

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 3 september 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. 25/075 - 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 Nihat Akarsu**

Ligging van het perceel: **Koolmijnlaan 391**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie A nr. 220K2**

Projectnaam: Appartementen_NA
Inrichtingsnummer: 20250507-0020
Intern dossiernummer: 25/075
ID omgevingsplatform OMV_2025000011
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het verbouwen van een eengezinswoning naar meergezinswoning met 3 appartementen.

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 drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW (warmtepompen van 5 kW per stuk met een totaal vermogen van 15 kW) – klasse 3

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	22 maart 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	10 juli 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	25 augustus 2025
Uiterste datum beslissing	8 september 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 25 augustus 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 23/283/OMV_2023119701 voor het verbouwen van een eengezinswoning met een nieuwe uitbouw met plat dak en een inpandige garage geweigerd op 10/01/2024
- Omgevingsvergunning 24/124/OMV_2024048321 voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met een nieuwe uitbouw met plat dak en een inpandige garage goedgekeurd op 19/06/2025.
- Milieuv vergunning 1996.3.39 voor het ondergrondse stookolietank - aktenaam op 24/04/1996.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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 sociaalculturele 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 niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

In overeenstemming met dit plan

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

Afwijking en uitzonderingen

//

Archeologie

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

Verordeningen

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.

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 20.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 18,34m².

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

De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte.

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

De aanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 8 september 2011 betreffende het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

Het rechter appartement op de eerste verdieping heeft een zit- en eetruimte met een oppervlakte van 19,20m². Dit voldoet niet aan minimum oppervlakte van 24m².

De aanvraag voldoet bijgevolg niet aan deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een stedenbouwkundig voorschrift, zoals een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Riolering

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

Het project is volgens het zoneringsplan van VMM gelegen in 'centraal gebied', waar aansluiting op het openbaar rioleringsnet verplicht is.

De gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater is essentieel om het openbaar rioleringsstelsel efficiënt te laten functioneren, wateroverlast te voorkomen en het integraal waterbeleid te ondersteunen. Dit is vast verankerd in de Vlaamse stedenbouwkundige en milieuvorschriften en wordt als absolute minimumeis beschouwd in centraal gebied.

De aanvraag doorstaat de rioleringsstoets niet.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 15 juli 2025, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 15 juli 2025, is
voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 24 juli 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt
gemotiveerd: zie bijlage

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 15 juli 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt
gemotiveerd:

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

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](#).

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een
eigen watermeter beschikken.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale
elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt
worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter
bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale
watermeter | De Watergroep](#)

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de
plaatsing van alle tellers. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk
moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

Bovendien moet er een tijdelijke put van 1 x 1 x 1.2 m voorzien worden voor het
binnenbrengen van de waterleidingen. Als deze tijdelijke put niet aanwezig is, behoudt De
Watergroep zich het recht om de aftakking niet uit te voeren. Na het binnenbrengen van de
aftakking mag deze put gedempt worden. De koker vanuit de werkput tot buiten het
gebouw moet een diameter van 150 mm hebben. De plaatsing van een (energie)bocht is
voor appartementen niet toegelaten.

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.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 11 juli 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 **Proximus** afgeleverd op 22 juli 2025, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

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

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht
worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de

beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

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.

Overeenkomstig art. 83 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werd het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen opgevraagd. Er werd geen standpunten/bewaren ontvangen.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeroestplannen 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

De locatie stroomt af naar de Winterbeek (categorie 2). Het perceel is volgens de watertoetskaart niet fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig. De locatie is niet gelegen in een signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied. Het voorliggende project heeft geen 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 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.

Stikstof

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. Tijdens de aanlegfase gaat het over 200 lichte voertuigbewegingen en 8 zware voertuigbewegingen. Tijdens de 'exploitatie' fase gaat het over 9360 lichte voertuigbewegingen per jaar. Afstanden tot habitatsgebieden:

- o Natura 2000: 71m
- o Natura 2000 versie 2: 460 m
- o Natuurstreefbeelden: 474m

VITO-tabel 3:

Kritische depositiewaarde van 6 bij een afstand van 70m geeft aan dat er 366 000 verkeersbewegingen per jaar gemaakt mogen worden, dit is echter beperkt tot 9360 verkeersbewegingen per jaar voor de entiteiten voor gebruik + 200 bewegingen per jaar voor de bouw van de woning (éénmalig)

VITO-tabel 4:

Kritische depositiewaarde van 6 bij een afstand van 70m geeft aan dat er 49 000 verkeersbewegingen per jaar gemaakt mogen worden, dit is echter beperkt tot 8 bewegingen per jaar voor het bouwen van de entiteiten.

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De omgeving wordt gekenmerkt door handelszaken en gebouwen met één of meerdere wooneenheden. Het linker aanpalende perceel is bebouwd met een meergezinswoning met 2 wooneenheden. Op het aanpalende perceel, rechts bevindt zich een ééngezinswoning.

De aanvraag beoogt het verbouwen van de bestaande woning tot meergezinswoning met 3 appartementen. Het gabarit van het gebouw wordt gekenmerkt door twee bouwlagen met zadeldak.

De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 20m, op de verdieping bedraagt deze 12m.

In de tuinzone wordt er een overdekte fietsenstalling voorzie en niet overdekte parkeerplaatsen.

Deze zijn bereikbaar via een doorgang van 3m onder het gebouw.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag tot het vermeerderen van het aantal wooneenheden wordt geweigerd omdat zij strijdig is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake minimale oppervlakte voor zit- en leefruimten. De gezamenlijke oppervlakte van zit- en eetruimte bedraagt 19,20 m², terwijl volgens de verordening minimaal 24 m² wordt vereist voor dergelijke functies. Hierdoor is de aanvraag onverenigbaar met de vigerende verordening, zodat artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO voorschrijft dat de vergunning moet worden geweigerd.

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen in principe niet meer relevant.

- Functionele inpasbaarheid

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot meergezinswoning. De bestaande functie blijft behouden. De aanvraag is functioneel inpasbaar binnen de huidige woonomgeving.

- Mobiliteitsimpact

Het opsplitsen van een ééngezinswoning naar 3 wooneenheden zal bijkomend verkeer genereren. Het terrein is voldoende groot om het parkeren op eigen terrein op te vangen. Er worden 3 parkeerplaatsen aangelegd en er wordt een fietsenstalling voor 10 fietsen voorzien.

De Koolmijnlaan is voldoende gedimensioneerd om het verkeer verbonden met residentieel wonen op te vangen

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Bouwdiepte

De aanvraag maakt deel uit van een bouwblok met 2 bebouwingen in halfopen bouwvorm.

De linker aanpalende woning heeft een vergunde bouwdiepte van 24,40m.

Het aangrenzende perceel aan de rechterzijde van de aanvraag is bebouwd met een ééngezinswoning welke de volledige breedte van het perceel benut. Deze woning maakt deel uit van een klein bouwblok met 3 geschakelde woning, en heeft een vergelijkbare bouwdiepte. De vergunningstoestand van de aanbouw is onduidelijk.

Gelet op deze situatie kan het ontwerp met een gelijkvloers bouwdiepte van 20m ruimtelijk aanvaard worden. Op die manier behoudt men een zekere eenduidigheid qua bouwdiepte in dit bouwblok en komt men tegemoet aan wat reeds vergund is binnen in het bouwblok.

Gezien aan de rechterzijde van het perceel een doorrit voorzien wordt met een breedte van 3m, zal de bebouwing op het gelijkvloers op voldoende afstand van de rechter aanpalende woning gebouwd worden.

Het ontwerp voorziet een bouwdiepte op de verdieping van 12,0m, hetgeen gangbaar is en voldoet aan de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften.

Gebarit

Het project voorziet de oprichting van een geschakelde woning in een bestaande residentiële omgeving. Conform de stedenbouwkundige praktijk wordt bij dergelijke woningen doorgaans gestreefd naar een afstemming van kroonlijsthoogte en dakhelling met de aanpalende bebouwing.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk rijwoningen met een kroonlijsthoogte van ongeveer 6,0 m en nokhoogtes variërend tussen 10,0 m en 10,64 m. Het voorliggende ontwerp voorziet in een kroonlijsthoogte van 7,0 m en een nokhoogte van 13,09 m.

De verhoging van het bouwvolume laat toe om te voldoen aan de actuele energie- en isolatienormen, die een dikkere gebouwschil en aangepaste dakopbouw vereisen. Hierdoor ontstaat een woonkwaliteit die beantwoordt aan de hedendaagse comfort- en duurzaamheidsstandaarden.

De lichte verhoging van de kroonlijsthoogte resulteert in een gevarieerd en geleed straatbeeld, eerder dan een monotoon gevelritme. De verticale geleiding draagt bij aan de visuele dynamiek van de bebouwing en verstoort de samenhang niet, mede gezien de ligging nabij de kern waar een zekere variatie verwacht en aanvaardbaar is.

Door de schaal en materialisatie sluit het voorgestelde volume nog steeds aan bij het residentiële karakter van de omgeving. De verhoging is beperkt in verhouding tot de perceelbreedte en heeft geen negatieve impact op de bezonning, inijk of privacy van de aanpalende tuinen en woonruimten.

Gezien de context nabij de dorpskern, waar een zekere bouwkundige diversiteit aanwezig is, wordt de voorgestelde hoogte als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd. Het ontwerp versterkt het stedelijk woonweefsel zonder de draagkracht van de omgeving te overschrijden.

- Visueel-vormelijke elementen

Naar architectuur, voorkomen en materiaalgebruik past de aanvraag binnen het karakter van de omgeving.

De gekozen materialen, zijnde licht grijs gevelmetselwerk, in combinatie met zwarte dakpannen en antracietkleurig schrijnwerk, betreffen duurzame materialen welke zich integreren bij de bestaande architectuur en zijn inpasbaar en in harmonie met de bestaande gebouwen, alsook binnen de directe omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten

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

- Bodemreliëf

De aanvraag gaat, op de funderingswerken van de uitbreiding en het uitgraven de infiltratievoorziening na, niet gepaard met graafwerken en heeft geen wijziging van het reliëf van de bodem tot gevolg.

- Hinderaspecten, gebruiksgenot

De aanvraag is in overeenstemming met de regelgeving inzake lichten en zichten.

Op dit vlak er wordt geen hinder verwacht naar omliggende percelen en zal het gebruiksgenot van de omliggende percelen niet geschaad worden.

Beoordeling van de IIOA

Aspect geluid en trillingen

Bij de aanvraag zijn geen gegevens opgenomen die het toelaten om de geluidsimpact van de warmtepompen op de omgeving na te gaan. Er wordt niet aangetoond dat de warmtepompen aan de geluidsnorm voldoen.

Op het inplantingsplan staan maar 2 warmtepompen ingetekend terwijl er drie warmtepompen aangevraagd worden.

Conclusie

De aanvraag tot het vermeerderen van het aantal wooneenheden wordt geweigerd omdat zij strijdig is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake minimale oppervlakte voor zit- en leefruimten. De gezamenlijke oppervlakte van zit- en eetruimte bedraagt 19,20 m², terwijl volgens de verordening minimaal 24 m² wordt vereist voor dergelijke functies. Hierdoor is de aanvraag onverenigbaar met de vigerende verordening, zodat artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO voorschrijft dat de vergunning moet worden geweigerd.

Bovendien zijn in het dossier geen gegevens opgenomen die toelaten om de geluidsimpact van de warmtepompen om de omgeving te evalueren.

Ongunstig, voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 appartementen.

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 **weigering** af aan de aanvrager, de heer Nihat Akarsu wonende te Langstraat 6 te 3550 Heusden-Zolder, voor het verbouwen van een eengezinswoning naar meergezinswoning met 3 appartementen en voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit met inrichtingsnummer 20250507-0020, gelegen Koolmijnlaan 391 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie A 220 K2.

Artikel 2:

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)

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, 3 september 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester