

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 29 juli 2026

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Mario Carremans, Britt Custers, Petra
Tielens, Annette Palmers, Marten Frederix
Waarnemend algemeen directeur: Raf Nulens

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendanummer: 5

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 26/121 - 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 natuurbewoud 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: **Manuel Reynders**

Ligging van het perceel: **Merelstraat 50**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 1359P**

Projectnaam: regularisatie Merelstraat 50 - 3550 Heusden_Zolder

Intern dossiernummer: 26/121

ID omgevingsplatform OMV_2026044390

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het regulariseren van een overkapping, een berging (vrijstaand bijgebouw), een tuinhuis, een bergkot en een volière.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	2 april 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	11 mei 2026
Opening openbaar onderzoek	20 mei 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	18 juni 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	13 juli 2026
Uiterste datum beslissing	24 augustus 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 13 juli 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning m21/283/OMV_2021097195 voor het inrichten van een zorgwoning geakteerd op 03/06/2021.
- Stedenbouwkundige vergunning (92/041) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 30/03/1992.
- Verkavelingsvergunning (1988/030) voor de nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 06/03/1989.

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.

Woonuitbreidingsgebied:

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is gelegen binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg BPA Geenrijt, goedgekeurd op 21 juni 1994, met bestemmingszone(s): zone voor hovingen, zone voor open bebouwing, zone voor spoorweg, zone voor voortuinstroken.

Het perceel binnen de aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde rooilijn.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Geenrijt.

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 is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex kan de vergunningsverlenende overheid afwijken van de voorschriften van een BPA voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Elke vraag tot afwijking moet onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag beoogt het regulariseren van een overkapping, een berging (vrijstaand bijgebouw), een tuinhuis, een bergkot en een volière met de volgende afwijkingen:

- Afwijking bouwdiepte: regulariseren van bouwdiepte van 17m naar 18m.
- Afwijking oppervlakte vrijstaande berging: regulariseren vrijstaande berging van 62m²
- Afwijking afstand zijdelings perceelsgrenzen vrijstaande berging: de berging werd ingeplant op 1m50 van de achterste perceelgrens en op 1m70 van de rechter perceelgrens
- Afwijking afstand zijdelings perceelsgrenzen volière: De volière is ingeplant op 1,14m van de perceelsgrens
- Afwijking van toegelaten afsluitingen: de hagen hebben een hoogte van 2m40 in de zij- en achtertuin. Vanaf de voorgevel werd betonplaten (met een hoogte van 2m50) gedeeltelijk geplaatst
- Afwijking van toegelaten verhardingsgraad (33,3%): In de huidige toestand is er ± 39,9% van de tuin verhard

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend. Het bezwaar handelt over een poortje dat geplaatst werd zonder akkoord van de NMBS. Hiervoor dient men contact op te nemen met de NMBS ofwel dient men dit poortje te verwijderen.

- Afwijking bouwdiepte: Deze afwijking in bouwdiepte komt voort uit het verbreden van de garage tot een dubbele garage.
- Afwijking oppervlakte vrijstaande berging: de vrijstaande berging werd groter uitgevoerd dan vergund om ook hier een kleine garage te verwezenlijken om hun aanhangwagen in kwijt te kunnen.
- Afwijking afstand zijdelings perceelsgrenzen vrijstaande berging: De achterste perceelsgrens komt uit op een treinspoor, door de berging dicht bij deze perceelsgrens te zetten blijft er meer over van de tuin, zonder er burenhinder worden.
- Afwijking afstand zijdelings perceelsgrenzen volière: De volière staat dicht tegen de achterste perceelsgrens ingeplant dan toegelaten in de voorschriften, maar omdat deze perceelsgrens ligt aan een spoorweg, is er geen sprake van burenhinder.
- Afwijking van toegelaten afsluitingen: de hoge hagen en de betonplaten zijn een afwijking t.o.v. de voorschriften. Enkel in de voortuin werden de hagen laag gehouden – zoals omschreven in de voorschriften. De rest van de hagen hebben een hoogte van 2m40. Dit om privacy in de tuin te bekomen. De linker-, achter- en rechterperceelsgrens zijn volledig of gedeeltelijk gemaakt door middel van betonplaten. Deze betonplaten zijn op de achterste perceelsgrens gekozen om te fungeren als geluidsbuffer (geluidshinder treinspoor), om esthetische redenen zijn deze over de rest van de tuin doorgetrokken.

- Afwijking van toegelaten verhardingsgraad (33,3%): In de huidige toestand is er $\pm$ 39,9% van de tuin verhard, dit is een afwijking t.o.v. de voorschriften. De verharding betreft een klinkerverharding als oprit naar de garage en paden richting de tuinberging en het tuinhuis. De verharding is aangelegd om met een droge voet rondom het huis en naar de volumes in de tuin te kunnen gaan.

Archeologie

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

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 wooneenheden, 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.

In overeenstemming met de geldende hemelwaterverordening wordt het hemelwater afkomstig van het dak van het vrijstaand bijgebouw gebufferd in een wadi. Aangezien de berging geen wooneenheid bevat en dus ook geen nuttige gebruiksmogelijkheden voor het water, is een regenwaterput plaatsen niet verplicht. Echter moet er wel een wadi voorzien worden om het regenwater te bufferen. Hiervoor gebruiken we de bestaande vijver, deze wordt aangepast naar een wadi. De wadi (5x2,5m) heeft een infiltratieoppervlakte van 13,72 m² en een buffervolume van 3,54 m³. De overloop van de wadi wordt met een terugslagklep aangesloten op de gracht.

De afwatering van de overige afwijkingen; klinkerverharding, het tuinhuis, de overkapping, het bergkot en de volière gebeuren op eigen terrein. Door een helling in de klinkerverharding richting de tuin, loopt de afwatering van de overkapping naar het gras. Het hemelwater kan op natuurlijke wijze insijpelen in de aangrenzende onverharde bodem, conform de 1/4e-regel waarbij de oppervlakte van het onverharde gedeelte minstens een kwart bedraagt van het verhard oppervlak.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Infrabel** afgeleverd op 12 mei 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Ons kenmerk: 3516.2026.195.Heusden-Zolder

Ref.: OMV 2026044390

NV Infrabel geeft een voorwaardelijk positief advies.

- de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).

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 20 mei 2026 tot 18 juni 2026.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en één digitaal bezwaar.

Behandeling van de bezwaren:

Bezwaar 1

Datum 8 juni 2026

Inhoud van het bezwaar

In bijlage vinden jullie de reactie van de NMBS met enkele opmerkingen en voorwaarden bij dit project.

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 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 rioleringstoets 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 Merelstraat 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 beoogt het regulariseren van een overkapping, een berging (vrijstaand bijgebouw), een tuinhuis, een bergkot en een voliëre.

Het perceel is gelegen in de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos.

Het project bevindt zich op de Merelstraat 50 te Heusden-Zolder, een gemeenteweg gekenmerkt door lintbebouwing. Het perceel bevindt zich langs de spoorweg.

De straat heeft een eerder rustig en lokaal karakter, met voornamelijk bestemmingsverkeer en beperkte verkeersdruk. De straat wordt gekenmerkt door residentiële woningen in open bebouwing met variërende bouwvolumes. De bouwlagen blijven over het algemeen beperkt tot twee à drie bouwlagen met een hellend dak. De woningen hebben een overwegend landelijke stijl.

De woning dateert van 1992. De vergunde inplanting wijkt af ten opzichte van de gebouwde toestand. Ook de indeling van de woning wijkt licht af. De bouwheer wenst dit te regulariseren.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het regulariseren van een overkapping, een berging (vrijstaand bijgebouw), een tuinhuis, een bergkot en een volière.

De overkapping heeft een oppervlakte van 21m² en een hoogte van 2,89m. De overkapping bevindt zich deels tussen de woning en de garage.

De vrijstaande berging werd vergund voor een oppervlakte van 6,50m op 6m. De berging heeft een oppervlakte van 62,04m² en een hoogte van 2,83m. De berging bevindt zich op 1,50m van de linker- en op 1,70m van de rechter perceelsgrens. Het bijgebouw bevindt zich achter het hoofdvolume en is niet zichtbaar vanaf de straat.

Het tuinhuis met luifel heeft een beperkte oppervlakte van 14,76m². Het tuinhuis heeft een kroonlijshoogte van 1,80m en een nokhoogte van 2,52m. Het bijgebouw bevindt zich achter het hoofdvolume en losstaand bijgebouw.

Aan de achterste perceelsgrens werd nog een bergkot geplaatst. Dit bergkot is opgebouwd op dunne kunststof wanden en heeft een oppervlakte van 1,45m breed x 1,73m diep (oppervlakte van 2,5m²). Men betreedt het bergkot door een dubbele deur. De nokhoogte bedraagt 2,20m. Het bergkot bevindt zich op min. 1,14m van de rechterperceelsgrens en op min. 1,39m van de achterste perceelsgrens. Door zijn 'lichte' opbouw en demontabiliteit behoort het bergkot niet onder de beschrijving 'tuinhuizen, duiventillen en andere houtconstructies' in de voorschriften.

Tegenover de garage staat er een volière in de vorm van een zevenhoek met een diameter van ±2,50m, elke zijde is ongeveer 1,12m breed. De volière heeft een oppervlakte van ±4,6m². De zevenhoek is afgewerkt met een puntdak (onder 45° helling) en heeft een nokhoogte van 3,16m. De houten structuur die de volière afgeschermd staat op betonblokken.

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

Zoals beschreven in de voorschriften van het BPA Geenrijt in artikel 4 zijn hagen toegelaten t.e.m. 1,70m. Betonplaten als afsluiting zijn verboden waardoor deze niet geregulariseerd kunnen worden. De betonplaten dienen verwijderd te worden.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het regulariseren van een overkapping, een berging (vrijstaand bijgebouw), een tuinhuis, een bergkot en een volière.

Ongunstig voor het regulariseren van betonplaten.

Voorwaarden

Het advies van Infrabel dient gevolgd te worden.

Betonplaten worden niet toegestaan als afsluiting.

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 gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, Manuel Reynders met als contactadres Merelstraat 50 te 3550 Heusden-Zolder,

voor het regulariseren van een overkapping, een berging (vrijstaand bijgebouw), een tuinhuis, een bergkot en een volière, gelegen Merelstraat 50 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1359 P.

Artikel 2:

De vergunning wordt afgegeven onder **volgende voorwaarden**:
Het advies van Infrabel dient gevolgd te worden.

Betonplaten worden niet toegestaan als afsluiting.

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, 30 juli 2026

In opdracht:

Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester