

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 28 januari 2026

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Marten Frederix
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Schepenen: Annette Palmers, Steven Goris

Agendanummer: 11

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/233 - goedkeuring

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

MOTIVERING

Juridische gronden

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

Feiten en context

Aanvragers: **de heer Nihat Akarsu**

Ligging van het perceel: **Koolmijnlaan 391**

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

Projectnaam: Appartementen_NA - Duplicaat van 2025000011

Inrichtingsnummer: 20250507-0020

Intern dossiernummer: 25/233

ID omgevingsplatform OMV_2025108340

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het verbouwen en uitbreiden van een bestaande eengezinswoning naar 3 wooneenheden.

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

- 16.3.2°a) Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW (warmtepompen van 5 kW per stuk met een totaal vermogen van 15 kW) – klasse 3

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	18 september 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	5 december 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	20 januari 2026
Uiterste datum beslissing	3 februari 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 20 januari 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 23/283/OMV_2023119701 voor het verbouwen van een eengezinswoning met een nieuwe uitbouw met plat dak en een inpandige garage - geweigerd op 10/01/2024.
- Omgevingsvergunning 24/124/OMV_2024048321 voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met een nieuwe uitbouw met plat dak en een inpandige garage – goedgekeurd op 19/06/2024.
- Omgevingsvergunning 25/075/OMV_2025000011 voor het verbouwen van een eengezinswoning naar meergezinswoning met 3 appartementen - geweigerd op 03/09/2025.
- Milieuvergunning 1996.3.39 voor een ondergrondse stookolietank - aktenaam op 24/04/1996.

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 niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.
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.

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

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 woongelegenheden, 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.

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater in detail:

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

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 20.000 liter die overloopt naar een bovengrondse infiltratievoorziening met een opslagvolume van 5.500 liter.

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

De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

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

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

Het ontwerp voldoet aan de woonkwaliteitsnormen zoals opgenomen in deze verordening.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 16 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: Het vorig advies blijft van toepassing

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 8 december 2025, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd: Zie bijlage

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 8 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: in bijlage ons SB advies Fluvius.

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 8 december 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 wind- en waterdichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: [Bouwen - Proximus for real estate](#) of via de applicatie "MyBuildingProjects"
- 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
- Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

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 **De Watergroep** afgeleverd op 11 december 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.

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](#)

De plaats van de watermeter moet een gemeenschappelijke ruimte zijn en ook na de verbouwing aan de voorschriften voldoen. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

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

Opmerking: indien van toepassing dien je zelf via onze website het aantal nieuwe watermeters aan te vragen (aanvraag wijziging).

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 8 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Netuitbreiding nodig:

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

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

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

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

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

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

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

[Aanpassingswerken | wyre](#)

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

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

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt onder artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het besluit van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bijgevolg wordt de vereenvoudigde procedure gevolgd en werd er geen openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

Richtlijnen en omzendbrieven

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

Bescheiden woonaanbod

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

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

Watertoets

De locatie stroomt af naar de Winterbeek (categorie 2).

Het perceel is volgens de watertoetskaart niet fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig.

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

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

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

Milieueffecten

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

Stikstof

In de aanvraag is een berekening gevoegd die de stikstofdepositie via de lucht nagaat in de SBZ-H. Tijdens de aanlegfase gaat het over 200 lichte voertuigbewegingen en 8 zware voertuigbewegingen.

Tijdens de 'exploitatie' fase gaat het over 9360 lichte voertuigbewegingen per jaar.

Afstanden tot habitatsgebieden:

o Natura 2000: 71m

o Natura 2000 versie 2: 460 m

o Natuurstreefbeelden: 474m

VITO-tabel 3:

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

VITO-tabel 4:

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

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

Natuurtoets

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

Rioleringstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het perceel zich in een '**centraal gebied**'. In dit gebied is reeds een collectieve riolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie, waardoor de aansluiting van huishoudelijk afvalwater op openbare riolering gegarandeerd is. De rioleringstoets wordt derhalve als voldaan beschouwd. De toets is hiermee positief afgerond en vormt geen belemmering voor de verlening van de vergunning.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Koolmijnlaan een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door handelszaken en residentiële bebouwing met één of meerdere wooneenheden.

Het linker aanpalende perceel is bebouwd met een meergezinswoning met twee wooneenheden. Rechts van het projectperceel bevindt zich een ééngezinswoning.

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen, uitbreiden en herindelen van een bestaande eengezinswoning tot drie wooneenheden. De woonfunctie blijft aldus behouden, zij het in een intensievere vorm.

Het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen onder een zadeldak. Dit gabarit blijft in essentie behouden. De bestaande achterbouwen worden gesloopt.

Langs de rechterzijde van het gebouw wordt op het gelijkvloers een doorgang van 3,00 m voorzien die toegang verleent tot de tuin en dienstdoet als doorgang voor auto's en fietsen.

De bouwdiepte op het gelijkvloers wordt uitgebreid tot 20,00 m. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte 12,00 m gemeten vanaf de voorgevellijn.

De nokhoogte wordt verhoogd van 10,10 m naar 13,09 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 de verbouwing en uitbreiding van een bestaande woning tot drie wooneenheden. De hoofdfunctie wonen blijft behouden. Gelet op het residentiële karakter van de omgeving is de voorgestelde functiewijziging functioneel inpasbaar en verenigbaar met het bestaande woonweefsel.

- Mobiliteitsimpact

Gezien de beperkte schaal van het project blijft de bijkomende verkeersgeneratie beperkt. Het perceel is voldoende ruim om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. Er worden drie parkeerplaatsen voorzien, evenals een fietsenstalling met plaats voor tien fietsen.

De Koolmijnlaan is voldoende gedimensioneerd om het verkeer dat gepaard gaat met residentieel wonen te verwerken. De mobiliteitsimpact van het project wordt dan ook als aanvaardbaar beoordeeld.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag voorziet in de afbraak van bestaande achterbouwen en een uitbreiding van het hoofdvolume in functie van de woonfunctie.

Een woning in gesloten bouwvorm met twee bouwlagen en een zadeldak is ruimtelijk aanvaardbaar binnen het bestaande straatbeeld.

Bouwdiepte

Het project maakt deel uit van een bouwblok met bebouwing in halfopen bouwvorm.

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

Het rechter aanpalende perceel is bebouwd met een ééngezinswoning die de volledige perceelbreedte benut en deel uitmaakt van een kleiner bouwblok van drie geschakelde woningen. Deze woning heeft een vergelijkbare bouwdiepte, al is de vergunningsstatus van de aanbouw niet eenduidig vastgesteld.

Gelet op deze context kan een bouwdiepte van 20,00 m op het gelijkvloers ruimtelijk worden aanvaard. Dit draagt bij aan de samenhang binnen het bouwblok en sluit aan bij wat reeds vergund en aanwezig is.

De voorziene bouwdiepte van 12,00 m op de verdieping is gangbaar en conform de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften.

Gabarit

Het project betreft een geschakelde woning in een bestaande residentiële omgeving. Volgens de gangbare stedenbouwkundige praktijk wordt hierbij gestreefd naar een afstemming van kroonlijsthoogte en dakvorm met de aanpalende bebouwing.

De onmiddellijke omgeving bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen met een kroonlijsthoogte van circa 6,00 m en nokhoogtes tussen 10,00 m en 10,64 m. Het ontwerp voorziet in een kroonlijsthoogte van 7,00 m en een nokhoogte van 13,09 m.

De beperkte verhoging van de kroonlijsthoogte resulteert in een meer gevarieerd en geleed straatbeeld en vermijdt een monotoon gevelritme. De verticale geleding draagt bij aan de ruimtelijke dynamiek en verstoort de samenhang niet, temeer gezien de ligging nabij de dorpskern waar een zekere architecturale variatie aanvaardbaar is.

Door schaal, proportie en materialisatie blijft het voorgestelde volume afgestemd op het residentiële karakter van de omgeving. De verhoging is beperkt in verhouding tot de perceelbreedte en heeft geen negatieve impact op bezonning, privacy of inkijk ten aanzien van de aanpalende percelen.

Gelet op de context en de aanwezige bouwkundige diversiteit wordt de voorgestelde hoogte als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd. Het project versterkt het stedelijk woonweefsel zonder de draagkracht van de omgeving te overschrijden.

De werken blijven qua schaal en inplanting ruimtelijk inpasbaar.

- Visueel-vormelijke elementen

Wat betreft architectuur, vormgeving en materiaalgebruik sluit de aanvraag aan bij het karakter van de omgeving.

Het gebruik van lichtgrijs gevelmetselwerk in combinatie met zwarte dakpannen en zwart aluminium buitenschrijnwerk betreft duurzame materialen die harmonieus aansluiten bij de bestaande bebouwing en de directe omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten

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

- Bodemreliëf

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

- Hinderaspecten, gebruiksgenot

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

Beoordeling van de ingedeelde inrichting of activiteit

De aanvraag omvat de exploitatie van 3 warmtepompen, 1 warmtepomp per wooneenheid.

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 industriegebied ligt ongeveer op 45 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 industriegebieden bedraagt dan 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 (buitenunits) bedraagt ongeveer 2,96 kW per stuk.

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

De warmtepompen 2 en 3 staan in cluster en versterken elkaars geluidsvermogen. Het totale geluidsvermogen voor de 2 bronnen samen bedraagt 58 dB(A)

Warmtepomp 1 staat ver genoeg om elkaar niet te versterken.

Warmtepompen 2 en 3 staan ongeveer op 2,82 meter van de dichtstbijzijnde perceelgrens (perceel Koolmijnlaan 393).

Rekening houdend met de afstandsverzwakking bedraagt de geluidsdruk op de perceelgrens ongeveer 38 dB(A).

Warmtepomp 1 met lager geluidsniveau dan de 2 warmtepompen die elkaar versterken ligt verder van de perceelgrens waardoor de geluidsimpact op de perceelgrens nog kleiner is.

De berekende waarden liggen lager dan de geluidsnorm uit Vlarem II.

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 verbouwen en uitbreiden van een bestaande eengezinswoning naar 3 wooneenheden.

Voorwaarden

1. 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.

2. De aanvraag dient te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen in het brandpreventieadvies van hulpverleningszone Zuid -West Limburg van 15 juli 2025 met kenmerk 2025-0242-001.
3. De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Fluvius van 8 december 2025 met kenmerk 5000117185 moeten worden nageleefd.
4. De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Proximus van 8 december 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 wind- en waterdichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: [Bouwen - Proximus for real estate](#) of via de applicatie "MyBuildingProjects"

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

Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

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.

5. De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van De Watergroep van 11 december 2025 moeten worden nageleefd.

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](#)

De plaats van de watermeter moet een gemeenschappelijke ruimte zijn en ook na de verbouwing aan de voorschriften voldoen. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

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

Opmerking: indien van toepassing dien je zelf via onze website het aantal nieuwe watermeters aan te vragen (aanvraag wijziging).

6. De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Wyre van 08 december 2025 moeten worden nageleefd.

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](#)

7. 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/>

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 Nihat Akarsu wonende te Langstraat 6 te 3550 Heusden-Zolder, voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande eengezinswoning naar 3 wooneenheden en de exploitatie van warmtepompen, gelegen Koolmijnlaan 391 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie A 220 K2.

De vergunning omvat de exploitatie van een ingedeeld inrichting of activiteit met inrichtingsnummer 20250507-0020 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**:

1. 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.

2. De aanvraag dient te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen in het brandpreventieadvies van hulpverleningszone Zuid -West Limburg van 15 juli 2025 met kenmerk 2025-0242-001.
3. De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Fluvius van 8 december 2025 met kenmerk 5000117185 moeten worden nageleefd.
4. De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Proximus van 8 december 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 wind- en waterdichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: [Bouwen - Proximus for real estate](#) of via de applicatie "MyBuildingProjects"

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

Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

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.

5. De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van De Watergroep van 11 december 2025 moeten worden nageleefd.

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](#)

De plaats van de watermeter moet een gemeenschappelijke ruimte zijn en ook na de verbouwing aan de voorschriften voldoen. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

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

Opmerking: indien van toepassing dien je zelf via onze website het aantal nieuwe watermeters aan te vragen (aanvraag wijziging).

6. De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van Wyre van 08 december 2025 moeten worden nageleefd.
- 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](#)

7. 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/>

Artikel 3:

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

Artikel 4:

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

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

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

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

Artikel 5:

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

Artikel 6:

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

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

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 28 januari 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester