

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 1 april 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

Agendanummer: 5

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/330 - 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: **LEMMENS NV en Roger Lemmens**

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 25/330 - Goedkeuring (vervolg)

Ligging van het perceel: **Sint-Jobstraat zn**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie D nrs. 359D3, 359C3 en 711F**

Projectnaam: Wijziging best.vergunning (4 naar 3 wooneenheden) + regularisatie best.bijgebouw

Intern dossiernummer: 25/330

ID omgevingsplatform OMV_2025151120

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van een appartement met drie wooneenheden met bijhorende omgevingsaanleg en het regulariseren van een bijgebouw.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	10 december 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	5 februari 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	23 maart 2026
Uiterste datum beslissing	6 april 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 23 maart 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 19/057/OMV_2019022340 voor het slopen van een woning en bouwen van 8 appartementen goedgekeurd op 08/05/2019.
- Omgevingsvergunning 19/270/OMV_2019084020 voor het bouwen van een tweewoonst goedgekeurd op 25/09/2019.
- Omgevingsvergunning 2018/021/OMV_2020131417 voor het wijzigen van de perceelsconfiguratie van lot 4 goedgekeurd op 10/02/2021.
- Omgevingsvergunning 22/049/OMV_2022015054 voor het bouwen van 4 appartementen en het verbouwen van een werkplaats tot carports, bergplaatsen en buitensanitair goedgekeurd op 04/05/2022.
- Stedenbouwkundige vergunning (53/018Z) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 28/08/1953.
- Stedenbouwkundige vergunning (62/062Z) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 11/10/1962.
- Stedenbouwkundige vergunning (68/1973KZ) voor het bouwen van een autobergplaats - goedgekeurd op 06/06/1968.
- Stedenbouwkundige vergunning (72/0/1/238/248KZ) voor het ombouwen van bestaande garage in esthetische materialen - goedgekeurd op 19/06/1972.
- Stedenbouwkundige vergunning (72/0/1/263/273KZ) voor het bouwen van een veranda - goedgekeurd op 09/10/1972.

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.

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

Voor de Sint-Jobstraat is geen rooilijnplan vastgesteld.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplan Hasselt-Genk, bestemming woongebied.

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 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 25.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 56,69m² en inhoud van 17,01m³, welke voorzien zijn van een noodoverlaat naar de straatriolering.

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

De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, wasmachine en een buitenkraan.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 25/330 - Goedkeuring (vervolg)

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 19 februari 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 9 februari 2026, is geen bezwaar.

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 13 februari 2026, is ongunstig en als volgt gemotiveerd: Zie bijlage

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 6 februari 2026, is geen bezwaar en als volgt gemotiveerd: Zie bijlage.

Behandeling van het negatieve bezwaar van het Agentschap Wegen en Verkeer.

De plannen werden aangepast naar aanleiding van het negatieve advies van het Agentschap Wegen en Verkeer. In de aangepaste plannen wordt tegemoetgekomen aan de opmerking van het Agentschap. Er werd geen nieuw advies opgevraagd.

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 Voortbeek, 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 van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage II. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid & trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van het gebouw zal maximaal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt maximaal geïnfiltrerd. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringsstelsel.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Uit de bijgevoegde impactscore blijkt dat de normen niet worden overschreden.

Het geplande project is gelegen in een bebouwde woonomgeving. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

Conclusie: Het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is.

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 rioleringstoets 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 Sint-Jobstraat 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 bouwen van 3 appartementen en het regulariseren van een verbouwde werkplaats. De percelen zijn gelegen in het centrum van de landelijke woonkern van Bolderberg, langs de gewestweg N729 (Sint-Jobstraat). In de nabije omgeving bevinden zich zowel eengezins- als meergezinswoningen in diverse bouwtypen en -stijlen, alsook horeca- en handelszaken. Aan de rechterkant grenst het goed aan een recent project bestaande uit 8 appartementen. Dit bouwvolume ligt op de hoek met de Vossenlaan. Aan de linkerkant bevindt zich een woning met als nevenbestemming horeca. Op 14 april 2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van een woning. Op die manier kwam er ruimte vrij voor een project dat beter aansluit bij de hedendaagse noden. Op 4 mei 2022 werd een omgevingsvergunning afgeleverd voor het bouwen van 4 appartementen en het verbouwen van een werkplaats tot carports, bergplaatsen en buitensanitair. Het appartementsgebouw werd niet gerealiseerd.

De werkplaats werd wel verbouwd maar niet in overeenstemming met de afgeleverde vergunning.

Vergunde toestand:

op het gelijkvloers

- een carport met 3 autostandplaatsen (P4+P5+P6) - een fietsenstalling buiten
- een buitensanitair (lavabo, douche, wc...)
- een trap naar de verdieping

op de verdieping

- een gemeenschappelijke tuinbergplaats
- een trap naar beneden

bestaande toestand:

op het gelijkvloers

- een carport met 3 autostandplaatsen (P4+P5+P6) met luifel - een fietsenstalling buiten voor 6 fietsen
- een fietsenstalling binnen voor 4 fietsen
- een hobbyruimte voor schilderen, knutselen
- een bijhorend sanitair (lavabo, douche, wc...)
- een trap naar de verdieping

op de verdieping

- een hobbyruimte voor schilderen, knutselen...
- een trap naar beneden

Het volume van het bijgebouw bij de vergunde toestand is hetzelfde als het volume van het bijgebouw bij de bestaande toestand. Bij de bestaande toestand is er wel een luifel van 1,80m x 9,40m aan de voorzijde extra uitgevoerd.

Bij de bestaande toestand zijn op het gelijkvloers de carport met de 3 autostaanplaatsen en de fietsenstalling buiten gebleven maar anders ingevuld. Het buitensanitair is een binnensanitair geworden aansluitend aan de hobbyruimte. In de hobbyruimte is er ook een fietsenstalling voor 4 fietsen voorzien. Op de verdieping is er een uitbreiding van de hobbyruimte van beneden voorzien met een terras waar buiten geschilderd en geknutseld kan worden.

Het bijgebouw is uitgevoerd in een houten gevelbekleding met metalen sandwichpanelen als dakbedekking. De ramen en deuren zijn van staal met enkelvoudige beglazing. Op de verdieping t.h.v. het ingesloten terras zijn er wit geschilderde bakstenen voorzien. De dakrand van de luifel is van aluminium en er is een glazen borstwering. Hanggoten en regenwaterafvoeren zijn van zink.

In de buitenaanleg zijn enkel de noodzakelijk inritten en parkeerplaatsen verhard.

Gezien de al vergunde parkeerplaatsen zich gedeeltelijk aan de achterzijde van het perceel bevinden omvat de verharding reeds een groot deel van het terrein. Om dit te beperken wordt er gewerkt met een karrenspoor als oprit.

Voorliggend aan het bijgebouw is op het inplantingsplan een groene zone ingetekend in dezelfde materialen als de parkeerplaatsen aan de voorzijde. Dit wordt meegerekend als verharding.

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

In de omgeving zijn meerdere meergezinswoningen aanwezig, functioneel past deze bouwvorm in de omgeving.

- Mobiliteitsimpact

De voorgestelde verdichting is lager dan een recent vergunde verdichting. Op het terrein zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien om zowel het eigen als het bezoekers parkeren op te vangen. Naast autostaanplaatsen zijn er ook nog overdekte en goed bereikbare fietsenstalplaatsen voorzien.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De voorgestelde verdichting is lager dan een reeds recent vergunde verdichting en is op deze locatie, dicht bij de kern, aanvaardbaar.

De bouwdiepte van heel het gebouw is beperkt. De totale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 13,5m. Op de verdieping is de bouwdiepte beperkt tot 10m en op de derde bouwlaag wordt er gewerkt met een setback met een bouwdiepte 11,4m. Deze bouwdiepte wordt bij de setback niet overal volledig gebruikt.

Op elke verdieping wordt een appartement voorzien. Het gaat om doorzonappartementen met zowel een terras aan de voor-en achterzijde zijdelings afgeschermd met een muur of glas die voldoende hoog is. Om inkijk naar de burens te beperken zal als voorwaarde worden opgelegd dat het glas aan de zijkanten van het terrassen aan de achterzijde ondoorzichtig moeten gemaakt worden.

De verschillende bouwlagen verspringen een beetje aan de voor- en achterzijde zodat er een speels karakter ontstaat.

De hoogte is beperkt tot 9,4m met uitzondering van de liftschacht die een hoogte bereikt van 10,10m.

Met deze hoogte sluit het gebouw aan bij omliggende bebouwing.

De verbouwde werkplaats is anders uitgevoerd dan vergund. Het volume is niet gewijzigd. Wel is er een bijkomend terras voorzien en is er een deur in de achtergevel voorzien die uitgaat op een ander perceel.

Omwille van de ligging van het bestaande bijgebouw en de vergunde parkeerfunctie in dit gebouw is er veel verharding nodig. De maximale verhardingsgraad van het perceel is bereikt.

De inrit naar het achterliggende gebouw loopt deels over het perceel van huisnummer 69. Hiervoor werd een recht van doorgang bijgebracht. Het gaat hier om een akkoord tussen twee burens waarbij een recht van doorgang wordt afgesproken.

De doorgang is een essentieel deel van de vergunning gezien er tussen de twee gebouwen geen 6m afstand is op sommige plaatsen. Dit recht van doorgang moet om deze reden in een notariële akte worden vastgelegd om het tegenstelbaar te maken aan toekomstige eigenaars van het gebouw en om de bereikbaarheid van de garages in de toekomst te garanderen.

Hiervoor werd een akkoord van de buur bijgebracht. Ruimtelijk is dit omwille van het akkoord aanvaard maar, de omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en is ondergeschikt aan burgerrechtelijke uitspraken.

Naar bestemming zijn de voorgestelde functies aanvaardbaar zolang het bijgebouw niet gescheiden wordt van het voorliggende hoofdvolume en zijn functie als autostal- en fietsstalplaats voor voorliggende wooneenheden kan vergunningen.

Het gebouw kan gebruikt worden voor hobbydoeleinden maar mag niet gebruikt worden voor het vestigen van een zelfstandige activiteit.

- Visueel-vormelijke elementen

Er wordt gewerkt met een gebroken witte gevelsteen, gecombineerd met sierbeton, aluminium ramen en glazen borstweringen.

Het gaat hier om duurzame en kwalitatieve materialen die passen in de omgeving.

Visueel sluit het gebouw aan bij het naastliggende gebouw op de hoek van de Vossenlaan en de Sint-Jobstraat.

- Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, dorpszicht of landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

- Bodemreliëf

Er wordt niet voorzien in een kelder. Enkel voor de wadi is er een lichte reliëfwijziging noodzakelijk.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Mits te werken met ondoorzichtige zijpanelen aan de terrassen aan de achterzijde op de verdieping gecombineerd met de plaatsing van leilinden langs de rechter perceelsgrens verwachten wij geen hinder.

Conclusie

Voorwaardelijk voor het bouwen van een appartement met drie wooneenheden met bijhorende omgevingsaanleg en het regulariseren van een bijgebouw.

Voorwaarden

Het bijgebouw blijft ruimtelijk één geheel met voorliggend appartementencomplex.

De zijdelingse afschermingen aan de terrassen op de verdiepingen aan de achterzijde van het gebouw moet gebeuren in een ondoorzichtig materiaal bv. melkglas.

Het advies van de nutsmaatschappijen en van de brandweer moet gevolgd worden.

Het recht van doorgang over het perceel van de linker aanpalende moet in een notariële akte worden beschreven. Van de akte moet een kopie aan de gemeente worden bezorgd om bij dit dossier te voegen.

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, Roger Lemmens namens LEMMENS NV met als contactadres Molenweg 89 te 3530 Houthalen-Helchteren en Roger Lemmens met als contactadres Molenweg 89 te 3530 Houthalen-Helchteren, voor het bouwen van een appartement met drie wooneenheden met bijhorende omgevingsaanleg en het regulariseren van een bijgebouw, gelegen en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie D 359 D3, (afd. 4) sectie D 359 C3 en (afd. 4) sectie D 711 F.

Artikel 2:

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

Het bijgebouw blijft ruimtelijk één geheel met voorliggend appartementencomplex.

De zijdelingse afschermingen aan de terrassen op de verdiepingen aan de achterzijde van het gebouw moet gebeuren in een ondoorzichtig materiaal bv. melkglas.

Het advies van de nutsmaatschappijen en van de brandweer moet gevolgd worden.

Het recht van doorgang over het perceel van de linker aanpalende moet in een notariële akte worden beschreven. Van de akte moet een kopie aan de gemeente worden bezorgd om bij dit dossier te voegen.

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, 2 april 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester