

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 12 november 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. 25/135 - 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 Hakan Gocmen
Ligging van het perceel:	Koolmijnlaan zn en Zwaluwstraat
Kadastrale gegevens:	afdeling 1 sectie A nr. 109G3

Projectnaam: Appartementen_HG
Intern dossiernummer: 25/135
ID omgevingsplatform OMV_2025046176
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van een handelspand en 2 appartementen t.h.v. de Koolmijnlaan en het bouwen van 1 woning t.h.v. de Zwaluwstraat.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	1 juni 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	2 oktober 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	5 november 2025
Uiterste datum beslissing	1 december 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

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

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning 73/009KH voor het bouwen van een magazijn: geweigerd.
- Omgevingsvergunning 22/168/OMV_2022078484 voor het bouwen van een kleinhandelsruimte met twee appartementen aan de koolmijnlaan en twee appartementen aan de Zwaluwstraat: geen beslissing.
- Omgevingsvergunning 19/441/OMV_2019146031 voor het bouwen van een eengezinswoningen en 2 appartementen met een kleinhandelsruimte: geweigerd.
- Omgevingsvergunning 20/446/OMV_2020144447 voor het bouwen van een kleinhandelsruimte met twee appartementen aan de koolmijnlaan en twee appartementen aan de Zwaluwstraat: geweigerd.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van het rooilijnplan Zwaluwstraat goedgekeurd op 13 april 1964.

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).

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming woongebied.

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

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Men voorziet een regenwaterput met een inhoud van 35.000 liter. Daarnaast wordt een infiltratievoorziening voorzien met een oppervlakte van 26,45 m² en een inhoud van 8.400 liter conform regelgeving.

Voor deze is aanvraag de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening betreffende Toegankelijkheid van 5 juni 2009 van toepassing. Men dient de richtlijnen en voorwaarden zoals bepaald in deze verordening op te volgen.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 7 oktober 2025, is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Koolmijnlaan: Handelsruimte met twee woonentiteiten

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.

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.

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.

Zwaluwstraat: Eéngezinswoning

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: Digitale watermeter | De Watergroep

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Voor de 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 **Fluvius** afgeleverd op 3 oktober 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine. De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via 'Acties' > 'Versturen bericht' of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	270,98	56,91	327,89
Eindtotaal		270,98	56,91	327,89

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)).

Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, versturen wij u de bijhorende facturen. Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Hakan Gocmen werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen."

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 15 oktober 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft een gunstig advies voor bovenstaande aanvraag van een omgevingsvergunning.

Dit advies heeft betrekking op de projectinhoudelijke versie die geldt op het moment waarop de adviesvraag aan AWW werd ingediend.

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten."

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 3 oktober 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"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.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie."

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 3 oktober 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 **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 28 oktober 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"De hulpverleningszone Zuid-West Limburg geeft een GUNSTIG brandweeradvies mits naleving van hogervermelde voorwaarden en opmerkingen (zie advies in bijlage).

Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de preventieafgevaardigde van de betreffende brandweerpost hiervan in te lichten, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven. Gelieve bij elke correspondentie de nummering onder "ons kenmerk" te vermelden."

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.

De aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. De eigenaars van de aanpalende percelen, die de aanvraag niet mee hebben ondertekend, werd naar hun standpunt gevraagd per beveiligde zending. Die eigenaars konden hun standpunt bezorgen binnen een vervalt termijn van dertig dagen die inging op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt. Er werd 1 bezwaar ontvangen. Dit handelt over de doorgang van de Koolmijnlaan naar de Zwaluwstraat. De bezwaarindiener heeft bekommernissen over het al dan niet publiek toegankelijk zijn van deze doorgang. Er zou dan overlast kunnen ontstaan.

Weerlegging

De toegang waarover sprake is geen publiek toegankelijke doorgang. Het betreft een doorgang voor de bewoners binnen het project. Achteraan, ter hoogte van de Zwaluwstraat, wordt deze toegang afgesloten met een poort.

Het ingediende bezwaar is ongegrond en wordt niet weerhouden.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen 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

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Sedert de inwerkingtreding van omzendbrief OMG/2022/1 op 1 januari 2023 dient de vergunningverlenende overheid de watertoets, veruitwendigd in onderhavige waterparagraaf op een gewijzigde manier uit te voeren. De watertoetsprocedure werd geoptimaliseerd, er werden aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

De percelen zijn volgens de watertoets niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal).

In alle redelijkheid kan er geconcludeerd worden dat deze handelingen geen bijkomende nadelige invloed hebben op het watersysteem en het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

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.

Natuurtoets

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

Stikstof

De berekening is als volgt:

STAP 1 (aantal verkeersbewegingen):

-> meergezinswoning:

bewoners: 8 personen x 2 verkeersbewegingen/ dag/ persoon = 5840 jaarlijkse
verkeersbewegingen

bezoekers: 400 verkeersbewegingen per jaar

IN DIT GEVAL: In totaal 6240 verkeersbewegingen per jaar

->tijdens werkzaamheden:

200 verkeersbewegingen voor kleine camionetten en auto's van aannemers.

8 verkeersbewegingen voor zwaar vervoer (o.a. levering materiaal, storten beton, plaatsen
welfsels,..)

De werkzaamheden worden gelijktijdig opgetrokken zowel op de Koolmijnlaan als Zwaluwstraat.

STAP 2 (VITO-TABEL):

->Afstanden tot habitatsgebieden:

o Natura 2000: 130 m

o Natura 2000 versie 2: 1 390 m

o Natuurstreefbeelden: 820m

STAP 3 (VITO-TABEL):

Lichte voertuigen (Tabel 3):

KDW/afstand

Kritische depositiewaarde van 6 bij een afstand van 100m geeft aan dat er 479 000

verkeersbewegingen per jaar gemaakt mogen worden, dit is echter beperkt tot 6240

verkeersbewegingen per jaar voor de entiteiten voor gebruik + 200 bewegingen per jaar voor de
bouw van de woning (éénmalig)

Zware voertuigen (Tabel 4):

KDW/afstand

Kritische depositiewaarde van 6 bij een afstand van 100m geeft aan dat er 65 000

verkeersbewegingen per jaar gemaakt mogen worden, dit is echter beperkt tot 8 bewegingen per
jaar voor het bouwen van de entiteiten.

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

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 en de Zwaluwstraat voldoende uitgeruste openbare wegen zijn
en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag beoogt het bouwen van een handelspand met twee appartementen aan de
Koolmijnlaan en het bouwen van één woning aan de Zwaluwstraat.

Het perceel is gelegen in Heusden-cité, de belangrijkste kleinhandelskern in de gemeente. Het
smalle perceel grenst zowel aan de Koolmijnlaan als aan de Zwaluwstraat. De gesloten bebouwing
langs de Koolmijnlaan bestaat uit een diversiteit aan handelszaken, eengezinswoningen en
meergezinswoningen. Aan de rechterzijde van het perceel langs de Koolmijnlaan bevindt zich een
handelswoning en aan de linkerzijde een eengezinswoning. Beide panden bestaan uit twee
bouwlagen met een zadeldak. De Zwaluwstraat is een doodlopende straat met op het einde een
openbare parking waarlangs zich meergezinswoningen en eengezinswoningen bevinden. Aan de
linkerzijde bevindt zich een meergezinswoning en aan de rechterzijde een eengezinswoning. Beide
bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak en bevinden zich tot tegen de zijdelingse
perceelsgrenzen van het perceel. Op het perceel bevonden zich enkele hoogstammige bomen. Deze
werden reeds zonder vergunning gekapt.

Men voorziet langs de Koolmijnlaan een gesloten bebouwing met drie bouwlagen en een plat dak.

Op het gelijkvloers bevindt zich een handelsruimte met een oppervlakte van 136,50 m².

Op de eerste en de tweede verdieping voorziet men telkens een appartement. De bouwdiepte op
het gelijkvloers bedraagt 21 m en op de verdiepingen 13 m. Ter hoogte van de Koolmijnlaan wordt
over de volledige gevelbreedte een uitkraging van 60 cm voorzien.

Aan de Zwaluwstraat voorziet men een gesloten bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met een
zadeldak met een bouwdiepte van 15 m.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag beoogt het bouwen van een handelspand met twee appartementen aan de Koolmijnlaan en het bouwen van één woning aan de Zwaluwstraat. De onderliggende gewestplanbestemming betreft wonen.
De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Koolmijnlaan:

Op het gelijkvloers wordt een bouwdiepte van 21 meter aangehouden in gesloten bebouwing. Op de verdiepingen wordt telkens een maximale diepte van 13 meter ten opzichte van de voorgevellijn gehanteerd.

Ter hoogte van de Koolmijnlaan wordt over de volledige gevelbreedte een uitkraging van 60 cm voorzien. De inpandige terrassen zijn eveneens naar de Koolmijnlaan gericht.

Zwaluwstraat:

Het gelijkvloers wordt volledig benut voor het parkeren ten behoeve van de twee woonblokken. Deze aanpak beperkt de verharding op het terrein en maakt het mogelijk om maximaal groen te voorzien in de gemeenschappelijke tuinzone.

Er wordt een toegang voorzien naar de bovenliggende eengezinswoning. Op de verdieping is een bouwdiepte van 12 meter aangehouden. Het dak van de parking, dat deels dieper doorloopt (afdak), wordt ingericht als terras. Op dakniveau worden de slaapkamers ingericht.

Er is gestreefd naar een samenhangend geheel van twee woonblokken op het perceel. Elk blok beschikt over een geclusterde parkeervoorziening, bereikbaar via de Zwaluwstraat, om het verkeer op de Koolmijnlaan te ontlasten.

Vanaf de Koolmijnlaan wordt een doorgang voorzien naar de gemeenschappelijke fietsenstalling, om zo de toegankelijkheid voor zwakke weggebruikers te bevorderen. De groenzone bedraagt in totaal 28% van het perceel.

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

Mobiliteitsimpact

Binnen de aanvraag worden vijf parkeerplaatsen voorzien in waterdoorlatende klinkerverharding. Per woonentiteit wordt één parkeerplaats voorzien. Voor de handelsruimte zijn twee parkeerplaatsen voorzien. De parking van de handelsruimte kan ook voor de bezoekers worden gebruikt, gezien de handelsruimte geen avondbezetting heeft en beperkte uren nodig heeft.

Door het voorzien van deze parkeerplaatsen kan het parkeergebeuren zoveel mogelijk op eigen terrein opgevangen worden en wordt dit niet afgewenteld op het openbaar domein.

Het project stimuleert actief het gebruik van de gemeenschappelijke fietsenstalling, die vlot bereikbaar is vanaf zowel de Zwaluwstraat als de Koolmijnlaan.

Er kan gesteld worden dat door voorliggende aanvraag de impact op de mobiliteit beperkt is.

Visueel-vormelijke elementen

Het hoofdvolume aan de Koolmijnlaan wordt uitgevoerd in lichtgrijs gevelmetselwerk en zwart aluminium buitenschrijnwerk.

Het hoofdvolume aan de Zwaluwstraat wordt ook uitgevoerd in hetzelfde gevelmetselwerk en buitenschrijnwerk. Dit volume wordt afgedekt met een hellend dak.

De voorziene materialen zijn esthetisch en duurzaam te noemen en zullen moeiteloos integreren in de omgeving. Alle verhardingen worden waterdoorlatend uitgevoerd. Tussen de 2 bouwblokken wordt een gemeenschappelijke tuinzone voorzien.

Cultuurhistorische aspecten

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

Bodemreliëf

Het bestaande bodemreliëf blijft behouden. Het reliëf wijzigt enkel licht in functie van de infiltratievoorziening.

Binnen de aanvraag worden 5 parkeerplaatsen aangelegd in waterdoorlatende klinkerverharding waardoor er een beperktere impact is op de bodemverdichting. Het hemelwater kan infiltreren op eigen terrein.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Tussen de twee bouwblokken wordt een gemeenschappelijke groenzone voorzien.

Er valt geen hinder te verwachten op het gebruiksgenot en veiligheid van de aangelanden.

Er is geen inbreuk qua inzicht of privacyhinder.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van een handelspand en 2 appartementen t.h.v. de Koolmijnlaan en het bouwen van 1 woning t.h.v. de Zwaluwstraat.

Voorwaarden

- De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.
- De voorwaarden in het advies van de **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** moeten strikt worden nageleefd. Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de preventieafgevaardigde van de betreffende brandweerpost hiervan in te lichten, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Wyre** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Proximus** moeten strikt worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nutsmaatschappijen**, waaronder Fluvius, De Watergroep en de telecommatschappijen.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde **infiltratievoorziening** door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.

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 Hakan Gocmen met als contactadres Bieststraat 5 bus 11 te 3550 Heusden-

Zolder, voor het bouwen van een handelspand en 2 appartementen t.h.v. de Koolmijnlaan en het bouwen van 1 woning t.h.v. de Zwaluwstraat, gelegen Koolmijnlaan zn en Zwaluwstraat en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 109 G3.

Artikel 2:

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

- De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.
- De voorwaarden in het advies van de **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** moeten strikt worden nageleefd. Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de preventieafgevaardigde van de betreffende brandweerpost hiervan in te lichten, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Wyre** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Proximus** moeten strikt worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nutsmaatschappijen**, waaronder Fluvius, De Watergroep en de telecommaschappijen.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde **infiltratievoorziening** door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.

Artikel 3:

De aanvrager moet de beslissing bekendmaken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden conform artikel 59, OVB.

Artikel 4:

Tegen deze beslissing kan een beroep worden ingediend bij de Deputatie van de provincie Limburg, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt. Het beroep moet op straffe van onontvankelijkheid ingesteld worden per beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen;

De beroeper bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1 de vergunningsaanvrager, behalve als hij zelf het beroep instelt
- 2 het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder
(artikel 52 en volgende, OVD en artikel 86 en volgende, OVB)

Artikel 5:

De aanvrager mag van de vergunning gebruik maken als men niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte wordt gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep. (artikel 35, OVD)

Artikel 6:

De vergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning. (artikel 99 OVD)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 13 november 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester