

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 11 maart 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans

Agendnummer: 12

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/290 - 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: **Kooidries 1, 1A en Noordberm 55**

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

Projectnaam: Altin Taner - Teken Esen - BA2-2HAO

Intern dossiernummer: 25/290

ID omgevingsplatform OMV_2025132870

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van twee halfopen grondgebonden woningen en omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	1 november 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	30 november 2025
Opening openbaar onderzoek	5 december 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	3 januari 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	3 maart 2026
Uiterste datum beslissing	15 maart 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 3 maart 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 25/122/OMV_2025060068 voor het slopen van een woning en het bouwen van 3 appartementen geweigerd op 03/09/2025.
- Stedenbouwkundige vergunning (10/097) voor het splitsen van een woning in tweegezinswoning - stopgezet.
- Stedenbouwkundige vergunning (55/009KH) voor het bouwen van een veranda - .
- 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.
- Verkavelingsvergunning (2009/027) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 07/09/2009. Deze verkaveling werd opgeheven door het RUP Dorpscentrum van 18/11/2010.

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 gelegen binnen de contouren van het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Dorpcentrum, goedgekeurd op 18 november 2010, met bestemmingszones(s): zone voor wonen 2.

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

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.

Er worden geen geïntegreerde parkeerplaatsen voorzien.

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.

Er worden buitenparkeerplaatsen voorzien. Dit is momenteel een gebruikelijke wijze om auto's te stallen. Door de parkeerplaats buiten het beschermd volume te leggen komt dit ten goede aan de energienormen. Het voorzien van één parkeerplaats per wooneenheid is in een centrum voldoende.

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 breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.

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 het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een totaal opslagvolume van 20.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 10m² met een buffervolume van 5000l.

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.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Elia Asset** afgeleverd op 8 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 18 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Dit dossier valt onder het projectreglement van Fluvius.

Hieraan zijn kosten verbonden.

Brief + offerte in bijlage.

Gelieve beide te willen opnemen in de vergunning als voorwaarde van Fluvius"

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 12 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor beide woningen geldt:

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.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- *De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.*
- *De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.*

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:

- *een forfaitaire kost per bebouwbare kavel*
- *een studiekost per project*

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren. Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be"

Het advies van **Deputatie** afgeleverd op 20 januari 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: In bijlage ons advies.

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 december 2025 tot 3 januari 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 perceel is gelegen in een pluviaal/fluviaal overstromingsgebied of aan de rand ervan: het kritisch overstromingspeil bedraagt het peil van de as van de weg +15 cm.

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. 25 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 en ondergrondse garages 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

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.

Mobiliteit

(Aanzienlijke) effecten

De aanvraag houdt in dat de bestaande woning volledig wordt gesloopt. Hierdoor zal er een container aanwezig moeten zijn die het puin zal vervoeren.

Verder zullen er nieuwe bouwmaterialen geleverd worden.

Minimaal verkeersdrukke kan gehinderd worden voor het leveren van de materialen voor de werken tijdens minder drukke verkeersuren.

Er is ook voldoende parkeermogelijkheid op het Koning Boudewijnplein voor de aannemer,... waardoor het parkeren op de straat niet nodig is.

Het bouwen van twee grondgebonden halfopen woningen zal een kleine verschuiving in de mobiliteit met zich meebrengen. In het centrum aan twee voldoende uitgeruste wegen is dit aanvaardbaar.

Geluid en trillingen

De afbraak van de bestaande woning en het bouwen van het nieuwe project.

Het leveren van materialen voor de verbouwingswerken.

Deze werken zullen uitgevoerd worden binnen de gangbare uren.

Het leveren van de nodige materialen zullen ook gebeuren binnen de gangbare uren.

Alle geluiden en trillingen zullen minimaal blijven zover het mogelijk is tijdens het afbreken van een bestaande woning en het nieuw bouwen van een nieuw project.

De werken moeten uitgevoerd worden tijdens de uren voorzien in het gemeentelijk GAS-reglement.

Het gaat om gebruikelijke werken die eigen zijn aan een sloop en bouw van een woning.

Biodiversiteit

Zie bijgevoegde berekening voor de impactscore.

De berekende impact op basis van mobiliteit is kleiner dan 1% en blijft onder de gestelde norm.

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 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 Kooidries en de Noordberm 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, 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 leerling chauffeurs.

In de (ruimere) omgeving zijn handels- en horekazaken 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 ééngezin- als meergezinswoningen terug te vinden in verschillende en uiteenlopende typologieën en bouwstijlen. Aan de linkerzijde grenst het goed aan een bouwblok met 4 appartementen. Deze zijn gebouwd op een perceel dat in het verleden werd afgesplitst van het perceel van de huidige aanvraag. Aan de achterzijde, ter hoogte van de Kooidries grenst het perceel 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 slopen van de bestaande woning en het bouwen van twee halfopen grondgebonden woningen. De woningen worden georiënteerd naar Kooidries.

Het project is zo ingeplant en ontworpen dat de inkomhal van de twee grondgebonden woningen via de Kooidries is gesitueerd. Waardoor dat per grondgebonden woning een diepte van 8m5 en een breedte van 8m00 is. Dus heeft het project op het gelijkvloers een totale breedte, bekeken van de Noordberm een diepte van 17m en een breedte van 8m. Op de verdieping heeft het voorliggende project een totale diepte van 14m00 en een breedte van 8m00.

Het bestaande maaiveld wordt zoveel mogelijk behouden. Plaatselijk rond het project wordt het maaiveld minimaal opgehoogd aan de perceelsgrenzen blijft het maaiveld behouden. Het gelijkvloers, het verdiep en zolder bestaan uit twee wooneenheden. Op het gelijkvloers situeren zich de inkomhal, de keuken, een wc, zithoek, eethoek en een technische ruimte, berging/wasplaats. Beide wooneenheden hebben ook een tuin. Bij beide woningen wordt één parkeerplaats voorzien.

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 omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door wonen. In de ruimere omgeving zijn ook nog ander voorzieningen aanwezig. De woonfunctie past in de omgeving.

- Mobiliteitsimpact

Op het perceel worden twee parkeerplaatsen voorzien. Eén voor elke woning. In het centrum dicht bij de voorzieningen is dit voldoende. De parkeerplaatsen worden voorzien in grasdallen.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bouwdichtheid op het perceel wordt sterk verhoogd. Dit is gezien de ligging in het centrum van Heusden aanvaardbaar. De maximale dichtheid van het perceel is bereikt. Naar schaal overschrijdt het project de maximale V/T niet. Het terrein wordt maximaal bezet. De overblijvende tuinzones zijn minder kwalitatief. De leefsituatie situeren zich deels in de achtertuin en deels in de zijtuin. De leefruimten van de woning zijn ook zo geplaatst dat ze zowel op de achtertuin als zijtuin uitkijken. Gelet op de centrumligging en de vorm van het perceel is dit aanvaardbaar. Door te werken met twee bouwlagen met een zadeldak wordt de bruikbare vloeroppervlakte per woning naar een aanvaardbaar niveau gebracht. De bruikbare oppervlakte ligt iets hoger dan deze van een prefab woning (die meer en meer gebouwd worden). De verhardingen die op het terrein worden aangelegd zijn beperkt tot een toegangspad en een terras. De verhardingen worden conform het advies van de waterbeheerder in waterdoorlatende materialen aangelegd.

- Visueel-vormelijke elementen

Het gaat om klassieke woningen met twee bouwlagen en een zadeldak. De woning wordt georiënteerd naar Kooisdries en sluit aan bij de bebouwing in de onmiddellijke omgeving langs de Kooisdries. De woningen worden opgetrokken in een grijs/beige genuanceerde baksteen. De ramen worden voorzien in zwarte pvc of alu. Het geheel wordt afgewerkt met zwarte dakpannen. Het gaat om klassieke en kwalitatieve materialen, die aansluiten bij de materialen die in de omgeving worden gebruikt.

- Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, dorpszicht of landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

- Bodemreliëf

Het terreinprofiel blijft grotendeels behouden. Enkel voor de wadi in de voortuin wordt een kleine reliëfwijziging voorzien.

- Andere hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er worden geen problemen op dit vlak verwacht.

Conclusie

Voorwaardelijke gunstig voor het bouwen van twee halfopen grondgebonden woningen en omgevingsaanleg.

Voorwaarden

Het advies en de voorwaarden van de **nutsmaatschappijen** moeten nageleefd worden.

Het advies en de voorwaarden van **Elia** moeten nageleefd worden.

De voorwaarden van de **waterbeheerder** moeten nageleefd worden:

- Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 25 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 en ondergrondse garages 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

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, 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 bouwen van twee halfopen grondgebonden woningen en omgevingsaanleg, gelegen Kooidries 1, 1A en Noordberm 55 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1262 R2.

Artikel 2:

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

Het advies en de voorwaarden van de nutsmaatschappijen moeten nageleefd worden.

Het advies en de voorwaarden van **Elia** moeten nageleefd worden.

De voorwaarden van de waterbeheerder moeten nageleefd worden:

- Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 25 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 en ondergrondse garages 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

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, 11 maart 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester