

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 27 augustus 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: 8
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/074 - 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: **Petrit en Izet Krasniqi - Krasniqi**

Ligging van het perceel: **Kooidries zn**

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

Projectnaam: Krasniqi - Krasniqi (Heusden)
Inrichtingsnummer: 20250318-0085
Intern dossiernummer: 25/074
ID omgevingsplatform OMV_2025035110
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het kappen van bomen / ontbossing en het bouwen van 7 appartementen met parkeerkelder en warmtepompen.

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

- 16.3.2°a) Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkraft van 5 kW tot en met 200 kW (7 warmtepompen van 6 kW per stuk met een totaal vermogen van 42 kW) – klasse 3

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	20 maart 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	20 mei 2025
Opening openbaar onderzoek	30 mei 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	28 juni 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	19 augustus 2025
Uiterste datum beslissing	2 september 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 19 augustus 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 20/555/OMV_2020179614 voor het bouwen van 8 appartementen geweigerd op 09/06/2021.
- Stedenbouwkundige vergunning (60/017H) voor het bouwen van een woonhuis - geweigerd op 12/04/1960.
- Stedenbouwkundige vergunning (60/017H(2)) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 16/05/1960.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

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

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

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

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

In overeenstemming met dit plan

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

Afwijking en uitzonderingen

Na een openbaar onderzoek, kunnen beperkte afwijkingen in een vergunning worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen zoals bepaald in artikel 4.4.1 VCRO.

Volgende afwijking van de voorschriften werd vastgesteld:

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

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

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

Archeologie

De aanvraag heeft geen betrekking op projecten waar volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient voor opgemaakt te worden.

Verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, dd 10 februari 2023.

Deze stedenbouwkundige verordening legt elke verbouwer een aantal maatregelen op om te voorkomen dat regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

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

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

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

Voorwaarden:

- Het groendak moet zodanig uitgevoerd worden dat het een water bergend vermogen 50l/m² heeft.
- Aanvoerleidingen voor wasmachines, 1 toilet/ appartement, poetswater en buitenkranen moeten voorzien worden.

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

De verordening geldt bij nieuwbouw, verbouwingen of uitbreidingen van gebouwen die publiek toegankelijk zijn (denken we aan winkels, banken, overheidsgebouwen). De opdrachtgever moet

ervoor zorgen dat iedereen het gebouw kan betreden, ook rolstoelgebruikers, mensen met een kinderwagen, slechtzienden, grotere personen, mensen met een ledemaat in het gips enz.
INTER formuleerde een voorwaardelijk gunstig advies.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 28 mei 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 28 mei 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie in bijlage het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos. Dit betreft enkel een advies. Er moet gewacht worden met het kappen van bomen totdat de vergunning, verleend door de vergunningverlenende overheid, dit toelaat.

Het advies van **Toegankelijk Vlaanderen** afgeleverd op 27 mei 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies toegankelijkheid -> zie bijlagen

-> Gunstig onder voorwaarden

Voorwaarden:

Ook de toegangsdeur van het appartement achteraan (individuele toegang) moet drempelloos zijn.

Zorg dat de drempel tussen binnen- en buitenpas maximaal 2 cm bedraagt.

Zorg voor 50 cm vrije vlakke opstelruimte aan de krukzijde van de deur bij het appartement achteraan op het gelijkvloers. Zorg dat de verharding 50 cm doorloop naast de deur.

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 23 mei 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: in bijlage ons SB advies Fluvius

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 22 mei 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.

- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.

- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de winddichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: [Bouwen - Proximus for real estate](#).

- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via

netwerkstudie.a22@proximus.com

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 22 mei 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:
Netuitbreiding nodig:

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

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10

cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>

[Aanpassingswerken | wyre](#)

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

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

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 22 mei 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter beschikken. De plaats van de watermeters moet beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

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

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

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

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

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>

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 30 mei 2025 tot 28 juni 2025.

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

Behandeling van de bezwaren:

Bezwaar 1

Datum 27 juni 2025

Inhoud van het bezwaar

Bezwaarindiener vreest voor privacy hinder door inkijk.

Volgens het Rup mogen er 2 volwaardige bouwlagen gerealiseerd worden met enkel slaapvertrekken onder het dak.

Op de kop gaat men voor een quasi volwaardige derde verdieping.

Het perceel is gewoon volgebouwd.

Hier wordt verdichting gebruikt om zoveel mogelijk eenheden op het perceel te krijgen.

Dit bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

Weerlegging van het bezwaar

De aanvraag is in overeenstemming met de regelgeving inzake lichten en zichten. Er wordt geen hinder verwacht naar omliggende percelen. Op vlak van privacy wordt het gebruiksgenot van de omliggende percelen niet geschaad.

De inrichtingsvoorschriften hebben geen 'expliciete' kroonlijsthoogte opgelegd. Het ontwerp gaat uit van een max. gabarit met een kroonlijsthoogte van 7,0m en een hellend dak met een helling van 45°. Gezien de huidige isolatienormen wordt een kroonlijsthoogte van 7m als gangbaar beschouwd.

Het setback volume kan enkel toegelaten worden als deze conform de bepalingen van het RUP Dorpscentrum binnen het gabarit valt. Zoniet wordt dit beschouwd als een nieuwe bouwlaag. Het dakvolume blijft binnen dit gabarit en wordt niet beschouwd als een derde bouwlaag.

Bezwaar 2

Datum 26 juni 2025

Inhoud van het bezwaar

Het perceel behoort tot zone voor wonen 2

Max 2 woonéenheden per theoretisch perceel (dus 4)

We zien ook drie volledige bouwlagen ipv twee

In het dakvolume mogen enkel slaapvertrekken en sanitaire ruimte toegelaten worden

Blijkbaar is hier een volwaardig volledig appartement voorzien !

Ook de bouwdiepte is niet conform de voorschriften van het RUP

Er wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met privacy/inkijk van de omwonenden en bijna op elke regel van bouwdiepte/bouwhoogte (op een ondiep perceel) wordt afgeweken

Verdichting in het centrum moet gestimuleerd worden maar wel op een kwalitatieve manier.

Hier wordt verdichting gebruikt om zoveel mogelijk eenheden op het perceel te krijgen

Dit bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

Weerlegging van het bezwaar

De aanvraag is in overeenstemming met de regelgeving inzake lichten en zichten. Er wordt geen hinder verwacht naar omliggende percelen. Op vlak van privacy wordt het gebruiksgenot van de omliggende percelen niet geschaad.

De inrichtingsvoorschriften hebben geen 'expliciete' kroonlijsthoogte opgelegd. Het ontwerp gaat uit van een max. gabarit met een kroonlijsthoogte van 7,0m en een hellend dak met een helling van 45°. Gezien de huidige isolatienormen wordt een kroonlijsthoogte van 7m als gangbaar beschouwd.

Het setback volume kan enkel toegelaten worden als deze conform de bepalingen van het RUP Dorpscentrum binnen het gabarit valt. Zoniet wordt dit beschouwd als een nieuwe bouwlaag. Het dakvolume blijft binnen dit gabarit en wordt niet beschouwd als een derde bouwlaag.

Bezwaar 3

Datum 21 juni 2025

Inhoud van het bezwaar

- De aanvraag schendt de hemelwaterverordening 2023
- De aanvraag wijkt op onaanvaardbare wijze af op meerdere punten van het RUP 'Dorpscentrum'

1 Geen gemotiveerd verzoek tot afwijken

2 Afwijking voorschrift: bestemming – maximaal twee wooneenheden per theoretisch perceel

3 Ruimtelijke uitgangspunten

4 Bouwhoogte (essentieel): drie volledige bouwlagen i.p.v. twee

5 Bouwdiepte: afwijking van de maten en niet in harmonie met de omgeving

6 Dakvorm: niet-inpasbare

7 Cumul van afwijkingen zorgt voor niet beperkte afwijkingen in strijd met de geest van het RUP

- Schending van de Mer-screeningsplicht

1 Bodem: bronbemaling

2 Geluid: warmtepompen

- De aanvraag is niet inpasbaar in een goede ruimtelijke ordening

1 Mobiliteit

2 Schaal en ruimtegebruik en visueel

3 Hinderaspecten

Weerlegging van het bezwaar

Dit bezwaar is ontvankelijk en wordt deels bijgetreden.

- De aanvraag schendt de hemelwaterverordening 2023

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

Bij de aanvraag werd geen technische gevoegd waaruit bufferend vermogen van het groendak blijkt. Een technische fiche van een groendak is echter geen wettelijk verplicht dossierstuk bij een omgevingsvergunning.

Door het opleggen van voorwaarden kan tegemoet gekomen worden kan tegemoet gekomen worden aan dit deel van het bezwaar. Een voorwaarde heeft immers tot doel het aangevraagde vergunbaar te maken, door maatregelen op te leggen waardoor verenigbaarheid kan worden bereikt met stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften of de goede ruimtelijke ordening.

Door het opleggen van volgende voorwaarden kan voldaan worden aan de verordening:

- Het groendak moet zodanig uitgevoerd worden dat het een water bergend vermogen 50l/m² heeft.
- Aanvoerleidingen voor wasmachines, 1 toilet/ appartement, poetswater en buitenkranen moeten voorzien worden.

- De aanvraag wijkt op onaanvaardbare wijze af op meerdere punten van het RUP 'Dorpscentrum'

1 Geen gemotiveerd verzoek tot afwijken

In de motivatienota van de architect worden de afwijkingen niet gemotiveerd.

2 Afwijking voorschrift: bestemming – maximaal twee wooneenheden per theoretisch perceel

In de toelichting van de bestemmingsvoorschriften van RUP Dorpscentrum 'art. 2 -zone voor wonen 2' wordt de berekening van het maximaal aantal toegelaten eenheden verduidelijkt. Het maximaal aantal toegelaten eenheden wordt altijd berekend op basis van het theoretisch aantal kavels dat binnen het projectgebied zou kunnen gerealiseerd worden in geval van verkaveling. Meergezinswoningen kunnen gerealiseerd worden zonder de verkaveling effectief uit te voeren.

Voor de 'zone voor wonen 2' worden volgende bouwvormen en perceelbreedtes gehanteerd: half open, open en gesloten bebouwing

Perceelsbreedte

- Gesloten bebouwing: min. 6.00m, max. 9.00m
- Halfopen bebouwing: min 9.00m, max 15.00m
- Open bebouwing: min 15.00m, max 18.00m

Het bestemmingsplan voorziet een 'zone voor wonen 2' langsheen Koidries, van Noordberm tot Kapelstraat. Een verdichting op het perceel van de aanvraag dient dan ook gericht te worden naar Koidries.

Het perceel van de aanvraag heeft ter hoogte van Koidries en breedte van +/- 26,55m. Wanneer we van deze breedte een linker- en rechter zijtuinstrook met een breedte van 3m aftrekken, houden we 20,55m over. Uitgaande van de toegelaten bebouwingsbreedtes kunnen er nog drie gebouwen met een breedte van 6m gebouwd worden. $20,55m/3=6,85$. Dit impliceert dat op het perceel theoretisch 7 eenheden gerealiseerd kunnen worden.

Het ontwerp voorziet in de realisatie van 7 appartementen en is in overeenstemming met bovenstaande redenering.

- 3 Ruimtelijke uitgangspunten

Hiervoor wordt verwezen naar de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

- 4 Bouwhoogte (essentieel): drie volledige bouwlagen i.p.v. twee

De inrichtingsvoorschriften hebben geen 'expliciete' kroonlijsthoogte opgelegd. Het ontwerp gaat uit van een max. gabarit met een kroonlijsthoogte van 7,0m en een hellend dak met een helling van 45°. Gezien de huidige isolatienormen wordt een kroonlijsthoogte van 7m als gangbaar beschouwd.

Het setback volume kan enkel toegelaten worden als deze conform de bepalingen van het RUP Dorpscentrum binnen het gabarit valt. Zoniet wordt dit beschouwd als een nieuwe bouwlaag. Het dakvolume blijft binnen dit gabarit en wordt niet beschouwd als een afwijking, noch als een derde bouwlaag.

5 Bouwdiepte: afwijking van de maten en niet in harmonie met de omgeving

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

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

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

6 Dakvorm: niet-inpasbare

Volgens de bestemmingsvoorschriften is de dakvorm vrij te kiezen. Een plat dak is een hedendaagse, courante bouwvorm. De projecten met adres Kooidries 4 en Noordberm 77 werden eveneens uitgevoerd met een plat dak. Deze zijn op +/-70m en 120m gelegen van de aanvraag.

- Schending van de Mer-screeningsplicht

1 Bodem: bronbemaling

Dit onderdeel is ongegrond. Er wordt geen bronbemaling aangevraagd.

De verplichting tot gezamenlijke indiening geldt overigens niet voor het aanvragen of melden van stedenbouwkundige handelingen en exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten die alleen nodig zijn tijdens de uitvoeringsfase van het project (artikel 7 §2 OVD)

2 Geluid: warmtepompen

Dit onderdeel is gedeeltelijk gegrond. Het dossier omvat de technische fiche van de warmtepompen en een plan waarop de warmtepompen aangeduid staan. Deze informatie volstaat om de geluidsimpact van de warmtepompen te beoordelen (zie de beoordeling van de IIOA uit het verslag van de omgevingsambtenaar).

Bij de beoordeling moet inderdaad rekening gehouden worden met cumulatieve effecten. Die treden enkel op wanneer de warmtepompen voldoende dicht bij elkaar staan. Dat is het geval voor de warmtepompen voor appartementen 2 en 3 en voor de warmtepompen voor appartementen 4, 5 en 6. In het verslag van de omgevingsambtenaar werd een correctiefactor toegepast voor deze warmtepompen.

- De aanvraag is niet inpasbaar in een goede ruimtelijke ordening

Hiervoor wordt verwezen naar de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Richtlijnen en omzendbrieven

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

Bescheiden woonaanbod

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

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

Watertoets

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

Het project watert af naar de Halbeek, een waterloop van categorie 2.

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

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

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

Milieueffecten

MER-screening

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage III. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn.

Stikstoftoets

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide veroorzaakt door mobiliteit.

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

Daarnaast blijkt dat het VEN-gebied zich op een kortere afstand bevindt, namelijk ca 943m.

Voorlopig wordt met de gereduceerde afstand van 500m en KDW-6 rekening gehouden, als een worst-case-benadering. Als hieruit blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan, is een verder onderzoek met de eGectieve KDW en de afstanden onnodig.

Stationaire bronnen tijdens de werffase

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

Verkeersbewegingen exploitatiefase

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

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

Er kan bijgevolg geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig is.

Natuurtoets

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

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

Er zijn voldoende andere voorzieningen in de directe omgeving van het centrum aanwezig. Het perceel betreft een hoekperceel op de hoek van de Kooidries- en de Noordberm.

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

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

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

Het Koning Boudewijnplein is een volledig verhard plein dat is omzoomd met een dubbele bomenrij. Het plein zelf is voor het grootste deel ingericht als autoparking in functie van het centrum.

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

Voorliggende aanvraag beoogt het kappen van bomen / ontbossing en het bouwen van 7 appartementen met parkeerkelder en warmtepompen.

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

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

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

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

De bouwdiepte van deze bouwlaag is vanaf de Kooidries gezien 18,56, vanuit de Noordberm 17m.

Op het gelijkvloers en de verdieping worden 3 appartementen voorzien. In de terugspringende laag wordt één weeneenheid voorzien.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen binnen de contouren van RUP Dorpscentrum, binnen een 'zone voor wonen 2'. De voorschriften (art. 2) geven 'wonen' als hoofdfunctie aan. Nevenfuncties zijn toegelaten, maar niet verplicht.

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

Mobiliteitsimpact

Het ontwerp voorziet:

- * 7 parkeerplaatsen inclusief een parking voor mensen met een beperking.

- * 33 fietsenstalplaatsen in de kelder

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

Ruimtegebruik en bouwdichtheid, schaal

Het project beoogt de realisatie van een woongeheel met 7 appartementen.

De projectsite is omwille van zijn ligging geschikt om het ruimtelijk rendement te verhogen. In dit opzicht is een bouwvolume met twee bouwlagen en teruggesprongen derde bouwlaag ruimtelijk aanvaardbaar.

De inrichtingsvoorschriften hebben geen 'expliciete' kroonlijsthoogte opgelegd. Het ontwerp gaat uit van een max. gabarit met een kroonlijsthoogte van 7,0m en een hellend dak met een helling van 45°. Gezien de huidige isolatienormen wordt een kroonlijsthoogte van 7m als gangbaar beschouwd.

Het setback volume kan enkel toegelaten worden als deze conform de bepalingen van het RUP Dorpscentrum binnen het gabarit valt. Zoniet wordt dit beschouwd als een nieuwe bouwlaag. Het dakvolume blijft binnen dit gabarit en wordt niet beschouwd als een afwijking, noch als een derde bouwlaag.

Het perceel van de aanvraag heeft ter hoogte van Kooidries en breedte van +/- 26,55m.

Wanneer we van deze breedte een linker- en rechter zijtuinstrook met een breedte van 3m aftrekken, houden we 20,55m over. Uitgaande van de toegelaten bebouwingsbreedtes kunnen er nog drie gebouwen met een breedte van 6m gebouwd worden. $20,55m/3=6,85$.

Dit impliceert dat op het perceel theoretisch 7 eenheden gerealiseerd kunnen worden. Het project voldoet hieraan.

Visueel-vormelijke elementen

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

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

Cultuurhistorische aspecten

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

Bodemreliëf

Het ontwerp heeft maximaal rekening gehouden met het bestaande reliëf.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag is in overeenstemming met de regelgeving inzake lichten en zichten. Er wordt geen hinder verwacht naar omliggende percelen. Op vlak van privacy wordt het gebruiksgenot van de omliggende percelen niet geschaad.

In het brandpreventieadvies werden een aantal voorwaarden opgelegd waarin voldaan dient te worden. Dit wordt dan ook opgenomen in een voorwaarde.

Beoordeling van de IIOA

Aspect ligging

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

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

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

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

Aspect geluid en trillingen

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

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

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

Hieruit blijkt dat het geluidsvermogen van de warmtepomp (de 6 kW versie) 60 dB(A) bedraagt en het geluidsdruk niveau (op 2 meter afstand) 47 dB(A) bedraagt.

De warmtepomp voor appartement 1 staat ongeveer op 4 meter van de perceelgrens met de woning van Kooiidries 10.

Bij een verdubbeling van de afstand vermindert de geluidsdruk met 6 dB(A). Deze warmtepomp kan voldoen aan de geluidsnorm van 45 dB(A) overdag maar niet aan de norm van 40 dB(A) 's nachts.

De warmtepompen voor appartement 2 en 3 staan langs elkaar en veroorzaken dus een cumulatief geluidseffect. Voor deze warmtepompen moet een correctiefactor toegepast worden (een verhoging van de geluidsdruk met 3 dB(A)). De geluidsdruk op 2 meter afstand bedraagt dan 50 dB(A). Deze warmtepompen staan ongeveer op 2,5 meter afstand van de perceelgrens met de woning van de Kooiidries 10.

De warmtepompen voor appartement 2 en 3 kunnen op de perceelgrens niet voldoen aan de geluidsnorm van 45 dB(A) overdag en 40 dB(A) 's nachts en dienen bijgevolg geweigerd te worden. De warmtepompen voor appartementen 4, 5 en 6 staan gebundeld. Voor deze groep van 3 warmtepompen moet een correctiefactor van + 5 dB(A) toegepast worden. De geluidsdruk op 2 meter bedraagt dan 52 dB(A). De warmtepompen staan op ongeveer 8 meter van de zijdelingse perceelgrens. De geluidsdruk bedraagt dan op de perceelgrens 40 dB(A).

Deze warmtepompen kunnen bijgevolg voldoen aan de geluidsnormen.

De warmtepomp van appartement 7 staat op het dak op ongeveer 12 meter van de perceelgrens. Deze unit kan bijgevolg ook voldoen aan de geluidsnorm.

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

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

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

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

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

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig, voor het kappen van bomen/ontbossing en het bouwen van 7 appartementen met parkeerkelder.

Uit de beoordeling van de milieuaspecten blijkt dat de exploitatie van de units voor de warmtepompen van appartementen 4, 5, 6 en 7 geen onaanvaardbare risico's of hinder voor de mens en het milieu met zich meebrengt die niet door de algemene, sectorale voorwaarden uit Vlare II tot een aanvaardbaar risico kunnen worden herleid.

De units voor de warmtepompen voor appartementen 1, 2 en 3 kunnen niet voldoen aan de geluidsnormen en dienen geweigerd te worden.

Voorwaarden

1. Het groendak moet zodanig uitgevoerd worden dat het een water bergend vermogen 50l/m² heeft.
2. Aanvoerleidingen voor wasmachines, 1 toilet/ appartement, poetswater en buitenkranen moeten voorzien worden.
3. De aanvraag dient te voldoen aan het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos met ref. 25-208931:
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 25-208931.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 946 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het
 - toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de omgevingsvergunning.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 5297,60 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop
 - gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
 - De wadi dient op een 'amfibievriendelijke' manier aangelegd te worden (zie informatie als bijlage).
4. De aanvraag dient te voldoen aan het brandpreventie advies van hulpverleningszone Zuid-west Limburg met kenmerk 2021-0069-002.
5. De aanvraag dient te voldoen aan het advies van Proximus:
 - Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
 - Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
 - Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de winddichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: [Bouwen - Proximus for real estate](#).
 - De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
 - Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com
 - Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

6. De aanvraag dient te voldoen aan het advies van INTER:

Ook de toegangsdeur van het appartement achteraan (individuele toegang) moet drempelloos zijn. Zorg dat de drempel tussen binnen- en buitenpas maximaal 2 cm bedraagt.

Zorg voor 50 cm vrije vlakke opstelruimte aan de krukszijde van de deur bij het appartement achteraan op het gelijkvloers. Zorg dat de verharding 50 cm doorloop naast de deur.

7. De aanvraag dient te voldoen aan het advies van de Watergroep:

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

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

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

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

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>

8. De aanvraag dient te voldoen aan het advies van Wyre:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>

[Aanpassingswerken | wyre](#)

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

9. Het openbaar domein moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. Onverharde bermen moeten terug ingezaaid worden met gras.
10. De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
11. De exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit 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 algemeen
 - Hoofdstuk 4.5 geluid
 - Sectorale milieuvoorwaarden
 - Hoofdstuk 5.16 Behandelen van gassen
 - Afdeling 5.16.3 Installaties van het fysisch behandelen van gassen (Koelinstallaties en warmtepompen)

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 Milieunavigators, via de link: <https://navigators.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 **gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning** af aan de aanvrager, Petrit en Izet Krasniqi - Krasniqi wonende te Oostervan 25 te 3971 Leopoldsburg, voor het kappen van bomen / ontbossing en het bouwen van 7 appartementen met parkeerkelder en warmtepompen, gelegen Kooiidries zn en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1239 L.

De vergunning omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA) met inrichtingsnummer 20250318-0085 waarop volgende rubriek van toepassing is:

- 16.3.2°a) Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW (4 warmtepompen van 6 kW per stuk met een totaal vermogen van 24 kW voor de appartementen 4, 5, 6 en 7) – klasse 3

Artikel 2:

Het college van burgemeester en schepenen geeft een **weigering** af voor de **warmtepompen voor appartementen 1, 2 en 3**.

Artikel 3:

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

1. Het groendak moet zodanig uitgevoerd worden dat het een water bergend vermogen 50l/m² heeft.
2. Aanvoerbijdragen voor wasmachines, 1 toilet/ appartement, poetswater en buitenkranen moeten voorzien worden.
3. De aanvraag dient te voldoen aan het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos met ref. 25-208931:
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 25-208931.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 946 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het
 - toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de omgevingsvergunning.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 5297,60 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop
 - gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
 - De wadi dient op een 'amfibievriendelijke' manier aangelegd te worden (zie informatie als bijlage).
4. De aanvraag dient te voldoen aan het brandpreventie advies van hulpverleningszone Zuid-west Limburg met kenmerk 2021-0069-002.
5. De aanvraag dient te voldoen aan het advies van Proximus:
 - Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
 - Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
 - Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de winddichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: [Bouwen - Proximus for real estate](#).
 - De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com
- Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

6. De aanvraag dient te voldoen aan het advies van INTER:

Ook de toegangsdeur van het appartement achteraan (individuele toegang) moet drempelloos zijn. Zorg dat de drempel tussen binnen- en buitenpas maximaal 2 cm bedraagt.

Zorg voor 50 cm vrije vlakke opstelruimte aan de krukzijde van de deur bij het appartement achteraan op het gelijkvloers. Zorg dat de verharding 50 cm doorloop naast de deur.

7. De aanvraag dient te voldoen aan het advies van de Watergroep:

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

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

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

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

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>

8. De aanvraag dient te voldoen aan het advies van Wyre:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>

[Aanpassingswerken | wyre](#)

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

9. Het openbaar domein moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. Onverharde bermen moeten terug ingezaaid worden met gras.

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

11. De exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit 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 algemeen
 - Hoofdstuk 4.5 geluid
- Sectorale milieuvoorwaarden
 - Hoofdstuk 5.16 Behandelen van gassen
 - Afdeling 5.16.3 Installaties van het fysisch behandelen van gassen (Koelinstallaties en warmtepompen)

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://navigators.emis.vito.be/>

Artikel 4:

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 5:

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 6:

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 7:

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, 27 augustus 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester