

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 14 mei 2025

AANWEZIG:

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

Agendanummer: 9

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 24/388 - 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: **Tre-Invest BV**

Ligging van het perceel: **Mijnwerkerslaan 4 en 8**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie A nrs. 205K15, 205A19, 205N20 en 205P20**

Projectnaam: 2351_SDMT_uitbreiding industriehal_Heusden-Zolder
Inrichtingsnummer: 20241002-0065
Intern dossiernummer: 24/388
ID omgevingsplatform OMV_2024120437
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het uitbreiden van een industriehal, het bouwen van een fietsenstalling, het verwijderen van de bestaande terreinverharding en de aanleg van het terrein met verhardingen, een infiltratiebekken, een talud en de exploitatie van een inrichting voor het ontwerpen, assembleren en plaatsen van laagspanningsborden.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van klasse 3.

De volgende rubrieken zijn van toepassing op de aanvraag:

- 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 (4 Warmtepompen (4 x 17,60kW), airco-installatie (7,96kW) en compressor (4kW); totaal 82,36 kW) - klasse 3
- 17.4. opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l (Opslag van diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen met een totaal volume van 300 l) - klasse 3

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	2 december 2024
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	6 februari 2025
Opening openbaar onderzoek	17 februari 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	18 maart 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	5 mei 2025
Uiterste datum beslissing	22 mei 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 5 mei 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

Perceel 71065A0205/00K015:

- Verdeling. Op 12 februari 2025 heeft het college van burgemeester en schepenen besloten dat het geen bezwaar heeft tegen de voorgestelde verdeling, samenvoeging en verkoop van de percelen gelegen in de Mijnwerkerslaan en kadastraal gekend sectie A, nummer 205P20 en 205K15 van de derde afdeling, waarbij een rechttrekken van de perceelgrens tussen de bedrijven met adres Mijnwerkerslaan 4 en 8 beoogt werd.

- Omgevingsvergunning 22/166/OMV_2022036591 voor een zeefdrukkerij geakteerd op 09/06/2022.
- Omgevingsvergunning 19/428/OMV_2019139888 voor het plaatsen van een luifel aan een bestaand magazijngebouw en het uitvoeren van de terreinaanleg goedgekeurd op 18/03/2020.
- Stedenbouwkundige vergunning (07/360) voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met conciërgewoning - goedgekeurd op 21/12/2007.

Perceel 71065A0205/00A019:

- Stedenbouwkundige vergunning (07/181) voor het bouwen van een assemblageruimte met kantoren en showroom en woning - goedgekeurd op 13/08/2007.
- Stedenbouwkundige vergunning (04/002) voor het bouwen van een bedrijfsgebouw - goedgekeurd op 14/04/2004.
- Stedenbouwkundige vergunning (91/033) voor het slopen van gebouwen - goedgekeurd op 17/02/1992.

Perceel 71065A0205/00P020:

- Stedenbouwkundige vergunning (06/242) voor het bouwen van een loods - geweigerd door de Deputatie op 01/03/2007.
- Stedenbouwkundig attest SA 19/001 voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met kantoor - negatief op 06/03/2019.

Stedenbouwkundige basisgegevens

- De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming industriegebied, met overdruk 'Renovatiegebieden'.

Industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens zijn in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop (artikel 7 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

In de renovatiegebieden (aanvullende aanduiding in overdruk) mogen werken worden uitgevoerd die de sanering, de vernieuwing of de omschakeling van deze gebieden niet in gevaar brengen, of die bijdragen tot de verwezenlijking van deze oogmerken.

- Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van BPA Mijnterrein, goedgekeurd op 21 februari 2001, in een zone voor hoogwaardige bedrijventerrein (art. 3.4).
- Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan Mijnwerkerslaan - ROO_71070_243_01825_00002, goedgekeurd op 27 november 2014.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van BPA Mijnterrein, maar is niet volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van dit bestemmingsplan.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex kan de vergunningverlenende overheid afwijken van de voorschriften van een BPA voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Elke vraag tot afwijking moet onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

De afwijkingsmogelijkheid geldt enkel op die locaties waar een onderliggende 'harde' gewestplanbestemming geldt en kan niet worden toegepast voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoed.

Het BPA Mijnterrein werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 15 maart 2001 en is bijgevolg ouder dan 15 jaar. De onderliggende gewestplanbestemming is 'zone voor renovatie', waardoor toepassing gemaakt kan worden van art. 4.4.9/1 VCRO.

Volgende afwijkingen van BPA Mijnterrein worden vastgesteld:

1. Bebouwingspercentage

Volgens de geldende voorschriften dient een minimale vloerindex G/T van 0,2 en een maximale vloerindex G/T van 0,4 voorzien te worden op het perceel.
De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 7589m² met een bruto vloeroppervlakte 3678m². Dit komt dit neer op een G/T van 0,48.

2. Bouwvrije zone

Binnen de voorziene bouwvrije stroken voorziet het ontwerp de aanleg van parkeerplaatsen. Dit zowel aan de voorzijde, als de linker- en achterste bouwvrije strook, gezien vanaf Mijnwerkerslaan. In de linker bouwvrije strook wordt een overdekte fietsenstalling voorzien.

Beoordeling afwijkingen: zie 'beoordeling goede ruimtelijke ordening'.

Archeologie

De aanvraag heeft geen betrekking op projecten waar volgens het Onroerendergoeddecreet 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.

Er wordt een afwijking aangevraagd van deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De afwijking wordt als volgt gemotiveerd:

Conform de huidige hemelwaterverordening zouden wij bij de aanvraag voor de nieuwe hal en fietsenstalling een opslagcapaciteit van 173.900 liter in hemelwaterputten moeten voorzien. Wij verzoeken echter om een uitzondering op deze regel, aangezien de praktische gebruiksmogelijkheden voor deze hoeveelheid opgeslagen hemelwater beperkt zijn.

In ons ontwerp kan het water worden ingezet voor toepassingen zoals het reinigen van de hal en eventueel het gebruik van een halkraan. Er is echter geen structurele behoefte aan zo'n grote hoeveelheid water. Om deze reden stellen wij voor om drie hemelwaterputten van elk 20.000 liter te plaatsen, wat neerkomt op een totale opslagcapaciteit van 60.000 liter. Dit is een derde van de voorgeschreven capaciteit en sluit beter aan bij het te verwachten waterverbruik.

- 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.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

- Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 14 februari 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:
Zie bijlage
- Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 27 februari 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:
zie brandweeradvies in bijlage
- Het advies van **Deputatie, dienst Water en Domeinen** afgeleverd op 7 maart 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:
In bijlage ons advies.

- Het advies van **Watering De Herk** afgeleverd op 10 maart 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Watering de Herk geeft een voorwaardelijk gunstig advies.

De adviesvraag handelt over:

- richtlijn gewijzigd overstromingsregime
- richtlijn gewijzigd afstromingsregime

Richtlijn gewijzigd overstromingsregime

Hierover is in het dossier het volgende opgenomen: *"Bovenaan het perceel hebben we te maken met afstromend water afkomstig van de Mijnwerkerslaan. Dit afstromend water kunnen we simpelweg buiten het perceel houden door aan de perceelgrens een verhoging van 10cm te voorzien. Hierdoor zal het water verder het verloop van de straat volgen in plaats van het perceel binnen te dringen langs de noordkant.*

In het Zuidelijke deel van het perceel hebben we te maken met een overstromingsgevoelig gebied aan de Koolmijnlaan. Ons infiltratiebekken is zodanig gepositioneerd dat deze een barrière vormt tussen ons project en het ondergelegen overstromingsgevoelig gebied." Met deze argumentatie kan worden akkoord gegaan.

Richtlijn gewijzigd afstromingsregime

Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000m² moet door de vergunningverlenende instantie advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. In het kader daarvan moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

Het volume van de open infiltratievoorziening moet minimaal 330 m³/ha verharde oppervlakte bedragen (los van de aanwezige hemelwaterputten), de infiltratieoppervlakte moet minimaal 8 % van de verharde oppervlakte bedragen.

De infiltratiegracht/bekken moet minimaal 30cm dekking behouden boven de hoogste grondwaterstand, en moet vlak of in tegenhelling worden aangelegd.

Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en ingezaaid met gras.

De infiltratiegracht/bekken kan niet worden beplant met verlandingsvegetatie (bv. riet).

Er moet een dwarsprofiel van het open bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de verschillende inloopleidingen en noodoverloop. Het volume dat voor nuttige buffering instaat is het volume onder de overloop. **Aan deze voorwaarden is voldaan: het buffervolume bedraagt 142 m³ voor een aangesloten verharde oppervlakte van 0,43 ha. De infiltratieoppervlakte bedraagt 475 m².**

CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het uitbreiden van een industriehal, het bouwen van een fietsenstalling, e.a. een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de voorwaarden bovenaan dit advies worden opgenomen in de vergunning.

De watering is waterbeheerder voor dit projectgebied, maar voor zowel het advies in het kader van de bindende bepalingen in verband met de waterloop (afstandsregels en machtigingen) als het advies in het kader van de watertoets treedt de Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg op als ondersteunende adviesverlenende instantie.

De watering neemt dit advies met de hierin opgenomen beoordeling en conclusie over en maakt dit advies tot het hare.

- Het advies van **Elia Asset** afgeleverd op 18 februari 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Zie bijlage

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 17 februari 2025 tot 18 maart 2025.

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

Richtlijnen en omzendbrieven

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

Bescheiden woonaanbod

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

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

Watertoets

DEEL 1 INLICHTINGENFICHE

Ontwerper:

- naam en adres: Verjans Pieter Architecten bv, Kerkstraat 3 bus 6, 3730 Hoeselt
- telefoon: 089 25 30 31
- e-mailadres: pieter@vparchitecten.be

Ligging van het perceel:

- kadaster: gemeente Heusden-Zolder, afdeling 3, sectie A, nr.205N20, e.a.
- adres: Mijnwerkerslaan 4
- gelegen in een pluviaal overstromingsgebied

Waterloop en machtiging

- stroomgebied van de onbevaarbare waterlopen: WINTERBEEK, nummer 236, categorie: 2de
- watering: gelegen in de Watering De Herk

DEEL 2 WATERADVIES I.V.M. DE WATERTOETS

(art. 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018)

1 Beschrijving van het watersysteem

- Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 2de categorie.
- Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in industriegebied
- Het perceel is daarenboven gelegen in:
 - het bekken van de Demer
 - het debekken van de Mangelbeek

2 Waterplannen

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde is van toepassing.

3 Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer, gecoördineerd op 15 juni 2018 – artikel 1.2.2

De adviesvraag handelt over:

- richtlijn gewijzigd overstromingsregime
- richtlijn gewijzigd afstromingsregime

Richtlijn gewijzigd overstromingsregime

Hierover is in het dossier het volgende opgenomen:

“Bovenaan het perceel hebben we te maken met afstromend water afkomstig van de Mijnwerkerslaan. Dit afstromend water kunnen we simpelweg buiten het perceel houden door aan de perceelgrens een verhoging van 10cm te voorzien. Hierdoor zal het water verder het verloop van de straat volgen in plaats van het perceel binnen te dringen langs de noordkant. In het Zuidelijke deel van het perceel hebben we te maken met een overstromingsgevoelig gebied aan de

Koolmijnlaan. Ons infiltratiebekken is zodanig gepositioneerd dat deze een barrière vormt tussen ons project en het ondergelegen overstromingsgevoelig gebied.”

Met deze argumentatie kan worden akkoord gegaan.

Richtlijn gewijzigd afstromingsregime

Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1 000 m² moet door de vergunningverlenende instantie advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. In het kader daarvan moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

Het volume van de open infiltratievoorziening moet minimaal 330 m³/ha verharde oppervlakte bedragen (los van de aanwezige hemelwaterputten), de infiltratieoppervlakte moet minimaal 8 % van de verharde oppervlakte bedragen. De infiltratiegracht/bekken moet minimaal 30 cm dekking behouden boven de hoogste grondwaterstand, en moet vlak of in tegenhelling worden aangelegd. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en ingezaaid met gras. De infiltratiegracht/bekken kan niet worden beplant met verlandingsvegetatie (bv. riet).

Er moet een dwarsprofiel van het open bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de verschillende inloopleidingen en noodoverloop. Het volume dat voor nuttige buffering instaat is het volume onder de overloop.

Aan deze voorwaarden is voldaan: het buffervolume bedraagt 142 m³ voor een aangesloten verharde oppervlakte van 0,43 ha. De infiltratie-oppervlakte bedraagt 475 m².

DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

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

Het wateradvies is dan ook voorwaardelijk gunstig.

Milieueffecten

MER-screening

Het voorgenumen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage II van het project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III, namelijk onder rubriek 10 a- infrastructuurwerken – industrieterreinontwikkeling.

Bijgevolg dient de overheid die beslist over volledigheid en ontvankelijkheid van de vergunningsaanvraag de aanvraag te screenen.

Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken:

- het uitbreiden van een industriehal,
- het bouwen van een fietsenstalling,
- het verwijderen van de bestaande terreinverharding
- de aanleg van het terrein met verhardingen, een infiltratiebekken, een talud
- de exploitatie van een inrichting voor het ontwerpen, assembleren en plaatsen van laagspanningsborden.

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).

Wegenis

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag ligt aan de oostelijke zijde van de bebouwingstrook Heusden-Berkenbos, op het vroegere terrein van de Koolmijnen en het huidige industrieterrein 'De Schacht'.

De aanvraag is gelegen op de hoek van Mijnwerkerslaan en Koolmijnlaan.

Voorliggende aanvraag beoogt het uitbreiden van een industriehal, het bouwen van een fietsenstalling, het verwijderen van de bestaande terreinverharding en de aanleg van het terrein met verhardingen, een infiltratiebekken, een talud en de exploitatie van een inrichting voor het ontwerpen, assembleren en plaatsen van laagspanningsborden.

Het totale perceel beslaat een oppervlakte van 7.589 m². In de huidige situatie is hiervan 1.213 m² bebouwd en 1.398 m² verhard. In de nieuwe plannen wordt de bebouwde oppervlakte uitgebreid tot een footprint van 2.952 m², bestaande uit een uitbreiding van 1.693 m² en een fietsenstalling van 46m². De verharde oppervlakte neemt toe tot 2.298 m², waarbij een groot deel van de verharding waterdoorlatend zal zijn. Dit laat 2.339 m² vrij voor groenvoorzieningen, taluds en een infiltratiebekken.

De aanvraag omvat eveneens het kappen van 27 bomen van verschillende groottes en het afgraven van de bestaande talud op perceel 71065A0205/00P020.

De perceelsgrens die gedeeld wordt met de Noorderbuur zal worden aangepast ten behoeve van beide projectlocaties. Het bestaande talud op deze perceelsgrens wordt verplaatst naar de nieuwe grens. De afgegraven grond van het talud op perceel 71065A0205/00P020 en het infiltratiebekken zal worden gebruikt bij de aanleg van dit nieuwe talud.

In de bestaande industriehal beoogt de aanvraag volgende handelingen:

- het kappen van bomen
- de regularisatie van de huidige mezzanine
- het inrichten van een steenhoutruimte
- het plaatsen van een extra toegangspoort met laadplatform aan de noordgevel.
- de inrichting van de ontvangsthal, administratie en showroom op de begane grond wordt aangepast aan de huidige situatie. In plaats van de vergunde indeling wordt er een open kantoorruimte gerealiseerd met twee aparte vergaderruimtes en een archief. De trap bij de ontvangstruimte wordt verplaatst naar de vide.
- de functiewijziging van de twee vergunde woonunits op de begane grond tot kantoorruimtes.
- op de verdieping worden de bestaande kantoorruimte en showroom omgevormd tot drie vergaderboxen, een ruime vergaderzaal en een aparte kantoorruimte. De ruimte die oorspronkelijk bedoeld was als atelier stoffering wordt omgevormd tot opslagruimte. Het vergunde appartement op de verdieping wordt herbestemd tot een cafetaria met een bijbehorende bureauimte en sanitaire voorzieningen.

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 projectlocatie is gelegen binnen de contouren van BPA Mijnterrein, binnen een representatieve zone voor het bedrijvenpark door de strategische ligging (zichtlocaties).

Deze zone is bestemd voor kantoorachtige bedrijven met uitsluiting van zuivere kleinhandelsbedrijven en zuivere opslagfunctie.

Onder kantoorachtige bedrijvigheid wordt een zware kantoorfunctie verstaan, die een duidelijke uitstraling moet hebben en (eventueel) voldoende bedrijfsruimte.

SDM-Technics is een bedrijf dat gespecialiseerd is in het ontwerpen, assembleren en plaatsen van laagspanningsborden.

Het bedrijf is volledig gericht naar Mijnwerkerslaan. Het bestaande gebouw zal hoofdzakelijk ingericht worden als kantoren met bijhorende functies zoals een cafetaria, sanitaire voorzieningen, ...

De uitbreiding wordt uitsluitend ingezet voor industriële doeleinden, waaronder productie, verwerking en opslag van goederen. Het ontwerp voorziet in een zaagruimte, een koperzone, 24 productieboxen, een opslagruimte op een mezzanine en een rolbrug van 15 bij 63 meter voor het verplaatsen van zware materialen.

De aanvraag beoogt het uitbreiden van een bestaand industriegebouw. Het bedrijf is gelegen op industrieterrein 'De Schacht'.

Er kan bijgevolg gesteld worden dat deze functies zich zullen inpassen in de industriële omgeving.

- Schaal, ruimtegebruik en bouw dichtheid

De geplande uitbreiding van 1.693 m² wordt gerealiseerd tegen de oostelijke gevel van het bestaande industriegebouw. Deze aanbouw meet 72,5 meter in lengte, 25,5 meter in breedte en heeft een bouwhoogte van 7,90 meter boven het maaiveld.

De uitbreiding wordt ingeplant rekening houdend met de minimale afstandsregels: minimaal 10 meter afstand tot de weggrens en 15 meter tot de achterste perceelgrens, gezien vanaf Mijnwerkerslaan.

De verbouwingswerken van de bestaande hal gebeuren binnen het bestaande volume en zullen slechts een beperkte invloed hebben op het straatbeeld.

Gezien het afwijkende bebouwingspercentage en de aanleg van parkeerplaatsen en een fietsenstalling in de bouwvrije zones, wordt de toepassing gevraagd van art. 4.4.9/1 VCRO.

De afwijkingen worden als volgt gemotiveerd:

1. Bebouwingspercentage

Volgens de geldende voorschriften dient een minimale vloerindex G/T van 0,2 en een maximale vloerindex G/T van 0,4 voorzien te worden op het perceel.

De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 7589m² met een bruto vloeroppervlakte 3678m². Dit komt dit neer op een G/T van 0,48.

De motivering van de architect wordt gevolgd:

De footprint van de bebouwde oppervlakte blijft onder de grens van 0,4, maar door de verdiepingsvloeren wordt de beoogde vloerindex overschreden.

Deze hebben geen negatieve invloed op de inplanting, maar zorgen wel voor een intensiever gebruik van de bebouwde ruimte.

De inplanting van de uitbreiding zorgt voor een optimale benutting van het perceel, maar houdt tegelijkertijd balans door voldoende onbebouwde ruimte te blijven voorzien voor de wegenis, parkeergelegenheid en groeninrichting op het perceel.

2. Bouwvrije zone

Binnen de voorziene bouwvrije stroken voorziet het ontwerp de aanleg van parkeerplaatsen. Dit zowel aan de voorzijde, als de linker- en achterste bouwvrije strook, gezien vanaf Mijnwerkerslaan. In de linker bouwvrije strook wordt een overdekte fietsenstalling voorzien.

Door de groenaanplanting worden de parkeerplaatsen aan het oog onttrokken.

De fietsenstalling wordt ingeplant onderaan de nieuwe talud en zal +/-2,80m lager gelegen zijn het maaiveld van de aanpalende perceel 71065A0205/00K015 (Koolmijnlaan 8). Gezien deze constructie een hoogte van 2,40m zal gevraagde inplanting geen nadelige invloed uitoefenen op het naastliggende perceel.

De afwijkingen zijn ruimtelijk verantwoord. De aanleg van verharding wordt beschouwd als een normale uitrusting van een KMO-terrein. Deze werken hebben geen visuele impact voor de omgeving of op het open karakter van de bouwvrije zones, waardoor deze werken ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

De buitenaanleg van het perceel wordt volledig vernieuwd en heringericht.

Als hoofdbepanting wordt gekomen voor lindebomen.

De bestaande zone met hoge begroeiing langs de grens met de Koolmijnlaan blijft behouden en wordt versterkt door de aanplant van boerenjasmijn (*Philadelphus virginal*).

Tegen het gebouwvolume wordt een groenblijvende haag van *Lonicera nitida* geplant en rondom de parkeerplaatsen een inheemse haag van *Fagus sylvatica*.

Voor het infiltratiebekken hebben we gekozen voor een gevarieerd assortiment Oeverplanten.

In de open zone richting de Mijnwerkerslaan en op de helling van het talud komt een kleurrijke plantenborder.

Door de groenaanleg werd voldoende aandacht besteed aan de landschappelijke integratie van het bedrijf in de ruimere omgeving.

De inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze vormen een harmonisch geheel. Het ontwerp integreert zich in de ruimtelijke omgeving.

- Visueel-vormelijke elementen

De nieuwe uitbreiding wordt gerealiseerd met grijskleurige sandwichpanelen, die worden afgewisseld met grote raampartijen die zich uitstrekken van maaiveld tot dakrand. Deze raampartijen worden voorzien in roodkleurig buitenschrijnwerk en plaatmateriaal.

Aan de zijde van de Koolmijnlaan wordt de gevel opgetrokken met betonpanelen met geïntegreerde rode kleurstoffen.

Deze materialen zijn eigen aan industriële activiteiten en zijn in dit opzicht ruimtelijk aanvaardbaar.

- 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.

De aanvraag maakt deel uit van het erfgoedobject 'Steenkoolmijn Helchteren-Zolder. (ID 15104) [online] <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/15104> (Geraadpleegd op 06/05/2025)

- Bodemreliëf

Reliëfwijzigingen blijven beperkt tot het uitgraven van de buffervoorziening en de heraanleg van de bestaande talud.

Het bestaande talud op deze perceelsgrens wordt verplaatst naar de nieuwe, rechtgetrokken, perceelgrens. De afgegraven grond van het talud op perceel 205/P20 en het infiltratiebekken zal worden gebruikt bij de aanleg van dit nieuwe talud.

De vergraven mijnsteen dient gestockeerd te worden op plaatsen die reeds met mijnsteen bedekt zijn. de verplaatste mijnsteen dient maximaal gecompacteerd te worden.

Beoordeling van de ingedeelde inrichting of activiteit

De iioa is louter en alleen in de derde klasse ingedeeld, de exploitatie ervan is dus meldingsplichtig.

Er wordt voldaan aan artikel 5.4.3, §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbods- en afstandregels.

De gemelde exploitatie is meldingsplichtig en niet verboden.

Aspect mobiliteit

Transportbewegingen worden veroorzaakt door de werknemers (42 werknemers) die dagelijks van/naar het werk komen en door vrachtwagens voor het transport van grondstoffen/afgewerkte producten (gemiddeld 2 per dag).

De werknemers komen met eigen vervoer naar het werk. Het bedrijf is gemakkelijk bereikbaar.

Aangezien het projectgebied gelegen is in industriegebied, is deze hinder te verwaarlozen.

Door de uitbreiding wordt er geen toename van het verkeer verwacht.

Aspect bodem en grondwater

Effecten op de bodem-fysische eigenschappen zijn niet relevant omdat het plangebied bestaat uit bebouwde gronden. Het bodemprofiel is door het ingrijpen van de mens volledig gewijzigd of vernietigd.

Het project kan effecten op de bodemkwaliteit hebben doordat het, vergeleken met de bestaande situatie, zal leiden tot nieuwe vergravingen. Bij deze vergravingen, noodzakelijk voor de fundering en wadi, kan mogelijke bestaande aanwezige bodemverontreiniging verspreid worden. De uitgegraven bodem zal echter gebruikt worden op het eigen terrein om een wal aan te leggen, waardoor er geen verspreiding zal optreden.

Geothermische boring:

Bij aanleg worden de boringen uitgevoerd door een erkende boorfirma voor het plaatsen van de verticale bodemwarmtewisselaars zodat de kans op verontreiniging van bodem of grondwater miniem is.

Na de boring worden er HPE drukleidingen socarex die onderaan zijn doorgelust in de boorput aangebracht. De boringen worden nat uitgevoerd om vastlopen te voorkomen en zand naar boven te brengen.

Er zijn geen effecten te verwachten op de grondwaterstroming en grondwaterpeilen, aangezien de boring volledig waterdicht wordt afgewerkt door thermisch grout. Op die manier is het ook onmogelijk dat stoffen via de warmtewisselaar in het grondwater kunnen terechtkomen.

Er wordt enkel warmte en koude overgedragen op de ondergrond. De temperatuursveranderingen zijn echter beperkt. Daarbij zijn de overgedragen hoeveelheden thermische energie zeer beperkt gezien het een particuliere woning betreft met een beperkte energiebehoefte. De temperatuur van het omliggende grondwater zal dus niet significant veranderen vanaf enkele meters van de warmtewisselaars.

Het boorgat wordt opgevuld met een thermisch grout, dat zorgt voor een ondoorlatende afdichting van de annulaire ruimte.

Als circulatiemiddel/antivriesmiddel wordt monopropyleenglycol gebruikt.

De aangebrachte bodemwarmtewisselaars worden met mekaar en dan met een warmtepomp verbonden via een volledig gesloten circuit. De buizen (sondes) van de bodemwarmtewisselaar en voor het aansluitwerk zijn vervaardigd uit HDPE en gekeurd.

Er worden minimaal 3 druktesten uitgevoerd op elke lus om de waterdichtheid van het gesloten luscircuit te garanderen. Het anti-vriesmiddel wordt pas aan het water toegevoegd als alle testen lekken uitsluiten.

2-jaarlijks is er een controle en onderhoud door een deskundige ivm de werking van het systeem en de correcte werking van de beveiligingen.

De opslag van gevaarlijke producten is beperkt en voorzien in een afgesloten kast die op een verharde, ondoorlaatbare vloer staat.

Aspect water

De site ligt in een centraal gebied volgens het zoneringsplan met ter plaatse een gescheiden rioleringssysteem.

Er ontstaat enkel huishoudelijk afvalwater, afkomstig van het sanitair en het poetsen van de kantoren. Het wordt geloosd in de openbare riolering

De hinder voor het oppervlaktewater kan bijgevolg tot een minimum beperkt blijven.

Aspect lucht

De airco-installatie en warmtepompen worden periodiek onderhouden door een erkend techniek. Deze interventies worden opgenomen in het logboek dat steeds ter inzage beschikbaar is.

Aspect geluid en trillingen

Bij normale exploitatie is er geen relevantie geluidsverspreiding naar de omgeving. De warmtepompen en compressor worden immers intern opgesteld.

De buitenunit van de airco is omgeven door natuurlijke beplanting die bijgevolg als een buffer optreedt.

Aspect afval

Binnen SDM-Technics komen de volgende afvalstromen voor, die gesorteerd worden:

- Huishoudelijk afval
- PMD
- Plasticfolie
- Bindlint
- Papier en karton
- Hout
- Spuitbussen
- Lege verpakkingen van gevaarlijke producten
- Batterijen

Voor het ophalen van deze afvalstromen heeft SDM-Technics een contract afgesloten met een erkende afvalophaler/verwerker.

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

Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied (Mangelbeek en heide- en vengebieden tussen Houthalen en Gruitrode –BE2200030-3) ligt op 980 meter van de inrichting.

Het gaat om een project waarbij het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteit van toepassing is.

Bij de aanvraag is een impactscoreberekening gevoegd waaruit blijkt dat de 1% de minimisdrempel niet overschreden wordt.

Uit de beoordeling van de milieuaspecten blijkt dat de exploitatie van de inrichting geen onaanvaardbare risico's of hinder voor de mens en het milieu met zich meebrengt die niet door de algemene en sectorale voorwaarden uit Vlare II tot een aanvaardbaar risico kunnen worden herleid.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor:

- **het kappen van bomen**
- **het uitbreiden van een industriehal,**
- **het bouwen van een fietsenstalling,**
- **het verwijderen van de bestaande terreinverharding**
- **de aanleg van het terrein met verhardingen, een infiltratiebekken, een talud**
- **de exploitatie van een inrichting voor het ontwerpen, assembleren en plaatsen van laagspanningsborden.**

Voorwaarden

1. De **vergraven mijnsteen** dient gestockeerd te worden op plaatsen die reeds met mijnsteen bedekt zijn. De verplaatste mijnsteen dient maximaal gecompacteerd te worden.
2. De gemeente Heusden-Zolder streeft naar een maximaal bereikbare, leefbare en veilige schoolomgeving. Daarom ondertekende Heusden-Zolder het **Charter Werftransport**, een initiatief van de Vlaamse Overheid, de VSV, VVSG, Confederatie Bouw en FEMA. Hiermee engageren wij ons om geen werftransport in schoolomgevingen tijdens de begin- en einduren van de school en werftransport met tractoren in de bebouwde kom toe te laten. Meer info over het charter vind je op www.charterwerftransport.be. De bepalingen in het charter dienen door de bouwheer nageleefd te worden bij het uitvoeren van werken. Één van de belangrijke elementen hierbij is dat er geen werfverkeer is tijdens de aanvangs- en einduren van de school. Meer info kan verkregen worden bij mobiliteit@heusden-zolder.be.
3. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart - 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. De bomen mogen enkel **gekapt worden buiten het broedseizoen**. Het broedseizoen loopt van 1 maart tot 1 juli.
4. Het **groeninrichtingsplan** moet in het plantseizoen, dat loopt van november tot maart, voldoen op de ingebruikname van de uitbreiding van de hal gerealiseerd worden. De lindebomen moeten aangeplant worden met min. maat 10/12. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering. Indien de bomen afsterven, moeten ze vervangen worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's en het aankoopbewijs van de bomen. De **borgsom van 500 euro**, 100 euro per aan te planten boom, moet betaald worden vóór het gebruikmaken van de vergunning. Voor het betalen van deze borgsom, ontvangt men een factuur van de gemeente. Na de aanplanting wordt de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht door de aanvrager. Twee jaar na de volledige aanplant wordt op vraag van aanvrager een controle uitgevoerd door het gemeentebestuur. Indien de aanplanting na 2 jaar voldoet, wordt de borg vrijgegeven.
5. Het advies van de brandweer **Hulpverleningszone Zuid-West** Limburg met kenmerk 2017-0404-003 moet gevolgd worden.
6. Het **advies van Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen** moet gevolgd worden: Het volume van de open infiltratievoorziening moet minimaal 330 m³/ha verharde oppervlakte bedragen (los van de aanwezige hemelwaterputten), de infiltratieoppervlakte moet minimaal 8 % van de verharde oppervlakte bedragen. De infiltratiegracht/bekken moet minimaal 30 cm dekking behouden boven de hoogste grondwaterstand, en moet vlak of in tegenhelling worden aangelegd. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en ingezaaid met gras. De infiltratiegracht/bekken kan niet worden beplant met verlandingsvegetatie (bv. riet).

7. Er moet een **dwarsprofiel van het open bufferbekken** voorgelegd worden aan Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen met het niveau van de verschillende inloopleidingen en noodoverloop. Het volume dat voor nuttige buffering instaat is het volume onder de overloop.
8. De veiligheidsafstanden en veiligheidsvoorschriften van **Elia** moeten gevolgd worden.
9. Het **advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer** moet gevolgd worden.
10. De exploitatie van de IIOA is afhankelijk van de strikte naleving van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM waarvan de volgende bijzondere aandacht verdienen:
 - Algemene milieuvoorwaarden
 - Hoofdstuk 4.1 algemene voorschriften
 - Hoofdstuk 4.2 beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.3 beheersing van bodem- en grondwaterverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.4 beheersing van luchtverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.5 beheersing van geluidshinder
 - Sectorale milieuvoorwaarden
 - Hoofdstuk 5.16 Behandelen van gassen
 - Afdeling 5.16.1 Gemeenschappelijke bepalingen
 - Afdeling 5.16.3 Installaties voor het fysisch behandelen van gassen
 - Hoofdstuk 5.17 Opslag van gevaarlijke producten
 - Afdeling 5.17.1 Gemeenschappelijke bepalingen
 - Afdeling 5.17.4 Gevaarlijke vaste stoffen en vloeistoffen

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

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, Johan Van den Berckt namens Tre-Invest BV gevestigd te Mijnwerkerslaan 4 te 3550 Heusden-Zolder, voor het uitbreiden van een industriehal, het bouwen van een fietsenstalling, het verwijderen van de bestaande terreinverharding en de aanleg van het terrein met verhardingen, een infiltratiebekken, een talud en de exploitatie van een inrichting voor het ontwerpen, assembleren en plaatsen van laagspanningsborden met inrichtingsnummer 20241002-0065, gelegen Mijnwerkerslaan 4 en 8 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie A 205 K15, (afd. 3) sectie A 205 A19, (afd. 3) sectie A 205 N20 en (afd. 3) sectie A 205 P20.

De volgende rubrieken zijn van toepassing op de inrichting:

- 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 (4 Warmtepompen (4 x 17,60kW), airco-installatie (7,96kW) en compressor (4kW); totaal 82,36 kW) - klasse 3
- 17.4. opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevaarpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l (Opslag van diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen met een totaal volume van 300 l) - klasse 3

Artikel 2:

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

1. De **vergraven mijnsteen** dient gestockeerd te worden op plaatsen die reeds met mijnsteen bedekt zijn. De verplaatste mijnsteen dient maximaal gecompacteerd te worden.
2. De gemeente Heusden-Zolder streeft naar een maximaal bereikbare, leefbare en veilige schoolomgeving. Daarom ondertekende Heusden-Zolder het **Charter Werftransport**, een initiatief van de Vlaamse Overheid, de VSV, VVSG, Confederatie Bouw en FEMA. Hiermee

engageren wij ons om geen werftransport in schoolomgevingen tijdens de begin- en einduren van de school en werftransport met tractoren in de bebouwde kom toe te laten.

Meer info over het charter vind je op www.charterwerftransport.be

De bepalingen in het charter dienen door de bouwheer nageleefd te worden bij het uitvoeren van werken. Één van de belangrijke elementen hierbij is dat er geen werfverkeer is tijdens de aanvangs- en einduren van de school. Meer info kan verkregen worden bij mobiliteit@heusden-zolder.be.

3. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart - 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.
De bomen mogen enkel **gekapt worden buiten het broedseizoen**. Het broedseizoen loopt van 1 maart tot 1 juli.
4. Het **groeninrichtingsplan** moet in het plantseizoen, dat loopt van november tot maart, volgend op de ingebruikname van de uitbreiding van de hal gerealiseerd worden. De lindebomen moeten aangeplant worden met min. maat 10/12.
De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering. Indien de bomen afsterven, moeten ze vervangen worden.
Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's en het aankoopbewijs van de bomen.
De **borgsom van 500 euro**, 100 euro per aan te planten boom, moet betaald worden vóór het gebruikmaken van de vergunning. Voor het betalen van deze borgsom, ontvangt men een factuur van de gemeente. Na de aanplanting wordt de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht door de aanvrager.
Twee jaar na de volledige aanplant wordt op vraag van aanvrager een controle uitgevoerd door het gemeentebestuur. Indien de aanplanting na 2 jaar voldoet, wordt de borg vrijgegeven.
5. Het advies van de brandweer **Hulpverleningszone Zuid-West** Limburg met kenmerk 2017-0404-003 moet gevolgd worden.
6. Het **advies van Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen** moet gevolgd worden: Het volume van de open infiltratievoorziening moet minimaal 330 m³/ha verharde oppervlakte bedragen (los van de aanwezige hemelwaterputten), de infiltratieoppervlakte moet minimaal 8 % van de verharde oppervlakte bedragen. De infiltratiegracht/bekken moet minimaal 30 cm dekking behouden boven de hoogste grondwaterstand, en moet vlak of in tegenhelling worden aangelegd. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en ingezaaid met gras. De infiltratiegracht/bekken kan niet worden beplant met verlandingsvegetatie (bv. riet).
7. Er moet een **dwarsprofiel van het open bufferbekken** voorgelegd worden aan Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen met het niveau van de verschillende inloopleidingen en noodoverloop. Het volume dat voor nuttige buffering instaat is het volume onder de overloop.
8. De veiligheidsafstanden en veiligheidsvoorschriften van **Elia** moeten gevolgd worden.
9. Het **advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer** moet gevolgd worden.
10. De exploitatie van de IIOA is afhankelijk van de strikte naleving van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM waarvan de volgende bijzondere aandacht verdienen:
 - Algemene milieuvoorwaarden
 - Hoofdstuk 4.1 algemene voorschriften
 - Hoofdstuk 4.2 beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.3 beheersing van bodem- en grondwaterverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.4 beheersing van luchtverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.5 beheersing van geluidshinder
 - Sectorale milieuvoorwaarden
 - Hoofdstuk 5.16 Behandelen van gassen
 - Afdeling 5.16.1 Gemeenschappelijke bepalingen
 - Afdeling 5.16.3 Installaties voor het fysisch behandelen van gassen
 - Hoofdstuk 5.17 Opslag van gevaarlijke producten
 - Afdeling 5.17.1 Gemeenschappelijke bepalingen
 - Afdeling 5.17.4 Gevaarlijke vaste stoffen en vloeistoffen

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale

en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de
Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

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)
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt

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, 14 mei 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester