

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: 10

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 26/109 - 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: **Alexander Penasse**

Ligging van het perceel: **Bieststraat 38**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie B nr. 282/2 H**

Projectnaam: regularisatie van woning Penasse

Intern dossiernummer: 26/109

ID omgevingsplatform OMV_2026041797

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het regulariseren van een woning, tuinberging, serre en bijhorende verhardingen.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	26 maart 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	13 mei 2026
Opening openbaar onderzoek	23 mei 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	21 juni 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	6 juli 2026
Uiterste datum beslissing	26 augustus 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 6 juli 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (59/006Z) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 01/06/1959.

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 Zolder Centrum II - wijziging 4, goedgekeurd op 24 juli 1996, met bestemmingszone(s): ontsluitingsweg, zone B voor hovingen, zone voor open en halfopen bebouwing, zone voor voortuinstroken.

Het goed maakt geen deel uit van een niet-vervallen verkaveling.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van rooilijnplan Bieststraat ROO_71070_243_00412_00001 goedgekeurd door de gemeenteraad op 06/04/1959.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met het BPA.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA en wijkt voor volgende punten af van de voorschriften:

- Dakhelling in de linkergevel is kleiner dan 20°
- Afstand tussen de kroonlijst en de nok is kleiner dan 3m
- Het bijgebouw staat op minder dan 6m van het hoofdgebouw
- De totale oppervlakte van de bijgebouwen overschrijdt 60m²
- De hoogte van de kroonlijst van het bijgebouw is lager dan 2,8m

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 het gebouw watert af naar een reeds bestaande hemelwaterput die zal overlopen naar een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 19,53 m² en een volume van 4851 liter, deze is ruimer gedimensioneerd dan de vereisten van de hemelwaterverordening. Aangezien het een eengezinswoning betreft en er al een hemelwaterput voor het bestaande gebouw aanwezig is, is de plaatsing van een bijkomende of nieuwe hemelwaterput volgens de GSV-hemelwater niet verplicht. Dit staat los van het volume van de bestaande put. 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 moet hergebruikt worden voor toiletspoeling, buitenkranen en een wasmachine. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

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

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 9 juni 2026, is geen bezwaar en als volgt gemotiveerd: "*Geen bezwaar*"

Het advies van **Aquafin** afgeleverd op 30 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: "zie bijlage"

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 23 mei 2026 tot 21 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 Stampkotbeek, 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

Het perceel situeert zich ver van kwetsbare gebieden.

Verkeersgeneratie tijdens de voorbije bouwphase: Uitvoeringstermijn van 12 maanden, 4 verplaatsingen per dag x 220 = 880.

Toetsing VITO-studie: vervoersbewegingen onder 1% minimisdrempel: 1024000.

Impactscore is dus lager dan 1%.

Ingebruikname van de woning (4 personen): 4 personen x 2 bewegingen/persoon x 365 dagen: 2920 jaarlijkse voertuigbewegingen = < 70000

VITO-studie: zelfs indien een woning op het meest kritische habitat gebouwd wordt dan nog is de impactscore kleiner dan de 1% minimis.

Aangezien de jaarlijkse vervoersbewegingen van lichte voertuigen afkomstig van het normale gebruik van de woning aanzienlijk lager zijn dan de drempelwaarden (VITO), kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore lager is dan 1%.

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 Bieststraat een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het voorliggend perceel bevindt zich aan de rand van de bebouwingsstrook Zolder - Boekt, naast de gemeenteweg Bieststraat. Het perceel loopt met haar achterste perceelsgrens door tot tegen de weg Voetpad. De directe omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwing, afgewerkt met hellende daken. Het voorliggend perceel is reeds bebouwd met een oudere split-level woning. Het perceel is 1050m² groot en helt licht naar boven richting Voetpad. De aanpalende woningen links en rechts houden dezelfde voorbouwlijn aan. Er bevinden zich in de achterbouwzone diverse oudere bijgebouwen.

Ten opzichte van de originele vergunning verschilt de inplanting van de woning. Ook de dakvorm werd gewijzigd, er werd een veranda aangebouwd, er werd een serre geplaatst, er is een tuinberging met daarachter een overkapping terug te vinden alsook bijkomende verharding.

De aanvraag beoogt het opnemen van de inplanting van de woning en de tuinberging in het vergunningenregister. Voor de andere zaken wordt een regularisatie aangevraagd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Opname vergunningenregister

Volgens art. 4.2.14 §1 VCRO worden bestaande constructies, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, geacht te zijn vergund.

Volgens art. 4.2.14 §2 VCRO worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

De aanvraag beoogt een opname in het vergunningenregister van de inplanting van de woning en de aanwezige tuinberging tegen de rechterperceelsgrens.

Op 1 juni 1959 werd door het schepencollege een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woonhuis op voorliggend perceel. De inplanting van deze woning werd vergund met een afstand van 3,00m ten opzichte van de laterale perceelsgrenzen. Vandaag is de afstand tot de rechtse perceelsgrens minimaal echter slechts 1,38m. Ook zijn er vandaag meerdere bijgebouwen aanwezig op het perceel. Namelijk een tuinberging, een afdak en een serre. Men beoogt het opnemen in het vergunningenregister van de gewijzigde inplanting van de woning ten opzichte van de originele vergunning, alsook de opname van de tuinberging.

Ter staving van de aanvraag tot opname in het vergunningenregister werden volgende bewijsstukken voorgelegd:

- Een luchtfoto uit 1971 waarop de woning en de tuinberging te zien is
- Een ondertekende verklaring op eer van de aanpalende buur die bevestigt dat het tuinhuis er reeds stond in 1967

Uit deze rehtens toegelaten bewijsmiddelen blijkt dat de inplanting van de woning en de tuinberging voor de inwerkingtreding van het gewestplan werden opgericht. Hiermee heeft deze bebouwing een vergund geacht karakter.

De gewijzigde dakvorm, aangebouwde veranda in de achtergevel, de serre, de overkapping achter de tuinberging en de verharding op het perceel worden hieronder verder besproken in het kader van de regularisatie ervan.

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 beoogt het regulariseren van zaken die aanhorig zijn aan de woonfunctie. De onderliggende bestemming in het BPA is zone voor open en halfopen bebouwing, de gewestplanbestemming is wonen, de aanvraag is hiermee functioneel inpasbaar.

Mobiliteitsimpact

De voorliggende aanvraag zal geen bijkomend verkeer genereren ten opzichte van de reeds verleende vergunning voor het bouwen van de woning in 1959. Er is in de voorgevel van de woning een inpandige garage voorzien. Het parkeren wordt opgevangen op eigen terrein en niet afgewenteld op het openbaar domein. Er kan gesteld worden dat door voorliggende aanvraag de impact op de mobiliteit beperkt is.

Ter hoogte van de achterste perceelsgrens aan Voetpad is er nog een verharding die voorzien werd om toegang te verlenen tot het perceel. Deze toegang kan enkel gebruikt worden om traag verkeer (fietsers, voetgangers) toegang te verlenen tot het perceel en mag in geen geval als 2e inrit voor wagens gebruikt worden.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De dakvorm van de woning werd in de originele vergunning als een lessenaarsdak, gecombineerd met een zadeldak vergund. De dakvlakken werden hier onder een flauwe helling voorzien. Vandaag is er een zadeldak aanwezig op de woning. De dakhelling werd onder 25° en 15° voorzien.

De veranda werd in de achtergevel van de woning aangebouwd. Dit met een diepte van 2,73m, een breedte van 6,67m en een kroonlijsthoogte van 2,26m ten opzichte van het omliggend maaiveld. Het dak van de woning loopt door over de veranda. De totale bouwdiepte van de woning komt hiermee op 15,21m. Dit is een gangbare bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping van een ééngezinswoning.

De bestaande tuinberging heeft een oppervlakte van 32,80m². De luifel achter de tuinberging heeft een breedte van 3,00m en een diepte van 4,50m. De kroonlijst komt op 2,10m ten opzichte van het omliggend maaiveld, de nok tot op 2,36m. De luifel heeft hiermee een oppervlakte van 13,50m².

De serre heeft een diepte van 3,30m en een breedte van 6,00m. De kroonlijst komt tot op 1,95m ten opzichte van het omliggend maaiveld, de nok tot op 2,95m. De serre heeft een oppervlakte van 19,80m².

De totale oppervlakte van bijgebouwen aanwezig op het perceel is 66,10m². Het is gangbaar om bijgebouwen tot een maximum van 10% van de perceelsoppervlakte als ruimtelijk aanvaardbaar te beschouwen. Dit betekent voor voorliggend perceel een maximale oppervlakte van 105m². De aanwezige bijgebouwen vallen binnen deze oppervlakte en zijn naar bebouwingsdichtheid dus aanvaardbaar voor dit perceel.

Er kan gesteld worden dat de schaal en het ruimtegebruik voor voornoemde werken inpasbaar is in de ruime en onmiddellijke omgeving

Visueel-vormelijke elementen

Het dak van de woning werd afgewerkt met stalen pannen in een donkerbruine kleur. De veranda bestaat voornamelijk uit glas, de dakbekleding van het dak van de woning loopt door over de veranda.

Voor de bijgebouwen werd gebruik gemaakt van rode gevelsteen, rustiek rode dakpannen, stalen dakplaten, houten ramen in een donkerbruine kleur, en stalen profielen.
De gebruikte materialen zijn esthetisch en duurzaam te noemen en integreren moeiteloos in de omgeving.

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

Het bestaande bodemreliëf blijft behouden. Het reliëf wijzigt enkel licht in functie van de infiltratievoorziening. Er werd verharding voorzien op het perceel om toegang te verlenen tot de inpandige garage in de voorgevel, alsook is er een toegangspad aanwezig vanuit Voetpad tot aan de achtergevel en een klein terras in de achtergevel. Deze verharding is niet waterdoorlatend maar watert af in de naastliggende tuinzone. De oppervlakte van deze verharding, 200,80m² is 19,12% ten opzichte van de perceelsoppervlakte en is aanvaardbaar in verhouding tot de grootte van het perceel. De totale bebouwings-/verhardingsgraad van het perceel komt met een totaal aan bebouwing en verharding van 412.2m² op 39.25% van de perceelsoppervlakte. Er blijft voldoende groene ruimte over op het perceel.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er is geen inbreuk qua inkijk of privacyhinder.

Er valt geen hinder te verwachten op het gebruiksgenot en veiligheid van de aangelanden.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het regulariseren van een woning, tuinberging, serre en bijhorende verhardingen.

Voorwaarden

Het in de hemelwaterput **opgevangen hemelwater moet hergebruikt worden** voor toiletspoeling, buitenkranen en een wasmachine

De voorwaarden in het advies van **Aquafin** moeten strikt worden nageleefd.

De verharding ter hoogte van Voetpad die voorzien werd kan **enkel** gebruikt worden om **traag verkeer (fietzers, voetgangers) toegang te verlenen** tot het perceel en mag in geen geval als 2e inrit voor wagens gebruikt worden.

Aandachtspunten

De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.

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

Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.

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, Alexander Penasse met als contactadres Kolderstraat 76A te 3530 Houthalen-Helchteren, voor het regulariseren van een woning, tuinberging, serre en bijhorende verhardingen, gelegen Bieststraat 38 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie B 282/2 H.

Artikel 2:

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

Het in de hemelwaterput **opgevangen hemelwater moet hergebruikt worden** voor
toiletspoeling, buitenkranen en een wasmachine
De voorwaarden in het advies van **Aquafin** moeten strikt worden nageleefd.

De verharding ter hoogte van Voetpad die voorzien werd kan **enkel** gebruikt worden om **traag
verkeer (fietzers, voetgangers) toegang te verlenen** tot het perceel en mag in geen geval als
2e inrit voor wagens gebruikt worden.

Aandachtspunten

De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan met
voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.

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

Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond
hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van
afvalwater en hemelwater.

Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.

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
vijfendertig 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