

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
Palmer, Marten Frederix, Steven Goris
Waarnemend algemeen directeur: Raf Nulens

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans
Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendnummer: 12

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/048 - 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: **Roel Kuenen**

Ligging van het perceel: **Rinkaersweg 3_2**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie B nr. 972F3**

Projectnaam: garage

Intern dossiernummer: 25/048

ID omgevingsplatform OMV_2025023756

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag
Het bouwen van een garage en het aanleggen van verharding.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	24 februari 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	20 juni 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	22 juli 2025
Uiterste datum beslissing	19 augustus 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 22 juli 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 18/033/OMV_2018012149 voor het bouwen van 2 woningen in halfopen bebouwing goedgekeurd op 23/04/2018.
- Stedenbouwkundige vergunning (53/028H) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 09/01/1953.
- Verkavelingsvergunning (2016/030) voor het verkavelen van 3 kadastrale percelen in 3 loten - goedgekeurd op 14/11/2016.

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 sociaalculturele 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 goed is gelegen in het RUP Mortelveld, goedgekeurd op 18 november 2010, in de zone voor wonen 3 en in de zone voor tuinen.

Het goed ligt binnen de verkaveling met ref. 2016/30, goedgekeurd op 14 november 2016. Het perceel ligt binnen de contouren van het rooilijnplan Rinkaersweg, goedgekeurd op 24 november 2016.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met het RUP Mortelveld.

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.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Elia Asset** afgeleverd op 4 juli 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: 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

//

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.

Het project voldoet aan de gewestelijke verordening hemelwater.

Er is een beperkte afname van infiltratie van hemelwater in de bodem door een beperkte toename van de verhardingen.

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 Rinkaersweg 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 is gelegen in de bebouwingstrook Heusden-Berkenbos, langs een woonstraat, de Rinkaersweg. Dit is een zijstraat van de drukke N72.

Het perceel van de aanvraag is bebouwd met een eengezinswoning, in een halfopen bouwvorm met een plat dak. De aanpalende percelen zijn ook bebouwd: links bevindt zich ook een woning met 2 bouwlagen en een plat dak en rechts bevindt zich een woning waarvan de achterbouw tot tegen de linker perceelsgrens is gebouwd.

De aanvraag beoogt het bouwen van een garage van 36 m² op de rechter perceelsgrens in de zone voor wonen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het perceel van de aanvraag is gelegen binnen de contouren van het RUP 'Mortelveld', in een 'Zone voor wonen 3' en in een zone voor tuinen.

De garage wordt gebouwd in baksteen voorzien van een plat dak. met roofing. Ze heeft een breedte van 4 m, een lengte van 9 m en een hoogte van 3 m; dit volume is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Mortelveld'. De garage wordt ingeplant binnen de toelaatbare bouwzone op de rechter perceelsgrens. De aanpalende burens hebben hiervoor schriftelijk hun akkoord gegeven.

De inrit naar de garage wordt met een karrespoor aangelegd. Op die manier wordt de oppervlakte aan verharding tot een minimum beperkt. Achter de woning is momenteel een voorlopig kiezelterras aangelegd. Hier wordt een klinkerverharding met een aanvaardbare oppervlakte van 6,3 m op 4 m.

Vooraan wordt een verharde parkeerplaats voorzien voor een 2de voertuig. Omdat het hier gaat om een rustige woonstraat is dit aanvaardbaar.

Het ontwerp van de garage en de aan te leggen verharding voldoet inzake inplanting, bouwvorm en materialen aan de voorschriften, kan gesteld worden dat het voorgestelde aanvaardbaar is en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig

Voorwaarden

Men dient de voorwaarden en richtlijnen van Elia dd. 4/7/2025 strikt na te leven.

Het hemelwater, afkomstig van het dak van het tuinhuis, mag geen wateroverlast bezorgen bij de burens. Het kan nuttig zijn om - zeker voor het hemelwater, afkomstig van het dakoppervlak van de garage, dat via één of meerdere regenpijpen in de omgeving moet infiltreren - de grondoppervlakte ter hoogte van die afvoerbuizen circa 30 cm af te graven en op te vullen met steenslag. Dit is om uitspoeling en een snelle afvoer te vermijden.

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, Roel Kuenen wonende te Rinkaersweg 3_2 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouwen van een garage en het aanleggen van verharding, gelegen Rinkaersweg 3_2 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie B 972 F3.

Artikel 2:

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

Men dient de voorwaarden en richtlijnen van Elia dd. 4/7/2025 strikt na te leven.

Het hemelwater, afkomstig van het dak van het tuinhuis, mag geen wateroverlast bezorgen bij de burens. Het kan nuttig zijn om - zeker voor het hemelwater, afkomstig van het dakoppervlak van de garage, dat via één of meerdere regenpijpen in de omgeving moet infiltreren - de grondoppervlakte ter hoogte van die afvoerbuizen circa 30 cm af te graven en op te vullen met steenslag. Dit is om uitspoeling en een snelle afvoer te vermijden.

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