

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

**Zitting van 11 februari 2026**

---

**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: 7

**ONDERWERP** : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/293 - 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 en mevrouw Demat - Ruiz-Castro**

Ligging van het perceel: **Herckenrodestraat 51**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie D nr. 677H10**

Projectnaam: garagepoort dichtmaken door een muur en bouwen van carport en regulariseren

Intern dossiernummer: 25/293

ID omgevingsplatform OMV\_2025133178

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

**Het dichtmaken van een garagepoort door een muur, bouwen van carport en regulariseren van carport/garage, terrasverharding, losstaande terrasoverkapping en tuinhuis.**

Procedureverloop

| Procedurestap                             | Datum            |
|-------------------------------------------|------------------|
| Ontvangst aanvraag                        | 3 november 2025  |
| Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs | 21 november 2025 |
| Opening openbaar onderzoek                | 28 november 2025 |
| Afsluiten openbaar onderzoek              | 27 december 2025 |
| Gemeenteraad voor wegenwerken             | geen             |
| Datum verslag GSA                         | 3 februari 2026  |
| Uiterste datum beslissing                 | 6 maart 2026     |

#### **Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 3 februari 2026.

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

#### Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 25/269/OMV\_2025125401 voor het vervangen van de garagepoort door een muur en raam en het plaatsen van een carport geen beslissing op .
- Stedenbouwkundige vergunning (71/0/1/268Z) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 05/04/1971.
- Stedenbouwkundige vergunning (71/0/1/343Z) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 03/11/1971.
- Stedenbouwkundige vergunning (89/046K) voor het bouwen van een autobergplaats en berging - goedgekeurd op 12/06/1989.
- Verkavelingsvergunning (1964/103/62/12) voor het verkavelen - goedgekeurd op 15/09/1964.

#### Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het Koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming:

#### Woonpark:

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

#### Bosgebied:

De bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk. De overschakeling naar agrarisch gebied 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.

#### In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

#### 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.

De aanvraag beoogt het dichtmaken van een garagepoort door een muur, bouwen van carport en regulariseren van carport/garage, terrasverharding, losstaande terrasoverkapping en tuinhuis met de volgende afwijkingen:

- alle gebouwen hebben een totale oppervlakte van circa 350m<sup>2</sup> i.p.v. max. 225m<sup>2</sup>
- inplanting bijgebouwen op 6m van de zijdelingse (achterste) perceelsgrens
- totale breedte woning bedraagt 21,94m (Jagerspad) en de diepte 18,50m (Herckenrodestraat) i.p.v. 15m
- inplanting woning op 7,36m van de rooilijn (Herckenrodestraat) en bijgebouw op 13,30m i.p.v. op min. 15m achter de rooilijn

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

De afwijkingen geven geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de verkaveling. De afwijkingen zijn niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

#### 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:

- 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 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.

#### 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 28 november 2025 tot 27 december 2025.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

#### 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 gebouwenscore 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 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).

#### Rioleringstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het project zich in collectief te optimaliseren gebied. In dit gebied is momenteel nog geen volledig geoptimaliseerd collectief riolerings- en zuiveringssysteem aanwezig, maar is een collectieve aanpak op termijn voorzien.

In afwachting van de realisatie of optimalisatie van de openbare riolering wordt het huishoudelijk afvalwater tijdelijk behandeld via een individuele zuiveringsvoorziening, conform de geldende regelgeving. De aanvraag houdt rekening met de toekomstige aansluiting op het openbaar rioleringsnet van zodra dit beschikbaar is. Gelet hierop wordt de rioleringstoets als voorwaardelijk positief beoordeeld.

#### Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Herckenrodestraat 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 tussen de landelijke dorpskernen van Viversel en Bolderberg. In de (ruimere) omgeving bevinden zich het circuit van Zolder en het Albertkanaal. Er zijn in de nabije omgeving voornamelijk eengezinswoningen terug te vinden in open bouwvorm. De perceelsbezetting is

relatief klein. Er is een duidelijk lage bouwdensiteit in de omgeving vast te stellen. De bouwvolumes zijn gebouwd in zeer verscheidene en uiteenlopende 'bouwstijlen'. Op de omliggende percelen staan vrijstaande eengezinswoningen. Op het perceel zelf staat een eengezinswoning. Het perceel werd zonder vergunning ontbost en grotendeels verhard met kiezel. T.h.v. de noordelijke en westelijke perceelsgrens is het goed nog bebost. Op het voorliggend perceel ligt een open grondgebonden eengezinswoning en 2 losstaande bijgebouwen.

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het dichtmaken van een garagepoort door een vaste muur met ramen, bouwen van een carport en het regulariseren van een overkapping met een helling naar de kelderruimte, de terrasverharding, een losstaande terrasoverkapping en een tuinhuis.

De garagepoort wordt vervangen door een vaste muur met ramen. De inpandige garage zal omgevormd worden tot leefruimte. Hiernaast zal een carport geplaatst worden ter vervanging van de garage.

De aanvrager wenst ook het reeds verharde terras, de overkapping waar een helling voorzien is naar de kelderruimte en de 2 losstaande bijgebouwen te regulariseren.

De terrasverharding betreft een beperkte oppervlakte. De verharding werd voorzien tegen de achtergevel, aansluitend aan de leefruimte en als overgang naar de tuinzone. De tuinzone is overwegend begroeit met gras. Het water van de verharding kan op eigen terrein infiltreren. In de achterliggende tuinzone is er voldoende ruimte voor infiltratie.

De overkapping betreft een beperkte oppervlakte. Het betreft een overwegend open constructie. De inplanting van de constructie betekent geen verstoring van het bestaande straatbeeld.

De carport is voorzien tegen de rechter zijgevel van de woning. Het betreft een open constructie met een beperkte oppervlakte.

Het te regulariseren bijgebouw 1 is een terrasoverkapping volledig in hout. Het is een open constructie met een oppervlakte van 21,71m<sup>2</sup> en bevindt zich volledig achter de woning en achter het 2de bijgebouw. Het 2de bijgebouw heeft een oppervlakte van 34,8m<sup>2</sup> en bestaat grotendeels uit tuinhuis en deels een open constructie. Het bestaat uit houten gevels en roofing dak.

Het ontwerp is verenigbaar en in overeenstemming met de algemene voorschriften. De afstand tot de perceelsgrens, de maximale bouwdiepte, de bouwhoogte, ... zijn gerespecteerd. De werken worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

#### Conclusie

Gunstig voor het dichtmaken van een garagepoort door een muur, bouwen van carport en regulariseren van carport/garage, terrasverharding, losstaande terrasoverkapping en tuinhuis.

Voorwaarden

/

#### **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 en mevrouw Demat - Ruiz-Castro wonende te Herckenrodestraat 51 te 3550 Heusden-Zolder, voor het dichtmaken van een garagepoort door een muur, bouwen van carport en regulariseren van carport/garage, terrasverharding, losstaande terrasoverkapping en tuinhuis, gelegen Herckenrodestraat 51 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie D 677 H10.

##### 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 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 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, 11 februari 2026

In opdracht:

Rony Herlitska  
Algemeen directeur

Mario Borremans  
Burgemeester