

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 20 mei 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: 9

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 26/089 - 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 milieuvorwaarden 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: **Moermans Construction & Consulting CommV**

Ligging van het perceel: **Bieststraat 189**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nr. 64F2**

Projectnaam: carport-tuinberging
Intern dossiernummer: 26/089
ID omgevingsplatform: OMV_2026033565
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van bijgebouwen en ontharden, aanleg van nieuwe verharding en plaatsing van een nieuw bijgebouw.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	12 maart 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	2 april 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	
Uiterste datum beslissing	1 juni 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (59/017Z) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 23/03/1959.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Woongebied met landelijk karakter:

Woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Landschappelijk waardevol agrarisch gebied:

Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.

Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven bevatten.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt slechts mogen 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 (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Landschappelijk waardevolle gebieden zijn die gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen (artikel 15 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

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 in een geldende verkaveling.

Voor de Bieststraat is een rooilijnplan opgemaakt op 21/2/1952 'Dorpstraat-Dekenstraat- Stationsstraat-Bieststraat'.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften 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:

- 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 woonegelegenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 05/07/2013.
- 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.

De aanvraag watert af op eigen terrein. De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de hemelwaterverordening.

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

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 26/089 - Goedkeuring (vervolg)

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

Het projectgebied is niet gelegen in een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen noch in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.
Het project watert af naar de Platvoetbeek, een waterloop van categorie 2.
De locatie is niet gelegen in signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.
Het voorliggende project heeft geen nadelige 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 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).

Rioleringsstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het perceel zich in een '**centraal gebied**'. In dit gebied is reeds een collectieve riolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie, waardoor de aansluiting van huishoudelijk afvalwater op openbare riolering gegarandeerd is. De rioleringsstoets wordt derhalve als voldaan beschouwd. De toets is hiermee positief afgerond en vormt geen belemmering voor de verlening van de vergunning.

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 aanvraag is centraal gelegen in de bebouwingstrook Boekt-Zolder. De aanvraag is gelegen in de nabijheid van de Meylandtlaan. De Meylandtlaan is een gewestweg waarlangs een aantal voorzieningen zoals horeca, handel enz aanwezig zijn.

Links van de aanvraag staat een oudere woning met 1,5 bouwlagen die is afgewerkt met een hellend dak.
Rechts van de aanvraag staat een tweewoonst met twee bouwlagen en een hellend dak.

De aanvraag zelf betreft een oudere woning uit de jaren 50 met twee bouwlagen die is afgewerkt met een hellend dak. Rechts achter de woning is een aanbouw voorzien.

Aan de linkerkant van de oprit is een verharde oprit voorzien. Op het einde van deze inrit staat een oude garage die is opgetrokken uit betonplanten, gevelsteen en is afgewerkt met een golfplattendak.

Tussen de aanbouw en de en de oude garage is een verharding voorzien. Van hier vertrekt er ook een verhard tuinpad die centraal de tuin in loopt. Op dit tuinpad staat een wasdraad.

De tuin is begroeid met gras.

De aanvraag behelst het afbreken van de oude garage en het afbreken van een constructie achteraan in de tuin, tegen de achterste perceelsgrens., het heraanleggen van verhardingen en het bouwen van een groot bijgebouw met geïntegreerde functies van tuinberging, overdekt terras en carport in de achtertuin.

Het bijgebouw komt centraal in de achtertuin te staan en heeft een totale oppervlakte van 55m². Het komt op ca 3m van de linker en ca 3m van de rechter perceelsgrens te staan.

Het bijgebouw wordt afgewerkt met een schilddak. De nok komt op 4,61m te liggen de kroonlijst op 2,14m. Het dak wordt afgewerkt met shingels en de wanden met hout.

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 functies die voorzien worden in het bijgebouw horen bij de voorliggende woonfunctie en zijn niet abnormaal in woongebied. De functie is zeker inpasbaar.

- Mobiliteitsimpact

Op het perceel wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor zowel het eigen parkeren als het bezoekersparkeren.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het bouwen van een bijgebouw heeft geen invloed op de bouwdichtheid.

Naar ruimtegebruik worden de functies gegroepeerd waardoor er slechts één bijgebouw moet worden gezet.

Door het groeperen van de functies van carport, terrasoverkapping en tuinberging is het noodzakelijk om een inrit naar het gebouw te voorzien.

Door de centrale ligging in de achtertuin betekent dit dat er een lange inrit moet worden voorzien.

Om het totale verhardingspercentage binnen de normen te houden wordt er vanaf de voorgevel van de woning gewerkt met een karrenspoor tot aan de carport. Hierdoor wordt volgens de berekeningen van de architect de groenterreinindex op 72,5% gehouden. Dit is in beter dan de in het ontwerp RUP Zolder voorziene G/T van 60%.

In de voortuin wordt de verharding heraangelegd waarbij na de inrit een combinatie wordt gemaakt van inrit, parking en tuinpad naar de voordeur.

Aan de achterzijde van de woning wordt het terras terug aangelegd.

Alle verhardingen worden aangelegd in een waterdoorlatende klinkerverharding.

De oppervlakte en volume van het gebouw staat in verhouding tot de grootte van het perceel. Het perceel heeft een oppervlakte van 937m².

- Visueel-vormelijke elementen

Het bijgebouw wordt opgetrokken in hout en afgewerkt met shinjels. Dit zijn gebruikelijke materialen voor een bijgebouw.

Het hemelwater

- Cultuurhistorische aspecten

///

- Bodemreliëf

Het reliëf wordt niet gewijzigd.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het bijgebouw wordt op ruime afstand van de perceelsgrenzen gezet. Wij verwachten geen hinder of beperking van gebruiksgenot.

Conclusie

Gunstig voor het slopen van bijgebouwen en ontharden, aanleg van nieuwe verharding en plaatsing van een nieuw bijgebouw.

Voorwaarden

Het bijgebouw watert af in de tuin. De zone waarin wordt afgewaterd moet minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte hebben.

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, Thomas Moermans namens Moermans Construction & Consulting CommV gevestigd te Bieststraat 191 te 3550 Heusden-Zolder, voor het slopen van bijgebouwen en ontharden, aanleg van nieuwe verharding en plaatsing van een nieuw bijgebouw, gelegen Bieststraat 189 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 64 F2.

Artikel 2:

De vergunning wordt afgegeven onder **volgende voorwaarden**:
Mogelijk moeten er nog grondverhandelingen plaatsvinden in het kader van het rooilijnplan.

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 vijftendertig 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, 20 mei 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester