

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 25 februari 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

Agendnummer: 3

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/283 - 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: **mevrouw Esan Kursunlu**

Ligging van het perceel: **G. Gezellelaan 185 en /11**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie B nr. 970C**

Projectnaam: Bea Immo - Regularisatie

Intern dossiernummer: 25/283

ID omgevingsplatform OMV_2025129979

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het verbouwen en uitbreiden van een bestaande kantoorruimte met appartement.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	28 oktober 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	18 november 2025
Opening openbaar onderzoek	28 november 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	27 december 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	17 februari 2026
Uiterste datum beslissing	3 maart 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 17 februari 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 25/010/OMV_2025005336 voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande kantoorruimte met appartement goedgekeurd op 25/06/2025.
- Stedenbouwkundige vergunning (10/381) voor het plaatsen van een reclamebord - stopgezet.
- Stedenbouwkundige vergunning (72/085H) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 28/11/1972.
- Stedenbouwkundige vergunning (09/501) voor het wijzigen van bestemming van woning tot kantoor met woning - goedgekeurd op 29/03/2010.
- Stedenbouwkundige vergunning (10/185) voor het wijzigen van goedgekeurde bestemmingswijziging - goedgekeurd op 21/06/2010.
- Stedenbouwkundige vergunning (11/016) voor het plaatsen van een reclamebord - goedgekeurd op 28/03/2011.
- Verkavelingsvergunning (1965/078) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 10/08/1965. Deze verkaveling werd opgeheven in het kader van de goedkeuring van het RUP Mortelveld.

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 gelegen in een geldende ruimtelijk uitvoeringsplan Mortelveld van 18 november 2010.

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

Het perceel is niet gelegen in een geldende verkaveling

Voor de G. Gezellelaan is geen rooilijnplan opgemaakt.

In overeenstemming met dit plan

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

De aanvraag omvat volgende afwijking:

De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 16m.

Afwijking en uitzonderingen

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 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 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 voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 15m² en een buffervolume van 6000m³.

Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, wasmachine en een buitenkraan.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 19 november 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 3 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter beschikken.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)

De plaats van de watermeter moet een gemeenschappelijke ruimte zijn en ook na de verbouwing aan de voorschriften voldoen. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

Het plaatsen van een energiebocht is voor appartementen niet toegelaten. Er moeten aparte wachtbuizen geplaatst worden die ver genoeg van elkaar staan zodat er voldoende ruimte is voor de plaatsing van alle nutsleidingen.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Opmerking: indien van toepassing dien je zelf via onze website het aantal nieuwe watermeters aan te vragen (aanvraag wijziging).

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 16 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 24 november 2025, is ongunstig en als volgt gemotiveerd:

Zie bijlage

Evaluatie van de adviezen:

Fluvius

Fluvius heeft een voorwaardelijk gunstig advies bijgebracht. In dit advies staat vermeld dat er ruimte moet voorzien worden voor een distributiecabine indien de standaardwaarden voor afname overschreden worden en er een versterking van het net nodig is.

Er werd geen gewijzigde projectversie bijgebracht waarbij ruimte voor een distributiecabine werd voorzien in het project.

In het advies staat dat deze ruimte moet voorzien worden indien de standaardwaarden overschreden worden. De vermoedelijk plaats van de cabine is in de voortuinzone. Om iets te bouwen in de voortuinzone is een gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer

noodzakelijk. Om deze reden moet deze ruimte nu ingetekend zijn en mee onderworpen worden aan het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.
Dit advies wordt gevolgd.

Agentschap Wegen en Verkeer

Het Agentschap wegen en verkeer geeft in hun advies aan dat er te weinig parkeerplaatsen worden voorzien en dat het in- en uitrijden deels slecht wordt georganiseerd waardoor sommige auto's achteruit de openbare weg moeten oprijden.

Het element van te weinig parkeerplaatsen wordt gevolgd. Er wordt in de nota vermeld dat er voldoende parkeerplaatsen zijn, maar dit wordt niet gemotiveerd.

Het gaat hier om een dienstverlenende functie van strijkatelier met kantoren. Op de plannen is er ruimte voor 5 administratieve krachten en drie strijkplaatsen. Dit betekent dat er maximaal 8 personeelsleden zijn. Hierbij komen nog de bewoners van de bovenliggende woning en de bezoekers.

Volgens de telling van het Agentschap Wegen en Verkeer tellen zij 1/20m² parkeerplaats voor kantoor. Dit betekent in dit geval dat er voor de dienstverlenende functie 6 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden en voor de woonfunctie 2 parkeerplaatsen.

Als gemeente hanteren we voor een kantoorfunctie 1/50m². Dit betekent dat er 3 parkeerplaatsen moeten voorzien worden en 2 voor de wooneenheid. Gezien het hier niet zuiver gaat om een kantoorfunctie maar dit gecombineerd wordt met een dienstverlenende functie (strijkatelier) moet dit aantal verhoogd worden omdat er ook plaats moet voorzien worden voor de bezoekers van de dienstverlener.

Er dienen minstens 7 parkeerplaatsen te worden voorzien. Een deel van deze parkeerplaatsen kunnen in de achtertuin (eerste 50m gelegd worden mits dat ze in waterdoorlatende materialen worden aangelegd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de opmerkingen van het Agentschap Wegen en Verkeer.

Bij de inrichting van de parkeerplaatsen moet rekening gehouden worden met de privacy en de hinder voor de omliggenden.

Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer wordt gedeeltelijk gevolgd.

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

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 Bommerenbeek, 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).

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 G. Gezellelaan 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 westzijde van de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos.

De aanvraag is gelegen aan de G. Gezellelaan. De G. Gezellelaan is een gewestweg die Suskaberg verbindt met het centrum van Heusden.

De omgeving wordt gekenmerkt door open en halfopen bebouwingen. De bebouwingen hebben diverse leeftijden wat resulteert in een heterogeen straatbeeld.

De aanvraag behelst het verbouwen van een halfopen grondgebonden woning tot een kantoor met dienstverlening (strijkatelier) en een wooneenheid op de verdieping

Op het gelijkvloers wordt een aanbouw voorzien waarin kantoren en een strijkatelier en sociale ruimten worden voorzien. De totale diepte komt hier op 16,4m. De aanbouw behelst één bouwlaag. De aanbouw loopt van de linker perceelsgrens waar hij aansluit op een bestaande constructie van de rechterbuur tot op 4.15m van de rechter perceelsgrens. Hierdoor steekt de aanbouw 1,05m uit t.a.v. het hoofdgebouw.

Op de verdieping en onder het dak wordt één wooneenheid voorzien.

Aan de voorzijde van de woning worden er in het dak twee dakkapellen voorzien.

Aan de achterzijde wordt erboven op de onderliggende aanbouw ook een aanbouw voorzien tot 13m diep. Deze aanbouw wordt op 5m van de linker perceelsgrens geplaatst. De aanbouw komt op 4.15m van de rechter perceelsgrens.

Aansluitend aan de aanbouw wordt een terras voorzien dat men later wenst te overkappen met een lichte overdekte constructie.

De dakhelling wordt niet gewijzigd. Het dak sluit volledig aan op het dak van de linker aanpalende. Dit blijft behouden.

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 voorgestelde functies passen binnen de voorschriften van het RUP Mortelveld. Binnen het RUP zijn dienstverlenende functies met en zonder loketfuncties toegelaten. Dit kan gecombineerd worden met een woonfunctie.

Functioneel past het in de omgeving waar meerdere functies in eenzelfde pand worden gecombineerd en het voldoet aan de voorschriften van het RUP.

- Mobiliteitsimpact

Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen voorzien op het eigen terrein in verhouding tot de functies die worden voorzien.

Er kan mogelijk nog een fietsenstalling voorzien worden voor werknemers die mogelijk met de fiets komen werken.

Wat betreft mobiliteit verwijzen wij naar het negatieve advies van het Agentschap Wegen en verkeer waarbij wij aangeven dat wij dit advies gedeeltelijk volgen en dat er 3 bijkomende parkeerplaatsen moeten gecreëerd worden. Dit kan in de achtertuin (eerste 50m van de rooilijn, in waterdoorlatende materialen mits dat er voorzien wordt in de nodige milderende maatregelen naar de burens toe.

In het RUP zijn regels opgenomen voor het aanleggen van verhardingen in functie van andere bestemmingen dan wonen.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bouwdichtheid wordt momenteel niet verhoogd.

Het ruimtegebruik en schaal blijft grotendeel binnen de voorschriften van het RUP. Enkel op de verdieping wordt voorzien in een lichte constructie aansluitend op de aanbouw. Deze lichte constructie wordt boven het terras geplaatst. Het terras wordt op 4,29 m van de linker perceelsgrens geplaatst en op 4.15m van de rechter perceelsgrens. Deze lichte constructie aan een uitbouw maakt dat er een bouwdiepte van ca 16.4m wordt bekomen. Dit is te diep. Het plaatsen van deze lichte constructie is niet aanvaardbaar.

Het terras sluit aan de linkerzijde aan op een plat dak. Dit plat dak zal gedeeltelijk gebruikt worden als doorgang naar de buitentrapp die toegang verleent naar de tuinzone.

Het terras ligt op voldoende afstand van de linker en rechter perceelsgrens de privacyhinder eerder beperkt zal zijn.

In het plan werd niet voorzien in een ruimte voor het plaatsen van een distributiecabine zoals gevraagd door Fluvius.

Het niet voorzien van deze ruimte kan mogelijk in de toekomst problemen opleveren, zowel naar het uitoefenen van de dienstverlening als naar ruimtegebruik.

Het inteken van deze ruimte is noodzakelijk om een goede beoordeling kunnen te maken van het dossier.

- Visueel-vormelijke elementen

Het gebouw zal voornamelijk een witte uitstraling krijgen. Bestaande stukken zullen gekaleid worden en aanbouwen worden voorzien van witte crepi.

Het geheel wordt voorzien van zwarte dakpannen en de dakkapellen worden uitgevoerd in zwarte trespa.

Het geheel sluit aan bij de linker aanpalende woning waar ook delen van de woning wit zijn en er gewerkt wordt met een zwart dak.

- 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

Buiten de aanleg van de wadi wordt het terreinprofiel niet gewijzigd.

- Andere hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het terras wordt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingepland waardoor we weinig hinder verwachten t.a.v. de aanpalenden.

Samengevat:

Het voorstel is niet aanvaardbaar omdat het niet tegemoetkomt aan de voorwaarden van Fluvius en het Agentschap Wegen en Verkeer. Ruimtelijk is het gebouw aanvaardbaar uitgezonderd de lichte constructie op het dak aansluitend op de aanbouw op de verdieping.

Conclusie

Weigering voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande kantoorruimte met appartement.

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 weigering af aan de aanvrager, mevrouw Esan Kursunlu wonende te Koolmijnlaan 66/11 te 3550 Heusden-Zolder, voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande kantoorruimte met appartement, gelegen G. Gezellelaan 185 en /11 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie B 970 C.

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)

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, 25 februari 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester