

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: 13

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/073 - 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: **de heer Geert Verdonck**

Ligging van het perceel: **Kapelhof 40**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nr. 429B2**

Projectnaam: Kapelhof 40, 3550 Heusden-Zolder

Intern dossiernummer: 25/073

ID omgevingsplatform OMV_2025032825

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het wijzigen van de verharding, bouwen van een losstaande garage, kappen van 3 bomen en een heraanplant met 11 bomen.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	19 maart 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	10 april 2025
Opening openbaar onderzoek	21 april 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	20 mei 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	
Uiterste datum beslissing	24 juli 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

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

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (73/0/1/616Z) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 19/03/1973.
- Stedenbouwkundige vergunning (82/015K) voor het wijzigen van een plat dak in een zadeldak - goedgekeurd op 11/02/1982.
- Stedenbouwkundige vergunning (12/007) voor het kappen van 3 eiken - goedgekeurd op 27/02/2012.
- Stedenbouwkundige vergunning (17/018) voor het kappen van bomen - goedgekeurd op 15/05/2017.
- Verkavelingsvergunning (1962/041) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 22/01/1963.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Woonparken zijn gebieden zijn waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het perseel is niet gelegen binnen een geldend bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is gelegen binnen een niet-vervallen verkaveling van ouder dan 15 jaar.

Voor Kapelhof werd geen rooilijnplan opgemaakt.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan maar niet met de voorschriften van de verkaveling.

De aanvraag omvat volgende afwijkingen:

De maximaal bebouwde oppervlakte van 180m² wordt overschreden. Er wordt voorzien in een totale bebouwing van 244,81m².

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.

Beoordeling van de gevraagde afwijking van de bebouwbare oppervlakte.

Volgens omzendbrief van 8/7/21997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002 kan er in woonpark tot 250m² worden bebouwd. Het voorstel voldoet aan deze richtlijn en is ruimtelijk aanvaardbaar.

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 aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag betreft het bouwen van overdekte constructies het aanleggen van verharding. Het hemelwater infiltreert op eigen terrein in de onverharde zone zonder dat daarvoor een afvoersysteem (behalve standpijpen) moet worden aangelegd. De hemelwaterverordening van 2023 is bij gevolg verder niet van toepassing.

De totale dakoppervlakte van de garage is 22,43m². 1/4 van de dakoppervlakte dient te worden voorzien als infiltratiezone. Er is een lichte komvormige maaiveldverlaging voorzien van 5,61m² waar het water kan infiltreren.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 11 april 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

het Agentschap voor Natuur en Bos geeft gunstig advies onder de volgende voorwaarden:

- Er mag geen overtreding gebeuren op het Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer. Dit betekent dat er dient nagegaan te worden, alvorens de kapwerken beginnen, of er beschermde soorten (zoals vleermuizen, zwaluwen, ...) of indicaties ervan (zoals resten van nesten, uitwerpselen,...) aanwezig zijn. Indien er een vermoeden bestaat van aanwezigheid van soorten dient contact opgenomen te worden met ANB;

- de voorwaarden inzake 'woonpark' dienen nagekomen te 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 21 april 2025 tot 20 mei 2025.

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

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 Schaamloop, 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 (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 Kapelhof een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het goed is gelegen aan de rand van de bebouwingsstrook Zolder-Boekt in een groene, residentiële woonwijk met een relatief lage bouwdensiteit. Het woonpark werd in de jaren '60 al grotendeels verkaveld en is gelegen ten noorden van de woonkern van Boekt. Het goed is omgeven door vrijstaande ééngezinswoningen. De aanwezige gebouwen variëren in hoogte, inplanting en bouwstijl.

De aanvraag ligt in een woonpark dat aansluit op de gewestweg Meylandtlaan (N72). Langs deze weg zijn een aantal voorzieningen aanwezig. Via deze gewestweg is er ook een ontsluiting via het openbaar vervoer.

De aanvraag omvat:

- Het rooien van 3 bomen: twee Amerikaanse eiken en een Europese eik.
- Het verplaatsen van een ligustrumhaag en een krentenboom
- De heraanplant van 11 bomen: 8 krentenbomen en 3 beuken
- Het verwijderen van verhardingen: ca 144m²

- Het leggen van nieuwe verharding: ca 137m²
- Het bouwen van een garage 23m²

Doel van de ingreep is het verleggen van de inrit en het voorzien van een garage die wordt ingeplant voor de woning. Om dit te realiseren moeten er drie eiken worden gekapt. Om dit te compenseren wordt er voorzien in een heraanplant.

De krentenbomen worden in de rechterzijtuin geplant worden. De beuken in de achtertuin.

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
- Mobiliteitsimpact
- Schaal
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid
- Visueel-vormelijke elementen
- Cultuurhistorische aspecten
- Bodemreliëf
- Hinderaspecten
- Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Functionele inpasbaarheid:

Het bouwen van een garage bij een woning is eigen in een woonomgeving. De garage past functioneel in een woonomgeving.

Mobiliteit

geen wijzigingen

Ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De garage heeft een beperkte oppervlakte en wordt op voldoende afstand van de weg ingeplant. De ontharding en de aanleg van nieuwe verharding compenseren elkaar. De nieuwe verharding is waterdoorlatend en infiltreert op eigen terrein.

Aan de straatzijde wordt een inrit met een breedte van 6m voorzien. Dit is te breed. Aan de straatzijde mag de inrit een maximale breedte van 4,5m hebben. Deze kan meer naar binnen verbreedt worden zoals aangegeven op het plan.

Er worden in de voortuinzone 3 eiken gerooid. De rooi wordt gecompenseerd door het heraanplanten van 11 bomen. In de rechterzijtuin wordt er voorzien in een bufferstrook met 9 krentenbomen. Deze buffering rondom het perceel sluit aan bij het doel van woonpark 'wonen in het groen'. In de achtertuin worden nog 3 nieuwe beuken aangeplant.

Om te voorzien in een goede uitvoering zal een waarborg opgelegd worden voor de aan te planten bomen. Na aanlevering van bewijsstukken dat de aanplant na 2 jaar gelukt is kan de waarborg worden terugbetaald.

Visueel-vormelijke elementen

Materiaalgebruik: (zie aanduidingen op de plannen)

- De garage wordt afgewerkt met duurzame en verzorgd uitziende materialen:
 - 1) Gevels in gevelsteen, wit geschilderd
 - 2) Aluminium ramen, donkere RAL kleur
 - 3) Aluminium sectionaalpoort, donkere RAL kleur
 - 4) Platte daken in dubbele bitumineuze dakdichting
 - 5) Dakrand in aluminium, witte RAL kleur
 - 6) Arduinen dorpels

Deze materialen sluiten aan bij de bestaande woning en passen in de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten:

- Niet van toepassing

Bodemreliëf:

- Het bestaande bodemreliëf is zo goed als vlak en blijft ongewijzigd.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het wijzigen van de verharding, bouwen van een losstaande garage, kappen van 3 bomen en een heraanplant met 11 bomen.

Voorwaarden

De voorwaarden van het Agentschap voor natuur en Bos moeten gevolgd worden. Deze voorwaarden zijn:

- Er mag geen overtreding gebeuren op het Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer. Dit betekent dat er dient nagegaan te worden, alvorens de kapwerken beginnen, of er beschermde soorten (zoals vleermuizen, zwaluwen, ...) of indicaties ervan (zoals resten van nesten, uitwerpselen,...) aanwezig zijn. Indien er een vermoeden bestaat van aanwezigheid van soorten dient contact opgenomen te worden met ANB;
- de voorwaarden inzake 'woonpark' dienen nagekomen te worden.

De inrit mag aan de straat maximaal 4,5m breed zijn aan de straat.

Borg heraanplant

De voorschriften aangaande woonpark dienen nagekomen te worden:

Er moet in het plantseizoen, dat loopt van november tot maart, een heraanplanting gebeuren met minstens 11 standplaatsgeschikte bomen, maat 10/12, op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en onderling op voldoende afstand.

De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering. Indien de bomen afsterven, moeten ze vervangen worden. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel minstens 11 nieuwe hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.

Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's en het aankoopbewijs van de bomen.

De borgsom van 1100 euro, 100 euro per aan te planten boom, moet betaald worden vóór het gebruikmaken van de vergunning. Voor het betalen van deze borgsom, ontvangt men een factuur van de gemeente. Na de aanplanting wordt de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht door de aanvrager.

Twee jaar na de volledige aanplant wordt op vraag van aanvrager een controle uitgevoerd door het gemeentebestuur. Indien de aanplanting na 2 jaar voldoet, wordt de borg vrijgegeven

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, de heer Geert Verdonck met als contactadres Leest 3 bus 2 te 2330 Merksplas, voor het wijzigen van de verharding, bouwen van een losstaande garage, kappen van 3 bomen en een heraanplant met 11 bomen, gelegen Kapelhof 40 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 429 B2.

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 vijftiendertig 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, 22 juli 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester