

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 15 juli 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendanummer: 2

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 26/049 - 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: **Mehmed Seker**

Ligging van het perceel: **De Nieuwe Dijk 5B**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 474X**

Projectnaam: Woning Seker Mehmed De Nieuwe Dijk 474x

Intern dossiernummer: 26/049

ID omgevingsplatform OMV_2026020515

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van een open, grondgebonden ééngezinswoning met tuinhuis en omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	15 februari 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	16 maart 2026
Opening openbaar onderzoek	10 mei 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	8 juni 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	26 juni 2026
Uiterste datum beslissing	28 augustus 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 26 juni 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 19/314/OMV_2019107237 voor het slopen woning en bijgebouw goedgekeurd op 11/09/2019.
- Omgevingsvergunning 2020/039/OMV_2020146686 voor het verkavelen van een perceel in twee loten voor open bebouwing goedgekeurd op 10/03/2021.
- Omgevingsvergunning 2020/039/OMV_2024099081 voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften van lot 1 uit een goedgekeurde niet vervallen verkaveling in afwijking van het bpa de hoeven goedgekeurd op 13/11/2024.

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 gelegen binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg BPA De Hoeven, goedgekeurd op 2 oktober 1979, met bestemmingszone(s): zone voor hovingen, zone voor non aedificandi, zone voor open bebouwing.

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 2020/039, goedgekeurd op 10/03/2021. Het betreft lot 1. Verder is er een verkavelingswijziging, goedgekeurd op 11/07/2024.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van rooilijnplan De Nieuwe Dijk, ROO_71070_243_00804_0001 goedgekeurd door de gemeenteraad op 13/05/1963.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften uit de verkavelingsbijstelling die op 11/07/2024 goedgekeurd werd.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag wijkt af van de geldende verkavelingsvoorschriften voor volgende punten:

- De bouwdiepte van de verdieping komt in totaal op een diepte van 14,00m i.p.v. de vooropgestelde 12,00m
- Er wordt een 3e verdieping opgericht binnen het volume van het toegestane gabarit van een hellend dak d.m.v. een setback van de 3e verdieping.
- Er wordt een plat dak voorzien i.p.v. een hellend dak
- Men gebruikt geen rood bezandde gevelsteen maar een beige genuanceerde steen
- De afstand van het bijgebouw tot de perceelsgrenzen is kleiner dan 3m
- De tuinmuur in de linkergevel komt met hoogte van 2.7m tot op 3m van de linkerperceelsgrens ipv 5m

Over deze afwijkingen wordt als volgt geoordeeld:

De bouwdiepte van de verdieping komt in totaal op een diepte van 14,00m i.p.v. de vooropgestelde 12,00m in de verkaveling. Het voorgesteld ontwerp werkt met een verspringing van het bouwvolume op de verdieping. In de rechterzijde van de voorgevel springt het bouwblok naar achteren waardoor deze grotere bouwdiepte bekomen wordt. De theoretisch maximaal bebouwbare oppervlakte op deze verdieping wordt hiermee niet overschreden. In het volume dat naar achteren springt in de achtergevel bevindt zich geen leefruimte, wel een vide die doorloopt tot het gelijkvloers.

Er wordt binnen het ontwerp een derde bouwlaag voorzien. Binnen de voorschriften is het mogelijk om 2 bouwlagen met een hellend dak te bouwen. De derde bouwlaag die men in dit ontwerp voorziet valt zo goed als volledig binnen de contouren van een theoretisch hellend dak. De dakranden steken hier net voorbij maar dit is aanvaardbaar omdat het volume ook aan de zijgevels terugspringt ten opzichte van de onderliggende gevel en er zo ruimte is binnen het theoretisch te realiseren volume.

Er wordt een plat dak voorzien in plaats van een hellend dak zoals voorzien in de verkavelingsvoorschriften die overgenomen werden uit het geldend BPA. Het uitvoeren van een woning met een plat dak is hedendaags. De links liggende bebouwing werd ook met een plat dak vergund. Het voorliggend project sluit hiermee dus aan op de naastliggende bebouwing. Deze afwijking is hiermee aanvaardbaar.

Men kiest ter uitvoering van de gevels voor een beige genuanceerde gevelsteen i.p.v. een rood bezandde gevelsteen. In het straatbeeld aan de overzijde van de straat zijn er reeds meerdere gebouwen aanwezig die ook een beige genuanceerde gevelkleur hebben. Het gekozen materiaal is esthetisch en duurzaam te noemen, zal zich moeiteloos inpassen in het straatbeeld en is hiermee aanvaardbaar.

De afstand van het bijgebouw is kleiner dan 3m zoals vooropgesteld in de voorschriften van de verkaveling, overgenomen uit het BPA. Desalniettemin wordt het bijgebouw wel op een afstand van minimaal 1,50m van de perceelsgrenzen geplaatst, alsook voldoende diep op het perceel. Deze afstand is gangbaar voor gelijkaardige bebouwing en garandeert voldoende afstand tot de bebouwing van het naastliggend perceel.

De tuinmuur in de linker gevel komt met een hoogte van 2,70m tot op 3m van de linker perceelsgrens i.p.v. op 5m zoals vooropgesteld in de verkaveling. Aangezien de bebouwing van het links liggend perceel een hoekperceel betreft dat volgens de verkaveling ook een afstand van 5m

tot deze gedeelde perceelsgrens dient te bewaren, waarbij aangrenzend de leef-tuin zal aansluiten, is het niet wenselijk om hier af te wijken van de verkavelingsvoorschriften. De linker tuinzone dient, zoals vooropgesteld in de verkavelingsvoorschriften als bouwvrije zijtuinstrook gerealiseerd te worden. Het plaatsen van een tuinmuur van 2,70m hoog in deze bouwvrije zone, met een afstand van slechts 3,00m ten opzichte van de perceelsgrens, is dan ook een afwijking die niet aanvaardbaar is.

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:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, d.d. 10 februari 2023 is van toepassing op dit dossier. 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 totaal opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 16m² en een volume van minstens 6425,76l. 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 buitenkranen. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, d.d. 9 juni 2017 is van toepassing op dit dossier.

De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een telecomunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. Bij appartementsgebouwen moet men een toegangspunt voorzien waar de internetleveranciers eenvoudig hun aansluitingen naar de verschillende appartementen kunnen beheren.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 19 maart 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te 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](#)

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden. De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s)."

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 17 maart 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

*"Voor sloop, bouwen of verbouwen van een eengezinswoning, waarvan het perceel ligt op een goedgekeurde verkaveling, geeft Fluvius voor elektriciteit geen specifiek advies. Voor meer info verwijzen we naar onze website www.fluvius.be.
Met vriendelijke groeten"*

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 19 maart 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

*"Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.
Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.*

Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak"

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 17 maart 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:
Aansluitbaar Wyre:

*"Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.
Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.
Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.
Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.
Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.
Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.
Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
Met vriendelijke groeten."*

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 26 maart 2026 tot 24 april 2026.

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

Er werd een bijkomende gewijzigde projectinhoud versie ingediend die wijzigingen omvatte met betrekking op de gevraagde afwijkingen op de geldende voorschriften. Bijgevolg werd er gebruik gemaakt van een wijzigingslus met een bijkomend openbaar onderzoek.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van deze wijzigingslus van 10 mei 2026 tot 8 juni 2026.

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 halbeek, 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).

stikstof

Voor een ééngezinswoning kunnen we uitgaan van ongeveer 2920 vervoersbewegingen per jaar ($4 \text{ personen} \times 2 \text{ vervoersbewegingen/persoon} \times 365 \text{ dagen/jaar} = 2920 \text{ jaarlijkse vervoersbewegingen}$). Dit is minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen (VITO tabel 3, licht verkeer, KDW=6 en afstand=0). Dit betekent dat zelfs indien de woning op het meest kritische habitat gebouwd worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis.
Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van de bouw van de ééngezinswoning, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1% minimisdrempel.

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 Nieuwe Dijk een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het perceel is gelegen aan de rand van de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos, kort aan de hoek van De Nieuwe Dijk en de Oude Baan. De omgeving wordt gekenmerkt door een residentieel en landelijk woonkarakter, bestaande uit vrijstaande grondgebonden eengezinswoningen met een beperkte bouwdichtheid. Achterliggend aan het perceel bevindt zich woonuitbreidingsgebied.
De voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een open, grondgebonden ééngezinswoning, vrijstaand bijgebouw en de bijhorende omgevingsaanleg. Het betrokken perceel is braakliggend.

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

Het perceel is gelegen kort aan de hoek van de Oude Baan en de Nieuwe Dijk, twee landelijke woonstraten. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden ééngezinswoningen. De onderliggende gewestplanbestemming betreft wonen. De realisatie van een eengezinswoning sluit aan bij de bestaande functies in de omgeving en is functioneel volledig inpasbaar binnen het residentiële karakter van de buurt.

Mobiliteitsimpact

De aanvraag betreft geen verkeer genererende activiteit. Het project voorziet in voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein, met name één overdekte autostaanplaats in de vorm van een carport. Daarnaast is er voldoende verharding voorzien voor de inrit, zodat bijkomende wagens op het eigen perceel kunnen worden gestald. De mobiliteitsimpact van het project is bijgevolg beperkt en aanvaardbaar.

Er worden ook 2 insteekparkings links van de inrit voorzien. Aangezien het slechts een ééngezinswoning betreft met reeds voldoende plaats onder de carport en op de inrit om 2 wagens te stallen, blijken de parkeerplaatsen die bijkomend gecreëerd worden overbodig. Deze verhardingen de voortuin onnodig en zijn niet wenselijk.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag beoogt het bouwen van een ééngezinswoning met 3 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag binnen het gabarit van een theoretisch hellend dak zou vallen. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 19,00m, op verdieping bedraagt deze 14,00m. De bouwdiepte op verdieping wijkt hiermee af van de geldende voorschriften. De theoretisch maximale oppervlakte wordt echter niet overschreden aangezien het ontwerp in de voorgevel een uitsparing voorziet door het volume op verdieping naar achteren te verschuiven. De voorbouwlijn wordt 8,00m uit de voorste perceelsgrens geplaatst met een voorgevelbreedte van 13,00m inclusief carport in de rechtergevel. De carport wordt in de rechter zijtuinstrook geplaatst tot tegen de rechterperceelsgrens. De linker zijtuinstrook wordt met een breedte van 5,00m bouwvrij gehouden, op een tuinmuur ter hoogte van de voorgevel na. Deze tuinmuur komt tot op 3,00m van de linkerperceelsgrens met een hoogte van 2,70m. Aangezien de bebouwing van het links liggend perceel een hoekperceel betreft dat volgens de verkaveling ook een afstand van 5m tot deze gedeelde perceelsgrens dient te bewaren, waarbij aangrenzend de leef-tuin zal aansluiten, is het niet wenselijk om hier af te wijken van de verkavelingsvoorschriften. De linker tuinzone dient, zoals vooropgesteld in de verkavelingsvoorschriften als bouwvrije zijtuinstrook gerealiseerd te worden. Het plaatsen van een tuinmuur van 2,70m hoog in deze bouwvrije zone, met een afstand van slechts 3,00m ten opzichte van de perceelsgrens, is dan ook een afwijking die niet aanvaardbaar is.

De kroonlijsthoogte van het gelijkvloers komt tot op 3,20m ten opzichte van het 0-pas, de kroonlijst van de 1e verdieping heeft een hoogte van 6,25m en de kroonlijst van de 2e verdieping heeft een hoogte van 9,05m ten opzichte van het 0-pas. Het dak wordt plat afgedekt. Het 0-pas van de woning wordt 0,35m hoger ingeplant dan de as van de voorliggende weg. Het maaiveld rondom de woning wordt afgegraven om aan te sluiten op het 0-pas.

De ontwerper kiest ervoor om de woning van platte daken te voorzien in plaats van een hellend dak. Het voorzien van een plat dak past binnen de huidige tijdsgeest en de omgeving. De ruimte die men normaalgezien kon verwezelijken onder het hellende dak wordt in dit ontwerp onder de vorm van een 3e bouwlaag met een setback gecreëerd. De hoeken van het bijkomend setback-volume vallen net buiten het maximaal theoretisch gabarit. Deze afwijking is echter aanvaardbaar omdat men ook links en rechts van de gevels afstand houdt en men het extra theoretisch volume dat hier niet benut wordt zo aan het andere set-back volume plakt.

Het bijgebouw wordt met een oppervlakte van 14m² ingeplant op een afstand van 1,50m van de linkerperceelsgrens. Deze inplanting wijkt af van de geldende voorschriften maar is gezien de diepe inplanting op het perceel en het realiseren van een gangbare afstand tot de perceelsgrens aanvaardbaar. De kroonlijst van het bijgebouw is 2,80m hoog.

Er kan gesteld worden dat de schaal en het ruimtegebruik voor voornoemde werken inpasbaar is in de ruime en onmiddellijke omgeving

Visueel-vormelijke elementen

Het ontwerp wordt in een moderne bouwstijl gerealiseerd. De beoogde materialen voor het realiseren van de woning zijn beige genuanceerd gevelmetselwerk en zwarte aluminium gevelpanelen. Het buitenschrijnwerk zal ook in een zwarte kleur afgewerkt worden. Het dak wordt plat afgedekt. De voorziene materialen zijn esthetisch en duurzaam te noemen en zullen moeiteloos integreren in de omgeving.

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

Het terrein wordt naar achteren toe over de gehele achtertuin afgegraven. Dit om met de inplanting van de woning met een hoogte van 0,35m ten opzichte van de voorliggende weg aansluiting te kunnen vinden rondom de woning met het maaiveld. Vooral ter hoogte van de achterste perceelsgrens zal dit voor een groot hoogteverschil zorgen. Verder zal het reliëf ook wijzigen in functie van de infiltratievoorziening.

De verhardingen worden voorzien in waterdoorlatende verharding voor wat betreft de oprit en pad naar voordeur. Voor de terrassen wordt een verharding in keramische tegels voorzien. Hier zal het hemelwater zijdelings infiltreren op eigen terrein. In de voortuin worden bijkomend nog 2 extra parkeerplaatsen voorzien in waterdoorlatende verharding. Aangezien het slechts een ééngezinswoning betreft met reeds voldoende plaats onder de carport en op de inrit om 2 wagens te stallen, blijken de parkeerplaatsen die bijkomend gecreëerd worden overbodig. Deze verhardingen de voortuin onnodig en zijn niet wenselijk.

Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering. Het hemelwater dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er is geen inbreuk qua inzicht of privacyhinder.

Er valt geen hinder te verwachten op het gebruiksgenot en veiligheid van de aangelanden.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van een open, grondgebonden ééngezinswoning met tuinhuis en omgevingsaanleg.

Voorwaarden

De **keerwanden ter hoogte van de terreinwijziging** dienen **volgens de regels van de kunst** geplaatst te worden en mogen in geen geval overlast bezorgen aan omliggende percelen. Eventuele **schade** aan omliggende percelen of het openbaar domein ten gevolge van deze terreinwijziging zijn **ten koste van de aanvrager** van deze vergunning.

De verharding voor de 2 parkeerplaatsen naast de oprit in de voortuin **wordt niet vergund**. Deze mag bijgevolg ook niet uitgevoerd worden. Zie aanduiding op bijgevoegd plan in bijlage.

De tuinmuur in de linkergevel wordt **niet vergund**. Deze mag bijgevolg ook niet uitgevoerd worden. Zie aanduiding op bijgevoegd plan in bijlage.

De **niet-bebouwde zone** dient **ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan** met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.

Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein opgevangen te worden en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.

Aandachtspunten

De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.

Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien **op een waterdoorlatende fundering**.

De **bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering** en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.

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, Mehmed Seker wonende te De Hoeven 37 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouwen van een open, grondgebonden ééngezinswoning met tuinhuis en omgevingsaanleg, gelegen De Nieuwe Dijk 5B en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 474 X.

Artikel 2:

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

De **keerwanden ter hoogte van de terreinwijziging** dienen **volgens de regels van de kunst** geplaatst te worden en mogen in geen geval overlast bezorgen aan omliggende percelen. Eventuele **schade** aan omliggende percelen of het openbaar domein ten gevolge van deze terreinwijziging zijn **ten koste van de aanvrager** van deze vergunning.

De verharding voor de 2 parkeerplaatsen naast de oprit in de voortuin **wordt niet vergund**. Deze mag bijgevolg ook niet uitgevoerd worden. Zie aanduiding op bijgevoegd plan in bijlage.

De tuinmuur in de linkergevel wordt **niet vergund**. Deze mag bijgevolg ook niet uitgevoerd worden. Zie aanduiding op bijgevoegd plan in bijlage.

De **niet-bebouwde zone** dient **ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan** met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.

Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein opgevangen te worden en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.

Aandachtspunten

De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.

Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien **op een waterdoorlatende fundering**.

De **bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering** en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden

vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.

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, 15 juli 2026

In opdracht:

Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester