

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 11 maart 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans

BELANGENCONFLICT:

Schepen: Steven Goris

Agendanummer: 9

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 25/307 - weigering

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: **B² WOONATELIER BV**

Ligging van het perceel: **Garenstraat 60A**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nrs. 1339C en 1339B**

Projectnaam: B² Woonatelier

Intern dossiernummer: 25/307

ID omgevingsplatform OMV_2025139805

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag
Het regulariseren van een appartement en het verbouwen van een carport.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	19 november 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	8 december 2025
Opening openbaar onderzoek	15 december 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	13 januari 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	2 maart 2026
Uiterste datum beslissing	23 maart 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 2 maart 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 24/054/OMV_2024001079 voor het bouwen van 4 appartementen, 2 carports en een 2 tuinbergingen goedgekeurd op 08/05/2024.

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 woonuitbreidingsgebied.

"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).

Woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de

promotor (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 is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Geenrijt'. Het perceel is gelegen binnen de zone voor open bebouwing en zone voor hovingen en de stedenbouwkundige voorschriften van artikels 7 en 9 zijn van toepassing.

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 'Geenrijt'. 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.

Het BPA Geenrijt werd goedgekeurd op 21 juni 1994.

De aanvraag beoogt het regulariseren van een appartement en het verbouwen van een carport. De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften inzake:

- Artikel 9 zone voor hovingen: pijlers van de carport dienen op minimum 0,50 m van de perceelscheiding te blijven. De carport wordt ingeplant op 16 cm van de rechter perceelgrens.

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 heeft geen betrekking op projecten waar volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient voor opgemaakt te worden.

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.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Provincie Limburg, dienst Water en Domeinen** afgeleverd op 23 januari 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Hierbij kan ik u meedelen dat het dossier in het kader van de watertoets voorwaardelijk gunstig beoordeeld werd.

Ik verzoek u evenwel de voorwaarden in de omgevingsvergunning op te nemen zoals ze geformuleerd werden in het bijgaand advies.

Indien de verharde oppervlakte minder dan 1000 m² bedraagt wordt er door de waterbeheerder geen uitspraak gedaan over de GSV hemelwater. Het is aan de vergunningverlener om na te gaan of hieraan voldaan wordt.

DEEL 2 WATERADVIES I.V.M. DE WATERTOETS

(art. 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018)

1 Beschrijving van het watersysteem

- Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 2de categorie.
- Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in woongebied
- Het perceel is daarenboven gelegen in:

o het bekken van de Demer

o het deelbekken Mangelbeek

2 Waterplannen

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde is van toepassing.

3 Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer, gecoördineerd op 15 juni 2018 – artikel 1.2.2

De adviesvraag handelt over de richtlijn gewijzigd overstromingsregime.

Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgebied of aan de rand ervan: het kritisch overstromingspeil bedraagt 36m27 TAW. Het peil van de weg ter hoogte van het terreinprofiel 2 bedraagt 36m93 TAW.



Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- *Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 56 cm onder het niveau van de as van de weg).*
- *Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.*
- *Kelders en ondergrondse garages moeten waterdicht worden uitgevoerd.*
- *Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.*
- *Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.*
- *Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.*
- *Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.*
- *Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.*
- *Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.*
- *Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte. Ophoging van een inrit*

van maximaal 3 m breed is toegestaan. De ophoging mag er niet toe leiden dat water wordt afgevoerd naar lager gelegen aanpalende percelen.

• *Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is.*

DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het bouwen van 4 appartementen, 2 carports en 2 tuinbergingen een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de bovenstaande constructievoorwaarden worden opgenomen in de vergunning.

Het wateradvies is dan ook voorwaardelijk gunstig.”

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 12 december 2025, is geen bezwaar en als volgt gemotiveerd:

"Advies ACCA

Geen bezwaar

Voorwaarden van vergunde aanvraag OMV_2024001079 blijven evenwel behouden.”

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 9 december 2025, is ongunstig en als volgt gemotiveerd:

"De elektriciteitsmeters moeten in één gemeenschappelijke ruimte komen die voor elke bewoner op ieder moment van de dag toegankelijk is. Op de plannen in bijlage is deze ruimte niet voorzien. In ons advies voor OMV_2024001079 werd hiervoor ook negatief advies gegeven, waarop vervolgens een plan werd geüpload met een meterlokaal (zie bijlage)."

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 2 januari 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Beschrijving van het gebouw

LG met 4 appartementen zonder gemeenschappelijke delen.

Conform het KB van 7 juli 1994 en latere wijzigingen tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, gaat het om een Laag gebouw.

Het decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het verbeteren van de brandveiligheid door het algemeen invoeren van optische rookmelders voor woningen betreft d.d. 10 maart 2017 en latere wijzigingen.

Evenals navolgende regelgeving:

- Het AREI;

Bovenstaande wetgeving is integraal van toepassing. Steeds moeten de strengste eisen weerhouden worden. Zonder volledig te willen zijn, worden in dit verslag de voornaamste richtlijnen hernomen.

Het bijgebrachte ontwerp maakte reeds deel uit van ons(ze) advies(zen) en verslag(en) inzake te nemen brandbeveiligingsmaatregelen. De opmerkingen vervat in deze adviezen en verslagen met als ref. nummer(s):2024-0117-002

- d.d. 17/04/2024

dienen, voor zover deze nog van toepassing zijn, strikt te worden nageleefd.

Opmerkingen

Algemene eisen vertrekkende van het KB van 07 juli 1994 en latere wijzigingen

De bepalingen betreffende de weerstand tegen brand van bouwelementen (REI), moeten toegepast worden volgens de norm NBN EN 13501-2 en 3, waarbij NBN EN 1363 algemeen, NBN EN 1364 niet dragende elementen, NBN EN 1365 dragende elementen, NBN EN 1366 technische uitrustingen, NBN EN 1634 deuren en luiken, NBN EN 13381 bijdrage aan brandwerendheid. De bepalingen betreffende de reactie tegen brand (ontvlambaarheid, vlamvoortplantingssnelheid) van bouwmaterialen, moeten toegepast worden volgens het KB 07.07.1994 en latere wijzigingen - bijlage 5/1.

Besluit

De hulpverleningszone Zuid-West Limburg geeft een GUNSTIG brandweeradvies.”

De ontvangen adviezen worden aanvaard in functie van de expertise van de adviesinstanties ter zake. De voorwaarden geformuleerd in deze adviezen zullen als voorwaarden in de eventuele 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 15 december 2025 tot 13 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 gelegen in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal). Er diende in het kader van de watertoets advies gevraagd te worden aan Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen.

Het advies d.d. 23/01/2026 van Provincie Limburg, Dienst Water en Domein is voorwaardelijk gunstig en luidt als volgt:

"Hierbij kan ik u meedelen dat het dossier in het kader van de watertoets voorwaardelijk gunstig beoordeeld werd.

Ik verzoek u evenwel de voorwaarden in de omgevingsvergunning op te nemen zoals ze geformuleerd werden in het bijgaand advies.

Indien de verharde oppervlakte minder dan 1000 m² bedraagt wordt er door de waterbeheerder geen uitspraak gedaan over de GSV hemelwater. Het is aan de vergunningverlener om na te gaan of hieraan voldaan wordt.

DEEL 2 WATERADVIES I.V.M. DE WATERTOETS

(art. 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018)

1 Beschrijving van het watersysteem

- Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 2de categorie.

- Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in woongebied

- Het perceel is daarenboven gelegen in:

- o het bekken van de Demer

- o het deelbekken Mangelbeek

2 Waterplannen

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde is van toepassing.

3 Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer, gecoördineerd op 15 juni 2018 – artikel 1.2.2

De adviesvraag handelt over de richtlijn gewijzigd overstromingsregime.

Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgebied of aan de rand ervan: het kritisch overstromingspeil bedraagt 36m²⁷ TAW. Het peil van de weg ter hoogte van het terreinprofiel 2 bedraagt 36m⁹³ TAW.



Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- *Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 56 cm onder het niveau van de as van de weg).*
- *Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.*
- *Kelders en ondergrondse garages moeten waterdicht worden uitgevoerd.*
- *Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.*
- *Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.*
- *Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.*
- *Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.*
- *Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.*
- *Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.*
- *Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte. Ophoging van een inrit van maximaal 3 m breed is toegestaan. De ophoging mag er niet toe leiden dat water wordt afgevoerd naar lager gelegen aanpalende percelen.*

- *Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is.*

DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het bouwen van 4 appartementen, 2 carports en 2 tuinbergingen een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de bovenstaande constructievoorwaarden worden opgenomen in de vergunning. Het wateradvies is dan ook voorwaardelijk gunstig.”

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

Binnen de nota van de aanvraag wordt verwezen naar een wijziging voor wat betreft het volume van de regenwaterputten. In de vorige voorwaardelijke omgevingsvergunning werd voor een dakoppervlakte van 333,31 m² een minimum volume vereist van 33.331 liter waardoor men een totaalvolume van 35.000 liter zou voorzien.

Huidige aanvraag gaat uit van een beperkte uitbreiding van de dakoppervlakte van één van de carports waardoor de dakoppervlakte dus vergroot. Men voorziet echter een verkleining van het volume (van 35.000 liter naar 30.000 liter).

Hierdoor kan gesteld worden dat de aanvraag niet meer voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023.

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

Artikel 4.3.5 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. De voorwaarde, vermeld in § 1, is volgens §4 echter niet van toepassing op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag beoogt regulariseren van een appartement en het verbouwen van een carport. Woonentiteit 2 op het gelijkvloers kreeg een andere indeling dan oorspronkelijk vergund. De carport werd vergund voor een dakoppervlakte van 18 m² maar deze wenst men te vergroten naar 27,60 m².

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

De onmiddellijke omgeving bestaat voornamelijk uit woningen en meergezinswoningen in open en halfopen 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. Dit plan 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 afwijking voor de inplanting van de carport.

De voorschriften stellen dat de pijlers van een carport op minimum 0,50 m van de perceelscheiding dienen te blijven. De carport aan de rechterzijde wordt ingeplant op 16 cm van de rechter perceelgrens. Hierdoor wordt de dakoppervlakte ook gewijzigd van 18 m² naar 27,60 m². Er werd een openbaar onderzoek gevoerd en de aanpalers werden aangeschreven. Er werden geen bezwaarschrift ingediend waardoor gesteld kan worden dat het voorgestelde ruimtelijk aanvaardbaar is en geen hinder zal veroorzaken op vlak van gebruikgenot van de aangelanden.

Deze afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het BPA. De algemene strekking van het plan blijft geëerbiedigd en de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

Binnen woonentiteit 2 op het gelijkvloers werd de indeling (het woonprogramma) anders voorzien dan vergund op 8 mei 2024. Het meterlokaal en de naastliggende bergruimte werden vervangen door een dressing en de aansluitende slaapkamer werd vergroot. Het gemeenschappelijk meterlokaal werd destijds voorzien op de plannen in de afgeleverde voorwaardelijke omgevingsvergunning na een ongunstig advies van Fluvius. Bij meergezinswoningen is een apart gemeenschappelijk en toegankelijk meterlokaal verplicht. Het is niet mogelijk om dit meterlokaal te schrappen ter vergroting van de woonentiteit. Het meterlokaal wordt ook niet elders voorzien waardoor de aanvraag niet voldoet aan de wettelijke verplichtingen volgens de nutsmaatschappijen.

Er dient bovendien opgemerkt te worden dat het ingediende inplantingsplan niet overeenkomt met het vergunde inplantingsplan van dossier OMV_2024001079 d.d. 8 mei 2024. Op het vergunde inplantingsplan stond een bestaande bomenrij aan de linkerzijde van het perceel ingetekend. Volgens de voorwaarden in de voorwaardelijke omgevingsvergunning werd letterlijk opgenomen dat de bomenrij ter hoogte van de linker perceelgrens bewaard moet blijven. Volgens de gegevens waarover de gemeente beschikt (o.a. luchtfoto's) is deze bomenrij verdwenen in 2024. Deze bomenrij werd dus gerooid zonder de nodige omgevingsvergunning. Op vlak van natuur werd dus onherstelbare schade veroorzaakt.

Voorliggende aanvraag is dus onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en wetgeving.

Zonering

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

Conclusie

Ongunstig voor het regulariseren van een appartement en het verbouwen van een carport.

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 weigering af aan de aanvrager, Hendrik Bollen namens B² WOONATELIER BV gevestigd te Ubbersel 19 te 3550 Heusden-Zolder, voor het regulariseren van een appartement en het verbouwen van een carport, gelegen Garenstraat 60A en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1339 C en (afd. 1) sectie A 1339 B.

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)

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, 11 maart 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester