

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 16 juli 2025

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: 17

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/099 - 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: **RoFra BV en de heer Ron Biesmans**

Ligging van het perceel: **Halstraat 13_2**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 800T**

Projectnaam: Halstraat 13.2 - Kamerverhuur

Intern dossiernummer: 25/099

ID omgevingsplatform OMV_2025029140

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het omvormen van een eengezinswoning naar een kamerwoning met 5 kamers.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	11 april 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	19 mei 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	27 juni 2025
Uiterste datum beslissing	18 juli 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 27 juni 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 20/468/OMV_2020142033 voor het verbouwen van een woning naar twee halfopen eengezinswoningen en bouwen van een carport goedgekeurd op 20/01/2021.
- Stedenbouwkundige vergunning (54/033H) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 14/07/1954.
- Stedenbouwkundige vergunning (65/018KH) voor het bouwen van een bergplaats - goedgekeurd op 01/06/1965.
- Stedenbouwkundige vergunning (04/413) voor het slopen van bijgebouwen - goedgekeurd op 09/02/2005.
- Verkavelingsvergunning (2004/031) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 05/01/2005.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woongebied.

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 (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De aanvraag is niet gelegen binnen een geldend bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag maakt geen deel uit van een nog geldende verkaveling.

Voor de Halstraat is geen rooilijnplan opgemaakt.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

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

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, dd 10 februari 2023.

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 hemelwaterverordening is niet van toepassing. Er is geen uitbreiding voorzien, noch werken aan de riolering.

Er worden voorwaarden opgelegd voor de aanleg van de verharding voor het parkeren. De opgelegde voorwaarden maken dat de verharding niet onder de hemelwaterverordening valt.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 13 juni 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 21 mei 2025, is geen bezwaar en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Geen bezwaar

Er worden geen wijzigingen aangebracht aan het gebouw, de watermeter zal bijgevolg niet verplaatst worden.

Uit het advies van STEBO, van 3/6/2025, blijkt dat de kamers voldoen aan de minimumkwaliteitseisen van de Codex Wonen en dat de aanvraag voldoet aan de vereisen van ons gemeentelijk kamerreglement.

Zie bijlage.

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 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 Halbeek, 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, II of III van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

Natuurtoets

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties of kleine landschapselementen.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Halstraat 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 heeft als doel de bestemming van een halfopen eengezinswoning te wijzigen naar een woning met vijf aparte kamers.

De woning bevindt zich in bebouwingstrook Heusden-Berkenbos. Het gebouw is oorspronkelijk een oude langgevelhoeve met één bouwlaag en zadeldak. In de jaren 1950 werd er aan de linkerkant een woning met twee bouwlagen en eveneens een zadeldak bijgebouwd.

In 2021 werd een vergunning verleend om het hele gebouw te renoveren en op te splitsen in twee halfopen grondgebonden eengezinswoningen. De aanvrager wil nu één van deze verbouwde woningen omvormen tot een kamerwoning.

Er worden geen aanpassingen gedaan aan het volume van het gebouw. Wel zijn er enkele veranderingen ten opzichte van het vergunde plan:

- In plaats van vier slaapkamers worden er nu vijf kamers ingericht, met één extra kamer op de bovenverdieping.
- Op zowel het gelijkvloers als de bovenverdieping is een gedeelde badkamer voorzien.
- Daarnaast komen er gezamenlijke ruimtes zoals een woonkamer, keuken en ontspanningsruimte.
- Aan het uiteinde van het perceel en deels in de zijtuin komen parkeerplaatsen. Deze zijn ingetekend op het plan en zullen in de praktijk volledig worden verhard.
- De garage die eerder vergund werd, zal gebruikt worden voor het stallen van fietsen en als bergruimte.

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 omgeving wordt gekenmerkt door wonen. In de directe omgeving zijn weinig voorzieningen. In de bredere omgeving ligt het handelscentrum Heusden-cité, het Sint-Franciscusziekenhuis en enkele scholen.

Kamerwonen sluit aan bij de woonfunctie in de omgeving.

Naast het verkrijgen van een omgevingsvergunning zal er nog een uitbatingsvergunning moeten worden aangevraagd worden in overeenstemming met het gemeentelijk kamerreglement.

- Mobiliteitsimpact

Door het gebruik van de woning als kamerwoning zal de mobiliteit iets toenemen. Met vijf kamers is dit echter vergelijkbaar met de mobiliteit van een gezin met vijf volwassenen. Op het perceel is voldoende ruimte om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Hoewel de ingetekende parkeerplaatsen in de huidige vorm niet bruikbaar zijn, is de volledige zone waarin ze ingetekend zijn ruim genoeg om aan deze behoefte te voldoen

- Schaal

Er is geen uitbreiding van het bouwvolume voorzien. De woning behoudt de schaal van een eengezinswoning en past goed in de omgeving.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De woon- en bouwdichtheid blijft gelijk aan die van een gewone eengezinswoning.

De aangeduide parkeerplaatsen zijn zoals weergegeven niet bruikbaar, maar de voortuinzone aan de verbinding tussen de Halstraat en de Oude Baan, inclusief twee parkeerplaatsen in de rechtertuintuin, mag aangelegd worden met waterdoorlatende kiezelverharding. Deze zone is voldoende groot om de nodige parkeerplaatsen te voorzien.

De overige tuinzones, met uitzondering van het pad naar de voordeur, het pad langs het huis en het terras in de zijtuin, moeten voorzien worden van groenbeplanting.

Alle verhardingen moeten water kunnen laten infiltreren op eigen terrein en mogen een hellingsgraad hebben van maximaal 2%.

De voortuin langs de verbindingsweg tussen de Halstraat en de Oude Baan moet voorzien worden van een haag, met uitzondering van de oprit, die maximaal 4 meter breed mag zijn.

- Visueel-vormelijke elementen

Visueel vormelijk zijn er omzeggens geen wijzingen t.a.v. de vergunde toestand. De visuele impact wijzigt niet.

- 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

Er zijn geen wijzingen in het reliëf.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er zijn geen elementen die er op wijzen dat op dit vlak problemen worden verwacht.

In het kader van een aanvraag van een uitbatingsvergunning zullen de nodige inspecties plaatsvinden met het oog op de veiligheid.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het omvormen van een eengezinswoning naar een kamerwoning met 5 kamers .

Voorwaarden

Om een kamerwoning effectief uit te baten moet er los van deze omgevingsvergunning nog een uitbatingsvergunning worden bekomen overeenkomstig het gemeentelijk kamerreglement.

Meer info hierover kan u vinden op de gemeentelijke website:

<https://www.heusden-zolder.be/kamers-verhuren-vraag-je-uitbatingsvergunning-aan>

De voortuinzone aan het verbindingsstuk tussen de Halstraat en de Oude Baan inclusief de 2 parkeerplaatsen in de rechtertuintuin mogen met een waterdoorlatende kiezelverharding worden aangelegd. Deze zone is voldoende groot om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De overige delen van de tuin, exclusief het pad naar de voordeur, een pad langs het huis en het terras in de zijtuin moeten aangeplant worden van een groenbeplanting. De paden mogen een max. breedte van 1m hebben.

De verharding mag geen grotere hellingsgraad dan 2% hebben.

De voortuin aan de verbinding tussen de Halstraat en de Oude Baan moet afgeboord worden met een haagbeplanting exclusief de inrit die maximaal 4m breed mag zijn.

Het advies van de brandweer moet gevolgd worden.

Het advies van de nutsmaatschappijen moet gevolgd worden.

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, Maria Quesada-Occoffer namens RoFra BV gevestigd te Heuvelstraat 77 te 3550 Heusden-Zolder en de heer Ron Biesmans met als contactadres Pastoor Paquaylaan 35 bus 1 te 3550 Heusden-Zolder, voor het omvormen van een eengezinswoning naar een kamerwoning met 5 kamers, gelegen Halstraat 13_2 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 800 T.

Artikel 2:

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

Om een kamerwoning effectief uit te baten moet er los van deze omgevingsvergunning nog een uitbatingsvergunning worden bekomen overeenkomstig het gemeentelijk kamerreglement.

Meer info hierover kan u vinden op de gemeentelijke website:

<https://www.heusden-zolder.be/kamers-verhuren-vraag-je-uitbatingsvergunning-aan>

De voortuinzone aan het verbindingsstuk tussen de Halstraat en de Oude Baan inclusief de 2 parkeerplaatsen in de rechtertuintuin mogen met een waterdoorlatende kiezelverharding worden aangelegd. Deze zone is voldoende groot om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De overige delen van de tuin, exclusief het pad naar de voordeur, een pad langs het huis en het terras in de zijtuin moeten aangeplant worden van een groenbeplanting. De paden mogen een max. breedte van 1m hebben.

De verharding mag geen grotere hellingsgraad dan 2% hebben.

De voortuin aan de verbinding tussen de Halstraat en de Oude Baan moet afgeboord worden met een haagbeplanting exclusief de inrit die maximaal 4m breed mag zijn.

Het advies van de brandweer moet gevolgd worden.

Het advies van de nutsmaatschappijen moet gevolgd worden.

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, 22 juli 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester