

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 14 januari 2026

AANWEZIG:

Waarnemend burgemeester: Isabelle Thielemans
Schepenen: Mario Carremans, Petra Tielens, Annette Palmers, Marten
Frederix, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepen: Britt Custers

Agendanummer: 8

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –
aanvraagnr. 25/179 - 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: **DRIESKENS & DUBOIS ARCHITECTEN BV, de heer Herwig**

Mullens, mevrouw Ilse Bauwens en URBAN REAL ESTATE BV

Ligging van het perceel: **G. Gezellelaan 2, 4, 6, /1, /2, /1, /2, 8, Pastorijstraat 5 en 7**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nrs. 1204A2, 1204X, 1204Y, 1204C2, 1205L, 1205K, 1211C2 en 1211B2**

Projectnaam: Afbreken bt gebouwen- Bouwen van 34 wooneenheden + 1 handel + 1 parkeerkelder

Inrichtingsnummer: 20250703-0022

Intern dossiernummer: 25/179

ID omgevingsplatform OMV_2025082162

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van bestaande gebouwen, het bouwen van een gebouw met 34 wooneenheden, een handelspand en een ondergrondse parkeerkelder en de exploitatie van warmtepompen.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	14 juli 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	7 oktober 2025
Opening openbaar onderzoek	15 oktober 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	13 november 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	5 januari 2026
Uiterste datum beslissing	20 januari 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 5 januari 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (94/078K) voor het plaatsen van een garagebox - stopgezet.
- Stedenbouwkundige vergunning (48/008H) voor het bouwen van een woning (verbouwen van een stal tot woonhuis) - goedgekeurd op 24/05/1948.
- Stedenbouwkundige vergunning (61/057H) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 19/04/1961.
- Stedenbouwkundige vergunning (69/056H) voor het bouwen van een handelshuis - goedgekeurd op 23/09/1969.
- Stedenbouwkundige vergunning (69/069KH) voor het bouwen van een autobergplaats - goedgekeurd op 18/11/1969.
- Stedenbouwkundige vergunning (75/012KH) voor het bouwen van een bijgebouw - goedgekeurd op 06/02/1975.
- Stedenbouwkundige vergunning (77/151K) voor het bouwen van een garage - goedgekeurd op 22/09/1977.
- Stedenbouwkundige vergunning (81/098) voor het verbouwen van bestaande woning - goedgekeurd op 10/09/1981.

- Verkavelingsvergunning (1969/159) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 06/05/1969 – opgeheven door goedkeuring RUP Dorpcentrum

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het Koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming:

Woongebied:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het perceel is gelegen binnen de contouren van het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Dorpcentrum, goedgekeurd op 18 november 2010, met bestemmingszones(s): zone voor wegen, zone voor wonen 1.

Het perceel is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

In overeenstemming met dit plan

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

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van RUP Dorpcentrum.

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 afwijkingen van RUP Dorpscentrum worden aangevraagd:

* Afmetingen: de dakrand van het setback-volume valt deels buiten het toegestane gabarit

* Afmetingen: een uitsprong van 35cm aan de achtergevel van het setback-volume valt buiten het toegestane gabarit.

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

Overzicht:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29/04/1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 08/07/2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 05/06/2009.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake wijzigen van het aantal wooneenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.

• Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen:
De financiële last voor het voorliggende project bedraagt 260.000 euro.

De financiële stedenbouwkundige last wordt betaald na ontvangst van de factuur met betalingstermijn. Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig artikel 8 van de verordening, en start met de uitvoering van de omgevingsvergunning, gaat de gemeente over tot invordering daarvan aan de hand van de uitvaardiging van een dwangbevel met toepassing van artikel 177 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater:

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het hemelwater van de daken wordt afzonderlijk opgevangen en verdeeld over drie regenwaterputten met een gezamenlijk volume van 20.000 liter, waarvan het opgeslagen water wordt hergebruikt voor de toiletten van vijf woonentiteiten en de buitenaftappunten, zodat het gebruik van drinkwater wordt beperkt.

De overlopen van de regenwaterputten zijn aangesloten op een bovengronds infiltratiebekken (wadi) achteraan het perceel, met een buffervolume van 25.047 liter, een oppervlakte van 97,15 m² en een diepte van 0,50 m, dat in laatste instantie is verbonden met de openbare riolering, waardoor piekdebieten tijdelijk worden gebufferd en de kans op wateroverlast wordt verminderd.

Het hemelwater van de groene daken wordt rechtstreeks naar de wadi geleid, terwijl de verhardingen tot een minimum worden beperkt en in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd, zodat infiltratie op eigen terrein maximaal wordt bevorderd en de principes van de gewestelijke hemelwaterverordening worden gerespecteerd.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Op 07 november 2025 werd PIV 5 ingediend en aanvaard.

De plannen werden aangepast op basis van de adviezen van de brandweer en de zorgen over de toegankelijkheid. Ze werden besproken met Bieke Thys, architect en toegankelijkheidsadviseur, en Tom Byloos, Postcoördinator Beringen en Preventionist.

* Voor fietsen wordt een hoog-laagsysteem gebruikt, met een onderlinge afstand van 35 cm.

* Nota aangepast met "personen met een beperking" ipv "mindervalide"

* Aanpassing van externe hoogteverschillen: met een hellingbaan en een pad op een niveau van -2 cm ten opzichte van +0,00.

* Gang +3, kern 1: opgelost door de gang bij de toegangsdeuren te verbreden met 150 x 150 cm

* Ruimte naast de greep van de deuren: altijd 50 cm aan de publieke zijde, dus in de gangen bij de entreeduren van de appartementen. Hetzelfde principe wordt gehanteerd voor de entredeur aan de straatzijde (publieke zijde), zie inkom woning A0.6.

Naar aanleiding van deze wijzigingen werd opnieuw advies gevraagd aan; Fluvius, Toegankelijk Vlaanderen en Hulpverleningszone Zuidwest Limburg

Op 10 november 2025 werd PIV 6 ingediend. Het wijzigingsverzoek werd aanvaard op 29 december 2025.

T.o.v. PIV 5 werd een terreinsnede toegevoegd.

Naar aanleiding van deze wijziging werden geen nieuwe adviezen opgevraagd.

Adviezen afgeleverd op basis van PIV4:

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 8 oktober 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

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. 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 het tellerlokaal. 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.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 8 oktober 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.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 8 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 **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 15 oktober 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Zie bijlage

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 15 oktober 2025, is ongunstig en als volgt gemotiveerd:

Voor dit project is er een cabine nodig, gelieve een aangepast plan te bezorgen met een voorzien lot voor deze cabine zoals beschreven in ons advies, zodat we ons advies kunnen aanpassen.

Het advies van **Toegankelijk Vlaanderen** afgeleverd op 23 oktober 2025, is ongunstig en als volgt gemotiveerd:

zie advies als bijlage

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 4 november 2025, is
voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:
Dit advies is geschreven op de aangepaste kelderplannen

Adviezen afgeleverd op basis van PIV5:

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 november 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt
gemotiveerd:

In bijlage ons gunstig advies, de locatie van de cabine is in orde voor ons.

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

Hulpverleningszone Zuidwest Limburg heeft geen nieuw advies geformuleerd

Het advies van de **Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening** afgeleverd op 19
november 2025 is gunstig en als volgt gemotiveerd:

Functionele inpasbaarheid

Functioneel is het geheel inpasbaar. Aan de zijde van de G. Gezellelaan gaat de voorkeur
van de GECORO uit naar handelsruimte ter vervanging van de 2 appartementen op het
gelijkvloers.

Mobiliteitsimpact

Het gebruik van de ondergrondse parkeergarage kan verbeterd worden door de muur aan
de toegang korter te maken. Dit vergroot het gebruiksgemak van de inrit.

Fietsparkings zijn voldoende voorzien met aandacht voor buitenformaat fietsen. Positief is
de ligging op het gelijkvloers.

De ontsluiting naar achter is onduidelijk. Deze ontsluiting loopt over privépercelen en kan
niet worden beoordeeld. Mogelijks doet zich hier een opportuniteit voor.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid, schaal

De schaal van het project past binnen de voorschriften van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan
(RUP).

De bebouwingsdichtheid voelt hoog aan, maar de omliggende wegen zijn breed genoeg,
wat voldoende ruimte biedt voor de ontsluiting. Verdichting is op deze centrale locatie wel
gepast.

De plaatsing van de Fluvius-cabine is ongelukkig: ze bevindt zich midden in het
handelsgedeelte.

Visueel-vormelijke elementen

Het ontwerp oogt speels, met gebruik van verschillende soorten gevelstenen. De indeling
van de percelen is duidelijk zichtbaar.

Het geheel straalt rust uit dankzij verspringende elementen in de gevel. Het gebouw oogt
niet zwaar of massief.

Cultuurhistorische aspecten

Het is jammer dat de woning op Pastorijstraat 5 niet behouden blijft. Deze woning is echter
niet opgenomen als erfgoed.

Bodemreliëf

De hoogteverschillen in het terrein zijn op een passende manier verwerkt in het ontwerp.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Gebruiksgenot

Er zijn veel gangen voorzien in het ontwerp waardoor de indeling niet als optimaal wordt
beschouwd.

Appartement 3.2 is bijzonder klein. Door de indeling in de appartementen wordt er
getwijfeld of hier de hoogste woonkwaliteit wordt bereikt.

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 15 oktober 2025 tot 13 november 2025.

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

Richtlijnen en omzendbrieven

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

Bescheiden woonaanbod

Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse Woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 - Bescheiden woonaanbod: boek 5, deel 9.
De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hoofdstuk 1 of 2 uit boek 5, deel 9 met betrekking tot bescheiden woonaanbod.

Watertoets

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

Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage II, namelijk onder rubriek 10 b.

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

Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken: slopen van bestaande gebouwen, het bouwen van een gebouw met 34 wooneenheden, een handelspand en een ondergrondse parkeerkelder en de exploitatie van warmtepompen

Bij de aanvraag werd een Mer-screening toegevoegd waarin het voorgenomen project wordt beschreven en de mogelijke milieueffecten worden beoordeeld. Op basis van de aard, de omvang en de locatie van het project kan worden vastgesteld dat geen aanzienlijke negatieve effecten op het milieu te verwachten zijn. Bijgevolg wordt geconcludeerd dat de opmaak van een project-MER niet vereist is overeenkomstig de bepalingen van het decreet betreffende de milieueffectrapportage.

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.

Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied 'Mangelbeek en heide- en vengebieden tussen Houthalen en Gruitrode' is gelegen op +/- 2.300km van de projectzone.

De kritische depositiewaarde van dit gebied (KDW) van dit gebied is 11 kg N/ha/jaar.

Bovenstaande resultaten impliceren meer dan 38.500 lichte voertuigen per dag vooraleer de drempel overschreden wordt. Het project wat wordt aangevraagd met 34 wooneenheden zal slechts een fractie van dit verkeer genereren. In de mobiliteitstoets verwachten we 140 (35pp x2 x2) verkeersbewegingen met een wagen per dag. Zelfs met enkele verkeersbewegingen voor bezoekers, blijft de uitstoot ver onder de *de minimis*drempel.

Aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1%-de minimisdrempel: 14.103.000 lichte voertuigen

Tijdens de aanlegfase worden 4.080 zware vrachtbewegingen en 74.460 verkeersbewegingen met licht voertuigen per jaar gegenereerd.

Uitgaande van een afstand van 2.300km en een KDW-waarde van 11 kg N/ha/jaar levert dit volgende resultaten uit de tabel (tabel 4): 1.917.000 vrachtwagens

De totale stationaire stikstofemissies, in functie van het bouwrijp maken van het terrein, het realiseren van de nodige infrastructuur, afbraak van de bestaande verhardingen en het realiseren van de wooneenheden, komt zo neer op 2.584 kg NO_x.

Uitgaande van een afstand van 2.300km en een KDW-waarde van 11 kg N/ha/jaar levert dit volgende

resultaten uit de tabel (tabel 1):

13.490 NO_x/jaar

Besluit:

Voor verkeer: meer dan 38.500 lichte voertuigen per dag vooraleer de drempel overschreden wordt.

In de mobiliteitstoets wordt 52 verkeersbewegingen met wagen per dag verwacht. De uitstoot blijft ver onder *de minimis*drempel.

Voor aanlegfase: 4.080 vrachtbewegingen die tijdens de aanlegfase van de woningen worden gegenereerd. De verplaatsing van lichte voertuigen zit op 74.460 per jaar voor 34 wooneenheden. De totale emissie is 0,196% van het toegelaten maximum. Ook in de aanlegfase wordt *de minimis*drempel niet overschreden.

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 G. Gezellelaan en Pastorijstraat voldoende uitgeruste openbare wegen zijn en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag is gelegen in de bebouwingstrook Heusden-Berkenbos. De aanvraag is gelegen in het centrum van Heusden, op de hoek G. Gezellelaan – Pastorijstraat.

De bredere omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwingen en appartementsgebouwen. Op wandelafstand ligt het Sint-Willibrordusplein, een plein dat ingericht is als openbare parking.

Naar functies toe is de woonfunctie overwegend aanwezig. Deze woonfunctie wordt afgewisseld met handel, horeca en gemeenschapsvoorzieningen, zoals een bibliotheek, politie, rusthuis, ed.

De aanvraag beoogt de realisatie van een woongeheel in gesloten bouwvorm met 34 wooneenheden en 1 handelspand.

Het woongeheel bestaat uit een kelder en twee tot drie verdiepingen met een set-backvolume.

In de kelder wordt plaats geboden om 35 gezinswagens te parkeren waarvan drie voor personen met een beperking.

Op het gelijkvloers zijn er twee collectieve fietsenstallingen (één voor 88 fietsen en één voor 16 fietsen) en twee collectieve afvalbergingen.

Vanuit de G. Gezellelaan wordt toegang verleend tot een deel van het woongeheel en tot

de handelsruimte met bijhorende berging.

Vanuit de Pastorijstraat zijn enerzijds twee fietsenbergingen en anderzijds drie gemeenschappelijke inkomhallen bereikbaar. Appartement A.0.6 heeft een private inkom. De ondergrondse parkeergarage bevindt zich links van de grootste fietsenberging en is ook gelegen aan de Pastorijstraat. De strook van 3m aan de straatzijde is privaat domein en wordt maximaal met groen aangeplant.

Het gebouw gekenmerkt worden door een combinatie van beige genuanceerde gevelsteen en wit pleisterwerk. Bepaalde delen van het gebouw worden geaccentueerd door een aluminium gevelbekleding.

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**

Het voorziene appartementencomplex met handelsfunctie in het centrum sluit aan bij de reeds aanwezige woon- en handelsfuncties en versterkt het gemengd karakter van de omgeving. De functie wonen past bijgevolg functioneel binnen de bestaande context en is verenigbaar met de bestemming van de omliggende percelen.

- **Mobiliteitsimpact**

Het project voorziet 35 parkeerplaatsen, waarvan 4 staanplaatsen voor personen met een beperking, alsook 2 collectieve fietsenstallingen op het gelijkvloers (één voor 88 fietsen en één voor 16 fietsen), zodat ruim wordt voldaan aan de gemeentelijke richtlijn van 1 parkeerplaats per appartement en 1 fietsenstalling per wooneenheid in een kerngebied.

Gezien de ligging in de dorpskern, de goede ontsluiting en de forse fietsparkeercapaciteit wordt het gebruik van duurzame vervoersmodi gestimuleerd en blijft de bijkomende verkeersgeneratie aanvaardbaar.

- **Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid**

Volgens de voorschriften van het RUP Dorpcentrum is een gabarit toegestaan van drie bouwlagen langs de G. Gezellelaan en twee bouwlagen langs de Pastorijstraat, telkens met een vrije dakvorm. Bij toepassing van een plat dak is een bijkomende bouwlaag toegelaten, voor zover deze blijft binnen het maximale gabarit dat geldt voor een hellend dak met een maximale dakhelling van 45° en een maximale nokhoogte van 5,00 m boven de dakrand. De bijkomende bouwlaag wordt eveneens voorzien met een platte dakafwerking.

De toegelaten bouwdiepte bedraagt maximaal 17 m op het gelijkvloers en 13 m op de verdiepingen. Het ontwerp respecteert deze bouwdieptes en is wat betreft inplanting, bouwvorm en materiaalgebruik in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

De dakrandhoogte van het setback-volume en de uitsprong van circa 35 cm aan de achtergevel van dit volume overschrijden beperkt het toegestane gabarit. Deze afwijkingen leiden echter niet tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften en hebben geen negatieve impact op de bestemming, het gebruik of het residentiële karakter van de aanpalende percelen.

De voorgestelde maatvoering van de appartementen is gangbaar en in overeenstemming met hedendaagse woonstandaarden. De wooneenheden beschikken over een voldoende ruime woonoppervlakte, een kwalitatieve en functionele indeling en private buitenruimten. Hiermee voldoen zij aan de actuele normen inzake leefkwaliteit en wooncomfort.

Elke wooneenheid beschikt over een private buitenruimte met een minimale oppervlakte van 10 m². De terrassen aan de voorgevel zijn deels inpandig voorzien, met een beperkte uitsprong van ongeveer 0,90 m. De terrassen aan de achtergevels zijn voor minstens één derde inpandig uitgewerkt, wat bijdraagt aan een evenwichtige volumewerking en een kwaliteitsvolle buitenruimte.

Gelet op het voorgaande is de aanvraag verenigbaar met de bestaande ruimtelijke context. Door haar bestemming, schaal en inplanting schaadt het ontwerp de goede ruimtelijke ordening niet en

is het in overeenstemming met de vereisten van een kwalitatieve en doordachte perceelconfiguratie.

- Visueel-vormelijke elementen

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen zoals beige-genuanceerde gevelsteen, wit-genuanceerd pleisterwerk en accenten in aluminium gevelbekleding (RAL 8022 – zwartbruin), gecombineerd met aluminium schrijnwerk in dezelfde kleur, wat resulteert in een hedendaagse, verzorgde architectuur.

Door middel van insprongen, setbacks en een afwisselend materiaalgebruik wordt een duidelijke verticaliteit en geleding in de gevel gerealiseerd, waardoor de oorspronkelijke perceelsstructuur wordt gesuggereerd en het ontwerp beantwoordt aan het RUP-voorschrift inzake herkenbaarheid van de perceelsverdeling bij samenvoeging van percelen. Hierdoor wordt een monotone, lange gevelwand vermeden en past het geheel zich in het bestaande straatbeeld.

- Cultuurhistorische aspecten

In de onmiddellijke omgeving zijn geen beschermde erfgoedelementen of beeldbepalende cultuurhistorische waarden aanwezig die door het project worden aangetast. Het bodemreliëf wordt in beperkte mate gewijzigd en de ingreep blijft beperkt tot een stedelijke context, zodat geen noemenswaardige landschappelijke of geomorfologische impact wordt verwacht.

- Bodemreliëf

Het bestaande reliëf wordt maximaal behouden.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Uit het sloopopvolgingsplan blijkt dat asbesthoudende en andere gevaarlijke materialen aanwezig zijn; de daarin opgenomen aanbevelingen en maatregelen moeten strikt worden nageleefd om de gezondheid en veiligheid tijdens de sloop- en bouwwerken te waarborgen.

In het brandpreventieadvies werden voorwaarden opgelegd die integraal zullen worden opgenomen als vergunningsvoorwaarde, zodat aan de vereisten inzake brandveiligheid wordt voldaan.

Het ontwerp respecteert de regelgeving inzake lichten en zichten, waardoor geen onaanvaardbare inijk, schaduw- of hinderproblemen ten aanzien van de aanpalende percelen worden verwacht en het gebruiksgenot van de omwonenden in voldoende mate gevrijwaard blijft.

Beoordeling van de ingedeelde inrichting of activiteit

De aanvraag omvat de exploitatie van 34 warmtepompen, 1 warmtepomp per woongelegenheid.

De inrichting ligt in een woongebied volgens het gewestplan Hasselt-Genk waarvoor volgens bestemmingsvoorschrift geldt:

*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.

Het dichtstbijzijnde gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut ligt op 71 meter van de projectzone.

Bijgevolg zijn de richtwaarden voor de gebieden onder 2° uit bijlage 4.5.4 van Vlarem II van toepassing op de IIOA.

De geluidsnorm in woongebied op minder dan 500 meter van gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (in de buurt van de aangrenzende woningen) bedraagt 45 dB(A) overdag en 40 dB(A) 's avonds en 's nachts.
(Artikel 4.5.5.1 van Vlarem II en bijlage 4.5.4 van Vlarem II.)

Het elektrisch vermogen van de warmtepompen bedraagt ongeveer 2,96 kW per stuk.

Het maximum geluidsvermogen van de warmtepomp bedraagt 55 dB(A).

De warmtepompen staan in clusters van resp. 10 stuks, 7 stuks, 6 stuks en 4 stuks.

De warmtepompen binnen een cluster versterken elkaars geluidsvermogen.

De clusters op zich staan ver genoeg van elkaar zodat ze elkaar niet versterken.

De clusters produceren dan volgens het aantal warmtepompen resp.

- 10 eenheden: 65 dB(A)
- 7 eenheden: 63,5 dB(A)
- 6 eenheden: 62,8 dB(A)
- 4 eenheden: 61 dB(A)

Rond de clusters staat een geluidsscherm dat het geluid met 17 dB(A) reduceert.

Aan de buitenkant van het geluidsscherm bedraagt het geluidsniveau dan resp. voor de clusters volgens het aantal eenheden

- 10 eenheden: $65 \text{ dB(A)} - 17 \text{ dB(A)} = 48 \text{ dB(A)}$
- 7 eenheden: $63,5 \text{ dB(A)} - 17 \text{ dB(A)} = 46,5 \text{ dB(A)}$
- 6 eenheden: $62,8 \text{ dB(A)} - 17 \text{ dB(A)} = 45,8 \text{ dB(A)}$
- 4 eenheden: $61 \text{ dB(A)} - 17 \text{ dB(A)} = 44 \text{ dB(A)}$

De cluster met de 10 warmtepompen ligt ongeveer op 8,7 meter van de dichtstbijzijnde perceelgrens (perceel G. Gezellelaan 10).

Rekening houdend met de afstandsverzwakking bedraagt de geluidsdruk op de perceelgrens ongeveer 29,2 dB(A).

De cluster met de 7 warmtepompen ligt op 9,5 meter van de zijdelingse perceelgrens met het perceel in de Pastorijstraat 7.

Rekening houdend met de afstandsverzwakking bedraagt de geluidsdruk op de perceelgrens ongeveer 28,4 dB(A).

De overige clusters met lager geluidsniveau liggen verder van de perceelgrens waardoor de geluidsimpact op de perceelgrens nog kleiner is.

De berekende waarden liggen lager de geluidsnorm uit Vlarem II.

Bovendien zijn de berekende waarden een worst-case benadering omdat geen rekening gehouden wordt met een afname van de geluidsimpact door absorptie van het geluid door het groendak en door de afscherming door het dak en de dakrand t.o.v. de plaatsen op het aangrenzend perceel waar zich personen kunnen bevinden (tuin, ramen en deuren).

De reële waarden zullen nog lager liggen.

De inrichting kan bijgevolg voldoen aan de geluidsnorm.

De iioa is louter en alleen in de derde klasse ingedeeld, de exploitatie ervan is dus meldingsplichtig. Er wordt voldaan aan artikel 5.4.3, §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbods- en afstandregels.

De gemelde exploitatie is meldingsplichtig en niet verboden.

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

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig, voor het slopen van bestaande gebouwen, het bouwen van een gebouw met 34 wooneenheden, een handelspand en een ondergrondse parkeerkelder en de exploitatie van warmtepompen.

Voorwaarden

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://navigator.emis.vito.be/>

De inrit naar de ondergrondse garage dient te worden voorzien van een **verkeerslichtinstallatie**. Het verkeerslicht dient te worden geplaatst aan de buitenzijde van de inrit, vóór de toegang tot de ondergrondse garage, op een positie waar het voor bestuurders van voertuigen die de inrit willen oprijden duidelijk en tijdig waarneembaar is.

De installatie dient zodanig te functioneren dat gelijktijdig in- en uitrijdend verkeer wordt voorkomen.

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van De Watergroep van 8 oktober 2025 moeten worden nageleefd:

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. 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 het tellerlokaal. 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.

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Wyre van 8 oktober 2025 moeten worden nageleefd:

Netuitbreiding nodig:

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.

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

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Proximus van 8 oktober 2025 moeten worden nageleefd:

- 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

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van het **Agentschap Wegen en Verkeer** van 15 oktober 2025 moeten worden nageleefd:

Globaal genomen zijn er volgens de normen van AWW te weinig parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein maar gelet op het feit dat Heusden-Zolder zich geëngageerd heeft een totaalvisie op te maken voor het parkeer- en handelszakenbeleid op deze locatie, kan dit voorstel worden aanvaard indien er geen conflicten zijn met het EFRO-programma.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten voor werken langs gewestwegen. (zie advies Agentschap Wegen en Verkeer)

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** van 4 november 2025 moeten worden nageleefd.

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van **Fluvius** van 13 november 2025 moeten worden nageleefd.

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van **Toegankelijk Vlaanderen** van 27 november 2025 moeten worden nageleefd.

Charter schoolomgeving:

De gemeente Heusden-Zolder streeft naar een maximaal bereikbare, leefbare en veilige schoolomgeving. Daarom ondertekende Heusden-Zolder het Charter Werftransport, een initiatief van de Vlaamse Overheid, de VSV, VVSG, Confederatie Bouw en FEMA. Hiermee engageren wij ons om geen werftransport in schoolomgevingen tijdens de begin- en einduren van de school en werftransport met tractoren in de bebouwde kom toe te laten. Meer info over het charter vind je op www.charterwerftransport.be

Voorwaarden bij sloop:

- Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
- De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
- Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.

- Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

De specifieke aanbevelingen en adviezen over selectieve sloopvoorwaarden zoals opgelijst in het **sloopopvolgingsplan** dienen te worden nageleefd:

Projectspecifieke aanbevelingen en aandachtspunten:

- ☐ *De werf is gelegen in Guido Gezellelaan 2-4-6-8 + Pastorijsstraat 5-7, Heusden-Zolder. Werf dient goed afgesloten te worden met starre afsluiting. Steeds laten begeleiden bij het aan- en afrijden van zwaar verkeer. Rekening houden met de nabijgelegen handelszaken en de verkeerssituatie.*
- ☐ Asbesthoudende toepassingen dienen eerst verwijderd te worden.
- ☐ *Gevaarlijke en storende stoffen(bv. roet, met olie verontreinigd beton,...) dienen verwijderd te worden en apart afgevoerd voor men overgaat tot de volledige sloop.*
- ☐ *Voor men start met de sloop van de funderingen dient de eventuele waterdichting op teerhoudendheid gecontroleerd te worden.*
- ☐ *Nutsvoorzieningen dienen op de correcte wijze afgesloten te worden (+controle) zodat men in alle veiligheid kan werken.*
- ☐ Aandachtspunten/aanbevelingen/adviezen (niet limitatief):
- ☐ Verschillende materialen komen in aanmerking voor hergebruik mits voorzichtige demontage
- ☐ De schouwen dienen gereinigd te worden voor de sloop van start gaat.
- ☐ *Opletten met de nabijheid van een PFAS bronzone. De no regret maatregelen dienen opgevolgd te worden tijdens de sloop en tijdens de grondwerken.*

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

Lasten

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen van 14 december 2023. [Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Lasten - Gemeente Heusden-Zolder](#)

Artikel 7.

"Bij de afgifte van een omgevingsvergunning zal de bevoegde overheid een financiële stedenbouwkundige last opleggen als een last in natura onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is. De financiële stedenbouwkundige last wordt berekend in functie van de omvang van het project volgens onderstaande norm en bedraagt minimaal:

1a° Voor projecten met minder dan 10 woongelegenheden: 5.000 euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenheden;

1b° Voor projecten vanaf 10 tot 20 woongelegenheden: 7.500 euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenheden;

1c° Voor projecten met meer dan 20 woongelegenheden: 10.000 euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenheden;

2° 1000 euro per begonnen bijkomende schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor de andere gebouwen dan gebouwen met de functies wonen en bedrijvigheid.

3° 500 euro per begonnen bijkomende schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor gebouwen met de functie bedrijvigheid.

4° 200 euro per begonnen schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte bij functiewijzigingen.

De financiële last wordt vastgelegd op 26x10.000 euro= 260.000 euro

De financiële stedenbouwkundige last wordt betaald na ontvangst van de factuur met betalingstermijn. Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig artikel 8 van de verordening, en start met de uitvoering van de omgevingsvergunning, gaat de gemeente over tot invordering daarvan aan de hand van de uitvaardiging vaneen dwangbevel met toepassing van artikel 177 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

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, Didier Appeltans namens DRIESKENS & DUBOIS ARCHITECTEN BV met als contactadres Luikersteenweg 233 te 3500 Hasselt, de heer Herwig Mullens en mevrouw Ilse Bauwens met als contactadres Schippersstraat 21 te 3500 Hasselt en Ilse Bauwens namens URBAN REAL ESTATE BV gevestigd te Luikersteenweg 227 te 3500 Hasselt, voor het slopen van bestaande gebouwen, het bouwen van een gebouw met 34 wooneenheden, een handelspand en een ondergrondse parkeerkelder en de exploitatie van warmtepompen, gelegen G. Gezellelaan 2, 4, 6, /1, /2, /1, /2, 8, Pastorijstraat 5 en 7 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1204 A2, (afd. 1) sectie A 1204 X, (afd. 1) sectie A 1204 Y, (afd. 1) sectie A 1204 C2, (afd. 1) sectie A 1205 L, (afd. 1) sectie A 1205 K, (afd. 1) sectie A 1211 C2 en (afd. 1) sectie A 1211 B2.

De vergunning omvat de exploitatie van een ingedeeld inrichting of activiteit met inrichtingsnummer 20250703-002 waarop de 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 (34 lucht/water warmtepompen met een totaal vermogen van 102 kW) – klasse 3

Artikel 2:

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

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://navigator.emis.vito.be/>

De inrit naar de ondergrondse garage dient te worden voorzien van een **verkeerslichtinstallatie**. Het verkeerslicht dient te worden geplaatst aan de buitenzijde van de inrit, vóór de toegang tot de ondergrondse garage, op een positie waar het voor bestuurders van voertuigen die de inrit willen oprijden duidelijk en tijdig waarneembaar is.

De installatie dient zodanig te functioneren dat gelijktijdig in- en uitrijdend verkeer wordt voorkomen.

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van De Watergroep van 8 oktober 2025 moeten worden nageleefd:

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. 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 het tellerlokaal. 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.

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Wyre van 8 oktober 2025 moeten worden nageleefd:

Netuitbreiding nodig:

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.

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

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Proximus van 8 oktober 2025 moeten worden nageleefd:

- 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

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van het **Agentschap Wegen en Verkeer** van 15 oktober 2025 moeten worden nageleefd:

Globaal genomen zijn er volgens de normen van AWW te weinig parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein maar gelet op het feit dat Heusden-Zolder zich geëngageerd heeft een totaalvisie op te maken voor het parkeer- en handelszakenbeleid op deze locatie, kan dit voorstel worden aanvaard indien er geen conflicten zijn met het EFRO-programma.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten voor werken langs gewestwegen. (zie advies Agentschap Wegen en Verkeer)

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** van 4 november 2025 moeten worden nageleefd.

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van **Fluvius** van 13 november 2025 moeten worden nageleefd.

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van **Toegankelijk Vlaanderen** van 27 november 2025 moeten worden nageleefd.

Charter schoolomgeving:

De gemeente Heusden-Zolder streeft naar een maximaal bereikbare, leefbare en veilige schoolomgeving. Daarom ondertekende Heusden-Zolder het Charter Werftransport, een initiatief van de Vlaamse Overheid, de VSV, VVSG, Confederatie Bouw en FEMA. Hiermee engageren wij ons om geen werftransport in schoolomgevingen tijdens de begin- en einduren van de school en werftransport met tractoren in de bebouwde kom toe te laten. Meer info over het charter vind je op www.charterwerftransport.be

Voorwaarden bij **sloop**:

- Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
- De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
- Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
- Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

De specifieke aanbevelingen en adviezen over selectieve sloopvoorwaarden zoals opgelijst in het **sloopopvolgingsplan** dienen te worden nageleefd:

Projectspecifieke aanbevelingen en aandachtspunten:

- ☐ *De werf is gelegen in Guido Gezellelaan 2-4-6-8 + Pastorijstraat 5-7, Heusden-Zolder. Werf dient goed afgesloten te worden met starre afsluiting. Steeds laten begeleiden bij het aan- en afrijden van zwaar verkeer. Rekening houden met de nabijgelegen handelszaken en de verkeerssituatie.*
- ☐ Asbesthoudende toepassingen dienen eerst verwijderd te worden.
- ☐ *Gevaarlijke en storende stoffen(bv. roet, met olie verontreinigd beton,...) dienen verwijderd te worden en apart afgevoerd voor men overgaat tot de volledige sloop.*
- ☐ *Voor men start met de sloop van de funderingen dient de eventuele waterdichting op teerhoudendheid gecontroleerd te worden.*
- ☐ *Nutsvoorzieningen dienen op de correcte wijze afgesloten te worden (+controle) zodat men in alle veiligheid kan werken.*
- ☐ Aandachtspunten/aanbevelingen/adviezen (niet limitatief):
- ☐ Verschillende materialen komen in aanmerking voor hergebruik mits voorzichtige demontage
- ☐ De schouwen dienen gereinigd te worden voor de sloop van start gaat.
- ☐ *Opletten met de nabijheid van een PFAS bronzone. De no regret maatregelen dienen opgevolgd te worden tijdens de sloop en tijdens de grondwerken.*

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

Lasten

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen van 14 december 2023. [Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Lasten - Gemeente Heusden-Zolder](#)

Artikel 7.

"Bij de afgifte van een omgevingsvergunning zal de bevoegde overheid een financiële stedenbouwkundige last opleggen als een last in natura onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is. De financiële stedenbouwkundige last wordt berekend in functie van de omvang van het project volgens onderstaande norm en bedraagt minimaal:

1a° Voor projecten met minder dan 10 woongelegenheden: 5.000 euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenheden;

1b° Voor projecten vanaf 10 tot 20 woongelegenheden: 7.500 euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenheden;

1c° Voor projecten met meer dan 20 woongelegenheden: 10.000 euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenheden;

2° 1000 euro per begonnen bijkomende schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor de andere gebouwen dan gebouwen met de functies wonen en bedrijvigheid.

3° 500 euro per begonnen bijkomende schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor gebouwen met de functie bedrijvigheid.

4° 200 euro per begonnen schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte bij functiewijzigingen.

De financiële last wordt vastgelegd op 26x10.000 euro= 260.000 euro

De financiële stedenbouwkundige last wordt betaald na ontvangst van de factuur met betalingstermijn. Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig artikel 8 van de verordening, en start met de uitvoering van de omgevingsvergunning, gaat de gemeente over tot invordering daarvan aan de hand van de uitvaardiging vaneen dwangbevel met toepassing van artikel 177 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Artikel 3:

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

Artikel 4:

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

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

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

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

Artikel 5:

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

Artikel 6:

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning. (artikel 99 OVD)
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.)

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 14 januari 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester