

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 9 september 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepenen: Petra Tielens, Marten Frederix

Agendnummer: 7

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 26/160 - 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: **Ayhan Kurtulus**

Ligging van het perceel: **Voortstraat 47**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 1522D**

Projectnaam: Heusden Voortstraat

Intern dossiernummer: 26/160

ID omgevingsplatform OMV_2026050580

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het uitbreiden en verbouwen van een bestaande woning naar een tweewoonst met bijhorende terreinaanleg werken.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	28 april 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	1 juni 2026
Opening openbaar onderzoek	5 juni 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	4 juli 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	25 augustus 2026
Uiterste datum beslissing	9 september 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 25 augustus 2026.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (72/049H) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 05/09/1972.
- Verkavelingsvergunning (1971/201) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 25/05/1971.

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.

Woonuitbreidingsgebied:

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

De aanvraag is gelegen binnen de contouren van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling met ref. 1971/201.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan
ROO_71070_243_01748_00001, definitief goedgekeurd door de gemeenteraad op 13/04/1964.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan, maar is niet volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende verkaveling.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. Conform het aangepaste art. 4.3.1. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar echter geen weigeringsgrond meer om een vergunning af te leveren.

De oorspronkelijke verkaveling werd goedgekeurd op 21/05/1971.

Er moet wel een openbaar onderzoek worden georganiseerd.

Volgende afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften werden vastgesteld:

- * halfopen bebouwing i.p.v. alleenstaande gebouwen
- * hoogte: min. 2,80m en max. 6,35m i.p.v. tussen 4,50m en 6,0m
- * materialen: gevelbepleisering i.p.v. gevelsteen
- * combinatie van een lessenaarsdak en een plat dak i.p.v. een hellend dak.
- * de aard van de dakbedekking dient dezelfde te zijn voor een constructiegroep die één geheel vormt.

Beoordeling van de afwijkingen:

- Halfopen bebouwing in plaats van afzonderlijke alleenstaande gebouwen

De bestaande en nieuwe woning worden als één samenhangend geheel op het perceel georganiseerd. Door de woningen op een kwalitatieve en architecturaal samenhangende wijze te koppelen, wordt een compactere bebouwingsvorm gerealiseerd.

De voorgestelde halfopen bebouwing sluit bovendien aan bij de reeds aanwezige diversiteit aan bebouwing in de omgeving, waar naast eengezinswoningen ook tweewoonsten en appartementsgebouwen voorkomen. De afwijking leidt niet tot een schaalbreuk met de omgeving en zorgt voor een efficiënter ruimtegebruik. De ruimtelijke impact van deze afwijking wordt bijgevolg als beperkt en aanvaardbaar beschouwd.

- Bouwhoogte: minimaal 2,80m en maximaal 6,35m in plaats van 4,50m tot 6,00m

De beperkte overschrijding van de maximale hoogte, tot 6,35 m, is het gevolg van de gekozen hedendaagse dakopbouw en de aansluiting tussen het licht hellende dak van de bestaande woning en het platte dak van de nieuwe woning.

De maximale hoogte wordt slechts beperkt overschreden en de bouwhoogte blijft ruimtelijk verenigbaar met de schaal van de omliggende bebouwing. Bovendien wordt de nieuwe woning deels lager gehouden, waardoor de impact op de omgeving beperkt blijft.

De voorgestelde minimumhoogte van 2,80 m is eveneens ingegeven door de specifieke architecturale uitwerking van het project en heeft geen negatieve impact op de woonkwaliteit of de ruimtelijke samenhang. Gelet op de beperkte afwijking en de concrete context kan deze afwijking ruimtelijk worden aanvaard.

- Gevelafwerking in gevelbepleistering in plaats van gevelsteen

De directe omgeving wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan architecturale verschijningsvormen en gevelmaterialen. De lichte gevelbepleistering is niet vreemd aan de omgeving.

Bovendien worden zowel de bestaande, als de nieuwe woning met dezelfde gevelafwerking vormgegeven, waardoor de twee bouwvolumes visueel als één geheel worden ervaren. De

afwijking heeft geen negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit en kan vanuit architecturaal oogpunt worden verantwoord.

- Combinatie van een lessenaarsdak en een plat dak in plaats van een hellend dak
In het ontwerp wordt het bestaande licht hellende dak vervangen door een nieuw lessenaarsdakconstructie dat aansluit op het plat dak van de nieuwe woning.

De gekozen dakvorm is onderdeel van één samenhangend architecturaal concept waarbij de bestaande en nieuwe woning als één geheel worden vormgegeven. De overgang tussen het lessenaarsdak en het platte dak wordt op een kwalitatieve wijze uitgewerkt en resulteert in een hedendaagse bouwvorm.

De afwijking heeft geen onevenredige ruimtelijke impact. De dakvorm sluit aan bij de moderne architectuur van het project en houdt rekening met de schaal en de inplanting van de bebouwing. De afwijking kan bijgevolg ruimtelijk worden verantwoord.

- Verschillende aard van de dakbedekking binnen één constructiegroep
In het ontwerp wordt een onderscheid gemaakt tussen de dakafwerking van de bestaande woning en het plat dak van de nieuwe woning.

De combinatie van een licht hellend dak bij de bestaande woning en een plat dak bij de nieuwe woning vormt een bewust onderdeel van het ontwerp en zorgt voor een duidelijke, maar harmonieuze geleiding van het bouwvolume.

De verschillende dakvormen en bijhorende dakafwerkingen zijn vanuit architecturaal oogpunt verantwoord en leiden niet tot een onsamenhangend straatbeeld. Gelet op de specifieke vormgeving van het geheel en de beperkte ruimtelijke impact kan ook deze afwijking als aanvaardbaar worden beschouwd.

Archeologie

De aanvraag betreft geen projecten waarvoor volgens het Onroerendfgoeddecreet 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 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 dakoppervlakte van de linker woning watert af naar een hemelwaterput met een totaal opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 16,8m² en een buffervolume van 5040 liter.

De dakoppervlakte van de rechter woning watert af naar een hemelwaterput met een totaal opslagvolume van 7.500 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 6,9m² en een buffervolume van 2070 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 en een dienstkraan en een wasmachine.

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

De aanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 8 september 2011 betreffende het wijzigen van het aantal woongelegenheden. Het ontwerp voldoet aan de woonkwaliteitsnormen zoals opgenomen in deze verordening.

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 5 juni 2026 tot 4 juli 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

De locatie stroomt af naar Winterbeek (categorie 98).

Het perceel is volgens de watertoetskaart niet fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig. De locatie is niet gelegen in een signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Het voorliggende project heeft geen enkele 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.

Stikstof

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide enkel veroorzaakt door mobiliteit.

In de aanvraag is een berekening gevoegd die de stikstofdepositie via de lucht nagaat in de SBZ-H.

Aanlegfase:

De duurtijd van de aanlegfase bedraagt 12 maanden of 46 werkweken. Er worden vooral bestelwagens gebruikt: men schat dit in als 4 bestelwagens per dag.

$4 \times 46 \text{ weken} \times 5 \text{ dagen} = 920 \text{ bestelwagens}$

Daarnaast worden er enkele leveringen voorzien van vrachtwagens op de werf: stel 2 per week.

$2 \times 46 = 92 \text{ vrachtwagens}$

Men kan de zware vervoersbewegingen dus inschatten als $(920+92) \times 2 = 2024$.

De worst case-toetsing aan de drempelwaarden van 70.000 lichte voertuigbewegingen en 9.000 zware voertuigbewegingen

Exploitatie fase:

Het aantal vervoersbewegingen van een ééngezinswoning wordt bepaald als volgt: 2

vervoersbewegingen/dag * 4 personen * 365 dagen/jaar = 2.920 vervoersbewegingen/jaar.

Het project omvat de verbouwing en uitbreiding van een bestaande woning naar 2 woningen. Men zal verder gaan met de cijfers van de nieuwbouw van twee woningen. In realiteit zullen de vervoersbewegingen toch iets lager liggen aangezien de werken aan de linker woning eerder beperkt zijn.

$2 \times 2 \times 2920 = 5840 \text{ vervoersbewegingen}$

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

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De Voortstraat is een rustige gemeenteweg met hoofdzakelijk een residentieel karakter. In de directe omgeving bestaat de bebouwing voornamelijk uit eengezinswoningen, aangevuld met enkele tweewoonsten en appartementsgebouwen. De aanwezige bebouwing vertoont een gevarieerd architecturaal beeld, zowel wat betreft bouwvorm als materiaalgebruik.

Op het perceel bevindt zich momenteel een bestaande grondgebonden eengezinswoning. De woning is opgevat als een bungalow, waarbij alle functies zich op het gelijkvloers bevinden. Het gebouw heeft een licht hellend dak en een kenmerkend T-vormig grondplan. De gevels zijn uitgevoerd in een rood-donkerbruine gevelsteen en worden afgewerkt met een dakbedekking in donkere leien. De woning is volledig onderkelderd.

De woning is relatief ver achteraan op het perceel ingeplant in vergelijking met de omliggende bebouwing. Het terrein kent bovendien een duidelijk niveauverschil. De nulpas van de woning bevindt zich aanzienlijk hoger dan het niveau van de as van de Voortstraat.

Het project omvat de gedeeltelijke afbraak en renovatie van de bestaande eengezinswoning, in combinatie met de oprichting van een nieuwe woning.

Bij de bestaande woning wordt de rechterzone, waarin momenteel de leefruimte is ondergebracht, afgebroken. Ook de bestaande inpandige garage wordt verwijderd en op deze plaats wordt een nieuwe leefruimte ingericht. Het slaapgedeelte aan de achterzijde van de bestaande woning blijft behouden. Er wordt een nieuwe doorgang voorzien naar de linkerzijgevel. Achteraan, aan de linkerzijde van het perceel, wordt een nieuwe tuinberging opgericht, met aansluitend een terrasoverkapping.

Het bestaande licht hellende dak van de woning wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe dakconstructie. Hierdoor ontstaat op de verdieping ruimte voor een bureau en een berging aan de achterzijde. De bestaande woning wordt tevens voorzien van nieuw buitenschrijnwerk. De gevels worden langs de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een lichte gevelbepleistering.

Aan de rechterzijde van het perceel, tegen de bestaande woning, wordt een nieuwe grondgebonden eengezinswoning opgericht. Deze woning bestaat uit twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak. Op het gelijkvloers worden een inpandige garage, inkomhal, berging en leefruimtes voorzien. Aan de achterzijde sluit de leefruimte aan op een ruim terras. De verdieping omvat drie slaapkamers, een badkamer en een afzonderlijk toilet.

De nieuwe woning wordt afgewerkt met een lichte gevelbepleistering in combinatie met donker buitenschrijnwerk. De woning wordt circa 5m vóór de bestaande woning ingeplant, waardoor de voorgevel beter aansluit bij de bouwlijn van de omliggende woningen.

Onder de bestaande woning bevindt zich een kelderverdieping. Deze kelder wordt behouden en de rechterzone ervan kan worden aangewend in functie van de nieuwe woning.

Elke woning beschikt over een eigen grondgebonden tuin, terras en parkeervoorziening. Ter hoogte van slaapkamer 3 van de linker woning wordt een raam op hoogte voorzien, waardoor rechtstreekse zichten op de tuin van de rechterwoning worden vermeden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, houdt rekening met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen van de aanvraag. Overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden hierbij de relevante beoordelingscriteria inzake goede ruimtelijke ordening in rekening gebracht.

- **Functionele inpasbaarheid**

Het project beoogt de verbouwing van een bestaande eengezinswoning, gecombineerd met de oprichting van een nieuwe grondgebonden eengezinswoning. De aanvraag sluit aan bij de residentiële bestemming en het bestaande woonkarakter van de omgeving. De voorziene functie (wonen) is bijgevolg functioneel verenigbaar met de omgeving.

- **Mobiliteitsimpact**

Elke woning beschikt over een eigen parkeervoorziening, waarbij voor beide wooneenheden een inpandige garage wordt voorzien. Hierdoor wordt de parkeerbehoefte maximaal op het eigen terrein opgevangen. De aanvraag genereert geen functies met een bijzondere verkeersgeneratie.

De impact op de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling langs de rustige Voortstraat wordt bijgevolg als beperkt beschouwd.

- **Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid**

De voorgestelde bebouwing vormt een compacte en ruimtelijk samenhangende invulling van het perceel. Hoewel wordt afgeweken van de geldende verkavelingsvoorschriften, blijft de schaal van het project afgestemd op de residentiële omgeving.

De beperkte overschrijding van de maximaal voorgeschreven bouwhoogte vormt geen aanleiding tot een onevenredige ruimtelijke impact. De bestaande en nieuwe woning worden als één architecturaal geheel ontworpen, zonder dat de eigenheid van beide wooneenheden verloren gaat. De combinatie van het lessenaarsdak en het platte dak vormt een bewust onderdeel van het ontwerp en geeft het geheel een hedendaagse uitstraling.

De nieuwe woning wordt bovendien meer vooraan ingeplant, waardoor de bouwlijn beter aansluit bij de omliggende bebouwing. De bestaande woning blijft grotendeels behouden en wordt architecturaal opgewaardeerd. Hierdoor wordt bijkomend ruimtebeslag beperkt en wordt ingezet op een efficiënt gebruik van het reeds bebouwde perceel.

- Visueel-vormelijke elementen

Het project voorziet in een duidelijke architecturale opwaardering van de bestaande toestand. De gevels worden afgewerkt met een lichte gevelbepleistering in combinatie met donker buitenschrijnwerk. Hoewel hiermee wordt afgeweken van de voorschriften inzake gevelmateriaal, is deze materiaalkeuze verenigbaar met de aanwezige architecturale diversiteit 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

De aanvraag gaat, op de funderingswerken van de uitbreiding en het uitgraven de infiltratievoorziening na, niet gepaard met graafwerken en heeft geen wijziging van het reliëf van de bodem tot gevolg.

- Hinderaspecten, gebruiksgenot

Er worden binnen het project geen functies of activiteiten voorzien die aanleiding kunnen geven tot abnormale hinder inzake geluid, geur, stof, trillingen of andere milieuaspecten. De woningen worden uitsluitend aangewend voor een residentiële functie.

De rechter woning heeft een bouwdiepte van circa 15 m. De voorziene raamopening in de rechter gevel van de linker woning, ter hoogte van slaapkamer 3, is gericht naar het terras van de rechter woning. Hoewel de bestaande raamopening aangepast wordt naar een hoog geplaatst raam om de rechtstreekse inkijk te beperken, blijft deze raamopening een potentiële hypotheek vormen voor de toekomstige inrichting van de buitenruimte van de rechter woning, meer bepaald voor de mogelijkheid om boven het terras een overkapping te realiseren.

Om die reden wordt geoordeeld dat de betrokken gevel als een volledig blinde gevel dient te worden uitgevoerd. De raamopening ter hoogte van slaapkamer 3 dient bijgevolg te worden geschrapt. Hierdoor kan deze ruimte niet langer als slaapkamer worden beschouwd. De gewijzigde dakvorm naar een lessenaarsdak creëert evenwel bijkomende ruimte binnen het bouwvolume, waardoor het mogelijk blijft om op de verdieping bijkomende slaapkamers te voorzien. Mits het voorzien van dakvlakramen kan daarbij in de nodige natuurlijke lichtinval en verluchting worden voorzien.

Het volledig blind uitvoeren van de betreffende gevel is aangewezen om een evenwicht te bewaren tussen de woonkwaliteit van de linker woning en de privacy en toekomstige gebruiksmogelijkheden van de rechter woning. Een raamopening in deze gevel zou niet alleen aanleiding kunnen geven tot inkijk op het terras en de tuin van de rechterwoning, maar zou tevens de mogelijkheid tot het realiseren van een toekomstige overkapping kunnen beperken.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig, voor het uitbreiden en verbouwen van een bestaande woning naar een tweewoonst met bijhorende terreinaanleg werken.

Voorwaarden

De **rechtergevel van de linker woning** dient volledig als **blinde gevel** te worden uitgevoerd. De voorziene raamopening ter hoogte van slaapkamer 3 dient bijgevolg uit de plannen te worden geschrapt en mag niet worden uitgevoerd. De betrokken ruimte mag hierdoor niet langer als slaapkamer worden ingericht.

Aandachtspunt

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, Ayhan Kurtulus wonende te Voortstraat 34/2 te 3550 Heusden-Zolder, voor het uitbreiden en verbouwen van een bestaande woning naar een tweewoonst met bijhorende terreinaanleg werken., gelegen Voortstraat 47 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1522 D.

Artikel 2:

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

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 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, 9 september 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester

