

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen**

**Zitting van 1 april 2026**

---

**AANWEZIG:**

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

**VERONTSCHULDIGD:**

Schepen: Isabelle Thielemans

---

Agendanummer: 10

**ONDERWERP** : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 26/021 - 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: **Vicky Vandepoel**

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 26/021 - Goedkeuring (vervolg)

Ligging van het perceel: **Aanhofstraat 16\_1**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie A nr. 2072A**

Projectnaam: bouwen van een vrijstaand bijgebouw in de achtertuin

Intern dossiernummer: 26/021

ID omgevingsplatform OMV\_2026008373

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag  
**Het bouwen van een vrijstaand bijgebouw in de achtertuin.**

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	19 januari 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	23 januari 2026
Opening openbaar onderzoek	12 februari 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	13 maart 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	17 maart 2026
Uiterste datum beslissing	8 mei 2026

### **Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 17 maart 2026.  
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

#### Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 22/071/OMV\_2022031395 voor het bouwen van een woning goedgekeurd op 18/05/2022.
- Verkavelingsvergunning (2015/041) voor het verkavelen van 8 kadastrale percelen in 16 loten waarvan 12 halfopen bebouwingen, 3 open bebouwingen en één lot dat uit de verkaveling wordt gesloten - goedgekeurd op 18/04/2016.
- Verkavelingsvergunning (2015/041) voor het wijzigen van de voorwaarden i.v.m. de bescheiden last - goedgekeurd op 13/11/2017.

#### 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.*

#### *Agrarisch gebied:*

*De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgeschiedenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.*

*Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”*

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.  
Het perceel is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 2015/041, goedgekeurd op 18/04/2016. Het betreft lot 1. Verder is er een verkavelingswijziging, goedgekeurd op 13/11/2017 i.v.m. het wijzigen van de voorwaarden van de bescheiden last.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van rooilijnplan Aanhofstraat goedgekeurd door de gemeenteraad op 19/12/1969.

#### In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan Hasselt-Genk, bestemming woongebied.

#### Afwijking en uitzonderingen

Het perceel maakt deel uit van een recente verkaveling (met ref. 2015/041) waarbij 16 loten werden gecreëerd, waarvan 12 halfopen bebouwingen en 3 open bebouwingen. De aanvraag voldoet niet aan volgende voorwaarde van deze niet-vervallen verkaveling: het bouwen van een bijgebouw tot op 0,50 m van de perceelsgrens i.p.v. op minimum 2 m van de perceelsgrens. Na een openbaar onderzoek, kunnen beperkte afwijkingen in een vergunning worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen zoals bepaald in artikel 4.4.1 VCRO.

#### Archeologie

De aanvraag betreft geen projecten waarvoor volgens het Onroerendgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota moet worden opgemaakt.

#### Verordeningen

Overzicht:

- Gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot beplanting, goedgekeurd op 10/11/1995.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29/04/1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 08/07/2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 05/06/2009.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake wijzigen van het aantal woongelegenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater in detail:

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 geïnfilteerd 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.

Indien het nieuwe bijgebouw afwatert op eigen terrein in een onverharde zone die minstens een oppervlakte heeft van één vierde van de afwaterende oppervlakte, worden er geen handelingen gevraagd waarop de Hemelwaterverordening 2023 van toepassing is. Indien dit niet het geval is moet er mogelijks voorzien worden in een grotere hemelwaterput en/of bovengrondse infiltratievoorziening.

#### Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en de criteria van artikels 30-38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Er dienden geen adviezen gevraagd 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 12 februari 2026 tot 13 maart 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

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.

#### 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).

#### Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Aanhofstraat 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 aan de rand van de bebouwingsstrook Boekt-Zolder en het centrum van Zolder. In de nabije omgeving zijn er voornamelijk eengezinswoningen terug te vinden in open en halfopen bebouwingsvorm. De bouwvolumes zijn gebouwd in zeer verscheidene en uiteenlopende 'bouwstijlen'. Aan de achterzijde grenst het goed aan een groene open ruimte, de vallei van de Mangelbeek.

Het perceel maakt deel uit van een recente verkaveling (met ref. 2015/041) waarbij 16 loten werden gecreëerd, waarvan 12 halfopen bebouwingen en 3 open bebouwingen. Op het voorliggende perceel bevindt zich een eengezinswoning in halfopen bouwvorm met een carport t.h.v. de voorgevel. Er bevindt zich in de achtertuin een onvergunde garage en onvergunde verhardingen naar de garage toe. Het perceel aan de linkerzijde is bebouwd en het perceel aan de rechterzijde is onbebouwd.

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het bouwen van een tuinhuis. Het tuinhuis is ingeplant op 0,50 m van de linker perceelsgrens en op 1,00 m van de achterste perceelsgrens. De constructie heeft een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>, een kroonlijsthoogte van 3,00 m en een plat dak. De oppervlakte van de constructie is aanvaardbaar in verhouding met de oppervlakte van het perceel. Er blijft nog voldoende tuinzone gevrijwaard. Het tuinhuis is complementair aan de bestaande woning en is beperkt in omvang zodat het bestaande straatbeeld door deze ingreep niet wezenlijk wijzigt.

#### Conclusie

#### **Gunstig voor het bouwen van een vrijstaand bijgebouw in de achtertuin.**

#### Voorwaarden

- De onvergunde garage en onvergunde verhardingen naar de garage, moeten afgebroken en verwijderd worden.
- Het bijgebouw moet afwateren op eigen terrein, in een onverharde zone met een minimale oppervlakte van minstens één vierde van de afwaterende oppervlakte.
- Alle vrijblijvende zijgevels dienen te worden afgewerkt als een volwaardige zichtgevel.
- Voorwaarden bij sloop:
  - Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
  - De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
  - Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
  - Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
  - Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
  - Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren.
  - Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
  - Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

#### **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, Vicky Vandepoel met als contactadres Aanhofstraat 16\_1 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouwen van een vrijstaand bijgebouw in de achtertuin, gelegen Aanhofstraat 16\_1 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie A 2072 A.

#### Artikel 2:

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

- De onvergunde garage en onvergunde verhardingen naar de garage, moeten afgebroken en verwijderd worden.
- Het bijgebouw moet afwateren op eigen terrein, in een onverharde zone met een minimale oppervlakte van minstens één vierde van de afwaterende oppervlakte.
- Alle vrijblijvende zijgevels dienen te worden afgewerkt als een volwaardige zichtgevel.
- Voorwaarden bij sloop:
  - Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.

- De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
- Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
- Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

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 beroepsindiener 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, 2 april 2026

In opdracht:

Rony Herlitska  
Algemeen directeur

Mario Borremans  
Burgemeester