

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 12 augustus 2026

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendanummer: 3
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 26/130 - 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: **Burhan Kecici en Cagla Unal**
Ligging van het perceel: **Merelstraat 14**
Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nrs. 1345H, 1345R en 1345P**

Projectnaam: Woning BS
Intern dossiernummer: 26/130
ID omgevingsplatform OMV_2026000017
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van een ééngezinswoning met een carport en vrijstaand bijgebouw.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	9 april 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	13 mei 2026
Opening openbaar onderzoek	23 mei 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	21 juni 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	14 juli 2026
Uiterste datum beslissing	21 augustus 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 14 juli 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 2025/006/OMV_2025026753 voor het verdelen van een stedenbouwkundig geheel in 2 loten voor open bebouwing goedgekeurd op 11/06/2025.
- Stedenbouwkundige vergunning (68/075KH) voor het bouwen van een autobergplaats - goedgekeurd op 13/08/1968.
- Stedenbouwkundige vergunning (17/033) voor het afbreken van bestaande bebouwing en bouwen van een eengezinswoning en 4 tweewoonsten - goedgekeurd op 03/07/2017.

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 Geenrijt, goedgekeurd op 21 juni 1994, met bestemmingszone(s): woonstraat, zone voor hovingen, zone voor open bebouwing, zone voor voortuinstraken.

Het perceel maakt deel uit van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling met ref. 2025/006 - OMV_2025026753.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een rooilijnplan 'Geenrijt – gedeelte Garenstraat' met ref. ROO_71070_243_00724_00001.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van BPA Geenrijt, maar is niet volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de vigerende verkaveling.

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.

Afwijking van de verkavelingsvoorschriften:

Oppervlakte bijgebouw: Volgens de voorschriften is de opp. Van het bijgebouw beperkt tot 10% van de achtertuin met een max. van 30m².

Het perceel zou een bijgebouw in de achtertuin van max. 15m² mogen zijn.

Beoordeling afwijking: Zie 'Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening'.

Archeologie

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

Verordeningen

Overzicht:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29/04/1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 08/07/2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 05/06/2009.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake wijzigen van het aantal 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.
- 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 elke woning watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 10,34m² en een buffervolume van 3100 liter.

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.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dd 9 juni 2017.

De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een telecommunicatiekabel 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.

De verordening inzake breedband is van toepassing op dit dossier.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en de criteria van artikels 30-38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Er dienden geen adviezen gevraagd te worden.

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 23 mei 2026 tot 21 juni 2026.

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

Richtlijnen en omzendbrieven

//

Bescheiden woonaanbod

Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse Woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 - Bescheiden woonaanbod: boek 5, deel 9.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hoofdstuk 1 of 2 uit boek 5, deel 9 met betrekking tot bescheiden woonaanbod.

Watertoets

Het projectgebied is niet gelegen in een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen, noch in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het project watert deels af naar 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

* MER-screening

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II of III van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

* Stikstoftoets

Het ontwerp betreft een verkeer genererend project.

Het betreft een project opgenomen op de lijst van projecten met een impactscore lager dan of gelijk aan 1% zoals vermeld op <https://www.vlaanderen.be/stikstof-in-vlaanderen/impactscore-tot-1-procent>

Verkeersgeneratie tijdens de bouwfase :

200 verkeersbewegingen voor kleine camionetten en auto's van aannemers.

8 verkeersbewegingen voor zwaar vervoer (o.a. levering materiaal, storten beton, plaatsen

welfsels,..)

Ingebruikname van de woning (4 personen):

bewoners: 4 personen x 2 verkeersbewegingen/ dag/ persoon = 2920 jaarlijkse
verkeersbewegingen

bezoekers: 200 verkeersbewegingen per jaar

Afstanden tot habitatsgebieden:

o Natura 2000: 50m

o Natura 2000 versie 2: 3262m

o Natuurstreefbeelden: 670m

Lichte voertuigen (VITO Tabel 3):

KDW/afstand

Kritische depositiewaarde van 6 bij een afstand van 50m geeft aan dat er 296 000 bewegingen per jaar gemaakt mogen worden, dit is echter beperkt tot 2920 bewegingen per jaar + 200 bewegingen per jaar voor de bouw van de woning (éénmalig)

Zware voertuigen (VITO Tabel 4):

KDW/afstand

Kritische depositiewaarde van 6 bij een afstand van 50m geeft aan dat er 40 000 bewegingen per jaar gemaakt mogen worden, dit is echter beperkt tot 8 bewegingen per jaar voor het bouwen van de woning.

Er kan bijgevolg geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig is.

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 rioleringsstoets wordt derhalve als voldaan beschouwd. De toets is hiermee positief afgerond en vormt geen belemmering voor de verlening van de vergunning.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Merelstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het perceel is gelegen in de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos, aan de rand van de dorpskern van Heusden, langs de gemeenteweg Merelstraat.

In de ruimere omgeving bevinden zich het station van Heusden en de brandweer. Er zijn in de nabije omgeving voornamelijk eengezinswoningen terug te vinden in open en halfopen bouwvorm.

De bouwvolumes zijn gebouwd in zeer verscheidene en uiteenlopende 'bouwstijlen'.

Het terrein is onbebouwd.

Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een ééngezinswoning, een carport en een tuinberging met overdekt terras.

De woning wordt ingeplant overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften: op 6m van de voorste perceelgrens en tot op 3m van de linker- en rechter perceelgrens.

De ontworpen woning heeft een plat dak met een dakrandhoogte van 6,19m, gemeten vanaf de 0-pas van de woning, een bouwdiepte van 11,50m zowel op het gelijkvloers, als op de verdieping.

In de linker zijtuin wordt een open carport voorzien met een oppervlakte van 18m².

In de achtertuin wordt een tuinberging voorzien met een oppervlakte van 30m². De constructie bestaat uit een bijgebouw met een overdekt terras en heeft een plat dak. Deze wordt ingeplant tot tegen de linker- en achterste perceelgrens.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het perceel van de aanvraag is gelegen binnen de contouren van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling welke gedetailleerde bestemmingsvoorschriften bevat en waarvan geacht wordt dat deze de criteria van een goede ruimtelijke ordening weergeven (art. 4.3.1, §2 VCRO).

Bijgevolg blijft de beoordeling beperkt tot het nagaan van de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de vigerende verkaveling.

- Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen in de Garenstraat. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen. De voorgenomen bestemming (wonen) is niet strijdig met de bestemming van de vigerende verkaveling.

Het bouwen van een eengezinswoning sluit aan bij de functies van de omliggende percelen en is functioneel inpasbaar in de omgeving.

- Mobiliteitsimpact

Voorliggende aanvraag zal een zeer beperkt aantal bijkomende verkeersbewegingen met zich meebrengen.

Het parkeren van de wagens wordt op eigen terrein voorzien: het ontwerp voorziet het bouwen van de linker zijtuin. De inrit is voldoende lang om een tweede wagen te stallen.

Dit is voldoende voor een ééngezinswoning zonder nevenbestemming.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het project beoogt de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning met plat dak, een carport in de linkerzijtuin en een tuinberging met overdekt terras in de achtertuin.

De woning voldoet aan de verkavelingsvoorschriften inzake inplanting, bouwdiepte, breedte, bouwhoogte en typologie. De woning wordt opgericht binnen het voorziene bouwkader, respecteert de minimale afstand tot de perceelsgrenzen en sluit qua schaal en bouwvolume aan bij de uitgangspunten van de verkaveling. Ook de carport is verenigbaar met de verkavelingsvoorschriften.

De verharding in de achtertuin voldoet eveneens aan de verkavelingsvoorschriften. De voorschriften bepalen dat de verharde oppervlakte in de achtertuinzone beperkt moet blijven tot maximaal 15% van de oppervlakte van de achtertuin, waarbij de resterende oppervlakte als groene ruimte dient te worden ingericht. De achtertuin heeft een oppervlakte van ongeveer 150 m², waardoor maximaal 22,50 m² aan verharding is toegelaten. Het ontwerp voorziet 19 m² aan verharding en blijft daarmee binnen de toegelaten norm. Vanuit het oogpunt van de verhardingsgraad bestaat er bijgevolg geen bezwaar.

De tuinberging met overdekt terras voldoet wat betreft bouwhoogte, dakvorm en bestemming, maar wijkt aanzienlijk af van de voorschriften inzake de maximaal toegelaten oppervlakte. Volgens de verkavelingsvoorschriften mag de gezamenlijke oppervlakte van gesloten bijgebouwen en overdekte constructies maximaal 10% van de achtertuinzone bedragen, met een absoluut maximum van 30m². Gezien de achtertuin een oppervlakte heeft van +/-150 m², bedraagt de maximaal toegelaten oppervlakte in dit geval slechts 15m². Het ontwerp voorziet echter een bijgebouw van 30m², waardoor de toegelaten oppervlakte wordt verdubbeld en 20% van de achtertuin wordt ingenomen.

Hoewel de oppervlakte van de tuinberging 30m² bedraagt en daarmee afwijkt van de verkavelingsvoorschriften, blijft de constructie binnen het absolute maximum van 30m² dat de voorschriften voor bijgebouwen voorzien. Bovendien blijft de achtertuin voldoende ruim en wordt de verharding beperkt tot 19m², wat lager is dan de maximaal toegelaten 15% van de achtertuinoppervlakte. Er blijft bijgevolg voldoende onverharde en groene ruimte behouden, waardoor het groene karakter van het perceel niet in het gedrang komt.

Gelet op de afmetingen van het perceel, de beperkte bouwhoogte, de sobere architecturale uitwerking en de ondergeschikte functie van de constructie ten opzichte van de woning, kan worden geoordeeld dat de tuinberging geen onevenredige ruimtelijke impact veroorzaakt. De constructie blijft verenigbaar met de schaal van het perceel en doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit of aan de gebruiksmogelijkheden van de aanpalende percelen.

Met de oprichting van deze tuinberging en de aanleg van het terras is de maximaal aanvaardbare terreinbezetting van de achtertuin bereikt. Het oprichten van bijkomende bijgebouwen, overkappingen of andere constructies, evenals de aanleg van bijkomende verhardingen in de achtertuin, is niet toegestaan. De resterende onbebouwde en onverharde tuinzone dient gevrijwaard te blijven als groene ruimte.

- Visueel-vormelijke elementen

De woning wordt opgericht als een open bebouwing met een plat dak en een eigentijdse architectuur. De voorgestelde gevelafwerking in een lichte crepi voldoet aan de verkavelingsvoorschriften en is passend binnen de architecturale context van de recente verkaveling. Ook de vormgeving van de woning en de carport zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De totale oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 30 m². Deze oppervlakte stemt overeen met ongeveer 7% van de perceeloppervlakte (4a 13ca), wat algemeen als ruimtelijk aanvaardbaar wordt beschouwd voor een vrijstaand bijgebouw bij een eengezinswoning. De constructie blijft qua schaal en verschijningsvorm in verhouding tot het perceel en laat voldoende onverharde en groene tuinruimte behouden. De architecturale uitwerking is kwaliteitsvol en sluit aan bij de vormgeving van de woning, waardoor het geheel een samenhangend en verzorgd beeld vormt.

Gelet op de beperkte bouwhoogte, de sobere architectuur, de evenwichtige verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte en de blijvende aanwezigheid van voldoende groene tuinruimte, kan worden geoordeeld dat de visueel-vormelijke impact van het bijgebouw aanvaardbaar is en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

- Cultuurhistorische aspecten

Het perceel is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, een beschermd monument of een vastgesteld bouwkundig erfgoed. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op cultuurhistorische of erfgoedwaarden.

- Bodemreliëf

Er is geen groot niveauverschil op het perceel aanwezig. Het bestaande reliëf blijft maximaal behouden. Op de funderingswerken en infiltratievoorzieningen na, beoogt de aanvraag geen reliëfwijzigingen.

- Hinderaspecten

De aanvraag veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder voor de omliggende percelen. Door de halfopen bebouwingswijze, de afstand tot de perceelsgrenzen en de beperkte bouwdiepte blijven de effecten inzake bezonning, schaduwwerking, inkijk en privacy beperkt. Ook op het vlak van geluid, licht- of verkeershinder worden geen bijkomende negatieve effecten verwacht die de draagkracht van de omgeving overschrijden.

Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

De aanvraag biedt goede woonkwaliteiten voor de toekomstige bewoners door de functionele indeling, voldoende buitenruimte en een kwalitatieve relatie tussen de woning en de tuin. De inplanting en vormgeving van de woning doen geen afbreuk aan het gebruiksgenot van de omliggende eigendommen.

Er zijn geen elementen aanwezig die aanleiding geven tot risico's voor de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van een ééngezinswoning met een carport en het bouwen van een vrijstaand bijgebouw (tuinberging met overdekt terras).

Voorwaarden

Met de oprichting van de tuinberging en de aanleg van de verharding is de maximaal aanvaardbare terreinbezetting van de achtertuin bereikt. Het oprichten van bijkomende bijgebouwen, overkappingen of andere constructies, evenals de aanleg van bijkomende verhardingen in de

achtertuin, is niet toegestaan. De resterende onbebouwde en onverharde tuinzone dient
ge vrijwaard te blijven als groene ruimte.

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

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, Burhan Kecici met als contactadres De Heuft 17 te 3580 Beringen en Cagla Unal met
als contactadres De Heuft 17 te 3580 Beringen, voor het bouwen van een ééngezinswoning met
een carport en vrijstaand bijgebouw, gelegen Merelstraat 14 en met als kadastrale omschrijving
(afd. 1) sectie A 1345 H, (afd. 1) sectie A 1345 R en (afd. 1) sectie A 1345 P.

Artikel 2:

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

Met de oprichting van de tuinberging en de aanleg van de verharding is de maximaal aanvaardbare
terreinbezetting van de achtertuin bereikt. Het oprichten van bijkomende bijgebouwen,
overkappingen of andere constructies, evenals de aanleg van bijkomende verhardingen in de
achtertuin, is niet toegestaan. De resterende onbebouwde en onverharde tuinzone dient
ge vrijwaard te blijven als groene ruimte.

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

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
vijfendertig 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, 13 augustus 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester