

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 23 september 2026

AANWEZIG:

Waarnemend burgemeester: Isabelle Thielemans
Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette
Palmers, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepen: Marten Frederix

Agendanummer: 9

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –
aanvraagnr. 26/222 - 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: **Sefer Durel**

Ligging van het perceel: **Schaapsweg 63, /1 en /2**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nrs. 1386K2, 1386H2, 1386L2**

Projectnaam: Schaapsweg

Intern dossiernummer: 26/222

ID omgevingsplatform OMV_2026077267

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het opsplitsen van bestaande bebouwing tot 2 wooneenheden en het slopen van bestaande bijgebouwen.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	19 juni 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	27 juli 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	15 september 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 .

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (69/035H) voor het bouwen van een eengezinswoning met handelsruimte - goedgekeurd op 10/03/1970.
- Stedenbouwkundige vergunning (76/058KH) voor het verbouwen van een handelsgebouw met woning door het bouwen van een verdieping aan de achterkant van deze handelszaak - geweigerd op 15/07/1976.

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.

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

Het goed maakt geen deel uit van een niet-vervallen verkaveling.

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

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de onderliggende gewestplanbestemming.

Afwijking en uitzonderingen

///

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:

- 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.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, d.d. 10 februari 2023 is van toepassing op dit dossier. 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.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar 2 hemelwaterputten met elk een opslagvolume van 12.500l en een totaal opslagvolume van 25.0000 liter die elk overlopen naar een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 19,39 m² en een buffervolume van 3,877 liter. Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze langs 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, buitenkraan en wasmachine. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, d.d. 9 juni 2017 is van toepassing op dit dossier.

De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een telecomunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. Bij appartementsgebouwen moet men een toegangspunt voorzien waar de internetleveranciers eenvoudig hun aansluitingen naar de verschillende appartementen kunnen beheren.

Besluit van het college van burgemeester en schepenen, goedgekeurd door de deputatie houdende vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het wijzigen van het aantal wooneenheden, d.d. 8 september 2011 is van toepassing op dit dossier. Deze verordening heeft tot doel de woonkwaliteit te bewaken bij de wijziging van het aantal wooneenheden in een gebouw op het grondgebied van Heusden-Zolder. Deze verordening is van toepassing op elk gebouw waarvan het aantal wooneenheden gewijzigd wordt. De voorliggende aanvraag valt niet onder de bepalingen van de vrijgestelde werken. Bijgevolg is de verordening van toepassing op de aanvraag.

Er dient volgens de verordening voldaan te worden aan volgende woonkwaliteitsnormen:

1. een totale bewoonbare netto vloeroppervlakte hebben van ten minste 50 m²;
2. en ten minste het volgende omvatten:
 - 1.1. een geïntegreerde leefruimte (zit- en eetruimte), kook- en slaapruijnte van ten minste 40 m²;
 - 1.2. of een leefruimte (zit- en eetruimte) met een oppervlakte van ten minste 24 m² en een kookruimte met een oppervlakte van ten minste 6 m² en slaapkamers omvatten met een minimumoppervlakte van 8 m²;
 - 1.3. en een badkamer van ten minste 4 m² minimaal bestaande uit lavabo en douche en/of bad (voorzien van stromend koud en warm water), gelegen in de wooneenheid en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte of een kookruimte;

- 1.4. en een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer), gelegen in de woongelegenheid en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte, een kookruimte of een slaapruiimte;
- 1.5. en een inkomruimte;
- 1.6. en een privaat buitenruimte van minimum 6 m² aansluitend op een leefruimte of kookruimte; deze mag de privacy van de andere woongelegenheden en de omwonenden niet schaden;
- 1.7. en een bergruimte van minimum 2 m²;
- 1.8. en een ruimte voor de opslag van huishoudelijk afval.

Beoordeling van de linkse wooneenheid: deze woning ligt op het gelijkvloers alsook op verdieping en heeft een leefruimte, gecombineerd met de keuken met een oppervlakte van 53,87m² (> 40m²). Er zijn 4 slaapkamers van 26,52m², 21,41m², 18,51m² en 24m² (> 8m²). Er zijn 4 badkamers op verdieping die elk groter zijn dan 4m², deze geven niet uit op leef-/kookruimten. Er is een apart toilet op het gelijkvloers dat niet uitgeeft op kook-/leefruimten. Er is een aparte inkomruimte en een private tuin die aansluit op de leefruimte met een terras van 18m². Er is ook bergruimte op het gelijkvloers met een oppervlakte van 10,08m² en een aparte afvalopslag in de tuin van 4m². De linker woning voldoet aan de woonkwaliteitsnormen van de verordening.

Beoordeling van de rechtse wooneenheid: deze woning ligt volledig op het gelijkvloers en heeft een leefruimte van 31,51m² (> 24m²) en een keuken van 11,34m² (> 6m). Er zijn 2 slaapkamers van 16,19m² en 15,71m² (> 8m²). Er is een badkamer van 6,37m² deze geeft niet uit op leef-/kookruimten. Er is een apart toilet op het gelijkvloers dat niet uitgeeft op kook-/leefruimten. Er is een aparte inkomruimte in de rechtergevel en een private tuin die aansluit op de leefruimte met een terras van 27m². Er is ook bergruimte in de kelder met een oppervlakte van 17,08m² en een aparte afvalopslag in de tuin van 4m². De rechter woning voldoet aan de woonkwaliteitsnormen van de verordening.

Beide woningen zijn rechtstreeks toegankelijk vanop de straat met een deur binnen 6m van de voorgevel.

Iedere woongelegenheid die onder deze verordening valt, moet voldoen aan alle vereisten inzake brandveiligheid. Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts afgeleverd worden na een gunstig advies van de bevoegde brandweerinstantie. De bevoegde brandweerinstantie levert voor dit project voorwaardelijk gunstig advies af. Bij uitvoering van het project dient men de voorwaarden van de brandweer na te leven.

Bijgevolg voldoet deze aanvraag aan de verordening inzake het wijzigen van het aantal wooneenheden.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 25 augustus 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"De hulpverleningszone Zuidwest-Limburg geeft een gunstig advies mits naleving van bovenstaande eisen. Zie bijlage. "

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 17 augustus 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

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 eventuele wijziging van een bestaande aftakking dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen. De kosten voor de wijziging van de aftakking zijn ten laste van de aanvrager. Je aanvraag tot wijziging doe je hier: [Wijziging drinkwateraftakking](#). Indien de gevraagde wijziging niet voldoet aan de voorwaarden tot wijziging, kan er vanuit De Watergroep beslist worden de aanvraag om te zetten naar een afsluiting op de openbare weg van de bestaande aftakking en aanleg van een nieuwe aftakking.”

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 18 augustus 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

*"Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden
Zie eerder deeladvies ACCA 17/08/2026"*

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 30 juli 2026, is ongunstig en als volgt gemotiveerd:

"Beste

Wij vinden geen elektriciteitsmeter terug op de plannen. Ook op het funderingsplan staat er geen energiebocht ingetekend.

Elke wooneenheid dient over een eigen elektriciteitsmeter te beschikken. De plaats van de elektriciteitsmeter(s) moet beantwoorden aan de voorschriften van Fluvius.

Ook na een verbouwing dient de plaats van de elektriciteitsmeter(s) te voldoen aan onze voorwaarden.

De elektriciteitsmeters, bij een appartementsgebouw/groepsbouw moeten in een gemeenschappelijke ruimte komen die voor elke bewoner op ieder moment van de dag toegankelijk is.

*Gelieve ons een aangepast plan te bezorgen via het Omgevingsloket met de locatie van de elektriciteitsmeter(s) en dit **ten laatste 5 werkdagen voor het verstrijken van de termijn van het advies, anders blijft ons ongunstig advies van toepassing.***

Mvg"

Er werd een gewijzigde projectinhoud ingediend op 07/09/2026 om tegemoet te komen aan dit ongunstig advies.

Bijkomend advies van **Fluvius** afgeleverd op 15 september 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

*"Fluvius geeft gunstig advies voor dit project.
De brief van het advies volgt nog."*

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 27 juli 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."

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 27 juli 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.”

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt 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 vereenvoudigde procedure gevolgd en werd er geen openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

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 Winterbeek, een waterloop van categorie 98.

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.

Bijgevolg dient de overheid die beslist over volledigheid en ontvankelijkheid van de vergunningsaanvraag de aanvraag te screenen. Volgende beoordeling werd gemaakt bij de volledig en ontvankelijkheidsverklaring:

“Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken: opsplitsen van bestaande bebouwing tot 2 wooneenheden.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid & trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van de woningen zal maximaal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt maximaal geïnfilteerd. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringstelsel en er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Het geplande project is gelegen in een woonstraat met vooral andere woningen. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

Conclusie: Het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is."

Natuurtoets

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties (vennen, heiden, moerassen, schorren, slikken, duinvegetaties, niet recent omgeploegde en ingezaaide graslanden, loofbossen (ongeacht of de boomlaag is aangeplant of niet) en houtachtige beplantingen) of kleine landschapselementen (bermen, bomen, knotbomen, bomenrijen, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen).

Stikstof

Voor twee eengezinswoningen kunnen we uitgaan van ongeveer 2920 vervoersbewegingen per jaar ($2 \times 4 \text{ personen} \times 2 \text{ vervoersbewegingen/persoon} \times 365 \text{ dagen/jaar} = 5.840 \text{ jaarlijkse vervoersbewegingen}$). Dit is minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen (VITO tabel 3, licht verkeer, KDW=6 en afstand=0). Dit betekent dat zelfs indien de woningen op het meest kritische habitat gebouwd worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis.

Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van de bouw van de twee eengezinswoningen, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1% minimisdrempel.

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het voorliggend perceel bevindt zich in de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos. De omgeving wordt gekenmerkt wordt door hoofdzakelijk eengezinswoningen in open en halfopen bebouwingsvorm. Het perceel is gelegen in een woonstraat waarvan de aanwezige gebouwen variëren in hoogte, inplanting en bouwstijl.

De voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een bestaande woonst met handelsruimte tot een tweewoonst. De bestaande achterbouw wordt gesloopt. Er wordt nieuwe omgevingsaanleg voorzien om inrit en terras te voorzien voor beide woningen.

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 beoogt het realiseren van 2 wooneenheden in de bestaande bebouwing. De onderliggende gewestplanbestemming is woongebied. De aanvraag is hiermee functioneel inpasbaar.

Mobiliteitsimpact

Er wordt ten opzichte van de huidige situatie een bijkomende wooneenheid gecreëerd. In de laatst vergunde toestand was er echter ook een handelsruimte aanwezig op het goed die meer verkeer genereerde dan een loutere woonfunctie zal doen.

Men voorziet voor elke woning een inrit waarop telkens 2 tot 3 wagens achter elkaar geparkeerd kunnen worden. De inrit van de linkerwoning is echter 8,37m breed ter hoogte van het openbaar domein. Dit zorgt voor veel verharding in de voortuin. Het in- en uitrijden kan best geclusterd worden in een inrit met een maximale breedte van 3,5m waarna men op eigen terrein parkeren kan organiseren.

Het parkeren wordt door de gemaakte voorzieningen 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 aanvraag beoogt verbouwwerken die de bestaande bebouwing opsplitsen in 2 wooneenheden. Het perceel heeft een breedte van 19,59m. Theoretisch kunnen hier 2 halfopen bebouwingen op gerealiseerd worden met elk een perceelsbreedte van 9m. Het is hiermee op vlak van bouwdichtheid mogelijk om 2 eenheden te realiseren op voorliggend perceel. Het realiseren van 2 eenheden op voorliggend perceel is hiermee ruimtelijk aanvaardbaar.

De bestaande achterbouw zal afgebroken worden waardoor de bouwdiepte van de bebouwing teruggebracht wordt naar 18,75m. Deze bouwdiepte werd in 1969 reeds vergund en is ruimtelijk aanvaardbaar. De voorgevelbreedte blijft ongewijzigd met een breedte van 13,10m. De bestaande bebouwing strekt zich slechts uit over 1 bouwlaag, afgewerkt met een hellend dak. Met de verbouwwerken zal men een extra bouwlaag op de bestaande bebouwing plaatsen. Hiermee komt de nieuwe kroonlijsthoogte op 5,95m ten opzichte van het omliggend maaiveld. De nok komt op 10,98m ten opzichte van het maaiveld. De hoogte van het nulpas van de woningen blijft ongewijzigd, 35cm hoger dan de as van de voorliggende wegenis. De nieuw te bouwen verdieping heeft een diepte van 12m ten opzichte van de voorgevellijn.

De achterbouw wordt ook opgehoogd met een nieuw dak. Men kiest voor een afgeknot piramidedak op de achterbouw. Omdat men de bovenzijde van dit dak plat afdekt wordt de nokhoogte van de aanbouw beperkt tot 4,28m boven het omliggend maaiveld. Dit is ruimtelijk inpasbaar.

Er kan gesteld worden dat de schaal en het ruimtegebruik voor voornoemde werken inpasbaar is in de ruime en onmiddellijke omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag beoogt het realiseren van de op te toppen gevels in een beige gevelsteen, grijs buitenschrijnwerk en antraciet dakbekleding. Dit sluit aan bij de reeds aanwezige bebouwing. De voorziene materialen zijn esthetisch en duurzaam te noemen en zullen moeiteloos integreren in de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

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

Bodemreliëf

Het bestaande terrein blijft ongewijzigd. De verhardingen zijn reeds aanwezig en zullen op bepaalde plaatsen terug opgebroken worden om terug meer groenvoorzieningen te bekomen op het perceel.

Het hemelwater dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden. Er dient voldoende groene tuinzone aanwezig te zijn naast de verhardingen opdat water op eigen perceel kan infiltreren.

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

Voorwaardelijk gunstig voor het opsplitsen van bestaande bebouwing tot 2 wooneenheden en het slopen van bestaande bijgebouwen.

Voorwaarden

De voorwaarden in het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** moeten strikt worden nageleefd. Zie advies in bijlage.

De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd. Zie bijlage.

De inrit van de linkerwoning dient ter hoogte van het openbaar domein gereduceerd te worden tot een **maximale breedte van 3,5m**. Verder op het perceel kan de inrit verbreden opdat er nog een extra wagen voor de woonst geparkeerd kan worden.

Het relief zoals vandaag aanwezig op het perceel dient **maximaal behouden** te blijven.

Hemelwater dient ten allen tijden op **eigen perceel opgevangen** te worden en mag geen overlast veroorzaken voor aangelanden.

De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.

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.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt na de sloop in kennis gesteld met een aantal foto's - vermeld hierbij uw dossiernummer: omgeving@heusden-zolder.be
- 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>
- Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
- Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
- Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

Aandachtspunten

De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.

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, Sefer Durel wonende te Motmansstraat 15 te 3530 Houthalen-Helchteren, voor het opsplitsen van bestaande bebouwing tot 2 wooneenheden en het slopen van bestaande bijgebouwen, gelegen Schaapsweg 63, /1 en /2 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie A nrs. 1386K2, 1386H2, 1386L2.

Artikel 2:

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

De voorwaarden in het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** moeten strikt worden nageleefd. Zie advies in bijlage.

De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd. Zie bijlage.

De inrit van de linkerwoning dient ter hoogte van het openbaar domein gereduceerd te worden tot een **maximale breedte van 3,5m**. Verder op het perceel kan de inrit verbreden opdat er nog een extra wagen voor de woonst geparkeerd kan worden.

Het relief zoals vandaag aanwezig op het perceel dient **maximaal behouden** te blijven.

Hemelwater dient ten allen tijden op **eigen perceel opgevangen** te worden en mag geen overlast veroorzaken voor aangelanden.

De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.

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.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt na de sloop in kennis gesteld met een aantal foto's - vermeld hierbij uw dossiernummer: omgeving@heusden-zolder.be
- 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>
- Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
- Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
- Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

Aandachtspunten

De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.

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.)

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 24 september 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester

Digitaal ondertekend
door Rony Herlitska
(Signature)

Datum: 24/09/2026
19:26:00

Digitaal ondertekend
door Mario Borremans
(Signature)

Datum: 24/09/2026
08:39:24