maximum veilige bouw- en werkhoogte mag men niet overschrijden binnen een strook van 11,90 meter langs weerszijden vanuit de buitenste geleider van de hoogspanningslijn.*

Wij vragen dan ook dat voorafgaand de werken een risicoanalyse wordt uitgevoerd betreffende de te volgen werkmethoden!

Indien er tijdens de werken gebruik gemaakt wordt van een werfkraan (inclusief giek), betonpomp, hoogwerker of andere hijstoestellen, dan dienen deze zodanig opgesteld en gebruikt te worden dat de veiligheidszones te allen tijde worden gerespecteerd.

Waarschuwborden/banners:

Om tijdens uw werken en op deze werf de nodige aandacht te vestigen op de gevaren van de nabijgelegen hoogspanningslijnen, kunnen wij u gratis volgende waarschuwborden/banners aanbieden:

- *Waarschuwborden 80 x 60 cm*
- *Waarschuwbanner 340 x 200 cm, komt overeen met de afmetingen van een Heras hekken.*

Deze borden/banners bieden een duidelijke visuele waarschuwing betreffende de aanwezige hoogspanningslijnen en het daaraan verbonden elektrocutiegevaar (zie bijlage – aanvraagformulier).

U kan deze waarschuwborden/banners gratis bekomen door een e-mail – met ingevuld aanvraagformulier – te sturen naar: contactcenternoord@elia.be met vermelding van:

- 1. Elia referentie (reeds vermeld op het formulier)*
- 2. Adres van de werk (reeds vermeld op het formulier)*
- 3. Gewenst aantal (per type)*
- 4. Naam + adres aanvrager (bestemming)*

Gelieve dan deze borden/banners te positioneren op de plaats(en) die u het meest aangewezen acht in uw werkzone.

Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen.

Gelieve daarom kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften te zake die wij in een beknopte weergave als bijlage zenden.

De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.”

Het ontvangen advies wordt aanvaard in functie van de expertise van de adviesinstantie ter zake. De voorwaarden geformuleerd in dit advies zullen als voorwaarden in de vergunning worden opgelegd.

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 5 december 2025 tot 3 januari 2026.

Er werden geen bezwaren ingediend. Het College van Burgemeester en Schepenen diende niet te beraadslagen.

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

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Sedert de inwerkingtreding van omzendbrief OMG/2022/1 op 1 januari 2023 dient de vergunningverlenende overheid de watertoets, veruitwendigd in onderhavige waterparagraaf op een gewijzigde manier uit te voeren. De watertoetsprocedure werd geoptimaliseerd, er werden

aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

Het perceel is volgens de watertoets niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal of fluviaal). Er dienden in het kader van de watertoets geen adviezen gevraagd te worden.

In alle redelijkheid kan er geconcludeerd worden dat de voorgenomen handelingen geen bijkomende nadelige invloed hebben op het watersysteem en het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

De aanvraag valt onder de gewestelijke hemelwaterverordening 2023, welke goedgekeurd werd op 10 februari 2023 en in werking trad op 2 oktober 2023.

Er wordt een hemelwaterput van 30.000 liter voorzien met hergebruik voor toiletten en tuin. Er wordt ook voorzien in een infiltratievoorziening onder de vorm van een wadi met een inhoud van 10.350 liter en 23 m² infiltratieoppervlakte.

Het waterbergend vermogen wordt op afdoende wijze gevrijwaard door de plaatsing van de voorgestelde voorzieningen. Door de genomen maatregelen, kan er in beginsel zowel voor als na de werken dezelfde hoeveelheid water over het perceel stromen.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

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).

Stikstof

De aanvraag valt niet onder toepassing van het Decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26 januari 2024 (hierna: Stikstofdecreet).

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Merelstraat 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 beoogt het uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning en het oprichten van een tuinberging.

Het perceel van de aanvraag is gelegen langs de Merelstraat, een gemeenteweg.

De onmiddellijke omgeving bestaat voornamelijk uit woningen in open verband op vrij ruime percelen. Het karakter van de buurt wordt gekenmerkt door een variërende bebouwing met een verscheidenheid in inplanting, vormgeving en materiaalgebruik.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een bijzonder plan van aanleg ouder dan 15 jaar en een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkavelingsvergunning ouder dan 15 jaar. Dit plan/die vergunning bevat voorschriften die de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1 §2, 1° van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening behandelen en regelen. Deze voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De aanvraag integreert zich hierin volledig qua inplanting, architectuur, materiaalgebruik en volume van het hoofdvolume, behoudens de gevraagde afwijkingen voor de bouwdiepte, dakvorm en gevelhoogte van het hoofgebouw, de inplanting en nokhoogte van het bijgebouw.

De voorschriften stellen dat de bouwdiepte op de verdieping maximaal 10 m mag bedragen. In het ontwerp is de bouwdiepte op de verdieping 11 m. De gevelhoogte der gebouwen is bepaald vanaf het gemiddelde peil boordsteen stoep tot bovenkant gevelbekroning: minimum 1,5 m en op maximum 4,5 m op het plan aangeduid door 1 bouwlaag onder de kroonlijst. In het ontwerp is de gevelbekroning van het plat dak vastgelegd op 6,46 m.

Zadeldaken en samengestelde vormen van zadeldaken zijn toegelaten met een helling van minimum 20° en maximum 45° voor open bebouwing. Maximum 1/3 van het dakoppervlak mag afwijken van de voorgeschreven dakvorm. Op de verdieping gebeurt een uitbreiding met een plat dak.

Tot slot mogen bijgebouwen op ten minste 6 m achter de uiterste grens van de zone voor hoofdgebouw worden opgericht. De afstand uit de zijdelingse perceelgrens bedraagt in principe 3 meter. In het ontwerp wordt het bijgebouw opgericht in de zijtuinstrook op minimum 1 m van de rechter perceelgrens. De nokhoogte voor het bijgebouw bedraagt maximum 5,50 m. In het ontwerp bedraagt de nokhoogte 5,60 m.

De aanvraag kan evenwel vergund worden om volgende redenen:

De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 11 m omdat deze gemeten wordt vanaf de voorgevellijn. Wanneer de werkelijke diepte op de verdieping wordt berekend, dan bedraagt deze 9,23 m. Er kan dus gesteld worden dat de bouwdiepte op de verdieping zeker aanvaardbaar is en eigenlijk een verschuiving heeft ten opzichte van de voorgevellijn.

De gevelbekroning bedraagt 6,46 m. Dit betreft een normale gevelbekroning of dakrandhoogte, rekening houdend met huidige isolatienormen en energieprestatie-eisen.

Het ontwerp voorziet een uitbreiding op de verdieping met een plat dak. Er is een combinatie binnen het ontwerp van een hellend dak en een plat dak waardoor het evenwicht niet verstoord is.

De voorziene tuinberging wordt ingeplant naast de woning in de zijtuinstrook en dit op een minimale afstand van 1 m. Ter hoogte van de voorzijde van de tuinberging wordt een afstand gehandhaafd van 4,22 m ten opzichte van de rechter perceelgrens. Dit is ten gevolge van de perceelconfiguratie waarbij de laterale perceelgrenzen naar achter in een punt toelopen. Door de inplanting op deze wijze is er nog steeds een gevoel van openheid naar achter toe en blijft het open karakter van de woning behouden. De nokhoogte van het bijgebouw wordt voorzien op 5,60 m. Dit betreft een minimale afwijking op de voorschriften. Het bijgebouw wordt afgedekt met een lessenaarsdak en zorgt voor een architecturale speelsheid van volumes in samenhang met het hoofdgebouw (woning).

Deze afwijkingen geven geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het BPA Geenrijt, noch van de verkaveling (ouder dan 15 jaar). De algemene strekking van het plan blijft geëerbiedigd en de afwijkingen zijn niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

Er dient wel opgemerkt te worden dat achteraan het perceel, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied constructies zijn waar te nemen op recente luchtfoto's. Er werden zonnepanelen geplaatst en hier en daar zijn weliswaar 'oudere' constructies waar te nemen. Hiervoor zijn geen vergunningen gekend. Deze situatie dient wel hersteld te worden in zijn oorspronkelijke staat of er dient een aanvraag tot regularisatie te gebeuren. Echter, garantie voor het verkrijgen van deze vergunning kan niet gegeven worden.

Vooraan het perceel, ter hoogte van de rooilijn werden drie toegangen voorzien (twee in functie van inrit/parkeren en één als toegang naar de woning). Er kan slechts één inrit voorzien worden. De twee voorziene parkeerplaatsen ter hoogte van het bijgebouw dienen gesupprimeerd te worden en vervangen door groenaanplant. Deze parkeerplaatsen houden immers extra verharding in en staan niet in functie van een nevenbestemming.

Zonering

Het perceel is gelegen binnen centraal gebied. In centraal gebied geldt de aansluitplicht op de riolering.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning en het oprichten van een tuinberging.

Voorwaarden

- **De 2 parkeerplaatsen, ingetekend voor het bijgebouw en gelegen langs het toegangspad dienen gesupprimeerd te worden en ingericht met groenaanplant.**
- **De verhardingen (behalve deze voor de 2 parkeerplaatsen) dienen uitgevoerd te worden zoals aangevraagd en voorgesteld op het inplantingsplan.**
- **Voor de onvergunde situatie in de achtertuin (zonnepanelen en constructies) dient men zich in regel te stellen uiterlijk 6 maanden na het verkrijgen van deze vergunning, hetzij door herstel in de oorspronkelijke staat, hetzij door een aanvraag tot regularisatie.**
- De niet-bebouwde en niet-verharde zone dient ingericht te worden met voldoende aandacht voor de **groenvoorzieningen**.
- Zoals bepaald in artikel 6 van het BPA Geenrijt dienen de in het plangebied aangeduide streekgebonden **hoogstammige bomen** optimaal behouden te blijven.
Algemeen dienen **volgende beschermende maatregelen** toegepast:
 - ☐ Geen materialen noch machine stapelen binnen de kruinprojectie der bomen
 - ☐ Tijdens de bouwwerkzaamheden bomen afrasteren
 - ☐ Geen sleuven, noch beschadigingen in de lucht, aanbrengen binnen de kruinprojectie
 - ☐ Bij eventuele beschadiging, de wonde glad snijden en instrijken met beschermings- of ontsmettingsmiddelen
 - ☐ Geen ophogingen en/of afgravingen binnen de kruinprojectie van de bomen
 - ☐ Geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- De voorwaarden in het advies van **Elia Asset** d.d. 21 januari 2026 moeten strikt worden nageleefd.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30 cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.

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 Joke Vandevelde wonende te Merelstraat 41 te 3550 Heusden-Zolder, voor het uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning en het oprichten van een tuinberging, gelegen Merelstraat 41 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1866 B.

Artikel 2:

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

- **De 2 parkeerplaatsen, ingetekend voor het bijgebouw en gelegen langs het toegangspad dienen gesupprimeerd te worden en ingericht met groenaanplant.**
- **De verhardingen (behalve deze voor de 2 parkeerplaatsen) dienen uitgevoerd te worden zoals aangevraagd en voorgesteld op het inplantingsplan.**
- **Voor de onvergunde situatie in de achtertuin (zonnepanelen en constructies) dient men zich in regel te stellen uiterlijk 6 maanden na het verkrijgen van deze vergunning, hetzij door herstel in de oorspronkelijke staat, hetzij door een aanvraag tot regularisatie.**
- De niet-bebouwde en niet-verharde zone dient ingericht te worden voldoende aandacht voor de **groenvoorzieningen**.
- Zoals bepaald in artikel 6 van het BPA Geenrijt dienen de in het plangebied aangeduide streekgebonden **hoogstammige bomen** optimaal behouden te blijven.
Algemeen dienen **volgende beschermende maatregelen** toegepast:

- ☐ Geen materialen noch machine stapelen binnen de kruinprojectie der bomen
- ☐ Tijdens de bouwwerkzaamheden bomen afrasteren
- ☐ Geen sleuven, noch beschadigingen in de lucht, aanbrengen binnen de kruinprojectie
- ☐ Bij eventuele beschadiging, de wonde gladsnijden en instrijken met beschermings- of ontsmettingsmiddelen
- ☐ Geen ophogingen en/of afgravingen binnen de kruinprojectie van de bomen
- ☐ Geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- De voorwaarden in het advies van **Elia Asset** d.d. 21 januari 2026 moeten strikt worden nageleefd.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30 cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.

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 beroepindiener 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, 4 maart 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester