

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 2 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: 5

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 26/147 - 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: **Izet Krasniqi en Petrit Krasniqi**

Ligging van het perceel: **Kooidries zn**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 1239L**

Projectnaam: Krasniqi - Krasniqi (Heusden) - Heraanvraag

Inrichtingsnummer: 20250318-0085

Intern dossiernummer: 26/147

ID omgevingsplatform OMV_2026048600

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het kappen van bomen /ontbossing en het bouwen van 6 appartementen met parkeerkelder.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA) van klasse 3 waarop volgende rubriek van toepassing is:

- 16.3.2°a) Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW (6 warmtepompen van 6 kW per stuk met een totaal vermogen van 36 kW) – klasse 3

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	22 april 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	3 juni 2026
Opening openbaar onderzoek	13 juni 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	12 juli 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	24 augustus 2026
Uiterste datum beslissing	3 september 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 24 augustus 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 20/555/OMV_2020179614 voor het bouwen van 8 appartementen geweigerd op 09/06/2021.
- Omgevingsvergunning 25/074/OMV_2025035110 voor het kappen van bomen / ontbossing en het bouwen van 7 appartementen met parkeerkelder en warmtepompen geweigerd in laatste aanleg op 12/02/2026.
- Stedenbouwkundige vergunning (60/017H) voor het bouwen van een woonhuis - geweigerd op 12/04/1960.
- Stedenbouwkundige vergunning (60/017H(2)) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 16/05/1960.

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 niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.
* Het eigendom is gelegen binnen de contouren van het ruimtelijk uitvoeringsplan Dorpscentrum binnen een 'zone voor wonen 2' – art. 2, goedgekeurd door de Deputatie op 18 oktober 2010.

* De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan Dorpscentrum binnen een 'zone voor wonen 2' – art. 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.

Volgende afwijking van de voorschriften werd vastgesteld:

De bouwdiepte overschrijdt de max. bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers

Het perceel betreft een hoekperceel, waardoor beide gevels langs de straatzijde beschouwd worden als een voorgevel. Gezien het L-vormig bouwvlak wordt bouwdiepte vanaf Kooidries beschouwd als 18,56m. Vanaf Noordberm bedraagt deze 17m.

De bouwdiepte, gezien vanaf Kooidries, wordt overschreden door het voorzien van een overdekt terras op het gelijkvloers. Gezien het een aan wonen complementaire functie betreft, welke de effectieve woonruimtes niet vergroot, kan deze bouwdiepte ruimtelijk aanvaard worden.

Voor de vastgestelde afwijking kan echter niet zonder meer toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO. Deze bepaling vereist een uitdrukkelijk en gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager. Het louter vermelden van een afwijking volstaat niet.

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.

Een hemelwaterput is niet verplicht als er een volledig groendak voorzien wordt.

Bij de aanvraag werd geen technische fiche gevoegd waaruit het bufferend vermogen van het groendak blijkt.

Door het opleggen van voorwaarden kan voldaan worden aan de verordening.

Voorwaarden:

- Het groendak moet zodanig uitgevoerd worden dat het een water bergend vermogen 50l/m² heeft.

- Aanvoerleidingen voor wasmachines, 1 toilet/ appartement, poetswater en buitenkranen moeten voorzien worden.

Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, dd 5 juni 2009, en latere wijzigingen.

De verordening geldt bij nieuwbouw, verbouwingen of uitbreidingen van gebouwen die publiek toegankelijk zijn (denken we aan winkels, banken, overheidsgebouwen). De opdrachtgever moet ervoor zorgen dat iedereen het gebouw kan betreden, ook rolstoelgebruikers, mensen met een kinderwagen, slechtzienden, grotere personen, mensen met een ledemaat in het gips enz. INTER formuleerde een gunstig advies.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 10 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: in bijlage ons SB advies Fluvius

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 8 juni 2026, 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 wind- en waterdichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: Bouwen - Proximus for real estate of via de applicatie "MyBuildingProjects"

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

Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

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 **Toegankelijk Vlaanderen** afgeleverd op 17 juni 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd: Advies toegankelijkheid -> zie bijlagen -> Gunstig

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 8 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

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 Blarenberglaan 2C 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 bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via

<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken.> ;

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

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

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 24 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Zie in bijlage het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos.

Dit betreft enkel een advies. Er moet gewacht worden met het kappen van bomen totdat de vergunning, verleend door de vergunningverlenende overheid, dit toelaat.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 10 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter beschikken.

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

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

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

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Het tellerlokaal moet grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

De muurdoorgangen moeten bij voorkeur voorzien worden in de hoeken van het tellerlokaal. De opening moet minstens 150 mm bedragen. De afdichting van de doorgang is verantwoordelijkheid van de klant.

Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 10 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Hier is in 2025 al een brandweerverslag voor opgemaakt.
Dat verslag blijft van toepassing.

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt niet onder artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het besluit van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bijgevolg wordt de gewone procedure gevolgd en werd er een openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 juni 2026 tot 12 juli 2026.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 2 digitale bezwaren.

Behandeling van de bezwaren:

Bezwaar 1

Datum 11 juli 2026

Inhoud van het bezwaar

Ik ben er absoluut op tegen dat de bomen op het perceel gerooid worden. Dit is een van de weinige plekken waar nog groen aanwezig is in Heusden Centrum, er vinden veel vogels alsook andere dieren een thuis. Recht tegenover het perceel bevindt zich al een volledig verhard plein zo groot als een voetbalveld, dus nog meer groen dat verdwijnt vind ik onaanvaardbaar.

Daarnaast vind ik de aanbouw van nieuwe appartementen in een straat met bijna uitsluitend woonhuizen ook geen goede beslissing. De aanbouw van een woonhuis of eventueel 2 huizen zou beter aansluiten bij de omgevende bebouwing en er zou mijn inziens nog meer ruimte overblijven voor een tuin en dus minder verharding.

Beoordeling van het bezwaar

Het bezwaar wordt niet gevolgd.

De bestaande bomen maken deel uit van een bos. Voor de voorziene ontbossing wordt een afzonderlijke ontbossing aangevraagd. Het verlies aan bos wordt overeenkomstig de geldende

regelgeving gecompenseerd door het betalen van een bosbehoudbijdrage. Het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) verleende hierover een voorwaardelijk gunstig advies, zodat de ontbossing, mits naleving van de opgelegde voorwaarden, verenigbaar wordt geacht met de geldende regelgeving.

Het perceel is gelegen binnen het RUP 'Dorpscentrum', in 'Zone voor Wonen 2' (art. 2). Wonen is er de hoofdbestemming en zowel eengezinswoningen, als meergezinswoningen zijn toegelaten. De keuze voor een meergezinswoning is bijgevolg planologisch aanvaardbaar. Het feit dat de omliggende bebouwing voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat, vormt op zich geen reden om de toegelaten woonvorm uit te sluiten.

De aanwezigheid van het verharde plein aan de overzijde wijzigt evenmin de bestemmingsmogelijkheden van het betrokken perceel. De voorgestelde ontwikkeling wordt bijgevolg beoordeeld binnen de geldende bestemmingsvoorschriften en de voorwaarden van het ANB-advies.

Bezwaar 2

Datum 10 juli 2026

Inhoud van het bezwaar

Hemelwaterverordening 2023

Groendaken

De bezwaarindiener merkt op dat in de aanvraag wordt aangegeven dat alle platte daken als groendak zullen worden uitgevoerd. Om deze groendaken overeenkomstig de Hemelwaterverordening in rekening te kunnen brengen bij de bepaling van de vereiste hemelwateropvang, moeten zij beschikken over een minimale opslagcapaciteit van 50 l/m².

Volgens de bezwaarindiener blijkt uit de aanvraag onvoldoende dat aan deze vereiste wordt voldaan. Een technische fiche waaruit de opslagcapaciteit van de voorziene groendaken blijkt, ontbreekt. Ook de vrijwillig voorziene hemelwaterput van 30.000 liter biedt volgens de bezwaarindiener geen zekerheid dat aan de vereisten inzake hemelwateropvang wordt voldaan. Bijgevolg wordt gesteld dat de aanvraag op dit punt onvoldoende concrete gegevens bevat.

Hergebruik van hemelwater

De bezwaarindiener stelt dat de aanvraag enkel hergebruik van hemelwater voorziet voor de buitenkraan en het toilet. Er worden volgens de plannen geen aanvoerleidingen naar de wasmachines voorzien, terwijl maximaal hergebruik van hemelwater wordt vereist. De bezwaarindiener merkt tevens op dat dit punt reeds bij een eerdere aanvraag werd aangehaald.

Maximum aantal wooneenheden

Bezwaarindiener is van oordeel dat het maximum aantal wooneenheden overschreden wordt. Door de concrete bouwdiepte en de constellatie, kunnen er slechts twee theoretische percelen gecreëerd worden van 472,56m².

Inpasbaarheid in de omgeving

De bezwaarindiener stelt dat de aanvraag niet ruimtelijk inpasbaar is in de bestaande omgeving omdat de aangrenzende bebouwing hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in open en halfopen verband bestaat. Daarnaast bevindt zich in de omgeving een restaurant met één wooneenheid erboven. Volgens de bezwaarindiener sluit een meergezinswoning met meerdere wooneenheden onvoldoende aan bij deze bestaande bebouwing.

Afwijking aantal bouwlagen

De bezwaarindiener stelt dat de aanvraag in strijd is met het RUP doordat een derde bouwlaag wordt voorzien. Volgens de bezwaarindiener laat het RUP voor het hoofdgebouw maximaal twee bouwlagen toe en mag slechts één laag binnen het dakvolume worden ingericht. Deze laag mag uitsluitend worden gebruikt voor slaapvertrekken en sanitaire ruimten.

De bezwaarindiener wijst erop dat de aanvraag op de derde bouwlaag niet enkel slaapvertrekken en sanitaire voorzieningen omvat, maar tevens een afzonderlijke berging die als wasplaats wordt ingericht. Volgens de bezwaarindiener is deze inrichting niet verenigbaar met het voorschrift van het RUP.

Afwijkende bouwdieptes

De bezwaarindiener stelt dat de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften inzake bouwdiepte. Volgens de bezwaarindiener bedraagt de bouwdiepte ten opzichte van de X 19,00 m in plaats van de voorgeschreven 17,00 m en bedraagt deze ten opzichte van de Y 25,10 m in plaats van 18,56 m. Ook op de verdieping zou een afwijkende bouwdiepte worden voorzien. Volgens de bezwaarindiener wordt deze afwijking onvoldoende gemotiveerd.

Privacyhinder en schaduwvorming

De bezwaarindiener vreest voor een toename van de privacyhinder en schaduwvorming ten gevolge van de geplande bebouwing.

Dakvorm en garabit

Bezwaarindiener is van oordeel dat een plat dak niet in harmonie is met de omgeving.

De bezwaarindiener betwist eveneens de wijze waarop het dakgabarit in de aanvraag wordt bepaald. Volgens de bezwaarindiener wordt uitgegaan van de dakrand van de derde bouwlaag, terwijl de dakrand van de tweede bouwlaag als referentiepunt zou moeten worden genomen. Volgens de bezwaarindiener past de derde bouwlaag daardoor niet binnen het voorgeschreven gabarit van een hellend dak van 45° met een maximale nokhoogte van 5,00 m. Tevens wordt aangevoerd dat slechts één snede wordt gebruikt en dat de andere zijde van het gebouw niet wordt getoetst.

Mobiliteit en verkeersimpact

De aanvraag voorziet in 6 wooneenheden en 7 ondergrondse parkeerplaatsen, zonder bovengrondse parkeerplaatsen. Volgens de bezwaarindiener zal een ontwikkeling van deze omvang, gelet op de beperkte breedte van de gemeenteweg en het bestaande gebruik ervan als sluiproute, leiden tot een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en bijgevolg tot bijkomende verkeershinder.

De bezwaarindiener acht de voorziene 6 wooneenheden daarom niet passend binnen de omgeving en vraagt minstens om een mobiliteitsstudie, gelet op de volgens hem reeds bestaande verkeersproblematiek op de G. Gezellelaan en de mogelijke impact van het project op de verkeersafwikkeling.

Schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke aspecten

De bezwaarindiener stelt dat het project, met zijn omvang en drie bouwlagen, onvoldoende aansluit bij de omgeving, die hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door grondgebonden eengezinswoningen met zadeldaken. Volgens de bezwaarindiener ontstaat hierdoor een massief bouwvolume dat de naastgelegen bebouwing visueel domineert.

Daarnaast wordt aangevoerd dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften inzake bouwhoogte, bouwdiepte en het aantal wooneenheden. Ook het ruimtegebruik wordt als buitensporig beschouwd: het gebouw zou circa 516,52 m² innemen op een perceel van 946,13 m², waarbij volgens de bezwaarindiener nog bijkomende verhardingen komen. Dit leidt volgens hem tot een te hoge verhardingsgraad.

De bezwaarindiener betwist dat een dergelijke verhoging van het ruimtelijk rendement verenigbaar is met de woon- en leefomgeving. Tot slot wordt gesteld dat ook de architecturale vormgeving, met onder meer platte daken, onvoldoende aansluit bij de overwegend klassieke bebouwing met zadeldaken in de omgeving.

Hinderaspecten

De bezwaarindiener vreest voor bijkomende privacy-, schaduw- en zichthinder door de omvang van het appartementsgebouw en de voorziene terrassen. Volgens de bezwaarindiener bieden de terrassen een aanzienlijke inkijk in de aanpalende percelen en wordt het gebouw dieper ingeplant dan de omliggende bebouwing. Tevens wordt gevreesd voor schaduwhinder ter hoogte van zonnepanelen op de naastgelegen percelen en voor een aantasting van het bestaande uitzicht. De bezwaarindiener vraagt om bijkomende maatregelen tegen inkijk, zoals ondoorzichtige schermen van minstens 1,80 m.

Bezwaarindiener haalt een schending van de MER-screeningsplicht aan.

De effecten van de bronbemaling, het geluid van de warmtepompen en het effect op de biodiversiteit zijn niet of onvoldoende onderzocht.

Beoordeling van het bezwaar

Hemelwaterverordening 2023
Groendaken
Het bezwaar wordt niet gevolgd.

De aanleg van een volledig groendak kan, overeenkomstig de Hemelwaterverordening 2023, in aanmerking worden genomen bij de beoordeling van de vereiste hemelwateropvang. Het ontbreken van een technische fiche bij de aanvraag betekent op zich niet dat de aanvraag onverenigbaar is met de verordening, aangezien een dergelijke fiche geen verplicht dossierstuk vormt.

Om de naleving van de verordening te verzekeren, kan als voorwaarde opgelegd worden dat de groendaken uitgevoerd moeten worden met een waterbergend vermogen van minimaal 50 l/m².

Hergebruik van hemelwater
Het bezwaar wordt gedeeltelijk gevolgd.

De aanvoerleidingen voor de wasmachines zijn niet op de plannen aangeduid. Dit kan evenwel worden opgevangen door het opleggen van een vergunningsvoorwaarde. De voorwaarden kunnen immers betrekking hebben op maatregelen die noodzakelijk zijn om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de toepasselijke regelgeving.

Er kan als voorwaarde opgelegd worden dat het opvangen hemelwater maximaal hergebruikt dient te worden, met onder meer een aansluiting voor wasmachines, het toilet, poetswater en de buitenkranen. Het ontbreken van deze leidingen op de ingediende plannen leidt bijgevolg niet tot een weigering van de aanvraag.

Maximum aantal wooneenheden
Het bezwaar wordt niet gevolgd.

De voorschriften van het RUP stellen dat er max 2 wooneenheden per theoretisch perceel toegelaten zijn. Ter hoogte van de Kooidries zijn 3 theoretische percelen mogelijk (halfopen – gesloten – halfopen of 9m-6m-9m = 24m). Dit betekent dat er $2 \times 3 = 6$ wooneenheden mogelijk zijn volgens de voorschriften van het RUP.

Inpasbaarheid in de omgeving
Het bezwaar wordt niet gevolgd.

De aanvraag is gelegen binnen de 'Zone voor Wonen 2' van het RUP 'Dorpscentrum'. Binnen deze zone zijn zowel eengezinswoningen, als meergezinswoningen uitdrukkelijk toegelaten. De aangehaalde eengezinswoningen en het restaurant met wooneenheid zijn bovendien eveneens binnen deze bestemmingszone gelegen.

Gelet op de ligging aan het plein kan de voorgestelde meergezinswoning worden beschouwd als een passende ruimtelijke invulling van de pleinwand. De woonvorm is verenigbaar met de geldende bestemming en kan, mits een kwalitatieve inplanting en architecturale uitwerking, zorgen voor een gepaste overgang tussen de bestaande bebouwing en het plein.

Hoewel de onmiddellijke omgeving voornamelijk wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, vormt dit op zich geen aanleiding om een meergezinswoning uit te sluiten. Het RUP laat deze woonvorm op deze locatie immers uitdrukkelijk toe. Vanuit ruimtelijk oogpunt kan de aanvraag dan ook als inpasbaar worden beschouwd.

Afwijking aantal bouwlagen
Het bezwaar wordt gevolgd voor wat betreft de inrichting van het setbackvolume.

Hoewel een woonlaag binnen het dakvolume kan worden ingericht, bepaalt het RUP uitdrukkelijk dat deze laag uitsluitend slaapvertrekken en sanitaire ruimten mag bevatten. De voorziene berging/wasplaats valt niet onder deze toegelaten functies. De aanvraag is op dit punt bijgevolg niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

De berging/wasplaats op de derde bouwlaag dient bijgevolg te worden verwijderd of anders ingericht, zodat uitsluitend de functies worden voorzien die overeenkomstig het RUP in het dakvolume zijn toegelaten.

Afwijkende bouwdieptes
Het bezwaar wordt niet gevolgd.

Het betreft een hoekperceel, waardoor de bouwdiepte niet op dezelfde wijze kan worden beoordeeld als bij een regulier perceel met één voorgevel en één achtergevel. De opgegeven maten van 19,00m (vanaf Noordberm) en 25,10m (vanaf Kooidries) zijn het gevolg van de specifieke configuratie van het hoekperceel en kunnen niet zonder meer als een overschrijding van de maximaal toegelaten bouwdiepte worden beschouwd.

De bouwdiepte, gezien vanaf Kooidries, wordt overschreden door het voorzien van een overdekt terras op het gelijkvloers (2m diep). Gezien het een aan wonen complementaire functie betreft, welke de effectieve woonruimtes niet vergroot, kan deze bouwdiepte ruimtelijk aanvaard worden.

Er wordt geoordeeld dat de aangehaalde bouwdieptes, rekening houdend met de specifieke ligging als hoekperceel, ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Privacyhinder en schaduwvorming
Het bezwaar wordt niet gevolgd.

Het ontwerp voorziet in een afbouw van het bouwvolume in functie van de omgeving. Ter hoogte van het kruispunt van Noordberm en Kooidries wordt een volume met twee bouwlagen en een teruggetrokken setbackvolume voorzien. Het dakvolume wordt bovendien verder teruggetrokken, waardoor de visuele impact van de bebouwing wordt beperkt.

Ter hoogte van het eigendom van de bezwaarindiener wordt het bouwvolume verder afgebouwd in aantal bouwlagen. Hierdoor wordt de bebouwing naar de perceelsgrens toe lager en wordt de impact op de aanpalende eigendom beperkt.

Gelet op de teruggetrokken bouwvolumes en de afbouw ter hoogte van het perceel van de bezwaarindiener, wordt geoordeeld dat de aanvraag geen onaanvaardbare privacyhinder of bijkomende schaduwhinder veroorzaakt. De eventuele impact die eigen is aan het bouwen in een woonomgeving overschrijdt de normale grenzen van de tolerantie tussen naburige percelen niet.

Dakvorm en gabarit
Het bezwaar wordt niet gevolgd.

Een plat dak is een courante en hedendaagse bouwvorm en kan op een kwalitatieve wijze worden ingepast binnen een woonomgeving. De voorschriften van het RUP vereisen dat de dakvorm in harmonie is met de omgeving, maar schrijven geen specifieke dakvorm voor.

De voorgestelde dakvorm sluit aan bij de hedendaagse architectuur van het project en vormt, samen met de teruggetrokken bouwvolumes en de afbouw naar de aanpalende percelen, een samenhangend geheel. Dat in de omgeving hellende daken voorkomen, betekent niet dat een plat dak als ruimtelijk onaanvaardbaar moet worden beschouwd.
De voorziene platte daken worden bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar geacht.

Het RUP definieert de dakrand als de "*bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, ...)*". De toetsing van het dakgabarit dient bijgevolg te gebeuren aan de hand van deze definitie en de concrete configuratie van het gebouw.

Uit de snede blijkt dat het voorziene dakvolume binnen het voorgeschreven maximale gabarit wordt voorzien. De maximale nokhoogte van 5,00m wordt hierbij gerespecteerd.

Mobiliteit en verkeersimpact
Het bezwaar wordt niet gevolgd.
Dit aspect wordt beoordeeld bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke aspecten
Het bezwaar wordt niet gevolgd.
Dit aspect wordt beoordeeld bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Hinderaspecten
Het bezwaar wordt niet gevolgd.
Dit aspect wordt beoordeeld bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Schending van de MER-screeningsplicht:

1. Bronbemaling

Dit onderdeel van het bezwaar is ongegrond.

Omdat huidig ontwerp afziet van de liftkoker volstaat een uitgraving voor de parkeerkelder tot 2,91 m-mv. Aangezien de hoogste grondwaterstand gemeten op 9 mei 2025 3.23m-mv bedroeg en op 22 maart 2026 3,79 m-mv is volgens de architect voldoende tijd voorhanden om het project te realiseren zonder bronbemaling.

2. Geluid van de warmtepompen

Dit onderdeel van het bezwaar is ongegrond.

De 6 units staan niet gegroepeerd zodat er geen cumulatie is van 6 warmtepompen.

In de beoordeling van de ingedeelde inrichting of activiteit in dit advies staat onder het geluidsaspect de argumentatie waaruit blijkt dat de warmtepompen aan de geluidsnorm uit Vlare II kunnen voldoen.

3. Biodiversiteit

Dit onderdeel van het bezwaar is ongegrond.

Het perceel staat weliswaar aangeduid als biologische waardevol op versie 2 van de Biologische Waarderingskaart (BWK) maar de BWK is een uniforme inventarisatie en evaluatie van het gehele Vlaamse grondgebied aan de hand van een set karteringseenheden die staan voor vegetaties, bodembedekking en kleine landschapselementen (lijn- en puntvormige elementen).

Deze kaart geeft de best beschikbare informatie anno 2025 over de verspreiding van de Natura 2000 habitattypen, de regionaal belangrijke biotopen en de karteringseenheden van de Biologische Waarderingskaart. Dit kan een vereenvoudiging zijn van de werkelijkheid op terrein.

Ten allen tijde geldt de reële situatie op terrein voor toepassing t.b.v. het beleidsmatig en wettelijk kader.

De reële situatie in deze is dat het terrein voor meer dan 80 % bezet is met biologische minder waardevolle exoten (Amerikaanse zomereik en valse acacia).

Bezwaarindiener toont voorts niet aan dat de bomen een broedplaats zouden zijn voor beschermde vogels en vleermuizen..

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, is van toepassing op de aanvraag.

Bescheiden woonaanbod

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

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

Watertoets

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

Het project watert af naar de 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 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.

Stikstoftoets

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide veroorzaakt door mobiliteit.

In de aanvraag is een berekening gevoegd die de stikstofdepositie via de lucht nagaat in de SBZ-H. Het dichtst gelegen gebied BE2200030 "Mangelbeek en heide- en vengebieden tussen Houthalen en Gruitrode " bevindt zich op ca 2.338 m van de inplantingsplaats. De beschikbare tabellen zijn echter gelimiteerd tot een afstand van 2.000m.

Daarnaast blijkt dat het VEN-gebied zich op een kortere afstand bevindt, namelijk ca 943m. Voorlopig wordt met de gereduceerde afstand van 500m en KDW-6 rekening gehouden, als een worst-case-benadering. Als hieruit blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan, is een verder onderzoek met de eGectieve KDW en de afstanden onnodig.

Stationaire bronnen tijdens de werffase

Tijdens de aanlegfase gaat het over 3500 lichte voertuigbewegingen en 2100 zware voertuigbewegingen per jaar.

Verkeersbewegingen exploitatiefase

Tijdens de 'exploitatie' fase gaat het over 20.440 lichte voertuigbewegingen per jaar.

Uit de VITO-tabel 3 m.b.t. het aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel en tabel 4 m.b.t. aantal zware voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel blijkt dat het aantal voertuigbewegingen voor de strengste KDW 6 kg N/ha.jaar voor een SBZ-H op 0 meter niet overschreden wordt.

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

In toepassing van art. 90 bis, §1, 2de lid van het Bosdecreet werd advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos.

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 946 m².

Het boscompensatievoorstel wordt aangepast.

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 Kooidries en 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 het centrum van Heusden in de bebouwingstrook Heusden-Berkenbos.

Het perceel is gelegen in de nabijheid van het treinstation van Heusden dat tevens ook is ingericht als mobipunt.

Er zijn voldoende andere voorzieningen in de directe omgeving van het centrum aanwezig.

Het perceel betreft een hoekperceel op de hoek van de Kooidries- en de Noordberm.

Rechts van het perceel, langs de Kooidries, staat een gebouw met één bouwlaag, afgedekt met een zadeldak. Restaurant De Wijnrank is hier gevestigd.

Het aangrenzende perceel, langs de Noordberm, is bebouwd met een eengezinswoning met twee bouwlagen, afgedekt met een zadeldak.

Aan de overzijde van het perceel langs de Kooidries ligt het Koning Boudewijnplein.

Het Koning Boudewijnplein 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.

Aan de overzijde langs de Noordberm staat een eengezinswoning met een bouwlaag en piramidedak en een tweewoonst met 1 tot 2 bouwlagen en een zadeldak.

Voorliggende aanvraag beoogt het kappen van bomen /ontbossing en het bouwen van 6 appartementen met parkeerkelder en warmtepompen.

Er wordt een parkeerkelder voorzien met hierboven 2 bouwlagen en een terugspringende bouwlaag.

In de kelder zijn parkeerplaatsen, fietsenstalling, technische ruimten en bergingen voorzien. De inrit naar deze ondergrondse parking is voorzien langs Noordberm.

Het ontworpen gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een terugspringende bouwlaag.

Langs Koidries heeft het ontwerp een gevelbreedte van 19m. Aan de zijde van Noordberm wordt een gevelbreedte van 28,50m voorzien.

Op het gelijkvloers worden 3 appartementen voorzien, op de verdieping worden 2 duplexen en één wooneenheid ingericht. In de terugspringende laag worden de slaapvertrekken en sanitaire ruimtes van 2 van de onderliggende wooneenheden 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 aanvraag is gelegen binnen de contouren van RUP Dorpcentrum, binnen een 'zone voor wonen 2'. De voorschriften (art. 2) geven 'wonen' als hoofdfunctie aan. Nevenfuncties zijn toegelaten, maar niet verplicht.

Binnen deze zone worden zowel eengezinswoningen, als meergezinswoningen toegelaten. De voorgestelde woonvorm (meergezinswoning) is bijgevolg principieel verenigbaar met de bestemming. De aanwezigheid van voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen in de onmiddellijke omgeving sluit een meergezinswoning niet uit. Bovendien bevindt het project zich aan een plein en vormt het bouwvolume een ruimtelijke afwerking van de pleinwand.

Een ontwerp met appartementen is bijgevolg in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en is ruimtelijk aanvaardbaar. De functie 'wonen' past functioneel binnen de omgeving.

Mobiliteitsimpact

Het ontwerp voorziet:

- * 7 parkeerplaatsen, waarvan één parking voor mensen met een beperking.
- * 33 fietsenstalplaatsen in de kelder

Gezien de ligging van het project in de dorpskern en om het gebruik van de fiets te stimuleren wordt als richtlijn 1 parkeerplaats/ appartement en 1 fietsenstalling/hoofdkussen gehanteerd. Het project voldoet hieraan.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid, schaal

De aanvraag voorziet in de realisatie van een woongeheel bestaande uit zes appartementen. De ligging van de projectsite op een hoekperceel aan het Koning Boudewijnplein biedt mogelijkheden voor een compacte en kwalitatieve wooninvulling die aansluit bij de schaal en het karakter van de omgeving.

Gelet op de ligging aan het Koning Boudewijnplein is de projectsite geschikt voor een verhoogd ruimtelijk rendement. Het voorgestelde bouwvolume, bestaande uit twee volwaardige bouwlagen met een teruggetrokken derde bouwlaag, draagt bij aan een duidelijke en kwalitatieve afwerking van de pleinwand.

De geldende inrichtingsvoorschriften leggen geen expliciete kroonlijsthoogte op. Het ontwerp gaat uit van een maximaal gabarit met een kroonlijsthoogte van 7,00 m en een hellingsgraad van 45°. Een kroonlijsthoogte van 7,00 m kan, rekening houdend met de hedendaagse isolatie- en bouwtechnische normen, als gangbaar worden beschouwd.

Ook voor de bouwdiepte wordt rekening gehouden met de specifieke configuratie van het hoekperceel. De bouwdiepte kan hier niet zonder meer worden beoordeeld volgens de gebruikelijke principes voor een klassiek perceel met één voorgevel. De afwijkende bouwdiepte op het gelijkvloers vloeit voort uit de aanwezigheid van een overdekt terras van 2,00 m, aansluitend op het hoofdvolume. Dit terras vormt een complementaire buitenruimte en leidt niet tot een

bijkomende vergroting van de eigenlijke woonruimtes. Vanuit ruimtelijk oogpunt is deze afwijking dan ook aanvaardbaar.

Voor deze strijdigheid dient overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO een afwijking van de voorschriften uitdrukkelijk te worden aangevraagd. De toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid werd in de voorliggende aanvraag evenwel niet uitdrukkelijk aangevraagd.

Op de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte 13,00 m. Gelet op de specifieke perceelsconfiguratie en de ruimtelijke context wordt geoordeeld dat deze bouwdiepte verenigbaar is met de geldende voorschriften en geen afwijking ervan inhoudt.

Het ontworpen gebouw wordt bovendien niet als één massief en homogeen volume vormgegeven. Het ontwerp voorziet in een geleidelijke afbouw van het bouwvolume. Ter hoogte van het kruispunt van Noordberm en Kooidries wordt een volume met twee bouwlagen en een teruggetrokken setbackvolume voorzien. In de richting van de linker perceelgrens, bekeken vanaf de Noordberm, wordt het bouwvolume verder afgebouwd naar twee bouwlagen zonder setbackvolume en vervolgens naar één bouwlaag ter hoogte van de garage-inrit. Deze volumetrische geleiding stemt de schaal van het project af op de omliggende bebouwing en beperkt de ruimtelijke impact op de aanpalende percelen.

De aanwezigheid van een derde bouwlaag binnen het dakvolume dient op zich niet te worden beschouwd als het voorzien van drie volwaardige bouwlagen. Het RUP voorziet immers uitdrukkelijk in de mogelijkheid om één bijkomende laag binnen het dakvolume in te richten, voor zover de inrichting ervan beperkt blijft tot de functies die volgens de geldende voorschriften zijn toegelaten.

In de voorliggende aanvraag wordt evenwel vastgesteld dat binnen het dakvolume een wasplaats wordt voorzien. De wasplaats behoort niet tot de functies die volgens de voorschriften binnen deze bijkomende laag in het dakvolume zijn toegelaten. Het RUP laat binnen deze laag enkel de daartoe omschreven functies toe, waaronder slaapkamers en sanitaire ruimtes. Een berging of wasplaats kan hiermee niet worden gelijkgesteld. De aanvraag is bijgevolg op dit specifieke punt strijdig met de geldende voorschriften.

Wat de architecturale uitwerking betreft, schrijft het RUP geen verplicht zadeldak voor. Een plat dak vormt een courante hedendaagse bouwvorm die binnen een bestaande bebouwde omgeving kan worden toegepast, zonder dat hierdoor op zichzelf een gebrek aan ruimtelijke of architecturale harmonie ontstaat. De teruggetrokken dakvolumes en de geleidelijke afbouw van de bouwhoogte beperken bovendien de visuele massa van het gebouw en zorgen voor een meer evenwichtige aansluiting op de omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

De architecturale vormgeving is hedendaags en kwalitatief. De keuze voor platte daken is een courante bouwvorm en is, gelet op de teruggetrokken bouwvolumes en de algemene vormgeving, verenigbaar met de omgeving. Het project hoeft niet identiek te zijn aan de bestaande bebouwing om ruimtelijk inpasbaar te zijn.

De gevels van het gebouw worden opgetrokken in lichtgrijs genuanceerde gevelsmetselwerk in combinatie met zwart aluminium buitenschrijnwerk.

Het zijn duurzame materialen welke zich op degelijke wijze integreren in de omgeving, welke hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door zowel vrijstaande, als halfopen bebouwingen, afgewerkt in materialen met een grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.

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 ontwerp heeft maximaal rekening gehouden met het bestaande reliëf.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag is in overeenstemming met de regelgeving inzake lichten en zichten.

De terrassen worden op een kwalitatieve wijze geïntegreerd in het ontwerp. Een zekere mate van uitzicht en inkijk is inherent aan het wonen in een bebouwde omgeving en leidt niet zonder meer tot onaanvaardbare privacyhinder. Er wordt niet aangetoond dat de voorziene terrassen leiden tot een hinder die de normale mate van tolerantie tussen aanpalende eigendommen overschrijdt.

Ook de aangehaalde schaduwhinder in bezwaar 2, ter hoogte van de zonnepanelen, kan niet zonder meer als onaanvaardbaar worden beschouwd. De beoordeling van de ruimtelijke impact houdt rekening met de normale gevolgen van bebouwing binnen een woonzone.

Gelet op het voorgaande wordt geoordeeld dat de aanvraag geen onaanvaardbare privacy-, schaduw- of zichthinder veroorzaakt.

Beoordeling van de IIOA

Aspect ligging

Het eigendom ligt in een woongebied volgens het gewestplan Hasselt-Genk.

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).

De plaatsing van de warmtepompen gebeurt voor de verwarming/koeling van woningen. Ze is dus verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften.

Aspect geluid en trillingen

Het perceel ligt in een woongebied dat grenst aan een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Volgens VLAREM is het gebied geclassificeerd als een gebied op minder dan 500 meter van een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, waarvoor de geldende richtwaarden zijn weergegeven in bijlage 4.5.4 van VlareM II.

Artikel 4.5.5.1 van VlareM II bepaalt dat het specifieke geluid in open lucht van nieuwe inrichtingen op de in § 3 of 4 van artikel 1 van bijlage 4.5.1 van VlareM II bepaalde meetpunten de met 5 dB(A) verminderde richtwaarde in bijlage 4.5.4 bij dit besluit niet mag overschrijden. Er geldt bijgevolg een geluidsnorm van 45 dB overdag en 40 dB in de avond en 's nachts.

Bij het aanvraagdossier is een technische fiche van de warmtepompen gevoegd.

Hieruit blijkt dat het geluidsvermogen van de warmtepomp (de 6 kW versie) 60 dB(A) bedraagt en het geluidsdrukniveau 47 dB(A) bedraagt.

De warmtepompen voor appartementen 1, 2 en 3 staan in de parkeerkelder. Deze warmtepompen worden volledig door het gebouw afgeschermd van de zijdelings perceelgrens. Deze warmtepompen kunnen bijgevolg voldoen aan de geluidsnormen.

De warmtepompen voor appartementen 4, 5 en 6 staan gebundeld op het dak.

Voor deze groep van 3 warmtepompen moet een correctiefactor van + 5 dB(A) toegepast worden.

De warmtepompen staan op ongeveer 18,5 meter van de zijdelingse perceelgrens t.o.v het buurperceel Kooidries 10. Rekening houdend met de afstandsverzwakking bedraagt de geluidsdruk op de perceelgrens 28,5 dB(A). Dit is een worst-case benadering omdat de dakrand nog voor een extra afscherming zorgt.

De warmtepompen staan eveneens op een afstand van ongeveer 22 meter van de perceelgrens met perceel Noordberm 12. Rekening houdend met de afstandsverzwakking bedraagt de geluidsdruk op de perceelgrens 27 dB(A). Dit is een worst-case benadering omdat de dakrand nog voor een extra afscherming zorgt.

Deze warmtepompen kunnen bijgevolg voldoen aan de geluidsnormen.

Aspect biodiversiteit (fauna, flora) en onroerend erfgoed (landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie)

Het dichtst gelegen gebied BE2200030 "Mangelbeek en heide- en vengebieden tussen Houthalen en Gruitrode " bevindt zich op ca 2.338 m van de inplantingsplaats.

Bij het dossier is een berekening van de impactscore gevoegd. Hieruit blijkt dat de impact van het project zowel in de aanleg- als in de exploitatiefase onder de minimisdrempel blijft.

ER treden geen significante effecten op in het Habitatrichtlijngebied. Er is bijgevolg geen verdere passende beoordeling van toepassing.

Door de afstand van de inrichting t.o.v. de groengebieden volgens het gewestplan, De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de VEN-gebieden en onroerend erfgoed wordt hierop geen invloed verwacht.

Conclusie

Voor de vastgestelde afwijkingen kan niet zonder meer toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO. Overeenkomstig artikel 4.4.1/0 VCRO kan slechts toepassing worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden uit hoofdstuk 4 van titel IV VCRO "op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager". Het louter vermelden van een afwijking volstaat bijgevolg niet.

Wat de bouwdiepte op het gelijkvloers betreft, wordt de afwijking in de aanvraag wel vermeld, maar werd deze niet uitdrukkelijk en gemotiveerd verzocht om toepassing van artikel 4.4.1 VCRO. Bovendien wordt onvoldoende gemotiveerd waarom deze afwijking als een beperkte afwijking kan worden beschouwd. De aanvraag kan bijgevolg in haar huidige vorm niet worden vergund.

Ook de voorziene wasplaats/berging binnen het dakvolume is niet verenigbaar met de voorschriften, aangezien binnen deze laag enkel slaapkamers en sanitaire ruimtes zijn toegelaten. Het weglaten van de wasplaats/berging kan ertoe leiden dat het ontwerp wordt aangepast en in overeenstemming wordt gebracht met de voorschriften. Een dergelijke aanpassing kan evenwel een planaanpassing inhouden die, afhankelijk van de aard en omvang ervan, een nieuwe beoordeling van de aanvraag vereist.

Bijgevolg wordt het project, afgezien van deze vastgestelde strijdigheden, ruimtelijk aanvaardbaar geacht, maar kan de aanvraag in haar huidige vorm niet worden vergund.

Ongunstig voor het kappen bomen / ontbossing en het bouwen van 6 appartementen met parkeerkelder.

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, Izet Krasniqi met als contactadres Berg 38 bus 1 te 2490 Balen en Petrit Krasniqi wonende te Oostervan 25 te 3971 Leopoldsburg, voor het kappen bomen / ontbossing en het bouwen van 6 appartementen met parkeerkelder en voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit met inrichtingsnummer 20250318-0085, gelegen Kooidries zn en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1239 L.

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, 2 september 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester