

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: 7

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 26/099 - 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: **Esan Kursunlu**

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

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

Projectnaam: Bea Immo - Regularisatie 2

Intern dossiernummer: 26/099

ID omgevingsplatform OMV_2026036904

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, het bouwen van een losstaande garage en omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	18 maart 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	16 april 2026
Opening openbaar onderzoek	26 april 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	25 mei 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	6 juli 2026
Uiterste datum beslissing	30 juli 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 6 juli 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 25/283/OMV_2025129979 voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande kantoorruimte met appartement geweigerd op 25/02/2026.
- 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 het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 10/08/1965.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

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:

Het perceel is gelegen binnen de contouren van het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Mortelveld, goedgekeurd op 18 november 2010, met bestemmingszones(s): zone voor wegen.

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

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 het RUP Mortelveld.

De aanvraag omvat volgende afwijking:

- bouwdiepte op de verdieping bedraagt 16m 13m
- losstaande garage op minder dan 2m van de rechter perceelsgrens. De afstand varieert van 0 tot 1,2m.
- dakrand van de garage 3.3m ipv max 3m

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.

De bouwdiepte van 16m op de verdieping wordt hier gecreëerd door de aanbouw van een lichte constructie over een terras. Deze bouwdiepte is niet aanvaardbaar omdat het hier gaat om de bouw van een bijkomende constructie op de verdieping die ruimtelijk dezelfde impact heeft als het voorzien van een bijkomend bouwvolume. Deze lichte constructie kan wel vervangen worden door een uitschuifbare luifel conform de bepalingen van het vrijstellingenbesluit.

De lichte vaste constructie is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Er wordt aansluitend op de oprit een garage voorzien van 65m². Deze constructie is niet aanvaardbaar omdat ze gedeeltelijk in de zone voor tuinen licht. In deze zone kunnen geen bijgebouwen aanvullend op de hoofdbestemming toegelaten

Tevens wordt het perceel binnen het woongebied reeds zwaar verhard en bebouwd.

De garage kan niet worden aanvaard gezien de gedeeltelijke zonevreemde ligging en het bijkomende volume dat wordt gecreëerd.

Da dakrand van de garage wordt op 3,3m voorzien in plaats van 3m. Gezien de garage niet kan aanvaard worden is dit item irrelevant.

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 wooneenheden, 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.
- 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.

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 20m² en een buffervolume van 8000l.

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 **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 21 april 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: Zie bijlage

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 17 april 2026, 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.

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 **Fluvius** afgeleverd op 20 april 2026, is geen bezwaar en als volgt gemotiveerd:
Zie bijlage.

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

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 april 2026 tot 25 mei 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 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 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. Op de eerste verdieping bevinden zich de leefruimten aangevuld met een badkamer en berging. Het hoofdvolume wordt aan de achterzijde uitgebreid met een aanbouw die zich boven de uitbreiding aan de onderzijde bevindt.

Deze uitbreiding blijft 4,29m van de linker perceelsgrens. Aan de rechterzijde loopt de gevel van de onderliggende uitbreiding door.

De totale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 13,56m. Aansluitend wil men nog een bijkomende terrasoverkapping op de verdieping voorzien met een diepte van 2,44m. Dit brengt de totale bouwdiepte op 16m op de verdieping. In deze ruimte is ook het dakterras voorzien.

Tegen de linker perceelsgrens wordt er vanaf de eerste verdieping een buitentrapp voorzien.

Onder het dak worden 3 slaapkamers, een badkamer en een wasplaats voorzien. Deze ruimten bevinden zich in het hoofdvolume.

Zowel aan de voor- als achterzijde van de woning wordt er in het dak een dakkapel voorzien.

De dakkapel aan de voorzijde vertrekt vanuit de rand van het dak en heeft een hoogte van 2,4m en een breedte van 6,29m. De dakkapel vangt op 0.54 m van de linker gevel aan.

De dakkapel aan de achterzijde wordt soortgelijk opgebouwd maar is groter. Ze vat ook aan vanuit de dakrand aan, heeft een hoogte van 2,5m en een breedte van 9,91m. De kapel wordt ook op 0,54m vanuit de linker gevel gezet.

Beide dakkapellen worden afgewerkt met een plat dak.

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

In de tuin, aansluitend op de inrit voorziet men in de bouw van een garage met een grondvlak van 6,5m bij 10m. De hoogte bedraagt 3,3m.

De garage wordt met de rechter voorhoek tegen de rechter perceelsgrens. De rechter achterhoek ligt op 1,2m van de rechter perceelsgrens door de schuinlopende grens van het perceel.

De voorgevel van de garage ligt op ca 43,4m uit de rooilijn.

De rest van het perceel wordt voorzien van een groen aanplanting of gras. In het woongebied in de achtertuin wordt voorzien in een wadi.

Er wordt voorzien in een inrit van 3,5m breed. In de voortuin wordt voorzien in twee bezoekersparking met nog een ruime bijkomende verharding om tot aan de ingang van het pand te geraken. Deze verharding wordt aangelegd in waterdoorlatende klinkers.

De volledige rechter zijtuin wordt verhard in functie van toerit. Deze verharding loopt door tot aan de voorgevel van de garage. Ook deze verharding wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding.

In de achtertuin, links van de toerit en voor de garage, wordt voorzien in 5 parkeerplaatsen tegen de linker perceelsgrens. Deze parkeerplaatsen en de voorliggende ruimte wordt aangelegd in grasdallen.

De ruimte tussen de achtergevel van het kantoor en de grasdallen wordt ook beklinterd met waterdoorlatende klinkers.

De aanvraag omvat ook het slopen van een losstaande garage. De sloop hiervan is vrijgesteld van vergunning en wordt verder niet behandeld.

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

T.a.v. het geweigerde dossier zijn er 3 bijkomende parkeerplaatsen voorzien. Naast de bijkomende parkeerplaatsen is er ook nog een garage.

De garage kan niet vergund worden omdat ze gedeeltelijk gelegen is in de tuinzone volgens de bepalingen van het RUP. In de tuinzone zijn geen bijgebouwen aanvullend op de hoofdbestemming toegelaten. Zie ook - schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

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

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bouwdichtheid wordt momenteel niet verhoogd.

Het ruimtegebruik en schaal blijft grotendeels 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 16m 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. Tegen de linker perceelsgrens is een muur voorzien van 1m hoog. Deze muur moet opgetrokken worden tot minstens 1,8m zodat de privacy van de linker huur wordt gerespecteerd

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

De ontworpen garage ligt gedeeltelijk in de bestemmingszone voor tuin van het RUP. In deze zone zijn geen bijgebouwen aanvullend op de hoofdbestemming toegelaten.

Het bijgebouw heeft tevens een grote oppervlakte van 65m² en wordt dicht tegen de rechter perceelsgrens ingeplant. Het perceel is reeds sterk verhard en bebouwd. Het voorzien van een grote gesloten constructie verhoogt de terreinbezetting extra.

Gelet op de grote raam- en deurpartijen die aan de achter en linkerzijde van de garage worden voorzien vermoeden wij dat het bijgebouw ook een andere functie zal hebben en dat er mogelijk nog voorzien wordt in bijkomende verhardingen aansluitend op de raam en deuropeningen.

In zijn geheel dient er veel verhard te worden om te voorzien in de nodige parkings. Er wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. Hierbij is het belangrijk dat het gaat om materialen die zijn opgenomen in de lijst met goedgekeurde waterdoorlatende verhardingen en dat de verharding conform deze richtlijnen wordt aangelegd. [lijst-waterdoorlatende-verharding.pdf](#) Omwille van de hoge verhardingsgraad, die te verantwoorden is vanuit de voorziene functies is het noodzakelijk om onnodige verharding te vermijden.

In de voortuin wordt voorzien in twee bezoekersparking. Naast deze bezoekersparkeerplaatsen wordt er nog bijkomende toegangspaden verhard. Deze bijkomende verharding moet verminderd worden. De strook achterliggend aan de parkeerplaatsen in de voortuin dient van 3m teruggebracht te worden tot 1,2m.

Zie het aangepaste inplantingsplan.

- 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 trespas.

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. De scheidingmuur tussen de twee aanpalende percelen dient op de verdieping opgetrokken te worden tot 1,88m.

Conclusie

Gedeeltelijke en voorwaardelijk gunstig voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande kantoorruimte met appartement, het bouwen van een losstaande garage en omgevingsaanleg.

De garage, terrasoverkapping op de verdieping en een gedeelte van de verharding in de voortuin worden ongunstig geadviseerd.

Voorwaarden

Het advies van de nutsmaatschappijen moet gevolgd worden.

Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer moet gevolgd worden

Het advies van de brandweer moet gevolgd worden.

De scheidingmuur op de verdieping (linker perceelsgrens) moet opgetrokken worden tot 1,8m.

De verhardingen moeten aangelegd worden conform de wijze opgenomen in de lijst met goedgekeurde verhardingen. [lijst-waterdoorlatende-verharding.pdf](#)

De verhardingen in de voortuin dienen aangepast te worden conform de beslissing

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

De vergunning voor de garage en de lichte constructie over het terras op de verdieping wordt geweigerd.

Artikel 2:

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

Het advies van de nutsmaatschappijen moet gevolgd worden.

Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer moet gevolgd worden

Het advies van de brandweer moet gevolgd worden.

De scheidingmuur op de verdieping (linker perceelsgrens) moet opgetrokken worden tot 1,8m.

De verhardingen moeten aangelegd worden conform de wijze opgenomen in de lijst met
goedgekeurde verhardingen. lijst-waterdoorlatende-verharding.pdf

De verhardingen in de voortuin dienen aangepast te worden conform de beslissing

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