

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 26 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: 5
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 26/215 - 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: **Antonella Cotza**
Ligging van het perceel: **Voetpad 41**
Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie B nr. 288T**

Projectnaam: afbraak veranda en bouwen veranda
Intern dossiernummer: 26/215
ID omgevingsplatform OMV_2026075480
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van de bestaande veranda en bouwen van een nieuwe veranda.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	15 juni 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	2 juli 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	10 augustus 2026
Uiterste datum beslissing	31 augustus 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 10 augustus 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (98/238) voor het bouwen van een eengezinswoning met losstaande autobergplaats - goedgekeurd op 02/09/1998.
- Verkavelingsvergunning (1970/346B) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 13/02/1989.

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 (artikel 16), zone B voor hovingen (artikel 12), zone voor open en halfopen bebouwing (artikel 10), zone voor voortuinstroken (artikel 13).

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 1970/346B, goedgekeurd op 13/02/1989. Het betreft lot 2.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van BPA Zolder Centrum II - wijziging 4 en bijgevolg ook met de verkavelingsvoorschriften.

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.
- 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.

Er wordt afgeweken van gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening 2023.

De aanvraag betreft het slopen van de aan de woning aangebouwde bestaande veranda en het bouwen van een nieuwe aan de woning aangebouwde veranda. De totale bestaande dakoppervlakte bedraagt ca. 131,73m². Na de afbraak van de bestaande veranda en het bouwen van de nieuwe veranda bedraagt de nieuwe totale dakoppervlakte ca. 140,70m². Het verschil tussen de bestaande en de nieuwe totale dakoppervlakte is slechts 8,97m². De regenwaterafvoer van de nieuwe veranda wordt aangesloten op de bestaande regenwaterafvoer. In dit geval wordt het aangevraagde beschouwd als een beperkte verbouwing zonder werken aan de afwatering, waarbij er geoordeeld wordt dat de omvang van het aangevraagde niet in verhouding staat met wat er volgens de hemelwaterverordening voorzien moet worden. Bijgevolg wordt er een afwijking op de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening 2023 toegestaan.

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.

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).

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Voetpad 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 slopen van de bestaande veranda en het bouwen van een nieuwe veranda. Het goed bevindt zich binnen de bebouwingsstrook Boekt-Zolder, dicht bij het centrum van Zolder, aan een goed uitgeruste gemeenteweg, Voetpad. De onmiddellijke omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door ééngezinswoningen in open en halfopen bouwvorm. De bouwvolumes zijn gebouwd in verscheidene en uiteenlopende 'bouwstijlen'.

Op het perceel bevindt zich een halfopen ééngezinswoning en een losstaand bijgebouw op minder dan 1m van de perceelsgrenzen. Voor het bijgebouw werd geen vergunning teruggevonden. Daarnaast werden de verhardingen niet aangelegd conform de laatste vergunning (dossiernummer 98/238). Zo werd er geen vergunning teruggevonden voor het verharden van de volledige voor- en zijtuin, het pad naar de tuinberging en werd het terras groter aangelegd dan op het vergunde plan werd ingetekend. Deze aanvraag omvat geen regularisatie van deze verhardingen. De onvergunde verhardingen dienen verwijderd te worden en met groen aangelegd te worden.

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 is gelegen binnen de contouren van het BPA Zolder Centrum II - wijziging 4, binnen de 'zone voor open en halfopen bebouwing'. De voorschriften geven 'wonen' als hoofdfunctie aan. De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande veranda en bouwen van een nieuwe veranda. De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Mobiliteitsimpact

De functie wonen was reeds aanwezig op het voorliggend perceel. Met het bouwen van een nieuwe veranda wordt de bezetting van de woning niet uitgebreid. Er zal dus geen bijkomende druk zijn op vlak van mobiliteit.

Er kan gesteld worden dat door voorliggende aanvraag de impact op de mobiliteit beperkt is.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande veranda en het bouwen van een nieuwe veranda. De bestaande veranda bevindt zich aan de achterzijde van de woning tot op de linker perceelsgrens. Aan de rechterzijde van de bestaande veranda bevindt zich een muur dewelke bewaard blijft bij het slopen. De nieuwe veranda wordt opgericht tot op de linker perceelsgrens en heeft een totale diepte van 4,20m en een breedte van 9,60m. De totale bouwdiepte van de woning komt hiermee op 14,40m. Het dak van de veranda wordt plat afgedekt. De dakrandhoogte bedraagt 2,90m ten opzichte van de vloerplas. Het ontwerp is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften. Er kan gesteld worden dat de schaal en het ruimtegebruik voor voorname werken inpasbaar is in de ruime en onmiddellijke omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

De veranda wordt uitgevoerd met grijs gelakt hout en glas.

De voorziene materialen zijn esthetisch en duurzaam te noemen en zullen moeiteloos integreren 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.

Er werd geen vergunning teruggevonden voor het verharderen van de volledige voor- en zijtuin, het pad naar de tuinberging en het terras werd groter aangelegd dan op het vergunde plan staat ingetekend. Deze aanvraag omvat geen regularisatie van deze verhardingen. De onvergunde verhardingen dienen verwijderd te worden en met groen aangelegd te worden.

Andere 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 slopen van de bestaande veranda en bouwen van een nieuwe veranda.

Voorwaarden

- De **onvergunde verhardingen** in de voor-, zij- en achtertuin dienen verwijderd te worden en opnieuw aangelegd te worden met groenaanplanting.
- 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, Antonella Cotza wonende te Voetpad 41 te 3550 Heusden-Zolder, voor het slopen van de bestaande veranda en bouwen van een nieuwe veranda, gelegen Voetpad 41 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie B 288 T.

Artikel 2:

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

- De **onvergunde verhardingen** in de voor-, zij- en achtertuin dienen verwijderd te worden en opnieuw aangelegd te worden met groenaanplanting.

- Het **hemelwater** dient ten 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.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 27 augustus 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester