

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 9 september 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepenen: Petra Tielens, Marten Frederix

Agendnummer: 5

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 26/005 - 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: **ASSURLIM BVBA**

Ligging van het perceel: **Koerselsebaan 143 en 143A**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nrs. 1447R en 1447S**

Projectnaam: Assurilm - Elkilic Gökyay

Intern dossiernummer: 26/005

ID omgevingsplatform OMV_2026001748

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van een woning met aanhorigheden, bouwen van twee halfopen grondgebonden woningen en omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	7 januari 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	13 april 2026
Opening openbaar onderzoek	14 mei 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	12 juni 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	3 augustus 2026
Uiterste datum beslissing	25 september 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 3 augustus 2026.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 23/085/OMV_2023038373 voor het slopen van een bestaande woning en bouwen van 2 halfopen eengezinswoningen (vervallen) goedgekeurd op 28/06/2023.
- Stedenbouwkundige vergunning (82/076) voor het bouwen van een ééngezinswoning - goedgekeurd op 16/09/1982.
- Stedenbouwkundige vergunning (84/093K) voor het verbouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 20/11/1984.
- Stedenbouwkundige vergunning (87/075K) voor het bouwen van een autobergplaats - goedgekeurd op 25/08/1987.
- Verkavelingsvergunning (1977/010) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 17/02/1977.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het Koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming:

Woongebied:

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

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

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 1977/010, goedgekeurd op 17/02/1977. Het betreft lot 5. De verkavelingsvoorschriften verwijzen naar de voorschriften van het BPA Gemeentewinning. Het BPA Gemeentewinning is vervallen, maar de voorschriften van dit BPA zijn van toepassing als verkavelingsvoorschriften.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

Afwijking en uitzonderingen

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

De aanvraag wijkt af van de verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar op volgende punten:

- Slopen van bestaande woning en bouwen van 2 halfopen woningen op een perceel bestemd voor open bebouwing.
- Hoogte min 4,5 m en max 5,2 m vanaf peil voetpad tot bovenkant gevelbekroning (2 bouwlagen). De bouwhoogte bedraagt 6,35 m vanaf het peil van het voorliggende fietspad tot de dakrand.
- Zadeldak 25° tot 45°. De woningen worden uitgevoerd met een plat dak.

Een verdichting van dit perceel is ruimtelijk aanvaardbaar omdat het perceel zich vlakbij het station van Heusden bevindt en de bushalte 'Heusden Voortstraat' voor het betreffende perceel gelegen is. De Koerselsebaan is een verbindingsweg naar Koersel waarlangs zich verschillende handelszaken en horecagelegenheden bevinden. De dichtstbijzijnde school en kinderopvang bevinden zich op +/- 400 m van dit perceel. Ruimtelijk bevindt het perceel zich dicht bij de voorzieningen.

De bebouwing wordt voorzien van een plat dak met een maximale bouwhoogte van 6,35m gemeten vanaf het peil van het voorliggende fietspad tot de dakrand. Deze bouwhoogte past ruimtelijk in het straatbeeld en komt niet zwaar over. De afwijkingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar en betekenen geen uitholling van de voorliggende voorschriften.

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 woonegelegenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater in detail:

Deze stedenbouwkundige verordening legt elke verbouwer een aantal maatregelen op om te voorkomen dat regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is

dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening, maar wijkt af van de verplichting voor het plaatsen van een bovengrondse infiltratievoorziening omwille van de beperkingen in ruimte op de twee toekomstige percelen. Aan de aanvraag werd een gemotiveerd verzoek tot afwijking van de hemelwaterverordening toegevoegd. De achtertuinen van twee toekomstige percelen zijn ca. 100m² waardoor het toelaten van ondergrondse infiltratie i.p.v. bovengrondse infiltratie aanvaardbaar is.

De dakoppervlakte van elke woning watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 10.000 liter. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een ondergrondse infiltratievoorziening, namelijk een infiltratieput. De infiltratieputten hebben elk een buffervolume van 3.500 liter.

Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, wasmachine en een buitenkraan.

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

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 14 april 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Beste,

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak."

Het advies van **Elia Asset** afgeleverd op 14 april 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Zie bijlage"

Het advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 20 april 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Deze stedenbouwkundige handeling hebben we al eens geadviseerd in februari 2023. In bijlage het advies dat destijds gegeven

Op zich is er geen impact op de bestaande halte, maar een toekomstige toegankelijk inrichting wordt onmogelijk gemaakt. Zelfs de optie met halteren op de rijbaan, wat we bij 70km/u liever niet hebben, wordt moeilijk om te realiseren.

Advies 2023:

De aanvrager heeft er goed aan gedaan om één centrale inrit te voorzien die beide half open bebouwingen zal faciliteren.

Daardoor is er rekening gehouden met de bestaande bushalte.

De burens op Koerselsebaan 141 hebben zich echter de perceelsbrede aanleg van haakse parkeerplaatsen toegeëigend waardoor de gewenste aanleg van een toegankelijk busperron (20 m lengteprofiel) niet mogelijk is.

Wij verwachten van de gemeente én de wegbeheerder dat zij deze waarschijnlijk onvergunde toestand opnemen met de eigenaar van Koerselsebaan 141 en deze ongewenste situatie in overleg met De Lijn recht zetten middels de aanleg van zulk toegankelijk busperron."

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 14 april 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Beste

*Voor sloop, bouwen of verbouwen van een eengezinswoning, waarvan het perceel ligt op een goedgekeurde verkaveling, geeft Fluvius voor elektriciteit geen specifiek advies. Voor meer info verwijzen we naar onze website www.fluvius.be.
Met vriendelijke groeten”*

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 14 april 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Aansluitbaar Wyre:

Geacht college

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

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

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.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>”

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 15 april 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies van De Watergroep

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.

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”

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 20 april 2026 tot 19 mei 2026.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren
Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een administratieve lus van 14 mei 2026 tot 12 juni 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.

De omzendbrief van 5 december 2025 betreffende de toepassing Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater bij residentiële omgevingsvergunningsaanvragen is van toepassing op de aanvraag.

Voor deze aanvraag specifiek rubriek D, Infiltratievoorzieningen in kleine tuinen, waarbij de achtertuinen van de voorliggende aanvraag kleiner zijn dan een oppervlakte van 100m² of over een beperkte diepte beschikken en dus bijkomend in aanmerking komen voor een ondergrondse infiltratievoorziening binnen de hemelwaterverordening.

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 Helderbeek, 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

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.

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).

Stikstof

Voor een tweewoonst (twee woningen in halfopen verband) kunnen we uitgaan van ongeveer 5840 vervoersbewegingen per jaar ($2 \times 4 \text{ personen} \times 2 \text{ vervoersbewegingen/persoon} \times 365 \text{ dagen/jaar} = 5840 \text{ jaarlijkse vervoersbewegingen}$). Dit is minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen (VITO tabel 3, licht verkeer, KDW = 6 en afstand = 0). Dit betekent dat zelfs indien de woning op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van de bouw van deze tweewoonst, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

Rioleringstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het perceel zich in een '**centraal gebied**'. In dit gebied is reeds een collectieve riolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie, waardoor de aansluiting van huishoudelijk afvalwater op openbare riolering gegarandeerd is. De rioleringstoets wordt derhalve als voldaan beschouwd. De toets is hiermee positief afgerond en vormt geen belemmering voor de verlening van de vergunning.

Wegenis

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

Voor het betreffende perceel bevindt zich nog een perceel met een kadastrummer, zijnde 1447S. Op 8 maart 1977 werd een ruiling doorgevoerd van dit perceel om reden van openbaar nut. Het perceel nr. 1447S is dus geen wegoverschot. Dit betekent dat het perceel nr. 1447R waarop men nu wenst te bouwen, wel degelijk aan het openbaar domein grenst.

De ontsluiting van het perceel is verzekerd. Hiervoor wordt er verwezen naar:

- (i) de uitzondering van artikel 4.3.5, §4, 3° VCRO voor herbouw van bestaande constructies;
- (ii) het feit dat het gemeenteperceel fungeert als private toegangsweg die aansluit op de voldoende uitgeruste Koerselsebaan; en
- (iii) de aanwezigheid van een bestaande oprit en de aanwezigheid van alle nutsvoorzieningen ter plaatse.

Aan de voorliggende vergunningsaanvraag werd een aankoopbelofte toegevoegd om het voorliggende perceel nr. 1447S over te kopen. Het zakelijk karakter van de omgevingsvergunning impliceert echter dat de aanvrager niet noodzakelijk eigenaar dient te zijn van alle betrokken percelen, en dat de vergunningverlenende overheid de afgifte van de vergunning niet mag laten afhangen van burgerlijke rechten.

De beslissing van deze vergunning doet in geen geval uitspraak over eventuele vervreemding van eigendomsrechten van het voorliggende perceel dat momenteel in eigendom is van de gemeente.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het goed is gelegen aan de rand van de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos langs de verbindingsweg naar Koersel waarlangs zich verschillende handelszaken en horecagelegenheden bevinden. De omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen zowel in open als halfopen bouwvorm. De bouwstijlen in de omgeving zijn zeer verscheiden.

De bestaande woning op het perceel is een eengezinswoning bestaande uit een bouwlaag met een zadeldak. De woning is ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Tijdens het nazicht van de aanplakking van het affiche van het openbaar onderzoek werd vastgesteld dat de bestaande bebouwing reeds werd gesloopt.

Links van het perceel bevindt zich een eengezinswoning met osteopathie/kinesistpraktijk bestaande uit een bouwlaag met zadeldak. Rechts van het perceel bevindt zich een eengezinswoning bestaande uit 1,5 bouwlagen en een zadeldak.

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 onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen. Het slopen van een woning en bijgebouwen en het bouwen van twee gekoppelde, grondgebonden woningen in halfopen verband, sluit aan bij de functies van de omliggende percelen en is functioneel inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact

Voor de twee woningen wordt ter hoogte van de voorste perceelsgrens 1 oprit voorzien met een breedte van 4,50 m. Daarbij werd er rekening gehouden met de bestaande bushalte. Het advies van de Lijn voor deze inplanting is voorwaardelijk gunstig. Aan de linkerzijde verbreedt de oprit naar 3m zodat elke woning minstens 1 auto kan stallen op de oprit. Links en rechts van de gemeenschappelijke oprit wordt een zone voorzien in grasdallen om extra parkeermogelijkheid te

creëren. Omwille van de veiligheid en de zichtbaarheid met de aanwezige bushalte, mag de zone in grasdallen niet rechtstreeks aansluiten tot tegen het openbaar domein en moet deze zone vanaf de gemeenschappelijke inrit bereikt worden. Tussen de zone in grasdallen en het openbaar domein dient een buffer met beplanting/groen te worden voorzien. De zijtuin dient open te blijven, carports zijn hier niet mogelijk.

Het parkeren wordt opgevangen op eigen terrein en niet afgewenteld op het openbaar domein. Er kan gesteld worden dat door voorliggende aanvraag de impact op de mobiliteit beperkt is.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bestaande woning wordt gesloopt en er worden 2 halfopen ééngezinswoningen gebouwd bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak. De inplanting sluit aan bij de bouwlijn van de buren, beide woningen worden ingeplant op 6,46 m van de rand van het openbaar domein.

Beide woningen hebben een breedte van 7 m en een diepte van 14,94 m op het gelijkvloers en 11 m op de verdieping. Ze worden als elkaars spiegelbeeld gebouwd. Op deze manier ontstaat er een harmonisch geheel. Op het gelijkvloers bevinden zich de leefruimtes en op de verdieping bevinden zich de badkamer en de slaapkamers. De woningen worden niet onderkelderd en de putten worden voorzien in de voortuin.

Beide woningen worden uitgevoerd met een plat dak en hebben een bouwhoogte van 6,20 m. Deze bouwhoogte past ruimtelijk in het straatbeeld en komt niet zwaar over.

Visueel-vormelijke elementen

De woningen worden uitgevoerd in een hedendaagse bouwstijl: Op het gelijkvloers worden de gevels uitgevoerd met wit crepi en op de verdieping worden de gevels uitgevoerd met grijze baksteen. Dit wordt gecombineerd met zwart buitenschrijnwerk en zwarte gevelbekleding.

Cultuurhistorische aspecten

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

Bodemreliëf

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

Andere hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er is geen inbreuk qua inzicht of privacy hinder.

Er valt geen hinder te verwachten op het gebruiksgenot en veiligheid van de aangelanden.

Conclusie

Gunstig voor het slopen van een woning met aanhorigheden, bouwen van twee halfopen grondgebonden woningen en omgevingsaanleg.

Voorwaarden

- De voorliggende grond met nr.1447S, waarvoor een aankoopbelofte aan de aanvraag werd toegevoegd, dient op kosten en benaerstiging van de aanvrager overgekocht te worden van de gemeente. Zolang deze grondverhandeling niet gebeurd is, kan er geen gebruik gemaakt worden van de omgevingsvergunning.
- Omwille van de veiligheid en de zichtbaarheid met de aanwezige bushalte, mag de **zone in grasdallen** niet rechtstreeks aansluiten tot tegen het openbaar domein en moet deze zone vanaf de gemeenschappelijke inrit bereikt worden. Tussen de zone in grasdallen en het openbaar domein dient een buffer met beplanting/groen te worden voorzien. De **zijtuin** dient open te blijven, carports zijn hier niet mogelijk.
- Er mag **geen septische put** geplaatst worden.
- De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr. het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- **Waterdoorlatende verhardingen** dienen voorzien te worden op waterdoorlatende fundering.
- De voorwaarden in het advies van **Elia Asset** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **De Lijn** moeten strikt worden nageleefd.

- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nutsmaatschappijen**, waaronder Fluvius, De Watergroep en de telecommaschappijen.
- Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.
- Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.
- Voorwaarden bij **sloop**:
 - Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
 - De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
 - Na de werken moet het terrein geëgaliseerd worden.
 - Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
 - Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en de motivering opgebouwd in dit advies.

BESLUIT UNANIEM

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, Gökyay Elkilic namens ASSURLIM BVBA gevestigd te Koolmijnlaan 207 te 3550 Heusden-Zolder, voor het slopen van een woning met aanhorigheden, bouwen van twee halfopen grondgebonden woningen en omgevingsaanleg, gelegen Koerselsebaan 143 en 143A en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1447 R en (afd. 1) sectie A 1447 S.

Artikel 2:

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

- De voorliggende grond met nr.1447S, waarvoor een aankoopbelofte aan de aanvrager werd toegevoegd, dient op kosten en benaerstiging van de aanvrager overgekocht te worden van de gemeente. Zolang deze grondverhandeling niet gebeurd is, kan er geen gebruik gemaakt worden van de omgevingsvergunning.
- Omwille van de veiligheid en de zichtbaarheid met de aanwezige bushalte, mag de **zone in grasdallen** niet rechtstreeks aansluiten tot tegen het openbaar domein en moet deze zone vanaf de gemeenschappelijke inrit bereikt worden. Tussen de zone in grasdallen en het openbaar domein dient een buffer met beplanting/groen te worden voorzien. De **zijtuin** dient open te blijven, carports zijn hier niet mogelijk.
- Er mag **geen septische put** geplaatst worden.
- De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr. het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- **Waterdoorlatende verhardingen** dienen voorzien te worden op waterdoorlatende fundering.
- De voorwaarden in het advies van **Elia Asset** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **De Lijn** moeten strikt worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nutsmaatschappijen**, waaronder Fluvius, De Watergroep en de telecommaschappijen.
- Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.

- Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.
- Voorwaarden bij **sloop**:
 - o Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
 - o De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
 - o Na de werken moet het terrein geëgaliseerd worden.
 - o Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
 - o Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

Artikel 3:

De aanvrager moet de beslissing bekendmaken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden conform artikel 59, OVB.

Artikel 4:

Tegen deze beslissing kan een beroep worden ingediend bij de Deputatie van de provincie Limburg, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt. Het beroep moet op straffe van onontvankelijkheid ingesteld worden per beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen;

De beroeper bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1 de vergunningsaanvrager, behalve als hij zelf het beroep instelt
 - 2 het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder
- (artikel 52 en volgende, OVD en artikel 86 en volgende, OVB)

Artikel 5:

De aanvrager mag van de vergunning gebruik maken als men niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte wordt gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep. (artikel 35, OVD)

Artikel 6:

De vergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning. (artikel 99 OVD)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 9 september 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester