

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 16 september 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Marten Frederix

Agendnummer: 2

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 26/152 - 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: **Guy De Nies**

Ligging van het perceel: **De Panestraat 9**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nr. 799W**

Projectnaam: Guy De Nies - uitbreiding woning

Intern dossiernummer: 26/152

ID omgevingsplatform OMV_2026038481

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het verbouwen met uitbreiding van een bestaande ééngezinswoning en regulariseren van de bestaande uitbreiding van het bijgebouw en omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	24 april 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	16 juni 2026
Opening openbaar onderzoek	26 juni 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	25 juli 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	19 augustus 2026
Uiterste datum beslissing	29 september 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 19 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 (97/168) voor het bouwen van een eengezinswoning - goedgekeurd op 24/09/1997.
- Stedenbouwkundige vergunning (01/215) voor het verbouwen van een eengezinswoning en het bouwen van een dubbele garage - goedgekeurd op 30/01/2002.
- Stedenbouwkundige vergunning (11/207) voor het wijzigen van voor- en zijgevel van een eengezinswoning - goedgekeurd op 29/07/2011.
- Verkavelingsvergunning (1991/012) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 07/05/1991.

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."

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 privaat groen, zone voor residentiële bebouwing.

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 1991/012, goedgekeurd op 07/05/1991. Het betreft lot 2.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van rooilijnplan De Panestraat en Simone Reyndersstraat, ROO_71070_243_00118_00001 & ROO_71070_243_00118_00001 goedgekeurd door de gemeenteraad op 28/12/1959 & 04/10/2023.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkaveling en het BPA.

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 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.

De voorschriften van het BPA Boekt werden overgenomen als voorschriften van de verkaveling. De aanvraag wijkt af van deze voorschriften voor volgende punten:

- De uitbreiding van de woning komt in de zone voor privaat groen
- Het totaal aan bijgebouwen overschrijdt het maximum van 20m²
- Er wordt geen bouwvrije zone van 5m overgehouden aan de linkerperceelsgrens/zone voor privaat groen aan de Simone Reyndersstraat

Het afwijken van deze voorschriften wordt verder besproken binnen de ruimtelijke beoordeling.

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 wijkt af van deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag beoogt het uitbreiden van de woning en het regulariseren van de terrasoverkapping aan het bijgebouw. Uitbreidingen vallen steeds onder het toepassingsgebied van de verordening, ongeacht de grootte, en ongeacht of er al dan niet werken aan de afwatering gebeuren.

De uitbreiding van de woning heeft een oppervlakte van 14,59 m². Voor verbouwingen, waar ook werken aan de afwatering gebeuren, wordt de dakoppervlakte van het gehele gebouw in rekening gebracht voor de dimensionering van de hemelwaterput. Uit de bijgevoegde rioleringsplannen

blijkt dat men ook de afwatering van de bestaande woning zal aansluiten op de nieuw te plaatsen put. Hierdoor dient men ook de oppervlakte van het hoofd dak in rekening te brengen. We spreken inclusief uitbreiding dan van een totale dakoppervlakte van 140.03m². Er werd echter slechts rekening gehouden met de uitbreiding waarvoor een oppervlakte van 43,77m² in rekening gebracht werd.

Ook aan het bijgebouw zijn er dakdelen die te regulariseren zijn. Uit het rioleringsplan blijkt dat ook de dakoppervlakte van het bestaande/vergunde bijgebouw aangesloten wordt op de nieuw te plaatsen regenput. Ook deze dakoppervlakte zou men in rekening moeten brengen. Uit de motivering die aangeleverd werd blijkt dat men de redenering maakt dat het water dat op de te regulariseren dakdelen valt rechtstreeks kan afwateren in de naastliggende tuinzone. Voor het voorste dakdeel is dit het geval, het achterste dakdeel watert echter eerst af in een regenton om water te hergebruiken, om daarna in de tuin uit te vloeien. Overdekte constructies kunnen slechts buiten rekening gelaten worden wanneer zij zonder afvoersysteem (met uitzondering van regenpijpen en dakgoten) in een onverharde tuinzone afwateren. Dit is echter niet het geval.

Omwille van bovenstaande werd er niet voldoende dakoppervlakte in rekening gebracht en is de hemelwaterput, alsook de infiltratievoorziening niet voldoende groot gedimensioneerd cfr de geldende verordening. Daarnaast wordt er ook onvoldoende hergebruik voorzien met enkel het aansluiten van 1 buitenkraan op de regenput. Omwille van al deze zaken kan geconcludeerd worden dat **deze aanvraag niet voldoet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.**

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 telecommunicatiekabel 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 6 juli 2026, is geen bezwaar en als volgt gemotiveerd:

"Geen bezwaar

Er werd bevestigd door de architect dat de positie van de watermeter niet zal gewijzigd 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 26 juni 2026 tot 25 juli 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

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.

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het perceel bevindt zich centraal in Boekt, op de rand van een nieuw ontwikkelde verkaveling. Binnen deze verkaveling zijn open, halfopen en gesloten bebouwingen terug te vinden. Het voorliggend perceel bevindt zich op de hoek van De Panestraat en de Simone Reyndersstraat. De Simone Reyndersstraat is de straat die de nieuwe verkaveling ontsluit. De Panestraat wordt gekenmerkt door open bebouwingen met een verscheidenheid aan bouwstijlen.

De voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een uitbreiding aan de bestaande woning in de voortuinstrook aan De Panestraat, alsook het regulariseren van een uitbreiding van het bijgebouw en de omgevingsaanleg.

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 beoogt het uitbreiden van de woning. De uitbreiding van de woning wordt in de zone voor privaat groen geplaatst volgens het BPA en is hiermee niet functioneel inpasbaar. Hoewel het onderliggende BPA een zone voor privaat groen voorschrijft waar men enkel groenbeplanting en constructies die de tuinaanleg ondersteunen (serre, bergplaats, tuinhuisje) kan realiseren, dient te worden vastgesteld dat dit BPA ouder is dan 15 jaar. In toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO kunnen de stedenbouwkundige voorschriften inzake deze bestemmingszone als verouderd worden beschouwd, doch dit ontslaat de overheid niet van de verplichting om de aanvraag te toetsen aan

de principes van een goede ruimtelijke ordening. De constructies die binnen deze zone opgericht worden, worden ruimtelijk verder beoordeeld binnen de volgende rubrieken.

De onderliggende gewestplanbestemming is wonen, het uitbreiden van een woning en haar aanhorigheden is hier wel functioneel inpasbaar.

Mobiliteitsimpact

De voorliggende aanvraag genereert geen bijkomend verkeer ten opzichte van de huidige situatie. Er is reeds een oprit aanwezig die toegang verleent tot een garage met ruimte voor het stallen van 2 wagens.

Het parkeren wordt hierdoor 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.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag voorziet in een uitbreiding van de bestaande woning tot op een afstand van circa 3 m van de perceelsgrens/rooilijn ter hoogte van de Simone Reyndersstraat, dit binnen de zone voor privaat groen volgens het BPA. Hierdoor wordt afgeweken van de gebruikelijke inplanting van bebouwing in de directe omgeving ter hoogte van de voorliggende wegenis, alsook van de historisch vastgelegde bouwlijn in het BPA.

Hoewel het onderliggende BPA een minimale bouwlijn van 5 m voorschrijft, dient te worden vastgesteld dat dit BPA ouder is dan 15 jaar. In toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO kunnen de stedenbouwkundige voorschriften inzake de voorbouwlijn als verouderd worden beschouwd, dit ontslaat de overheid echter niet van de verplichting om de aanvraag te toetsen aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Wanneer we de inplanting van de omliggende bebouwing bestuderen kan het volgende geconcludeerd worden. De woningen uit de nieuwe verkaveling aan dezelfde straatzijde van de Simone Reyndersstraat als voorliggende aanvraag, worden met een afstand van minstens 5m uit de voorliggende rooilijn geplaatst. Het betreft 1 open woning en 2 halfopen woningen die dezelfde bouwlijn volgen aan de Simone Reyndersstraat.

Deze uniforme bouwlijn draagt bij tot een samenhangend straatbeeld, een voldoende ruime voortuinstrook en een kwalitatieve overgang tussen het openbaar domein en de private bebouwing.

Door de uitbreiding van de woning in voorliggende aanvraag tot op slechts 3 m van de wegenis in te planten wordt deze ruimtelijke structuur doorbroken. De voorgestelde inplanting schuift het bouwvolume aanzienlijk verder naar voren dan zowel de bestaande omgevingstoestand als de historisch vastgelegde bouwlijn in het BPA. Hierdoor ontstaat een storend en beeldbepalend vooruitgeschoven bouwvolume dat afbreuk doet aan de harmonie en de ruimtelijke samenhang van het straatbeeld.

Daarnaast leidt de beperking van de voortuinstrook tot een verminderde ruimtelijke buffer tussen de woning en het openbaar domein. Dit heeft een negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en op de belevingswaarde van de straatomgeving.

Gelet op het feit dat de voorgestelde voorbouwlijn niet aansluit bij de gangbare inplanting van de woningen in de omgeving, noch bij de historisch voorziene bouwlijn van 5 m, wordt geoordeeld dat de aanvraag op vlak van de uitbreiding aan de woonst niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De voorgestelde uitbreiding veroorzaakt een ongewenste aantasting van het straatbeeld en kan stedenbouwkundig niet worden aanvaard.

Dezelfde redenering geldt voor het hondenhek dat nagenoeg tegen de perceelsgrens geplaatst wordt aan de Simone Reyndersstraat. Het is niet aanvaardbaar dat deze constructie zo kort tegen de rooilijn geplaatst wordt. Dit leidt tot de beperking van de voortuinstrook en een verminderde ruimtelijke buffer tussen de woning en het openbaar domein.

De aanvraag beoogt ook het regulariseren van de terrasoverkapping die aan het garagegebouw geplaatst werd. Deze heeft een oppervlakte van 39,62m². De totale oppervlakte aan bijgebouwen is hiermee 94,08m². Dit is een te grote oppervlakte aan bijgebouwen voor een perceel met een oppervlakte van 730m². Het BPA legt een maximum van 20m² aan bijgebouwen op. Hoewel het onderliggende BPA een maximale oppervlakte van 20m² aan bijgebouwen voorschrijft, dient te worden vastgesteld dat dit BPA ouder is dan 15 jaar. In toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO kunnen deze stedenbouwkundige voorschriften als verouderd worden beschouwd. De oppervlakte van 20m² werd echter reeds overschreden met het vergunnen van het huidige garagegebouw, dit

met een oppervlakte van 54,46m². Wanneer we vandaag de ruimtelijke beoordeling maken is het gangbaar om bijgebouwen toe te staan met een maximum van 10% van de totale perceelsoppervlakte, gelimiteerd met een maximum van 80m² aangezien het bijgebouw ruimtelijk het hoofdgebouw zou kunnen overstemmen bij grotere oppervlaktes. Voor het voorliggend perceel met een oppervlakte van 730m² betekent dit een maximum van 73m² aan bijgebouwen. Indien men het achterste deel van de aangebouwde terrasoverkapping af zou breken breidt men het bestaande bijgebouw nog uit met een oppervlakte van 23,5m². Dit zou het totaal aan bijgebouwen op 77,86m² brengen. Een uitbreiding tot 77,86m² aan bijgebouw zou nog aanvaardbaar zijn aangezien men de theoretisch maximale bouwdiepte van de woonst vandaag niet benut. Het uitbreiden van het bijgebouw in de linkergevel van het bijgebouw is hiermee ruimtelijk mogelijk. Het dakdeel dat echter ter hoogte van de achterste perceelsgrens aan dit bijgebouw gekoppeld werd is ruimtelijk niet aanvaardbaar omdat hiermee de bebouwingsgraad op vlak van bijgebouwen overschreden wordt en het totaal aan bijgebouwen dan op een oppervlakte van 94,08m² gebracht wordt. Dit is ruimtelijk te zwaar.

Visueel-vormelijke elementen

De aanbouw van de woning wordt in dezelfde gevelsteen als de woning opgetrokken. Ook de dakbekleding wordt doorgetrokken. De uitbreiding van het bijgebouw werd in hout vervaardigd. 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 nagenoeg ongewijzigd. Het wijzigt enkel licht in functie van de voorziene infiltratievoorzieningen.

De verhardingen worden voorzien in waterdoorlatende verharding voor wat betreft de oprit en pad naar voordeur. Voor het terras wordt een verharding in keramische tegels voorzien. Hier zal het hemelwater zijdelings infiltreren op eigen terrein. Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering.

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

De verharding is proportioneel ten opzichte van het voorliggend perceel en verleent de noodzakelijke toegang tot de garage achteraan het perceel. Het terras is ook redelijk in haar dimensionering. De aanleg van de omgevingsaanleg is hiermee ruimtelijk aanvaardbaar.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Aangezien de voorliggende aanvraag constructies in de voortuinzone ter hoogte van de Simone Reyndersstraat beoogt waarvan de uitbreiding van de woning maar op 3m van de wegenis komt en het hondenhek zelfs bijna tot tegen de perceelsgrens aan de wegenis geplaatst wordt, leiden deze mogelijks tot visuele hinder voor deze wegenis.

Synthese van de ruimtelijke beoordeling

De uitbreiding van de woonst in de linker gevel is ruimtelijk **niet aanvaardbaar**. De uitbreiding van het **bijgebouw in de linkergevel** is **ruimtelijk aanvaardbaar**, het **dakdeel** ter uitbreiding in de **achtergevel van het bijgebouw** is **niet ruimtelijk aanvaardbaar** omdat hiermee de maximale draagkracht van het perceel overschreden wordt op vlak van bijgebouwen. Het **hondenhek tegen de rooilijn** aan de Simone Reyndersstraat **is niet ruimtelijk aanvaardbaar**. **De omgevingsaanleg is ruimtelijk aanvaardbaar**.

Aangezien het geheel van de gevraagde werken **niet voldoet aan de hemelwaterverordening** dient de **volledige aanvraag geweigerd te worden**.

Conclusie

Ongunstig voor het verbouwen met uitbreiding van een bestaande ééngezinswoning en regulariseren van de bestaande uitbreiding van het bijgebouw.

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 weigering af aan de aanvrager, Guy De Nies met als contactadres De Panestraat 9 te 3550 Heusden-Zolder, voor het verbouwen met uitbreiding van een bestaande ééngezinswoning en het regulariseren van de bestaande uitbreiding van het bijgebouw en omgevingsaanleg, gelegen De Panestraat 9 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 799 W.

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)

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, 16 september 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester