

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 15 juli 2026

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Waarnemend algemeen directeur: Raf Nulens

VERONTSCHULDIGD:

Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendanummer: 12

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 26/149 - 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: **Yolanda Vanbilsen**

Ligging van het perceel: **de Borghgravelaan 26**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nr. 664G**

Projectnaam: regulariseren overkapping

Intern dossiernummer: 26/149

ID omgevingsplatform OMV_2026053958

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het regulariseren van een overkapping aan de achtergevel.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	23 april 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	28 april 2026
Opening openbaar onderzoek	8 mei 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	6 juni 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	24 juni 2026
Uiterste datum beslissing	11 augustus 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 24 juni 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (58/037Z(A)) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 11/08/1958.
- Stedenbouwkundige vergunning (66/1678Z) voor het verbouwen van bestaande woning - goedgekeurd op 29/11/1966.
- Omgevingsvergunning 2022/001/OMV_2022000244 voor het verkavelen van een perceel in 4 loten waarvan 1 lot (lot 2) voor open bebouwing en lot 1 reeds is bebouwd en wordt uitgesloten uit de verkaveling. Lot 3 en 4 zijn bestemd om bij de voorliggende loten te voegen. Goedgekeurd op 13/04/2022.
- Gebouwen en constructie dossier G2026/006 voor het opname in het vergunningenregister achterbouw woning, garage, serre en duivenhok – goedgekeurd op 21/05/2026.

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 gelegen binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg BPA Boekt, goedgekeurd op 27 augustus 2004, met bestemmingszone(s): zone voor ontsluitingswegen, zone voor privaat groen, zone voor residentiële bebouwing.

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 2022/001, goedgekeurd op 13/04/2022. Het betreft lot 1. Dit lot was bij verkaveling reeds bebouwd en werd bijgevolg uit de verkaveling gesloten.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van rooilijnplan Dorpskern Boekt - ROO_71070_243_00104_00001 goedgekeurd door de gemeenteraad op 30/05/2024.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met het BPA.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag wijkt af van het BPA voor volgend punt.

Het perceel bevindt zich in een zone met een aslijn waardoor de bouwdiepte op maximaal 15m vastgelegd werd binnen het geldende BPA. De totale bouwdiepte overschrijdt deze maat door de plaatsing van de overkapping.

Deze afwijking wordt verder besproken binnen de ruimtelijke beoordeling.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. 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.

Archeologie

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

Verordeningen

Overzicht:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, d.d. 10 februari 2023 is van toepassing op dit dossier. 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 de te regulariseren overkapping watert af naar de naastliggende tuinzone die minstens 1/4e van de afwaterende dakoppervlakte groot is. Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, d.d. 9 juni 2017 is van toepassing op dit dossier.

De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een telecomunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. Bij appartementsgebouwen moet men een toegangspunt voorzien waar de internetleveranciers eenvoudig hun aansluitingen naar de verschillende appartementen kunnen beheeren.

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 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 8 mei 2026 tot 6 juni 2026.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, is van toepassing op de aanvraag.

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 Schaamloop, 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).

Stikstof

Voor een ééngezinswoning kunnen we uitgaan van ongeveer 2920 vervoersbewegingen per jaar (4 personen*2 vervoersbewegingen/persoon*365 dagen/jaar = 2920 jaarlijkse vervoersbewegingen). Dit is minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen (VITO tabel 3, licht verkeer, KDW=6 en afstand=0). Dit betekent dat zelfs indien de woning op het meest kritische habitat gebouwd worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis.

Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van de bouw van de ééngezinswoning, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1% minimisdrempel.

Rioleringsstoets

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

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat De Borghgravelaan een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De grond is centraal gelegen in de bebouwingsstrook Boekt-Zolder aanleunend bij de kern van Boekt gelegen langs de Borghgravelaan. De Borghgravelaan is in het BPA Boekt geselecteerd als een ontsluitingsweg.

De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door grondgebonden woningen in open bouwvorm. De typologie is echter zeer verscheiden. Er komen zowel woningen voor met één bouwlaag als met twee bouwlagen. De dakvorm is zeer verscheiden. De grondgebonden woningen in open bouwvorm worden echter afgewisseld door een halfopen typologie en enkele meergezinswoningen.

De aanvraag beoogt het regulariseren van de overkapping die aan de achtergevel van de woning geplaatst werd. De totale bouwdiepte komt hiermee op 15,83m.

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 aanvraag betreft het regulariseren van een overkapping aansluitend aan de achtergevel van een eengezinswoning met een reeds vergund karakter. De constructie is functioneel ondergeschikt aan de woonfunctie en past binnen het normale gebruik van een tuinzone. De overkapping biedt beschutting en vormt een gebruikelijke uitbreiding van de woonkwaliteit zonder de hoofdfunctie van het perceel te wijzigen. De ingreep is bijgevolg functioneel inpasbaar in de woonomgeving.

Mobiliteitsimpact

De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit. Er worden geen bijkomende woonentiteiten gecreëerd en het project genereert geen extra parkeerbehoefte of verkeersbewegingen.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De overkapping heeft een beperkte schaal, met een hoogte van 3,00 m, een diepte van 2,10 m en een breedte van 10,00m (gelijk aan de breedte van de woning). De constructie blijft duidelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume van de woning en sluit er rechtstreeks bij aan. De totale bouwdiepte op het perceel komt hiermee op 15,83m. Dit overschrijdt de vooropgestelde bouwdiepte van 15,00m binnen het BPA. Vandaag is een bouwdiepte van 17m,00m voor percelen van deze grootorde echter zeer gangbaar. Gezien de beperkte diepte van de te regulariseren constructie en de open constructiewijze kan de schaal als aanvaardbaar worden beschouwd.

Visueel-vormelijke elementen

De constructie bestaat uit een open structuur met houten balken, metalen steunpalen in witte kleur en een dak in kunststof golfplaten. Door het lichte en open karakter oogt de overkapping visueel niet zwaar en blijft de impact op het straat- en tuinbeeld beperkt. De materialen zijn eenvoudig en gangbaar, al zijn kunststof golfplaten esthetisch minder kwalitatief. Globaal blijft de constructie visueel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Cultuurhistorische aspecten

Er zijn geen cultuurhistorische elementen of erfgoedwaarden gekend op het perceel die door de aanvraag worden aangetast. De ingreep heeft geen negatieve impact op eventuele erfgoedwaarden.

Bodemreliëf

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan het bodemreliëf. De bestaande terreintoestand blijft behouden, waardoor dit aspect geen aanleiding geeft tot bezwaren.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De overkapping sluit langs één zijde aan tegen de perceelsgrens, maar door het open karakter en de beperkte diepte wordt de impact op de aanpalende percelen als beperkt ingeschat. De

constructie veroorzaakt geen noemenswaardige schaduwhinder of verlies aan privacy. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op het vlak van gezondheid, gebruiksgenot of veiligheid.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het regulariseren van een overkapping aan de achtergevel.

Voorwaarden

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het **hemelwater dient te allen tijde op eigen terrein opgevangen** te worden en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

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, Yolanda Vanbilsen wonende te Middenweg 35 te 3550 Heusden-Zolder, voor het regulariseren van een overkapping aan de achtergevel, gelegen de Borghgravelaan 26 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 664 G.

Artikel 2:

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

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het **hemelwater dient te allen tijde op eigen terrein opgevangen** te worden en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

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.) Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 15 juli 2026

In opdracht:

Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester