

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 3 september 2025

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: 10
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/122 - 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: **de heer Esen Tekin en de heer Taner Altin**

Ligging van het perceel: **Noordberm zn**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 1262R2**

Projectnaam: Altin Taner - Teken Esen
Intern dossiernummer: 25/122
ID omgevingsplatform OMV_2025060068
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van een woning en het bouwen van 3 appartementen.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	14 mei 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	23 juni 2025
Opening openbaar onderzoek	1 juli 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	30 juli 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	28 augustus 2025
Uiterste datum beslissing	6 oktober 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 28 augustus 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (10/097) voor het splitsen van een woning in tweegezinswoning - stopgezet.
- Stedenbouwkundige vergunning (55/009KH) voor het bouwen van een veranda - stopgezet.
- Stedenbouwkundige vergunning (55/010KH) voor het bouwen van een veranda - goedgekeurd op 01/03/1955.
- Stedenbouwkundige vergunning (15/220) voor het regulariseren van bijgebouw - goedgekeurd op 05/10/2015.
- Stedenbouwkundige vergunning (17/141) voor het bouwen van 2 appartementen - goedgekeurd op 09/10/2017.
- Stedenbouwkundige vergunning (10/377) voor het bouwen van een eengezinswoning met handelszaak - goedgekeurd op 22/11/2010.
- Stedenbouwkundige vergunning (50/062H) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 23/03/1950.
- Stedenbouwkundige vergunning (10/289) voor het verbouwen van eengezinswoning tot tweegezinswoning - geweigerd op 23/07/2010.
- Stedenbouwkundige vergunning (15/201) voor het bouwen van een duivenhok - goedgekeurd op 28/09/2015.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woongebied.

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 (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het eigendom is gelegen binnen de contouren van het ruimtelijk uitvoeringsplan Dorpscentrum, binnen de zone voor wonen 2 (art. 2), goedgekeurd door de Deputatie op 18 oktober 2010.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of en goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Het rooilijnplan 'Noordberm, goedgekeurd op 13 april 1964, is van toepassing.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan Dorpscentrum, zone voor wonen 2.

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.

Het dossier wijkt af van de geldende voorschriften voor wat betreft de onderstaande elementen:

- de woning staat thv de linkergevel op minder dan 4 meter van de rooilijn;
- de bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 19 meter ipv max. 17 meter;
- de bouwdiepte op de verdieping bedraagt 19 meter ipv max. 13 meter;
- het bovengronds parkeren wordt niet gegroepeerd. Men voorziet 2 autostaanplaatsen in iedere zijtuin en 2 in de voortuin. Er worden geen bezoekersparkings voorzien op het eigen terrein.

In de verantwoordingsnota van de architect wordt geen melding gemaakt van het RUP Dorpscentrum en de bovenvermelde afwijkingen. Er wordt niet aangegeven op welke afwijkingsmogelijkheid men zich beroept. Artikel 4.4.1/0 vanuit de VCRO vereist nochtans dat er slechts toepassing kan worden gemaakt van de afwijkingen, zoals vermeld onder hoofdstuk IV VCRO, op gemotiveerd verzoek van de vergunningaanvrager.

Daarenboven stelt artikel 4.4.1 vanuit de VCRO dat er geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft de maximaal mogelijke vloerterreinindex.

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

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, dd 10 februari 2023.

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 niet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een totaal opslagvolume van 15.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 5m². Volgens de verordening is er een hemelwaterput noodzakelijk met een minimaal volume van 15.200 liter. De voorziene hemelwaterputten en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte bijgevolg niet.

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 beheeren.

De verordening inzake breedband is van toepassing op dit dossier.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Deputatie** afgeleverd op 4 augustus 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 24 juni 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor hogervermeld perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

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

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van 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).

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, 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 je altijd terecht op de website van De Watergroep:

<https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/extra-services/digitalewatermeter>

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 8 juli 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 25 juni 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.

- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.

- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de winddichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: Bouwen - Proximus for real estate.

- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen."

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 25 juni 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Netuitbreiding nodig:

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

*Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.*

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => Aanpassingswerken | wyre

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend."

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 1 juli 2025 tot 30 juli 2025.

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 project watert af naar de Halbeek, een waterloop van categorie 2.

Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgebied of aan de rand ervan. Er wordt bij extreme neerslag tot 13 cm water op straat gemodelleerd.

Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 23 cm boven de as van de weg).
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
- Kelders moeten waterdicht worden uitgevoerd.
- Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
- Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte. Ophoging van een inrit van maximaal 3 m breed is toegestaan. De ophoging mag er niet toe leiden dat water wordt afgevoerd naar lager gelegen aanpalende percelen.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is.

CONCLUSIE

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het slopen van een woning en het bouwen van 3 appartementen een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de constructievoorwaarden onder Deel 2 worden opgenomen in de vergunning.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage III. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn.

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofdioxide enkel veroorzaakt door mobiliteit. Er kan 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).

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Kooidries en de Noordberm voldoende uitgeruste openbare wegen zijn 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, in het centrum van Heusden, op de hoek van de Noordberm en de Kooidries. Het ligt eveneens aan het Koning Boudewijnplein. Dit is een volledig verhard plein dat is omzoomd met een dubbele bomenrij. Het plein zelf is voor het grootste deel ingericht als autoparking in functie van het centrum. Een klein deel is ingericht als oefenplaats voor leerlingchauffeurs.

In de (ruimere) omgeving zijn handels- en horecazaken terug te vinden, alsook gemeenschapsvoorzieningen waaronder de bibliotheek en het Sociaal Huis. Daarnaast zijn er nog voldoende andere voorzieningen in het centrum aanwezig. Het treinstation van Heusden ligt op wandelafstand en is tevens ook ingericht als mobipunt.

Er zijn in de nabije omgeving zowel eengezins- als meergezinswoningen terug te vinden in verschillende en uiteenlopende typologieën en bouwstijlen. Aan de linkerzijde grenst het goed aan 4 appartement. Deze zijn gebouwd op een perceel dat in het verleden werd afgesplitst van het voorwerp van de huidige aanvraag. Aan de achterzijde, thv de Kooidries, grenst het aan een vrijstaande eengezinswoning, bestaande uit 2 bouwlagen onder hellend dak. Op het perceel zelf staat een verouderd woonhuis met aanhorigheden.

Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van 3 appartementen. Het project is opgevat als een pand met twee wooneenheden op het gelijkvloers, bestaande uit 2 verdiepingen, en op de zolderverdieping een 3e wooneenheid die is afgewerkt met een hellend dak. Het volume heeft een bouwdiepte van 19 meter, op zowel het gelijkvloers als de verdieping, en een breedte van 8 meter. Het gelijkvloers en het verdiep bestaan uit twee wooneenheden. Deze kennen een klassiek programma met op het gelijkvloers een inkomhal, keuken, wc, zithoek, eethoek en een TR, berging/wasplaats. Op het verdiep zijn er 3 slaapkamers, een bureauimte en een badkamer aanwezig. Beide wooneenheden hebben een tuin.

De zolderverdieping bestaat uit een inkomhal, keuken, woonkamer, 2 slaapkamers, badkamer, berging, een technische ruimte en een buitenterras. Er zijn twee dakkappen aanwezig aan de voor- en achtergevel. Men voorziet geen afval- of tuinbergingen.

Het bestaande maaiveld blijft zoveel mogelijk behouden. Thv de perceelsgrenzen wordt het maaiveld plaatselijk opgehoogd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voor het bouwen van 3 appartementen wordt geweigerd omdat ze strijdig is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Zoals reeds is aangehaald in de rubriek 'afwijdings- en uitzonderingsbepalingen' kan niet worden afgeweken van de maximaal mogelijke terreinindex.

Hierdoor is de aanvraag onverenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften, zodat artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO voorschrijft dat de vergunning moet worden geweigerd.

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen in principe niet meer relevant. Toch kan gesteld worden dat het gevraagde niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening omwille van onder meer onderstaande elementen:

- Een inplanting op minder dan 4 meter van de rooilijn is niet aanvaardbaar. Men plaatst het volume schuin op het perceel waardoor er geen pleinwand wordt gecreëerd. De 'zone voor wonen 2' richt zich nochtans naar het Boudewijnplein. Het voorgestelde is hierdoor atypisch in het geheel.
- Een bouwdiepte van 19 meter op het gelijkvloers én de verdieping is niet aanvaardbaar. Het volume is niet inpasbaar in de nabije omgeving en men realiseert geen overgang / afbouw naar de naastgelegen 'zone voor wonen 3' waar enkel grondgebonden eengezinswoningen zijn toegestaan.
- Hinder voor de aangelanden kan hierbij niet worden uitgesloten. Zo bevindt het inpandig terras van het appartement op de zolderverdieping zich aan de achtergevel, aan de zijde van de grondgebonden woningen.
- Het appartement op de zolderverdieping is niet cfr de geldende voorschriften en voldoet niet aan de minimale vereisten ihkv woningkwaliteit. De oppervlakte van de slaapkamers onder het dak is te klein, indien we enkel de vrije hoogte van 2 meter in rekening brengen.
- Een privaat terras in de voortuinstrook is niet wenselijk ihkv gebruiksgenot.
- De parkings in de voortuin, dicht op het kruispunt, zijn niet wenselijk ihlv verkeersveiligheid.
- Men voorziet geen toegangspad naar de achterdeur, geen fietsenstalling, geen afval- en/of tuinberging, ... Op termijn zal het perceel – in tegenstelling wat het huidige inplantingsplan laat uitschijnen – grotendeels worden verhard. Het gevraagde resulteert in een overmatige terreinbezetting.

Conclusie

Ongunstig voor het slopen van een woning en het bouwen van 3 appartementen

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 weigering af aan de aanvrager, de heer Esen Tekin wonende te Hoevestraat 63 te 3582 Beringen en de heer Taner Altin met als contactadres Noordberm 53_11 te 3550 Heusden-Zolder, voor het slopen van een woning en het bouwen van 3 appartementen, gelegen Noordberm zn en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1262 R2.

Artikel 2:

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 3:

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)

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, 3 september 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester