

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 30 juli 2025

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette
Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Waarnemend algemeen directeur: Raf Nulens

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans
Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendnummer: 13

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/085 - goedkeuring

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

MOTIVERING

Juridische gronden

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen;
- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en latere wijzigingen;
- het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en latere wijzigingen;
- het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en latere wijzigingen;
- het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en latere wijzigingen;
- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 en 57;
- het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019;
- het decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021");
- het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) en latere wijzigingen;
- het besluit van 10 december 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en latere wijzigingen;
- het besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);
- het besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26/01/2024.

Feiten en context

Aanvragers: **de heer Ali Bilmis**

Ligging van het perceel: **Naburenstraat 6**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nrs. 121K2 en 121L2**

Projectnaam: Dossier Bilmis Ali - Naburenstraat - duplicaat

Inrichtingsnummer: 20250317-0087

Intern dossiernummer: 25/085

ID omgevingsplatform OMV_2025020093

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van een woning en optrekken van een tweewoonst met wellness.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA) van de 3^{de} klasse waarop de volgende rubrieken van toepassing zijn:

- 3.4.1^oa) het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet tot en met 2 m³/h als het bedrijfsafvalwater geen hogere concentratie van gevaarlijke stoffen dan de voormelde concentraties bevat (het lozen van afvalwater afkomstig van een zwembad en jacuzzi met een max. debiet van 2 m³/uur - klasse 3
- 16.3.2^oa) 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 (2 warmtepompen van 5 kW en 2 airco's van 5 kW, totaal 20 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 200 liter gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen) - klasse 3
- 32.8.1.1^oa) zwembaden en natuurlijke zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte tot 50 m² (een binnenzwembad van 26 m²) - klasse 3
- 32.8.1.2^o hot whirlpools, dompelbaden, plonsbaden (een jacuzzi) - klasse 3

Er wordt eveneens een bijstelling gevraagd van bijzondere milieuvoorwaarden in afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden uit Vlare II.

Bijstelling Vlare II voorwaarden

- Bestaande voorwaarden: Artikel 5.32.8.2.1.3.§1 Kaden en vloeren Tenzij het anders vermeld is in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit of de akte van de melding, wordt het bad volledig omringd door een kade die minstens 1,5 meter breed is.
- Motivatie: Gezien het zeer beperkt aantal aanwezigen die tegelijkertijd in het zwembad aanwezig kunnen zijn wordt er aangevraagd om de breedte van de kade te mogen beperken tot 1 meter.
- Voorgestelde bijstelling: In afwijking van artikel 5.32.8.2.1.3.§1 mag de breedte van de kade op de lange zijdes van het zwembad beperkt worden tot 1 meter.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	31 maart 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	13 juni 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	17 juli 2025
Uiterste datum beslissing	12 augustus 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 17 juli 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (53/047H) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 23/12/1953.
- Stedenbouwkundige vergunning (74/064KH) voor het vergroten van de bestaande woning - goedgekeurd op 14/03/1974.
- Stedenbouwkundige vergunning (89/087K) voor het bouwen van een autobergplaats - goedgekeurd op 25/09/1989.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woongebied.

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een geldend bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of verkaveling.

Voor de Naburenstraat werd er geen rooilijnplan opgemaakt.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan.

Afwijking en uitzonderingen

///

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 geïnfilterd 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 de linker woning watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 12,6m². Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

De dakoppervlakte van de rechter woning watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 17m².

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

De voorziene hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen compenseren de gevraagde dakoppervlakte.

Het in de hemelwaterputten opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, wasmachine en een buitenkraan.

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

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dd 9 juni 2017.

De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een telecommunicatiekabel 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 beheeren.

De verordening inzake breedband is van toepassing op dit dossier.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 19 juni 2025, is geen bezwaar en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 17 juni 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCAGedeeltelijk 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. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van 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).

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, 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 je altijd terecht op de website van De Watergroep:

<https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/extra-services/digitalewatermeter>

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

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

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

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 20 juni 2025, is
voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Advies van team **Welzijn, lokale economie** luidt als volgt:

Economische activiteiten in woongebieden kunnen een potentiële schending inhouden van de openbare rust. Hierdoor moeten de nodige maatregelen genomen worden zodoende de omliggenden niet gehinderd worden door de gevoerde economische activiteit. Op de locatie kan een wellness komen onder voorbehoud van het nemen van de nodige maatregelen ter vrijwaring van de openbare rust. Hieronder wordt onder andere verstaan:

- voldoende parkeermogelijkheden
- vanaf een bepaald uur geen elektronisch versterkte muziek spelen
- ...

Indien de wellness de mogelijkheid aanbiedt om drank en eten te consumeren, moeten zij een horecavergunning bekomen. In dat geval voldoen zij namelijk aan de gestelde definitie van horeca.

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 Halbeek, een waterloop van categorie 2.

De locatie is niet gelegen in signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Het voorliggende project heeft geen nadelige invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid geoordeeld wordt dat er geen schadelijk effect veroorzaakt wordt.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II of III van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide enkel veroorzaakt door mobiliteit.

In de aanvraag is een berekening gevoegd die de stikstofdepositie via de lucht nagaat in de SBZ-H. Uit deze berekeningen kan geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig is.

Natuurtoets

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het project is ten noorden van het winkelcentrum Heusden-cité gelegen in de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos. In de bredere omgeving zijn tal van voorzieningen aanwezig zoals o.a. scholen, een ziekenhuis en winkels.

Rechts grenst de aanvraag aan de tuinzone van een gesloten en halfopen bebouwingsproject langs de Pastoor Paquaylaan. Aan de linkerzijde grenst het project aan een perceel met een open grondgebonden woning. Deze woning is diep op het perceel ingepland op ca 14m van de visuele rooilijn.

Aan de overzijde van de straat staan allemaal halfopen grondgebonden woningen.

De aanvraag behelst het bouwen van twee halfopen grondgebonden woningen waarbij in de rechtse woning een wellness wordt voorzien als nevenbestemming bij de woning.

De linkse woning is een zelfstandige wooneenheid met op het gelijkvloers de leefruimten en een bureel dat verbinding heeft met de wellness in de rechter woning.

Op de verdieping bevinden zich de slaapruimten en de badkamer.

Bij de rechterwoning wordt een groot gedeelte van het gelijkvloers ingenomen door de wellnessvoorzieningen.

Achter de wellnessvoorzieningen op het gelijkvloers is er nog een leefruimte voorzien die verbonden is met de ruimtes op de verdieping. Op de verdieping van de rechterwoning bevinden zich de slaapkamers en badkamer terug.

Naar bouwdiepte kent de linker woning een klassieke opbouw met een bouwbreedte van 7,35m, een bouwdiepte op het gelijkvloers van 17m en op de verdieping van 12m.

De rechter woning heeft een bouwbreedte aan de voorgevel van 8,05m maar verbreed naar achter tot 11,05m. De bouwdiepte is hier 20m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt overal minimaal 3m.

Bij elke woning is een minimale tuindiepte van 10m voorzien.

De kroonlijst voor beide woningen ligt op 6,5m en de kroonlijst op 11,60m t.a.v. het afgewerkte vloerpeil.

Het geheel kent een klassieke opbouw met twee bouwlagen en een zadeldak. De meerdiepte op het gelijkvloers wordt afgewerkt met een plat dak.

Bij de linker woning wordt in de zijtuin een open carport voorzien. Bij de rechterwoning wordt de voortuin en een deel van de zijtuin verhard om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de gebruikers van de wellness en de bewoners van de woning.

Bij elke woning wordt de inrit beperkt tot 3m.

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 woonfunctie is in de buurt de meest voorkomende functie. De nevenfunctie van wellness is beperkt in oppervlakte. Het gaat om een dienstverlenende functie die integreerbaar is het woonweefsel.

- Mobiliteitsimpact

Zowel voor de linker woning als voor de rechterwoning met nevenbestemming zijn er voldoende parkeerplaatsen voorzien. Het ontwerp voorziet bij beide eenheden een inrit van 3m. De overige delen worden onoverrijdbaar afgescheiden van de openbare weg door middel van een haagbeplanting.

- Schaal

Het volume van de woningen past in het straatbeeld. Aan de overzijde staan allemaal half open bebouwingen. Aan de rechterzijde staat een complex van gesloten bebouwingen aan de pastoor Paquaylaan.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bouwdichtheid hier in de rand van het winkelcentrum Heusden-cité is aanvaardbaar. Ook de vermenging met een dienstverlenende nevenfunctie is hier passend.

De bouwdiepte tot 20m voor de rechter woning is aanvaardbaar gezien de combinatie met de nevenbestemming. Er blijft nog net voldoende kwalitatieve tuinruimte over (10m).

De verharding bij deze woning wordt volledig in de voortuin gelegd en gedeeltelijk in de zijtuin. Hierdoor wordt er voldoende voorzien in parkeermogelijkheden. De verharding is noodzakelijk in functie van de nevenbestemming.

Voor beide woningen is het maximale verhardings- en bebouwingspercentage voor dit perceel bereikt. Boven op de voorziene bebouwing en verharding kan er enkel per wooneenheid nog een bijgebouw van maximaal 20m² worden voorzien.

Bij de linker woning is enkel de inrit in de voortuin verhard.

In de linker zijtuin is ook een open carport voorzien. Deze carport ligt ter hoogte van de voortuinzone van de linker aanpalende en veroorzaakt hierdoor geen hinder. De carport heeft een beperkte oppervlakte van ca 6m bij 3m en volgt de perceelsgrens.

- Visueel-vormelijke elementen

Er wordt gewerkt met kwalitatieve materialen zoals grijs-rood genuanceerde baksteen, zwart genuanceerde dakpannen en buitenschrijnwerk in zwart alu.

De gebouwen hebben een klassieke vorm die past in het straatbeeld.

- Cultuurhistorische aspecten

///

- Bodemreliëf

Het maaiveld sluit aan bij dit van de linker aanpalende en de achterliggende percelen. T.o.v. de tuinen van de rechter aanpalende is er een niveauverschil van ca 40cm.

Hier wordt het terreinverschil opgevangen door een L-profiel.

Het terrein ligt een stuk hoger dan het niveau van de weg. Het steken van een aquadrain aan de inrit om het aflopende hemelwater op te vangen zal worden opgelegd al voorwaarde. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de hemelwaterverordening.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Gelet op de inpasbaarheid van het geheel verwachten wij geen bijzonderheden op dit vlak.

Beoordeling van de ingedeelde inrichting of activiteit

Aspect ligging

De inrichting ligt in een woongebied volgens het gewestplan Hasselt-Genk.

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.

De exploitatie van een kleinschalige wellness met een maximale capaciteit van 15 personen is in overeenstemming met deze bestemmingsvoorschriften.

Aspect mobiliteit

De bezetting in de wellness is zeer beperkt. Er kunnen maximaal 15 personen op hetzelfde moment aanwezig zijn. Voor het parkeren van de wagens van de bezoekers zijn er parkeerplaatsen voorzien op het eigen perceel, waardoor er geen hinder te verwachten valt.

Aspect bodem en grondwater

Er worden enkel gevaarlijke stoffen in kleinschalige verpakking opgeslagen. Mis naleving van de Vlare II voorwaarden zijn de risico's op bodem-) en grondwaterverontreiniging minimaal.

Aspect water

Het afvalwater van het zwembad en jacuzzi wordt geloosd in de openbare riolering.

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

Aspect lucht

Er zijn geen emissies. Dit aspect is dus niet relevant.

Aspect geluid en trillingen

Bij de aanvraag is een evaluatierapport gevoegd waarin de geluidsimpact van de warmtepompen en airco's beoordeeld worden.

De aftoetsing aan de Vlare-normen moet gedaan worden op 3,5 meter van de meest nabije inrichtingsvreemde bewoning, dus op 3.5 meter van de gevel van de meest nabije bureu. De gevel van de meest nabije bureu is gelegen op ongeveer 18 meter van de buiten unit. Dat maakt dat de evaluatie op 15.5 meter van de buitenunit zou gemaakt moeten worden. In de voorliggende toepassing komt dit ongeveer overeen met een geluidsdruk van 24 dB(a) in de stille modus, en 24 – 35 dB(A) in gewone modus.

De installatie kan dus voldoen aan de Vlare normen overdag en 's avonds in normale modus en aan de norm voor 's nachts in stille modus.

Aspect veiligheid

Het gaat niet om een Seveso-inrichting. Dit effect is dus niet relevant.

Aspect afval

Het betreft huishoudelijk afvalstoffen of bedrijfsafvalstoffen gelijkgesteld met huishoudelijke afvalstoffen die gescheiden opgehaald en afgezet worden naar een verwerker.

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

Het dichtstbijzijnde habitatrictlijngebied (SBZ-H) is gelegen op ongeveer 1.094 meter van de project site. Het betreft meer bepaald het habitatrictlijngebied "Vallei- en Brongebied van de Zwarte Beek, Bolisserbeek en Dommel met heide en vengebieden".

Bij de aanvraag is een impactberekening gevoegd in het kader van het PAS-decreet.

Hieruit blijkt dat zowel in de aanleg- als exploitatiefase een impactscore kleiner dan 1% wordt behaald. Er kan dus geconcludeerd worden dat er in beide fasen geen betekenisvolle aantasting zal plaatsvinden van het habitatrictlijngebied. Een bijkomende passende beoordeling is dus niet noodzakelijk. De aanvraag zal eveneens geen negatieve impact hebben op de vastgestelde gebied specifieke neerwaartse trend. Er zal dus ook geen onvermijdbare en onherstelbare schade voordoen ter hoogte van het VEN/IVON-gebied.

Er ligt geen beschermd erfgoed in de buurt.

Aspect bijstelling voorwaarden.

Er kan akkoord gegaan worden met de voorgestelde bijstelling en de motivatie doe hiervoor gegeven wordt.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het slopen van een woning en optrekken van een tweewoonst met wellness met carport in de linker zijtuin.

Voorwaarden

Voor het plaatsen van publiciteit is een vergunning noodzakelijk en moet voldaan zijn aan de gewestelijke publiciteitsverordening.

Het advies van de brandweer moet gevolgd worden.

Het advies van De Watergroep moet gevolgd worden.

Het advies van team lokale economie moet gevolgd worden. Indien er drank en of eten wordt aangeboden moet er een horecaverunning worden aangevraagd bij team lokale economie.

De meerdiepte op het gelijkvloers die wordt afgewerkt met een plat dak mag niet ingericht of gebruikt worden als terras.

Per wooneenheid mag er maximaal een bijgebouw van 20m² worden voorzien. Dit bijgebouw moet de functie van tuinberging hebben.

De carport moet een open karakter blijven hebben zodat de openheid in het straatbeeld bewaard blijft.

Tussen de oprit en de openbare weg moet er een aquadrain gestoken worden om het aflopende hemelwater op eigen perceel op te vangen.

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, sectorale voorwaarden uit Vlarem II en door de volgende bijzondere voorwaarden tot een aanvaardbaar risico kunnen worden herleid.

- 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
 - Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht
 - Sectorale milieuvoorwaarden
 - Hoofdstuk 5.3 Het lozen van afvalwater en koelwater
 - 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
 - Subafdeling 5.17.41 gemeenschappelijke bepalingen
 - Subafdeling 5.17.4.3 opslag in bovengrondse houders
 - Hoofdstuk 5.32 Ontspanningsinrichtingen en schietstanden
 - Afdeling 5.32.8 vaste baden, open zwemgelegenheden, zones voor waterrecreatie en vrije zwemzones

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 Milieunavigatorsite, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

- Bijzondere voorwaarde
In afwijking van artikel 5.32.8.2.1.3.§1 van Vlarem II mag de breedte van de kade op de lange zijdes van het zwembad beperkt worden tot 1 meter.

Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen

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

BESLUIT UNANIEM

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, de heer Ali Bilmis wonende te Sint-Barbarahof 9 te 3550 Heusden-Zolder, voor het slopen van een woning en optrekken van een tweewoonst met wellness, gelegen Naburenstraat 6 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 121 K2 en (afd. 1) sectie A 121 L2.

De vergunning omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA) van de 3^{de} klasse met inrichtingsnummer 20250317-0087

waarop de volgende rubrieken van toepassing zijn:

- 3.4.1^a) het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet tot en met 2 m³/h als het bedrijfsafvalwater geen hogere concentratie van

- gevaarlijke stoffen dan de voormelde concentraties bevat (het lozen van afvalwater afkomstig van een zwembad en jacuzzi met een max. debiet van 2 m³/uur - klasse 3
- 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 (2 warmtepompen van 5 kW en 2 airco's van 5 kW, totaal 20 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 200 liter gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen) - klasse 3
 - 32.8.1.1°a) zwembaden en natuurlijke zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte tot 50 m² (een binnenzwembad van 26 m²) - klasse 3
 - 32.8.1.2° hot whirlpools, dompelbaden, plonsbaden (een jacuzzi) - klasse 3

Er wordt eveneens een bijstelling verleend van bijzondere milieuvorwaarden in afwijking van de algemene en sectorale milieuvorwaarden uit Vlarem II.

Bijstelling Vlarem II voorwaarden

- In afwijking van artikel 5.32.8.2.1.3.§1 mag de breedte van de kade op de lange zijdes van het zwembad beperkt worden tot 1 meter.

Artikel 2:

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

Voor het plaatsen van publiciteit is een vergunning noodzakelijk en moet voldaan zijn aan de gewestelijke publiciteitsverordening.

Het advies van de brandweer moet gevolgd worden.

Het advies van De Watergroep moet gevolgd worden.

Het advies van team lokale economie moet gevolgd worden. Indien er drank en of eten wordt aangeboden moet er een horecaverunning worden aangevraagd bij team lokale economie.

De meerdiepte op het gelijkvloers die wordt afgewerkt met een plat dak mag niet ingericht of gebruikt worden als terras.

Per wooneenheid mag er maximaal een bijgebouw van 20m² worden voorzien. Dit bijgebouw moet de functie van tuinberging hebben.

De carport moet een open karakter blijven hebben zodat de openheid in het straatbeeld bewaard blijft.

Tussen de oprit en de openbare weg moet er een aquadrain gestoken worden om het aflopende hemelwater op eigen perceel op te vangen.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM waarvan de volgende bijzondere aandacht verdienen moeten gevolg worden:

- Algemene milieuvorwaarden
 - 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
 - Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht
- Sectorale milieuvorwaarden
 - Hoofdstuk 5.3 Het lozen van afvalwater en koelwater
 - 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
 - Subafdeling 5.17.41 gemeenschappelijke bepalingen
 - Subafdeling 5.17.4.3 opslag in bovengrondse houders
- Hoofdstuk 5.32 Ontspanningsinrichtingen en schietstanden
 - Afdeling 5.32.8 vaste baden, open zwemgelegenheden, zones voor waterrecreatie en vrije zwemzones

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/>

Bijzondere milieuvoorwaarde

In afwijking van artikel 5.32.8.2.1.3.§1 van Vlare II mag de breedte van de kade op de lange zijdes van het zwembad beperkt worden tot 1 meter.

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.
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt (artikel 99 OVD)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 31 juli 2025

In opdracht:

Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester