

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

**Zitting van 11 maart 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

---

Agendanummer: 7

**ONDERWERP :** Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -  
aanvraagnr. 25/342 - 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: **Harun Okutan**

Ligging van het perceel: **Meylandtlaan 164**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nrs. 193R en 193K2**

Projectnaam: Nieuwbouw project - Harun Okutan - Duplicaat van 2025114325

Intern dossiernummer: 25/342

ID omgevingsplatform OMV\_2025155929

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

#### Omschrijving aanvraag

**Het slopen van een woning met aanhorigheden en bouwen van een appartement met 5 wooneenheden en omgevingsaanleg.**

#### Procedureverloop

| Procedurestap                             | Datum            |
|-------------------------------------------|------------------|
| Ontvangst aanvraag                        | 18 december 2025 |
| Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs | 15 januari 2026  |
| Opening openbaar onderzoek                | geen             |
| Afsluiten openbaar onderzoek              | geen             |
| Gemeenteraad voor wegenwerken             | geen             |
| Datum verslag GSA                         | 3 maart 2026     |
| Uiterste datum beslissing                 | 16 maart 2026    |

#### Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 3 maart 2026.  
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

#### Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 23/181/OMV\_2023079393 voor het stallen van tweedehandswagens goedgekeurd op 30/08/2023.
- Omgevingsvergunning 25/248/OMV\_2025114325 voor het slopen van een woning met aanbouwen en bouwen van een appartementsgebouw met 6 appartementen geweigerd op 26/11/2025.
- Stedenbouwkundige vergunning (54/026Z) voor het bouwen van een eengezinswoning - goedgekeurd op 09/04/1954.
- Stedenbouwkundige vergunning (74/0/1/368/378KZ) voor het bouwen van een autoberging - goedgekeurd op 10/06/1974.

#### 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.

De aanvraag is niet gelegen in een geldende verkaveling.  
Voor de Meylandtlaan is geen rooilijnplan opgemaakt.

#### 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:

- 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 dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 35000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van ca 20m<sup>2</sup> en een volume van 8.400l.

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, 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 januari 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage ons SB advies Fluvius.

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 21 januari 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 23 januari 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies ACCA

*Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden*

*Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.*

*Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).*

*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](#)*

*Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Het tellerlokaal moet grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.*

*De muurdoorgangen moeten bij voorkeur voorzien worden in de hoeken van het tellerlokaal. De opening moet minstens 150 mm bedragen. De afdichting van de doorgang is verantwoordelijkheid van de klant.*

*Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir.*

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

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 26 januari 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

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 Gracht I - Smoorsbeemd, een waterloop van categorie 98.

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 van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage II. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn.

Mobiliteit:

De aanvraag genereert een beperkte en hoofdzakelijk residentiële mobiliteit. In de gebruiksfase betreft het voornamelijk personenverkeer van en naar 5 appartementen, met een beperkte

toename van het aantal dagelijkse verplaatsingen (bewoners en occasionele bezoekers). Het verkeer sluit aan op het bestaande lokale wegennet. Parkeren gebeurt in de ondergrondse parkeervoorziening, waardoor geen bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein ontstaat. Tijdens de bouwfase is er tijdelijk werfverkeer voor aan- en afvoer van materialen en afbraakafval. Dit gebeurt met lichte en occasioneel zware vrachtwagens, hoofdzakelijk tijdens de reguliere werkuren op weekdagen. De transportfrequentie is beperkt en tijdelijk. De transportroutes verlopen via het bestaande openbare wegennet, zonder nood aan nieuwe ontsluitingen. Goederentransport in de gebruiksfase is verwaarloosbaar en beperkt zich tot occasionele leveringen (bv. verhuis, pakjesdiensten).

#### Effecten:

De toename van vervoersbewegingen is gering en leidt niet tot merkbare hinder voor weggebruikers of omwonenden. Eventuele verkeersemissies en geluidshinder zijn beperkt, lokaal en tijdelijk (bouwfase) en niet aanzienlijk in de gebruiksfase.

#### Geluid en trillingen

Tijdens de afbraakwerken en de bouwwerken kunnen er geluiden ontstaan zoals het slijpen van bakstenen, vrachtwagens die materialen aan- en afleveren.

De geluidshinder zal enkel tijdens werkuren zijn, zodat omliggenden er tijdens de avonden geen last van zullen hebben.

Bij de werken moeten rekening gehouden worden met de bepalingen opgenomen in het GAS-reglement van de gemeente.

#### Biodiversiteit

Om de invloeden op biodiversiteit te beperken en eventuele schade ongedaan te maken, worden de volgende maatregelen genomen:

1. Beperkingen op het grondverzet: Het ingrijpen in de natuur wordt tot een minimum beperkt door enkel het noodzakelijke deel van het perceel te ontwikkelen, zonder onnodige verstoringen van het omliggende ecosysteem
2. Groenvoorzieningen en ecologische aanpassingen: Er wordt gezorgd voor buitenruimte (terras) met groendak, aanplanten van gazon en hagen.
3. Natuurlijke materialen en duurzame technieken: Het gebruik van duurzame bouwmaterialen en het beperken van de bebouwde oppervlakte helpen om de ecologische voetafdruk van het project te minimaliseren.

Deze maatregelen zorgen ervoor dat de biodiversiteit wordt beschermd en waar mogelijk hersteld, ondanks de ontwikkelingen op het perceel.

#### Effecten

De effecten op de biodiversiteit zijn niet aanzienlijk, omdat het project voornamelijk bestaat uit de bouw van 5 appartementen met een uitbreiding van verharde oppervlakken. Er wordt echter wel rekening gehouden met ecologische maatregelen zoals het herinrichten van de tuinzone en het behouden van buitenruimte (terras) voor de kamer-appartementen. Deze maatregelen dragen bij aan het behoud van een evenwicht in de lokale biodiversiteit. Daarnaast is het project kleinschalig, waardoor de impact op de bestaande flora en fauna minimaal is. De biodiversiteit wordt dus in belangrijke mate beschermd door de voorgestelde aanpassingen en het beperkte ingrijpen in het bestaande milieu.

#### 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 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 Meylandtlaan 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 aan de Meylandtlaan. De Meylandtlaan is een Gewestweg N72 die Beringen verbindt met Hasselt. Aan de Meylandtlaan liggen tal van commerciële voorzieningen zoals handel en diensten. Gemeenschapsvoorzieningen liggen niet in de onmiddellijke nabijheid.

Deze zone van de Meylandtlaan wordt voornamelijk gekenmerkt door de woonfunctie. Rechts van de aanvraag staan 3 soortgelijke wooncomplexen met telkens 6 appartementen uit de jaren 90. Elk van deze complexen heeft een diepte van ca 12m en heeft 2 bouwlagen en een zadeldak. De parkeervoorzieningen zijn bovengronds georganiseerd waardoor hele grote delen van het terrein zijn verhard.

Links van de aanvraag staat een eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak.. De aanvraag zelf is een eengezinswoning waar in 2023 een vergunning werd verleend voor het stallen van auto's. Het volledige perceel is verhard. Dit is niet overeenkomstig de vergunning die in 2023 werd afgeleverd. In de afgeleverde vergunning was een van de voorwaarden dat er delen van het perceel onthard zouden worden en terug groen zouden aangeplant worden.

Aan de overzijde van de weg bevinden zich enkele woningen een supermarkt met benzinestation en een apotheek.

De aanvraag zelf behelst de afbraak van alle constructies op het perceel en het bouwen van een complex met 6 appartementen met een ondergrondse parkeervoorzieningen.

Het complex heeft een diepte van 12m. Het gebouw is voorzien van 3 volledige bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijst bevindt zich op 8,8m boven de vloerpas.

Op elke verdieping worden 2 appartementen voorzien.

Aan de achterzijde zijn er niet geïntegreerde terrassen voorzien van 3m diepte. Op het gelijkvloers zijn deze terrassen mee onderkelderde.

In de kelder is ruimte voorzien voor het stallen van 8 voertuigen. Er zijn fietsstallingen, zones voor afvalbakken voorzien en bergingen voorzien.

Het perceel heeft een perceelsbreedte aan de weg van 22,1m. Het perceel heeft geen rechthoekige vorm maar maakt in zijn geheel een knik naar rechts

#### 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 woonfunctie is hier passend. De Meylandtlaan kent een grote mengeling van functies. De woonfunctie maakt hier een aanzienlijk deel van uit. De woonfunctie komt langs de Meylandtlaan in diverse vormen voor zoals grondgebonden woningen en meergezinswoningen.

Het voorgestelde past wat betreft functionaliteit in de omgeving.

##### **- Mobiliteitsimpact**

Er worden op het terrein 10 parkeerplaatsen voorzien, 8 ondergrond en 2 bovengronds.

8 parkeerplaatsen voor de gebruikers van het appartement is voldoende. Van de bezoekersparkings in de voortuin kan er volgens het Advies van het Agentschap Wegen en verkeer één parkeerplaats zeker niet gerealiseerd worden omdat er geen parkeerplaats voor de rooilijn mag voorzien worden.

Dit is voldoende. Daarnaast worden er nog fietsenstallingen in de kelder voorzien. Deze fietsenstallingen zijn moeilijk bruikbaar gezien een groot deel van de fietsenstallingen voorzien zijn in de bergingen en de gebruikers minimaal 3 deuren moeten passeren om met hun fiets in de garage te komen. Vanuit de garage moeten ze dan nog een hellend vlak naar boven nemen op bovengrond te komen. Er zijn een 4-tal fietsenstallingen in de open garage voorzien. Er is geen ruimte voor buitenformaat fietsen.

Het plaatsen van een losstaande fietsenstalling in de achtertuinzone is in dit geval niet evident gezien de volledige rechter zijtuin wordt ingenomen door een inrit naar de kelder.

De ontsluiting zal via de linker zijtuin moeten gebeuren.

Op basis van het advies van de brandweer moet de inrit verbreedt worden naar minimaal 4m. De inrit mag max. 4,5m breed zijn. Deze ruimte heeft de brandweer nodig om het terrein kunnen op te rijden.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid  
Bouwdichtheid

In deze zone hanteren we een dichtheid van 2 wooneenheden per 9m perceelsbreedte. Op de bouwlijn bedraagt de breedte van het perceel ca 24m. Een dichtheid van 5 eenheden is hier aanvaardbaar. De hogere dichtheid laten we hier toe gezien er in de buurt een aantal voorzieningen aanwezig zijn.

Ruimtegebruik

De kelder komt onder het bouwvlak uit. Hierdoor kunnen er 8 auto's gestald worden. Dit is niet optimaal. Boven de uitkraging wordt een extensief groendak voorzien. De uitkraging is niet wenselijk maar ruimtelijk aanvaardbaar op voorwaarde dat het extensief groendak ook effectief wordt gerealiseerd en behouden. In de voorwaarde zal opgenomen worden dat dit extensief groendak blijven moet voorzien worden van een levende groenaanplanting.

Naar bouwdiepte sluit het gebouw aan bij de rechter aanpalende appartementsgebouwen. De bouwdiepte van 12m, exclusief terrasvoorziening is voorzien op alle bouwlagen en is aanvaardbaar. Achter het extensieve groendak is er nog een grote ruimte voorzien voor gemeenschappelijke tuin.

De nok van het gebouw ca 2,5m boven het rechter aanpalende gebouw uit steken. Visueel is dit langs de Meylandtlaan aanvaardbaar. Het gebouw staat op ruime afstand van de weg en wordt afgewerkt met een hellend dak. De kroonlijst komt op ca dezelfde hoogte als de aanpalende appartementen.

De terrassen worden aan de achterzijde van het gebouw voorzien. De terrassen liggen op voldoende afstand van de achterliggende gebouwen. Het terras op de eerste verdieping is momenteel voorzien van een glazen afsluiting aan de zijkant. Deze zijdelingse afsluitingen moet ondoorzichtig gemaakt worden en een minihoogte van 1.5m hebben.

Naar indeling worden er zowel op de eerste als op de tweede verdieping 2 ruime appartementen voorzien. Onder het dak wordt één appartement voorzien.

- Visueel-vormelijke elementen

Visueel sluit het aan bij de gebouwen rechts van het project. Dit zijn ook gebouwen met twee bouwlagen en een hellend. Er wordt gewerkt met een rood-bruin genuanceerde gevelsteen, zwarte dakpannen en zwart pvc-buitenschrijnwerk. Dit zijn kwalitatieve materialen die aansluiten bij de materialen van de gebouwen in de buurt. Het geheel is inpasbaar.

- 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

Op de ingetekende hemelwaterput is geen volume vermeld. In de hemelwaterverordening staat vermeld dat er een put van 35000l wordt voorzien. Dit moet gevolgd worden.

Het project houdt een wijziging in van het reliëf door het uitgraven van de kelder. Nadien wordt het terrein teruggebracht naar zijn huidig reliëf.

Op de uitkraging van de kelder moet blijvend levend groen worden voorzien.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De terrassen op de eerste verdieping aan de achterzijde kunnen privacyhinder veroorzaken. Deze terrassen dienen aan de zijkant afgeschermd te worden met een niet doorzichtige afsluiting van min. 1.5m hoog.

Conclusie

**Voorwaardelijk gunstig voor het slopen van een woning met aanhorigheden en bouwen van een appartement met 5 wooneenheden en omgevingsaanleg.**

#### Voorwaarden

Het advies en de voorwaarden bij het advies van Fluvius moet nageleefd worden.

Het advies en de voorwaarden van het Agentschap Wegen en Verkeer moeten nageleefd worden:

- De parkeerplaatsen/verhardingen in de voortuin mogen niet geplaatst worden binnen deze 13m- lijn.

Het advies en de voorwaarden van de brandweer moet gevolgd worden

De minimale vrije breedte moet 4m breed zijn. De toerit tot het perceel moet minimaal 4m bedragen en max. 4,5m. De overige delen van de voortuin moeten onoverrijdbaar afgesloten worden.

De toerit naar de kelder moet voorzien worden van een fietsvriendelijke toegang, dit kan door middel van een fietsgoot of trappen (in het midden).

Omdat de zichtbaarheid bij het in- en uitrijden beperkt is door de bocht moet er voorzien worden in een voorziening waarbij de gebruikers worden verwittigd van in- en uitrijdend verkeer.

De zone voor extensief groendak mag niet worden verhard en moet voorzien worden van een levende groenaanplanting.

De zijdelingse afsluitingen van de terrassen op de eerste verdieping moeten minimaal 1,5m hoog zijn en niet doorzichtig.

#### Slopen

Voorwaarden bij sloop:

- Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
- De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
- Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
- Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

#### **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, Harun Okutan wonende te O.L. Vrouwstraat 5 te 3550 Heusden-Zolder, voor het slopen van een woning met aanhorigheden en bouwen van een appartement met 5 wooneenheden en omgevingsaanleg, gelegen Meylandtlaan 164 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 193 R en (afd. 3) sectie F 193 K2.

##### Artikel 2:

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

Het advies en de voorwaarden bij het advies van **Fluvius** moet nageleefd worden.

Het advies en de voorwaarden van het **Agentschap Wegen en Verkeer** moeten nageleefd worden:

- De parkeerplaatsen/verhardingen in de voortuin mogen niet geplaatst worden binnen deze 13m-lijn.

Het advies en de voorwaarden van de brandweer moet gevolgd worden

De minimale vrije breedte moet 4m breed zijn. De toerit tot het perceel moet minimaal 4m bedragen en max 4,5m. De overige delen van de voortuin moeten onoverrijdbaar afgesloten worden.

De toerit naar de kelder moet voorzien worden van een fietsvriendelijke toegang, dit kan door middel van een fietsgoot of trappen (in het midden).

Omdat de zichtbaarheid bij het in- en uitrijden beperkt is door de bocht moet er voorzien worden in een voorziening waarbij de gebruikers worden verwittigd van in- en uitrijdend verkeer.

De zone voor extensief groendak mag niet worden verhard en moet voorzien worden van een levende groenaanplanting.

De zijdelingse afsluitingen van de terrassen op de eerste verdieping moeten minimaal 1,5m hoog zijn en niet doorzichtig.

#### Slopen

Voorwaarden bij sloop:

- Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
- De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
- Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
- Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

#### 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, 11 maart 2026

In opdracht:

Rony Herlitska  
Algemeen directeur

Mario Borremans  
Burgemeester