

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 26 november 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: 9

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/218 - 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 Muhammet Karadogan**

Ligging van het perceel: **Bieststraat 144**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie B nrs. 390A3 en 390Z2**

Projectnaam: Dhr Muhammet Karadogan
Intern dossiernummer: 25/218
ID omgevingsplatform OMV_2025105201
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag
Het verbouwen van een eengezinswoning.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	3 september 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	6 oktober 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	17 november 2025
Uiterste datum beslissing	1 december 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 17 november 2025.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (52/051Z) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 19/09/1952.
- Stedenbouwkundige vergunning (58/067Z) voor het bouwen van een bergplaats – geen beslissing.
- Stedenbouwkundige vergunning (72/0/1/233/243KZ) voor het bouwen van een berging - goedgekeurd op 25/04/1972.

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.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

Het perceel is niet gelegen binnen de contouren van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan 'Dorpsstraat - Dekenstraat - Stationsstraat – Bieststraat' dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 21 februari 1952. (ROO_71070_243_00440_00001)

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan 'Kleine Venstraat' dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 5 december 1955. (ROO_71070_243_00484_00001)

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan 'Bieststraat' dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 6 april 1959. (ROO_71070_243_00412_00001)

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming 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

Overzicht:

- 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.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.

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 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.

Er wordt een afwijking aangevraagd van deze verordening, welke als volgt gemotiveerd wordt:

"Het dakoppervlak van de bestaande woning bedraagt reeds 183,2 m².

Aangezien de woning rechts een beetje wordt verbreed om een normale woonkamerbreedte te creëren en aangezien er een carport wordt bijgeplaatst welke eveneens op de regenwaterput zal worden aangesloten door de ligging vooraan en tegen de perceelgrens, bedraagt de totale op te vangen dakoppervlakte van de woning 257,6 m².

Volgens de hemelwaterverordening dient er daarom een regenwaterput van 25.760 liter te worden voorzien.

Voor de inhoud van de te plaatsen regenwaterput wordt een afwijking aangevraagd.

Er zal een regenwaterput van 2 x 10 000 liter (totaal 20 000 liter) worden geplaatst ipv 25.760 liter.

Aangezien het hier gaat om een eengezinswoning en het herbruik van het regenwater proportioneel niet hoger ligt dan bij een gewone kleinere woning werd de inhoud van de regenwaterput beperkt tot 20.000 liter.

Deze 20.000 liter is zelfs reeds ruim voldoende om als herbruik te dienen."

Rioleringsstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het perceel zich in een 'centraal gebied', wat duidt op de aanwezigheid van een gescheiden rioleringsstelsel.

Uit het ingediende rioleringsplan blijkt dat afvalwater en hemelwater momenteel niet gescheiden worden afgevoerd tot aan de perceelgrens. Conform de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater dienen afvalwater en hemelwater echter gescheiden te worden afgevoerd tot op de perceelsgrens. Dit betekent dat het ontwerp aangepast moet worden om een volledige scheiding van deze waterstromen te garanderen, in lijn met de bepalingen om lokaal waterbeheer te optimaliseren en overbelasting van het rioolstelsel te voorkomen. Hieraan kan tegemoet gekomen worden door het opleggen van een voorwaarde.

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 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

De locatie stroomt af naar de Platvoetbeek (categorie 2).

Het perceel is volgens de watertoetskaart niet fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig. Het terrein is evenmin overstromingsgevoelig vanuit zee.

De locatie is niet gelegen in een signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Het voorliggende project heeft geen enkele 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 Bieststraat een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De Bieststraat wordt gekenmerkt door een gevarieerd straatbeeld met voornamelijk residentiële bebouwing bestaande uit twee bouwlagen onder hellende daken. Zowel de kroonlijst- als nokhoogtes verschillen onderling, wat resulteert in een levendige en heterogene straatwand. De aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning in open bouwvorm.

De bestaande woning wordt aan de rechterzijde met ongeveer 1,20 m uitgebreid om de nieuwe leefruimte, die ter hoogte van het huidige overdekte terras komt, voldoende breedte te geven. De achtergelegen garage wordt omgevormd tot een overdekt terras. Ter vervanging van de garage wordt links op het perceel een carport voor twee wagens voorzien. De oprit verschuift daardoor naar links.

De verdieping wordt uitgebreid. Door de bestaande structuur van het gebouw zal de verdieping hierdoor een diepte van 13,51 m krijgen.

Het hellend dak wordt aangepast zodat de volledige verdieping onder één hellend dak valt. De dakhelling wordt beperkt tot 35 graden.

De woning wordt langs buiten geïsoleerd en afgewerkt met een nieuwe gevelsteen.

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 aanvraag betreft een verbouwing van een bestaande ééngezinswoning binnen een residentiële context. De aanpassing beoogt een hedendaagse woonkwaliteit met behoud van het woonkarakter van het perceel. De functie blijft ongewijzigd en is volledig verenigbaar met de omgeving.

De aanvraag is dus functioneel inpasbaar in het bestaande woonweefsel.

- Mobiliteitsimpact

De geplande werken brengen geen bijkomende woonentiteiten of functies met zich mee en veroorzaken geen toename van het aantal verkeersbewegingen.

- Schaal

De bebouwing langs de Bieststraat wordt gekenmerkt door een divers straatbeeld, bestaande uit hoofdzakelijk gebouwen met twee bouwlagen en hellende daken, waarbij zowel kroonlijst- als nokhoogtes onderling variëren. Binnen deze context sluit het bouwvolume van de ontworpen woning harmonieus aan bij de bestaande morfologie. De voorgestelde woning volgt de schaal, bouwhoogte en dakvormen van de omliggende gebouwen, waardoor het ontwerp zich op een natuurlijke wijze integreert in het straatbeeld.

Het oorspronkelijke hoofdvolume van de woning, bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak, blijft in het ontwerp duidelijk afleesbaar. De ingrepen respecteren de proporties van de bestaande structuur, waardoor de historische korrelgrootte van de bebouwing behouden blijft.

Aan de rechterzijde wordt het volume beperkt uitgebreid met 1,20 m, terwijl de bestaande uitsprong van 1,20 m aan de linkerzijde wordt behouden. Het linker volume werd 9,08 m achter de voorgevellijn doorgetrokken, het rechtervolume op 9,19 m, waardoor een evenwichtige en logische volumewerking ontstaat. De uitbreiding van de verdieping tot een bouwdiepte van 13,51m wordt als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd en blijft binnen de schaal van wat als stedenbouwkundig wenselijk wordt beschouwd op deze locatie.

Het hellend dak wordt zodanig aangepast dat de volledige verdieping onder één doorlopend dakvlak wordt opgenomen. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,10 m ten opzichte van het maaiveld, wat aansluit bij de referentiehoogtes in de omgeving en geen bovenmaatse impact op het straatbeeld veroorzaakt.

Aan de linker gevel wordt een dubbele carport met plat dak voorzien. Door de beperkte hoogte en de zijwaartse positionering wordt dit nevenvolume ondergeschikt aan het hoofdvolume, zodat het de leesbaarheid van de woning en de homogeniteit van het straatbeeld niet verstoort.

De breedte van het oorspronkelijke hoofdvolume (7,51 m) blijft duidelijk herkenbaar. De woning treedt hierdoor niet op als een dominant of storend element in de straat. Het voorgestelde bouwvolume wordt, gelet op de aanwezige bebouwingskarakteristieken en de functionele opbouw van de omgeving, als goed inpasbaar beoordeeld.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het ontwerp voorziet een aanzienlijke ontharding van het perceel.

De bestaande kiezel- (145m²) en asfaltverharding (105m²) zal volledig opgebroken worden.

In totaal zal er 91m² nieuwe verharding aangelegd worden.

De bestaande inrit zal verlegd worden naar de linkerzijde van het perceel. Deze nieuwe ontsluiting is logisch, functioneel en ruimtelijk aanvaardbaar.

- Visueel-vormelijke elementen

De woning wordt aan de buitenzijde voorzien van gevelisolatie en afgewerkt met een lichtgrijs genuanceerde gevelsteen. Het dak wordt afgewerkt met zwarte dakpannen. Het schrijnwerk wordt voorzien in PVC (zwart).

De gebruikte materialen zijn eigentijds, duurzaam en visueel coherent. Ze zorgen voor een harmonieus geheel met de bestaande architectuur en passen binnen het beeldkwaliteitskader van de omgeving.

- 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

Het bestaande reliëf blijft behouden en er worden geen ingrijpende aanpassingen aan het maaiveld uitgevoerd.

- Hinderaspecten, gebruiksgenot

De aanvraag voldoet aan de regelgeving inzake lichten en zichten. Er worden geen nieuwe openingen voorzien die inkijk of hinder veroorzaken. De uitbreiding op de verdieping heeft geen negatieve impact op de privacy of het gebruiksgenot van de aanpalende percelen.

- Gezondheid en veiligheid in het algemeen

De voorgestelde werken houden geen risico's in voor de gezondheid, veiligheid of leefbaarheid.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het verbouwen van een eengezinswoning.

Voorwaarden

Het openbaar domein moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. Onverharde bermen moeten terug ingezaaid worden met gras.

De hoogte van de haag in de voortuin, gezien vanaf Bieststraat en in het verlengde van de voorgevel, dient in hoogte beperkt te worden tot max. 1,0m.

Het huishoudelijk afvalwater en hemelwater dienen gescheiden te worden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

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, de heer Muhammet Karadogan wonende te Bieststraat 144 te 3550 Heusden-Zolder, voor het verbouwen van een eengezinswoning, gelegen Bieststraat 144 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie B 390 A3 en (afd. 3) sectie B 390 Z2.

Artikel 2:

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

Het openbaar domein moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. Onverharde bermen moeten terug ingezaaid worden met gras.

De hoogte van de haag in de voortuin, gezien vanaf Bieststraat en in het verlengde van de voorgevel, dient in hoogte beperkt te worden tot max. 1,0m.

Het huishoudelijk afvalwater en hemelwater dienen gescheiden te worden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

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, 27 november 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester