

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, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans

Agendnummer: 11

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/351 - 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: **Kenan Yilmaz**

Ligging van het perceel: **Kanaalweg 16**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie C nr. 131S3**

Projectnaam: Kanaalweg 16

Intern dossiernummer: 25/351

ID omgevingsplatform OMV_2025155637

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het regulariseren van de uitbreiding van een bestaande ééngezinswoning.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	25 december 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	26 januari 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	2 maart 2026
Uiterste datum beslissing	24 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:

- Stedenbouwkundige vergunning (67/088KH) voor het verbouwen van de voorgevel-bergplaatsen - goedgekeurd op 12/12/1967.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het Koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming:

Woongebied met landelijk karakter:

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

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

In overeenstemming met dit plan

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

Afwijking en uitzonderingen

//

Archeologie

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

Verordeningen

Overzicht:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29/04/1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 08/07/2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 05/06/2009.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake wijzigen van het aantal woongelegenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 05/07/2013.
- 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:

De aanvraag betreft de regularisatie van een uitbreiding met een bijkomende dakoppervlakte van 38 m². Conform de gewestelijke hemelwaterverordening is voor deze bijkomende oppervlakte geen hemelwaterput verplicht.

Wel dient het hemelwater op eigen terrein te worden geïnfiltreerd via een voldoende gedimensioneerde infiltratievoorziening. Uit de gegevens in het dossier blijkt dat hemelwater van de uitbreiding infiltreert op eigen terrein.

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 Ubberselbeek, 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).

Rioleringstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) is het project gelegen in **collectief geoptimaliseerd gebied**. Dit houdt in dat het perceel is aangesloten op een openbaar rioleringsstelsel dat verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie.

In het kader van de rioleringstoets werd nagegaan of de afvoer van huishoudelijk afvalwater kan gebeuren via de bestaande collectieve riolering. Aangezien een correcte aansluiting op het openbaar rioleringsnet mogelijk is en geen bijkomende individuele zuiveringsvoorzieningen vereist zijn, wordt de rioleringstoets positief beoordeeld. Het project vormt geen belemmering op het vlak van afvalwaterafvoer.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Kanaalweg 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 situeert zich in een residentiële woonstraat die hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door eengezinswoningen met één à twee bouwlagen.

Op het perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning in open bebouwing. Het hoofdvolume bestaat uit één bouwlaag en wordt afgedekt met een zadeldak. Links van de woning werd een dubbele garage opgericht, uitgevoerd in één bouwlaag met een plat dak. Ook de achterbouw is opgevat als een constructie van één bouwlaag onder plat dak.

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op de regularisatie van een achterliggende uitbreiding waarin een keuken, badkamer en toilet zijn ondergebracht. De aanbouw heeft een diepte van 7,62 m, een breedte van 5,27 m en wordt afgedekt met een plat dak.

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 woonfunctie van het perceel blijft behouden. De te regulariseren uitbreiding is louter ondersteunend aan deze woonfunctie en brengt geen functiewijziging met zich mee. De aanvraag is derhalve functioneel verenigbaar met de residentiële context waarin het perceel zich bevindt.

- Mobiliteitsimpact

De aanvraag omvat geen wijziging van functie en geen toename van het aantal wooneenheden. De verkeersgeneratie blijft bijgevolg ongewijzigd en de mobiliteitsimpact is verwaarloosbaar.

Op het perceel is een garage aanwezig, aangevuld met parkeermogelijkheid op de oprit, waardoor twee voertuigen op eigen terrein kunnen worden gestald.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Aan de achterzijde van de woning werd een bijkomende aanbouw gerealiseerd. Het volume sluit aan bij dat van de bestaande garage en andere achterbouw. De betrokken constructies bestaan uit één bouwlaag en worden afgedekt met een plat dak.

De aanbouw heeft een oppervlakte van 37,84 m² en een bouwhoogte van 2,70 m. Na realisatie bedraagt de totale bouwdiepte op het gelijkvloers 15,38 m.

De uitbreiding bevindt zich volledig aan de achterzijde van het hoofdgebouw en is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. Het straatbeeld blijft hierdoor ongewijzigd.

Qua inplanting, schaal en volumetrie stemt de constructie overeen met wat gebruikelijk en ruimtelijk aanvaardbaar is voor uitbreidingen bij een eengezinswoning.

Wat betreft de inrichting van de voortuin dient te worden vastgesteld dat deze nagenoeg volledig is verhard. Enkel de strikt noodzakelijke toegang tot de dubbele garage (2 x 3 m) en een toegangspad met een maximale breedte van 1,20 m, loodrecht naar de voorgevel, vallen onder de vrijstelling van vergunningsplicht. Voor de overige aanwezige verhardingen werd geen omgevingsvergunning afgeleverd.

Bijgevolg wordt volgende voorwaarde opgelegd:

De verharding in de voortuin dient beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke. Enkel de toegang tot de dubbele garage, met een maximale breedte van 2 x 3,00 meter, en één toegangspad met een maximale breedte van 1,20 meter, loodrecht ingeplant op de voorgevel, worden beschouwd als vrijgesteld van vergunningsplicht.

Alle overige aanwezige verhardingen in de voortuin dienen te worden verwijderd en vervangen door groenaanleg (beplanting of gras). De voortuin dient nadien ingericht te worden in overeenstemming met deze voorwaarde.

- Visueel-vormelijke elementen

De aanbouw is uitgevoerd in duurzame en kwalitatieve materialen, met name een roodoranje genueanceerde gevelsteen die aansluit bij het bestaande gebouw en de omgeving.

De gekozen, sobere en tijdloze materialisatie bevordert de architecturale samenhang en is verenigbaar met het residentiële karakter van de omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten

Het project betreft geen beschermd monument en is niet gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht, landschap of andere erfgoedcontext. Het gebouw is niet opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Er zijn dan ook geen negatieve effecten op cultuurhistorische waarden te verwachten.

- Bodemreliëf

De werken gaan niet gepaard met ingrijpende grondverzetwerken. Het bestaande bodemreliëf blijft behouden en wordt niet gewijzigd.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag voldoet aan de geldende regelgeving inzake lichten en zichten. De aanbouw blijft ondergeschikt aan het hoofdgebouw en veroorzaakt geen onaanvaardbare schaduwhinder, inkijk of visuele hinder voor aanpalende percelen.

Het gebruiksgenot, de gezondheid en de veiligheid van zowel bewoners als omwonenden worden niet in het gedrang gebracht.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig, voor de regularisatie van de uitbreiding van een bestaande éengezinswoning.

Voorwaarden

De verharding in de voortuin dient beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke. Enkel de toegang tot de dubbele garage, met een maximale breedte van 2 x 3,00 meter, en één toegangspad met een maximale breedte van 1,20 meter, loodrecht ingeplant op de voorgevel, worden beschouwd als vrijgesteld van vergunningsplicht.

Alle overige aanwezige verhardingen in de voortuin dienen te worden verwijderd en vervangen door groenaanleg (beplanting of gras). De voortuin dient nadien ingericht te worden in overeenstemming met deze voorwaarde.

De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

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, Kenan Yilmaz met als contactadres Nicolaistraat 31_1 te 3550 Heusden-Zolder, voor het regulariseren van de uitbreiding van een bestaande ééngezinswoning, gelegen Kanaalweg 16 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie C 131 S3.

Artikel 2:

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

De verharding in de voortuin dient beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke. Enkel de toegang tot de dubbele garage, met een maximale breedte van 2 x 3,00 meter, en één toegangspad met een maximale breedte van 1,20 meter, loodrecht ingeplant op de voorgevel, worden beschouwd als vrijgesteld van vergunningsplicht.

Alle overige aanwezige verhardingen in de voortuin dienen te worden verwijderd en vervangen door groenaanleg (beplanting of gras). De voortuin dient nadien ingericht te worden in overeenstemming met deze voorwaarde.

De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

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.) 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