

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 30 juli 2025

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette
Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Waarnemend algemeen directeur: Raf Nulens

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans
Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendanummer: 14

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –
aanvraagnr. 25/104 - 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 natuurbewoud 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: **Paenen - Mateos**

Ligging van het perceel: **Minderbroedersstraat 43**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 73D104**

Projectnaam: regularisatie keuken en omgevingsaanleg

Intern dossiernummer: 25/104

ID omgevingsplatform OMV_2025039299

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het regulariseren van de keuken en de omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	12 april 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	11 juni 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	23 juli 2025
Uiterste datum beslissing	10 augustus 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 23 juli 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (54/009KH) voor het bouwen van een bijgebouw - goedgekeurd op 04/05/1954.
- Stedenbouwkundige vergunning (63/004KH) voor het bouwen van een garage - goedgekeurd op 11/06/1963.

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).

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het eigendom is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van rooilijnplan.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming woongebied.

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 aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Met deze nota willen we aantonen dat het ontwerp nieuwe toestand zoals nu is ingediend in overeenstemming is met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. De aanvraag betreft een regularisatie van een aanbouw met dakoppervlakte 48,02m² aan een éénsgezinswoning met horizontaal geprojecteerd dakoppervlakte van 68,99m² en tuinhuis met dakoppervlakte van 21,63m². Gezien het een regularisatieaanvraag betreft en de éénsgezinswoning reeds vergund is vallen enkel de te regulariseren constructies onder de GSV Hemelwater (zie 1.3.4. regularisatie in het technisch achtergronddocument GSV Hemelwater).

Verder worden ook de verhardingen geregulariseerd waarbij een gedeelte verharding in de voortuin wordt afgebroken en vervangen door waterdoorlatend gras. Deze verhardingen met totaaloppervlakte van 117,39m² hebben een hellingsgraad van 1°. Dit betekent dat ze wel onder het toepassingsgebied van de GSV hemelwater vallen maar niet opgenomen dienen te worden in de afwaterende oppervlakte. Ook tellen ze niet mee als onverhard oppervlakte. Hiervoor verwijzen we naar art.2.1.5 Verhardingen in het technisch achtergronddocument van de GSV Hemelwater.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een wadi met een oppervlakte van 11,20m², welke voorzien zijn van een noodoverlaat naar de straatoliering.

Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

De voorziene wadi compenseert de gevraagde dakoppervlakte.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van Deputatie afgeleverd op 14 juli 2025, is ongunstig en als volgt gemotiveerd:

Ingevolge artikel 1.3.1.1 betreffende de watertoets van het decreet integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, is het nodig een wateradvies te verkrijgen van de waterbeheerder. De waterbeheerder die dit advies officieel moet verstrekken is echter Watering De Herk.

In kader van de watertoets en/of bindende bepalingen treedt de afdeling Waterbeheer van de provincie Limburg voor dit dossier op als ondersteunende adviesverlenende instantie. Dit advies werd door de provincie opgeladen in het omgevingsloket.

Aan de watering wordt gevraagd om dit advies tot het hare te maken en het advies van de afdeling Waterbeheer te bekrachtigen in het omgevingsloket.

Hierbij kan ik u meedelen dat het dossier in het kader van de watertoets ongunstig beoordeeld werd. Er is een risico op wateroverlast op straat. De inrit watert (ook in de nieuwe toestand) af naar de straat, en draagt daarmee bij tot de wateroverlast. Er wordt niet voldaan aan de GSV hemelwater.

Omwille van het ongunstig advies in kader van de watertoets werd op 17 juli 2025 er een aangepast plan via het omgevingsloket bezorgd. Er is een lijngoot voorzien op de oprit tegen de rooilijn om het hemelwater op te vangen op eigen terrein dat overloopt naar de wadi voor een natuurlijke infiltratie.

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

//

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. Volgens de watertoets is zowel de perceels- als gebouwscore A. 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, 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 Minderbroedersstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De woning is gelegen in de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos. De omgeving wordt gekenmerkt door zowel één- als meergezinswoningen. De bebouwingstypologie varieert in de omgeving. Er is zowel open als halfopen bebouwing aanwezig in de omgeving.

Op het voorliggend perceel bevindt zich een halfopen eengezinswoning en een losstaand bijgebouw.

Voor het losstaand bijgebouw werd echter geen vergunning gevonden. Dit werd bevestigd in de nota dat het binnen het vrijstellingsbesluit valt.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het regulariseren van de keuken en de omgevingsaanleg.

De aanbouw bevindt zich achter het hoofdvolume en is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.

De te regulariseren aanbouw heeft een oppervlakte van 48,02m² met een hoogte van 2,40m.

De aanbouw valt volledig binnen de woonfunctie en is als keuken ingericht met eetplaats. Dit zorgt voor een optimale verbinding tussen de leefruimte en de groene tuin.

De totale bouwdiepte bedraagt hier 14,52m.

De nieuwe gevelafwerking verbetert de energetische prestatie van de woning. De bouwbreedte van de vergunde woning wordt niet overschreden waardoor de onvergunde aanbouw en het hoofdvolume visueel één geheel vormen.

In de achtertuin bevindt zich een vrijstaand tuinhuis met oppervlakte kleiner dan 40m² waardoor deze binnen het vrijstellingsbesluit valt. Dit tuinhuis is geconstrueerd met natuurlijke materialen, nl. hout waardoor zijn esthetisch karakter binnen de groenere omgeving past. Het water dat op het plat dak van het tuinhuis valt wordt op eigen perceel geïnfilteerd via de schors en het gras rondom het tuinhuis.

De voortuin is volledig ingericht als niet-waterdoorlatend met klinkers op de oprit en kiezels in het tuingedeelte. Voor optimale waterinfiltratie op het hele perceel, zeker gezien de hellingsgraad in de voortuin zal de bouwheer de volledige oppervlakte aan kiezels verwijderen en de breedte van de oprit verkleinen naar 6m alsook een wadi aanleggen voor optimale infiltratie. Er wordt ruimte gemaakt voor de aanleg van gras en wilde bloemen. Zo wordt het lokale ecosysteem gestimuleerd en wordt een optimale infiltratie van het hemelwater op organische wijze voorzien.

Op 11 juli 2025 werd ongunstig advies van de Provincie dienst Water en Domeinen ontvangen en op 17 juli 2025 werd er een aangepast plan via het omgevingsloket bezorgd. Er is een lijngoot voorzien op de oprit tegen de rooilijn om het hemelwater op te vangen op eigen terrein dat overloopt naar de wadi voor een natuurlijke infiltratie.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het regulariseren van de keuken en de omgevingsaanleg.

Voorwaarden

Er dient een lijngoot voorzien te worden op de oprit om het hemelwater op te vangen op eigen terrein.

De oprit aan de straatzijde dient versmald te worden tot 4,5m.

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, Paenen - Mateos wonende te Minderbroedersstraat 43 te 3550 Heusden-Zolder, voor het regulariseren van de keuken en de omgevingsaanleg, gelegen Minderbroedersstraat 43 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 73 D104.

Artikel 2:

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

Er dient een lijngoot voorzien te worden op de oprit om het hemelwater op te vangen op eigen terrein.

De oprit aan de straatzijde dient versmald te worden tot 4,5m.

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.) Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 31 juli 2025

In opdracht:

Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester