

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 12 augustus 2026

AANWEZIG:

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

Agendanummer: 8
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 26/093 - 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: **Chantal Maris en Ronny Vanbrabant**

Ligging van het perceel: **Heuvelstraat 74**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 933Y**

Projectnaam: 26-01BV
Intern dossiernummer: 26/093
ID omgevingsplatform OMV_2026029891
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het regulariseren van de bestaande verhardingen en de bestaande tuinberging en bouwen van een tuinkamer en serre.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	14 maart 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	26 mei 2026
Opening openbaar onderzoek	6 juni 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	5 juli 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	31 juli 2026
Uiterste datum beslissing	8 september 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 31 juli 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 25/346/OMV_2025157167 voor het bouwen van een tuinkamer en serre, het regulariseren van een bestaande serre en afdak geen beslissing op .
- Stedenbouwkundige vergunning (95/030) voor het bouwen van een eengezinswoning - goedgekeurd op 15/02/1995.
- Stedenbouwkundige vergunning (03/125) voor het bouwen van een tuinhuisje - goedgekeurd op 23/04/2003.
- Verkavelingsvergunning (1990/035) voor de
- nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 07/01/1991.

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.

Parkgebied:

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van rooilijnplan.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften en wel in overeenstemming met de gewestplanbestemming nl. woongebied.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. Conform het aangepaste art. 4.3.1. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar echter geen weigeringsgrond meer om een vergunning af te leveren. Er moet wel een openbaar onderzoek worden georganiseerd.

De aanvraag beoogt het regulariseren van de bestaande verhardingen en de bestaande tuinberging en bouwen van een tuinkamer en serre met de volgende afwijkingen:

- De oppervlakte van de tuinberging met aanhorigheden bedraagt 75,78 m² i.p.v. maximaal 40 m²
- De bestaande tuinberging heeft een hoogte van 3,65m i.p.v. maximaal 3m
- De breedte van de inrit bedraagt 6m i.p.v. 3m
- De breedte van de noodzakelijke verharding naar de voordeur bedraagt 2,10m i.p.v. 1,50m

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ontvangen.

Er wordt een beperkte afwijking gevraagd voor de oppervlakte van de tuinberging met aanhorigheden. De totale oppervlakte bedraagt 75,78 m², waar normaal maximaal 40 m² toegelaten wordt. Deze grotere oppervlakte is echter ruimtelijk verantwoord gezien de constructies gegroepeerd worden in één samenhangend geheel achteraan het perceel en ondergeschikt blijven aan de hoofdwoning. Bovendien bevindt de constructie zich volledig binnen de bestaande tuinzone en blijft er voldoende onverharde en groene ruimte op het perceel aanwezig. De bijkomende oppervlakte leidt bijgevolg niet tot een overmatige verharding of een aantasting van het ruimtelijk evenwicht van het perceel.

Ook voor de hoogte van de bestaande tuinberging wordt een beperkte afwijking gevraagd. De bestaande hoogte bedraagt 3,65 meter, waar normaal maximaal 3 meter toegelaten wordt. Gezien de ligging achteraan het perceel en de beperkte visuele impact op de omgeving blijft deze afwijking aanvaardbaar.

Verder wordt een afwijking gevraagd voor de breedte van de inrit, die uitgevoerd wordt op 6 meter in plaats van de maximaal toegelaten 3 meter. Deze bredere inrit is noodzakelijk omwille van de aanwezige helling op het naar de garage. De extra breedte zorgt ervoor dat voertuigen op een veilige en comfortabele manier kunnen manoeuvreren, draaien en het perceel kunnen verlaten. Met een standaardbreedte van 3 meter zou het in- en uitrijden bijzonder moeilijk en krap verlopen, wat de verkeersveiligheid en het praktisch gebruik van het perceel negatief zou beïnvloeden. Tot slot wijkt ook de breedte van de noodzakelijke verharding naar de voordeur beperkt af van de gebruikelijke richtlijn van maximaal 1,5 meter. De bestaande afmetingen werden echter reeds besproken met de gemeente, waarbij werd aangegeven dat deze situatie aanvaardbaar is en geen ruimtelijke bezwaren veroorzaakt. De verharding blijft functioneel en ondergeschikt, zonder afbreuk te doen aan het groene karakter van het perceel.

Archeologie

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

Verordeningen

Overzicht:

- Gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot beplanting, goedgekeurd op 10/11/1995.
- 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 wooneenheden, 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.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.

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 onverharde zone moet minstens een oppervlakte hebben die een vierde van de afwaterende oppervlakte bedraagt. De oppervlakte waaronder de ondergrondse constructies zich bevinden, die verhinderen dat het hemelwater infiltreert, wordt niet in rekening gebracht bij de onverharde zone.

In het plan zijn de onverharde zones in blauw aangeduid met vermelding van de oppervlaktes. Deze bedragen minstens een vierde van de afwaterende oppervlakte, waardoor voldoende onverharde ruimte aanwezig is om het hemelwater op eigen terrein te laten infiltreren.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Elia Asset** afgeleverd op 8 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 6 juni 2026 tot 5 juli 2026.

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

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 project heeft een beperkte oppervlakte en is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Volgens de watertoets is zowel de perceels- als gebouwenscore A. In alle redelijkheid concluderen wij dat het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

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).

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 Heuvelstraat 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 betreft het regulariseren van de bestaande verhardingen en de bestaande tuinberging en bouwen van een tuinkamer en serre.

De aanvraag is gelegen in de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos.

De omgeving wordt gekenmerkt door een diversiteit aan eengezinswoningen. Zowel links als rechts bevinden zich grondgebonden open bebouwingen.

Op het voorliggend perceel bevindt zich een open eengezinswoning met inpandige garages en een losstaand bijgebouw.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het regulariseren van de bestaande verhardingen en de bestaande tuinberging, evenals het bouwen van een tuinkamer en serre aansluitend op de bestaande en vergunde tuinberging in de achtertuin. De uitbreiding wordt rechtstreeks gekoppeld aan deze tuinberging, waardoor een logisch en samenhangend geheel ontstaat met de bestaande tuinconstructies.

De tuinkamer wordt uitgevoerd met een plat dak en blijft qua schaal en hoogte ondergeschikt aan de bestaande tuinberging. Door deze vormgeving sluit het nieuwe volume op een rustige manier aan bij de bestaande situatie en blijft de impact op de omgeving beperkt.

De tuinkamer en serre zorgen voor een kwalitatieve uitbreiding van de tuinfunctie en creëren een aangename, overdekte buitenruimte die het gebruik van de tuin doorheen het jaar versterkt. De ingreep blijft compact en is volledig gesitueerd binnen de bestaande tuinzone, waardoor het groene karakter van het perceel behouden blijft. Het regenwater afkomstig van de daken van de tuinkamer en serre infiltreert rechtstreeks op eigen terrein.

Daarbij wordt op het perceel in totaal 135,23 m² aan bestaande verharding verwijderd. Hierdoor neemt de effectieve verharde oppervlakte aanzienlijk af en wordt bijkomende ruimte vrijgemaakt voor groen en infiltratie op eigen terrein. De resterende verhardingen beperken zich tot de noodzakelijke functionele verhardingen rond de woning en de toegang tot de tuinberging.

Daarnaast wordt een beperkte afwijking gevraagd voor de oppervlakte van de tuinberging met aanhorigheden. De totale oppervlakte bedraagt 75,78 m², waar normaal maximaal 40 m² toegelaten wordt. Deze grotere oppervlakte is echter ruimtelijk verantwoord gezien de constructies gegroepeerd worden in één samenhangend geheel achteraan het perceel en ondergeschikt blijven aan de hoofdwoning. Bovendien bevindt de constructie zich volledig binnen de bestaande tuinzone en blijft er voldoende onverharde en groene ruimte op het perceel aanwezig. De bijkomende oppervlakte leidt bijgevolg niet tot een overmatige verharding of een aantasting van het ruimtelijk evenwicht van het perceel.

Ook voor de hoogte van de bestaande tuinberging wordt een beperkte afwijking gevraagd. De bestaande hoogte bedraagt 3,65 meter, waar normaal maximaal 3 meter toegelaten wordt. Gezien de ligging achteraan het perceel en de beperkte visuele impact op de omgeving blijft deze afwijking aanvaardbaar.

Verder wordt een afwijking gevraagd voor de breedte van de inrit, die uitgevoerd wordt op 6 meter in plaats van de maximaal toegelaten 3 meter. Deze bredere inrit is noodzakelijk omwille van de aanwezige helling op het naar de garage. De extra breedte zorgt ervoor dat voertuigen op een veilige en comfortabele manier kunnen manoeuvreren, draaien en het perceel kunnen verlaten. Met een standaardbreedte van 3 meter zou het in- en uitrijden bijzonder moeilijk en krap verlopen, wat de verkeersveiligheid en het praktisch gebruik van het perceel negatief zou beïnvloeden.

Tot slot wijkt ook de breedte van de noodzakelijke verharding naar de voordeur beperkt af van de gebruikelijke richtlijn van maximaal 1,5 meter. De bestaande afmetingen werden echter reeds besproken met de gemeente, waarbij werd aangegeven dat deze situatie aanvaardbaar is en geen ruimtelijke bezwaren veroorzaakt. De verharding blijft functioneel en ondergeschikt, zonder afbreuk te doen aan het groene karakter van het perceel.

Gezien de bestaande en verwachte ruimtelijke configuratie wordt het huidige straatbeeld niet aangetast in de negatieve zin. Door de gekozen organisatie op het perceel en bereikbaarheid van het perceel vanaf de voorliggende weg, blijft de impact op de directe omgeving beperkt.

Het ontwerp richt zich voldoende naar de specifieke kenmerken van het perceel en haar omgeving. Het gebouw zal naar vormgeving en materiaal dan ook een harmonisch geheel vormen met de andere, reeds aanwezige bebouwing in de omgeving alsook met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context. De bestaande ruimtelijke ordening blijft gerespecteerd met een hogere belevingswaarde vanuit het gebouw ten opzichte van de huidige toestand.

Conclusie

Gunstig voor het regulariseren van de bestaande verhardingen en de bestaande tuinberging en bouwen van een tuinkamer en serre.

Voorwaarden

/

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 vergunning af aan de aanvrager, Chantal Maris wonende te Heuvelstraat 74 te 3550 Heusden-Zolder en Ronny Vanbrabant wonende te Heuvelstraat 74 te 3550 Heusden-Zolder, voor het regulariseren van de bestaande verhardingen en de bestaande tuinberging en bouwen van een tuinkamer en serre, gelegen Heuvelstraat 74 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 933 Y.

Artikel 2:

De aanvrager moet de beslissing bekendmaken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden conform artikel 59, OVB.

Artikel 3:

Tegen deze beslissing kan een beroep worden ingediend bij de Deputatie van de provincie Limburg, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt. Het beroep moet op straffe van onontvankelijkheid ingesteld worden per beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen;

De beroeper bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1 de vergunningsaanvrager, behalve als hij zelf het beroep instelt
- 2 het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder (artikel 52 en volgende, OVD en artikel 86 en volgende, OVB)

Artikel 4:

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 5:

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, 13 augustus 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester