

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: 2

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 26/249 - 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:	Immofusion BV
Ligging van het perceel:	Pastoor Douvenstraat 12
Kadastrale gegevens:	afdeling 4 sectie E nr. 1068D

Projectnaam: regularisatie Pastoor Douvenstr 12
Intern dossiernummer: 26/249
ID omgevingsplatform OMV_2026083574
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het regulariseren van de inplanting van de woning, gevel en wijziging verharding.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	8 juli 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	23 juli 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	27 juli 2026
Uiterste datum beslissing	21 september 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 27 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 (17/337) voor het bouwen van twee eengezinswoningen - goedgekeurd op 26/02/2018.
- Stedenbouwkundige vergunning (17/338) voor het bouwen van twee eengezinswoningen - goedgekeurd op 26/02/2018.
- Verkavelingsvergunning (2016/007) voor het verkavelen van 4 kadastrale percelen in 4 loten voor halfopen bebouwing - goedgekeurd op 25/07/2016. Aan deze verkaveling werd verzaakt.

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 Viversel gedeeltelijke herziening, goedgekeurd op 18 augustus 2003, met bestemmingszone(s): halfopen bebouwing.

Voor het perceel is het rooilijnplan ROO_71070_243_01652_00001 Pastoor Douvenstraat - deel Kerkedries - deel Laaglandstraat, goedgekeurd op 31 mei 2012 van toepassing.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan en het geldende BPA.

Afwijking en uitzonderingen

///

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:

- 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 woonegelegenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 05/07/2013.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.
- 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.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en de criteria van artikels 30-38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Er dienden geen adviezen gevraagd te worden.

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt onder artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het besluit van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bijgevolg wordt de vereenvoudigde procedure gevolgd en werd er geen openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

Richtlijnen en omzendbrieven

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 project heeft een beperkte oppervlakte en is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. 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.

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofdioxide enkel veroorzaakt door mobiliteit.

In de aanvraag is een berekening gevoegd die de stikstofdepositie via de lucht nagaat in de SBZ-H.

Tijdens de 'exploitatie' fase gaat het over 8 lichte voertuigbewegingen per dag.

Uit de VITO-tabel 3 m.b.t. het aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel en tabel 4 m.b.t. aantal zware voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel blijkt dat het aantal voertuigbewegingen voor de strengste KDW 6 kg N/ha.jaar voor een SBZ-H op 0 meter niet overschreden wordt.

Er kan bijgevolg geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig is.

Natuurtoets

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties of kleine landschapselementen.

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De voorliggende woning is centraal gelegen in de landelijke woonkern van Viversel.

De omgeving wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bouwtypologieën.

In de onmiddellijke omgeving van de kerk komen een aantal meergezinswoningen voor. Verder van het centrum gaat de bebouwing over in een halfopen woontypologie om vervolgens naar een meer open bebouwing te gaan.

Aan de overzijde van de aanvraag is er woonproject aanwezig. Dit project is als één geheel ontworpen en bestaat uit een aantal gestapelde woningen en een reeks gekoppelde woningen. De functie die overwegend aanwezig is in de buurt is een woonfunctie. Af en toe komt er een horecafunctie of een dienstenfunctie voor, voornamelijk ondergeschikt aan de bestemming wonen. De gebouwen bestaan overwegend uit twee vouwlagen en zijn afgedekt met een hellend dak.

Op het voorliggende perceel is een woning bestaande uit twee bouwlagen en een zadeldak aanwezig. De woning werd opgetrokken samen met de links aanpalende woning. In de achtertuin is er een tuinberging aanwezig.

De voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van de inplanting van de woning, het wijzigen van de rechtergevel en het wijzigen van de inrit van de woning.

Op de vergunde plannen is de woning ingeplant op 3,10m (voorgevel) tot 3,50m (achtergevel) t.o.v. de rechter perceelsgrens. Tijdens de bouwwerken werd de woning echter ingeplant op 3,39m

(voorgevel) tot 3,81m (achtergevel). De woning is bijgevolg ca. 30cm verder naar het westen ingeplant.

Tijdens de uitvoering werd er op de tweede verdieping een raam voorzien aan de zijkant van de puntgevel. Deze puntgevel werd uitgevoerd in baksteen i.p.v. een pannenbekleding.

De inrit zal iets breder uitgevoerd dan vergund. Aan de straatzijde is deze 3,18m breed i.p.v. 3m.

Door de gewijzigde inplanting zal ook de verharde zijtuin iets breder uitgevoerd worden. Aan de achterzijde is er een terras voorzien van 20,6 m² met een afwatering op eigen terrein.

In de bestaande situatie is een groter deel van de voortuin verhard.

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:

Bij de oorspronkelijke bouwaanvraag werd de aanvraag afgetoetst aan de wettelijke bepalingen en de inpassing in het bestaande weefsel.

T.o.v. de vergunde plannen zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd aan de inplanting, de rechterzijgevel en de inrichting van de tuinzone.

De ruimtelijke beoordeling spitst zich vooral op deze elementen toe.

Het regulariseren van de inplanting van de woning is aanvaardbaar. De minimale afstand van 3m blijft aangehouden nl. 3,39m ter hoogte van de voorgevel en 3,81m ter hoogte van de achtergevel. De ritmiek van de halfopen bebouwingstypologie blijft duidelijk aangehouden. Het voorgestelde is ruimtelijk aanvaardbaar.

De spits van de rechtergevel werd uitgevoerd in baksteen i.p.v. met pannen. Daarnaast werd er een extra ruim voorzien in de nok van deze gevel.

De wijziging aan gevels is sinds 1 maart 2026 niet langer vergunningsplichtig onder bepaalde voorwaarden, door een wijziging van het Vrijstellingenbesluit van de Vlaamse Regering

De baksteen als materiaal sluit aan bij de rest van de woning en het kleinschalige materiaalgebruik in de omgeving. De bijkomende raamopening wordt voorzien in de zolderruimte waardoor de mogelijke hinder ook beperkt is. Ruimtelijk is het voorgestelde aanvaardbaar.

In de voortuin is er bijkomende verharding aanwezig. Een deel van de voortuin is bijkomend verhard. Deze bijkomende verharding is ruimtelijk niet aanvaardbaar. De aanvrager stelt echter voor om de inrit en de verharding van de zijtuin maximaal in overeenstemming te brengen met de oorspronkelijk vergunde plannen. De inrit zal vergroot worden naar 3,18m i.p.v. 3m en ook de zijtuin wordt over de volledige breedte verhard. Door de gewijzigde inplanting is het voorgestelde aanvaardbaar. De diepte van de verharding zal ongewijzigd blijven.

Aan de achterzijde van de woning wordt een terras voorzien dat afwatert op eigen terrein. De oppervlakte van het terras beperkt zich tot het strikt noodzakelijk voor een comfortabel terras en is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar.

Voor de tuinberging is geen vergunning teruggevonden. De tuinberging is niet conform de voorschriften van het BPA opgericht. Hiervoor dient nog een vergunning aangevraagd te worden indien men deze tuinberging wenst te behouden.

Conclusie

Gunstig voor het regulariseren van de inplanting van de woning, gevel en wijziging verharding

Voorwaarden

De aanleg van de voortuin en de zijtuin dient in overeenstemming gebracht te worden met de aangevraagde plannen zoals vandaag voorligt.

Indien men de tuinberging wenst te behouden is hiervoor nog een vergunning nodig.

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, Sabrina Vrijsen namens Immofusion BV gevestigd te Meylandtlaan 115 te 3550 Heusden-Zolder, voor het regulariseren van de inplanting van de woning, gevel en wijziging verharding, gelegen Pastoor Douvenstraat 12 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie E 1068 D.

Artikel 2:

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

De aanleg van de voortuin en de zijtuin dient in overeenstemming gebracht te worden met de aangevraagde plannen zoals vandaag voorligt.

Indien men de tuinberging wenst te behouden is hiervoor nog een vergunning nodig.

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, 13 augustus 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester

