

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 11 februari 2026

AANWEZIG:

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

Agendanummer: 8

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/287 - 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: **Meli Building BV**

Ligging van het perceel: **Koolmijnlaan 394**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie A nrs. 226H2 en 232C**

Projectnaam: MELI BUILDING
Intern dossiernummer: 25/287
ID omgevingsplatform OMV_2025132143
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van een handelszaak met twee wooneenheden en omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	30 oktober 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	23 december 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	3 februari 2026
Uiterste datum beslissing	21 februari 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 3 februari 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (91/036K) voor het bijbouwen aan een bestaande woning - goedgekeurd op 15/04/1991.
- Gebouwen en constructie dossier G2021/016 voor het loods/magazijn koolmijnlaan 394 - opname in register op 08/06/2022.

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.

Het perceel is niet gelegen in een geldende verkaveling

Voor de Koolmijnlaan is geen rooilijnplan opgemaakt.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften 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 wooneenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 05/07/2013.
- 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 aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 15.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 15m². Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, wasmachine en een buitenkraan.

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

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Elia Asset** afgeleverd op 24 december 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 12 januari 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: Zie bijlage.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 13 januari 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Showroom kantoor

Voor hogervermeld perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

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](#).

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

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

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

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

Appartementen

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

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

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

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

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

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

In geval van een appartementsaftakking met maximum 4 watermeters wordt de drinkwateraftakking binnengebracht via een energiebocht. In dergelijke gevallen hoeft er géén aftakput voorzien te worden.

In geval van een appartementsaftakking vanaf 5 watermeters is de plaatsing van een (energie)bocht niet toegelaten. Vanaf 5 tellers moet er binnen in het gebouw een tijdelijke aftakput van 1 x 1 x 1.2m voorzien worden voor het binnenbrengen van de waterleidingen. De aftakput wordt zo geconstrueerd dat 1 zijde van de put in hetzelfde verticale vlak ligt als de muur waarop de drinkwaterinstallatie moet geplaatst worden. Als deze tijdelijke aftakput niet aanwezig is, behoudt De Watergroep zich het recht om de aftakking niet uit te voeren. Na het binnenbrengen van de aftakking mag deze put gedempt worden met zand of voorzien worden van een deksel. De koker vanuit de werkput tot buiten het gebouw moet een diameter van 150 mm hebben. 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 **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 5 januari 2026, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd: Zie bijlage

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

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 Winterbeek, 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

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.

Geluid:

De belangrijkste geluidsbronnen zijn beperkt tot normaal gebruik van de showroom en kantoorruimtes (stemgeluid, intern verkeer) en het beperkte verkeer van bezoekers en personeel. Daarnaast zijn er technische installaties zoals ventilatie- en verwarmingsunits (HVAC/warmtepomp), die voorzien worden van trillingsdempers en akoestische omkasting. Er zijn geen industriële activiteiten, geen zware machines en geen nachtelijke leveringen. Trillingsbronnen zijn minimaal en beperkt tot de werking van technische installaties.

Maatregelen ter beperking van geluid en trillingen:

Technische installaties zoals ventilatie- en verwarmingsunits worden geplaatst op trillingsdempers en akoestisch ingekast of op afstand van perceelsgrenzen en woonzones.

Scheiding tussen de commerciële functies (showroom/kantoor) en de appartementen wordt akoestisch uitgevoerd met voldoende luchtgeluidsisolatie.

Leveringen en bezoekersverkeer gebeuren uitsluitend overdag.

Er worden geen installaties of activiteiten voorzien die aanleiding geven tot structurele trillingen of nachtelijke geluidshinder.

Effecten:

De aard en omvang van het project (showroom, kantoor en twee appartementen) brengen slechts een beperkte geluidsproductie met zich mee. Er zijn geen industriële of continu draaiende installaties voorzien, en alle activiteiten vinden plaats tijdens de daguren. Het bijkomend verkeer blijft minimaal en heeft geen merkbare invloed op het omgevingsgeluid.

De technische installaties worden akoestisch en trillingsvrij opgesteld, waardoor geen hinder voor omwonenden of bewoners te verwachten is. De berekende en verwachte geluidsniveaus blijven ruim onder de gangbare richtwaarden voor woon- en gemengde zones.

De effecten op de menselijke gezondheid zijn verwaarloosbaar, aangezien geen langdurige blootstelling aan verhoogde geluidsniveaus of trillingen optreedt.

Conclusie: de effecten van geluid en trillingen worden als niet significant beoordeeld.

Het project veroorzaakt slechts een zeer beperkte tijdelijke stikstofemissie tijdens de uitvoeringsfase. Deze emissies blijven ruim onder de drempels die een inhoudelijke beoordeling vereisen binnen het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof. Uit de berekening blijkt dat de impactscore kleiner is dan of gelijk aan 1%, waardoor het project wordt opgenomen in de lijst van projecten met verwaarloosbare impact. Er is geen permanente emissiebron aanwezig en de gebruiksfase genereert geen bijkomende stikstofdepositie. Bijgevolg kan worden geconcludeerd dat het project geen significant effect heeft op nabijgelegen kwetsbare natuurgebieden.

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).

Rioleringsstoets

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 rioleringsstoets 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

Het project is gelegen aan de oostelijke zijde van de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos, nabij het Voortplein. Rondom het Voortplein zijn een aantal voorzieningen als horeca en dienstverlening aanwezig.

Aan de overzijde van het Voortplein is een industriegebied gelegen. Op dit industriegebied zijn een cultuurcentrum, een avondschool en horecagelegenheden gelegen.

Rechts van het perceel staat een woning met 1,5 bouwlagen die is afgewerkt met een hellend dak. De dubbele garage die bij deze woning hoort staat tegen de rechter perceelsgrens van de aanvraag. Deze garage staat op dezelfde bouwlijn als de te verbouwen woning. Links van de aanvraag staat een garagebedrijf. Het gebouw bestaat deels uit twee bouwlagen en deels uit één bouwlaag. Deze bouwlaag is hoger dan normaal gezien de activiteiten.

Op het perceel van de aanvraag staat momenteel een grondgebonden woning en een groot magazijn. Dit magazijn werd in 2021 opgenomen in het vergunningenregister.

Het project omvat het verbouwen van de bestaande woning tot een gebouw met een kantoor en twee appartementen.

Het nieuwe gebouw omvat twee volwaardige bouwlagen en een set back die aan de linkerzijde over de gevel uitspringt. De uitsprong blijft op 3m van de linker perceelsgrens. Het geheel wordt afgewerkt met een plat dak.

De loods in de achtertuin blijft behouden en wordt heringericht als parkeerzone voor de bewoners en de gebruikers van het kantoor. De resterende ruimte van de loods wordt opslagruimte voor bouwmaterialen die gebruikt worden voor de toonzaal die bij het kantoor hoort. Voor de loods wordt een ruime zone verhard. De oprit naar de zone wordt aangelegd in de vorm van een karrespoor.

Het project zelf omvat het verbouwen van de bestaande woning tot een kantoorruimte met twee bovenliggende appartementen.

Op het gelijkvloers wordt aan de voorzijde kantoor met ontvangstruimte voorzien. Hier kunnen klanten en bezoekers ontvangen worden.

Aan de achterzijde is een vergader- en eetzaal voor het personeel voorzien. Hierbij aansluitend is een sanitaire ruimte voorzien.

Op de eerste verdieping is een appartement ingericht. De leefruimten bevinden zich aan de achterzijde van het gebouw en sluiten aan op een terras. Het terras is aan de zijkanen en gedeeltelijk aan de achterzijde omringd door een muur. Aan de rechterzijde is de muur 2m hoog en aan de linkerzijde is de hoogte 1,1m. Tussen de muren is een leuning van glas voorzien. Met een hoogte van 1,1m.

In de setback is een kleiner appartement voorzien. Het gaat om een klein doorzonappartement met zowel aan de voor- en achterzijde een terras.

Het terras aan de voorzijde is links en rechts voorzien van een dichte muur van 1,1m met hiertussen een glazen afsluiting.

Aan de achterzijde heeft het terras aan de rechterzijde een muur van 2m en aan de linkerzijde een muur van 1,1m. Ook hier wordt de tussenruimte afgewerkt met een glazen afsluiting van 1,1m.

Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijst van de setback komt op 9,4m te liggen.

De kroonlijst van de verdieping ligt op 6,4m hoog.

De setback steekt aan de linkerzijde boven de linker gevel uit. Het uitstekend volume blijft op 3m van de linker perceelsgrens.

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

In de omgeving zijn zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen aanwezig. De woonfunctie integreert zich hier in de omgeving. Het voorzien van een kantoor met toonzaal is hier passend omdat dit aansluit bij aanwezige functies in de omgeving en omdat een integratie van wonen en andere functies aangewezen is. Een toonzaal met ontvangstruimte op deze schaal is hier passend. Op zich zijn dergelijke functies op deze kleine schaal moeilijker integreerbaar in een echt industriegebied.

In de omgeving zijn meerdere dienstverleners en handelszaken aanwezig.

- Mobiliteitsimpact

Het volledige parkeergebeuren wordt op eigen terrein georganiseerd. Als voormalige gewestweg is de Koolmijnlaan voldoende gedimensioneerd om de verhoging inzake mobiliteit aan te kunnen. Er wordt een aparte parkeerplaats aangelegd voor de klanten van de toonzaal. Deze wordt ingericht als een insteekparking.

Momenteel is er langs de Koolmijnlaan ter hoogte van de aanvraag nog een parkeerstrook aanwezig. Deze zal mogelijk verdwijnen na heraanleg van de Koolmijnlaan.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Op dit perceel laten we een bouwdichtheid van 2 eenheden per 9m perceelsbreedte toe. De kantoorruimte wordt hierbij niet meegeteld. In de voorwaarden bij de vergunning zal opgenomen worden dat het gelijkvloers niet kan omgevormd worden tot een woning.

Het magazijn is opgenomen in het vergunningenregister. De footprint van de bestaande woning wordt iets uitgebreid.

Gezien er gewerkt wordt via een verbouwing van het bestaande pand, ligt de voorbouwlijn op 13,28m uit de as van de weg. Voor een gemeenteweg is dit voldoende.

Het terrein wordt meer verhard dan toegelaten bij een woning. Gezien het hier gaat over een gecombineerde functie waarbij kantoor en wonen wordt gecombineerd is de verhardings- en bebouwingsgraad aanvaardbaar. Deze bebouwingsgraad wordt mede veroorzaakt door de aanwezigheid van het vergund geachte bijgebouw. Dit bijgebouw zal deels ingezet worden in functie van de toonzaal.

De hoogte van het gebouw is passend in de omgeving en niet abnormaal afwijkend

Het bijgebouw wordt enkel anders ingedeeld. Hieraan zijn geen werken gepland.

De aanvraag omvat geen plaatsing van publiciteit. Voor het plaatsen van publiciteit moet een vergunning worden aangevraagd en is men gehouden door de publiciteitverordening.

- Visueel-vormelijke elementen

Het hoofdgebouw wordt bepleisterd met witte crepi en het buitenschrijnwerk is zwart alu. Deze combinatie geeft het geheel een modern uitzicht. Dit zijn gangbare en kwalitatieve materialen. Doordat de setback iets over de linker gevel komt, zal het gebouw in het oog springen omdat het afwijkt van de klassieke architectuur.

De moderne architectuur sluit aan bij de linker aanpalende gebouwen die ook zijn afgewerkt met een plat dak.

- 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

Buiten de aanleg van de wadi wordt het terreinprofiel niet gewijzigd.

- Andere hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Bij de opbouw en de inrichting van de terrassen op de verdieping is rekening gehouden met de privacy van de aanpalers. De zijkanten van de terrassen worden voorzien van een dichte afsluiting waardoor het zicht naar achter wordt gericht ipv naar de zijdelingse aanpalers.

Conclusie

Gunstig voor het bouwen van een handelszaak met twee wooneenheden en omgevingsaanleg.

Voorwaarden

De maximale verharding en bebouwingsgraad van het perceel is bereikt.

De gelijkvloerse verdieping kan niet omgevormd worden tot een wooneenheid.

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, Barbaros Kilic namens Meli Building BV gevestigd te Souwstraat 20 te 3530 Houthalen-Helchteren, voor het bouwen van een handelszaak met twee wooneenheden en omgevingsaanleg, gelegen Koolmijnlaan 394 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie A 226 H2 en (afd. 3) sectie A 232 C.

Artikel 2:

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

De maximale verharding en bebouwingsgraad van het perceel is bereikt.

De gelijkvloerse verdieping kan niet omgevormd worden tot een wooneenheid.

Het advies van de brandweer moet gevolgd worden.

Artikel 3:

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

Artikel 4:

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

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

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

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

Artikel 5:

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

Artikel 6:

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

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

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 11 februari 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester