

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 25 februari 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans

Agendnummer: 4

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/317 - 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 Niels Thys en RENOBO CONSTRUCT BV**

Ligging van het perceel: **Bad Arolsenstraat 12 en 14**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie B nrs. 1131K en 1131L**

Projectnaam: Bouwen van 2 woningen - Bad Arolsenstraat lot 7 & 8

Inrichtingsnummer: 20251124-0098

Intern dossiernummer: 25/317

ID omgevingsplatform OMV_2025142578

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het bouwen van 2 halfopen woningen en omgevingsaanleg.

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 (2 warmtepompen met een vermogen van 5,4 kW; totaal 10,8 kW) – klasse 3

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	26 november 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	6 januari 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	17 februari 2026
Uiterste datum beslissing	7 maart 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 17 februari 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 2022/021/OMV_2022119196 voor het verdelen van 6 kadastrale percelen in 9 loten (2 halfopen bebouwingen, 1 gesloten bebouwingen, 5 loten voor bebouwing open op de perceelsgrens en 1 projectzone) en de aanleg van wegenis goedgekeurd op 17/05/2023.

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 goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 2022/21, goedgekeurd op 17/05/2023. Het betreft loten 7 en 8.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van rooilijnplan Bad Arolsenstraat - ROO_71070_243_00470_00002 goedgekeurd door de gemeenteraad op 27/04/2023.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

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

Verordeningen

Gewestelijke hemelwaterverordening 2023: Deze stedenbouwkundige verordening legt elke bouwer en 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 beide gebouwen watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 7.500 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 5.5m². Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem of watert af in de naastliggende tuinzone. De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, wasmachine en een buitenkraan.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, d.d. 9 juni 2017 is van toepassing op dit dossier.

De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een telecomunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. Bij appartementsgebouwen moet men een toegangspunt voorzien waar de internetleveranciers eenvoudig hun aansluitingen naar de verschillende appartementen kunnen beheren.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 7 januari 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Voor sloop, bouwen of verbouwen van een eengezinswoning, waarvan het perceel ligt op een goedgekeurde verkaveling, geeft Fluvius voor elektriciteit geen specifiek advies. Voor meer info verwijzen we naar onze website www.fluvius.be."

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

"Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor beide woningen geldt

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

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

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

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

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 7 januari 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:
Beste,

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

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak."

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 7 januari 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

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

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

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](#)

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie."

Openbaar onderzoek

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

De aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. De eigenaars van de aanpalende percelen, die de aanvraag niet mee hebben ondertekend, werd naar hun standpunt gevraagd per beveiligde zending. Die eigenaars konden hun standpunt bezorgen binnen een vervalttermijn van dertig dagen die inging op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

Wij ontvingen geen standpunten.

Richtlijnen en omzendbrieven

///

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 Smoorsbeemd, een waterloop van categorie 98.

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

Het voorgenumen 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: Bouwen van 2 halfopen woningen.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid & trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenumen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenumen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van de woningen zal maximaal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt maximaal geïnfilteerd. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringstelsel en er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenumen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Het geplande project is gelegen in een woonstraat met vooral andere woningen. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

Conclusie: Het voorgenumen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat de opmaak van een project-MER niet vereist 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).

Stikstof

De afstand van het projectgebied ten opzichte van het dichtst bijgelegen habitatrichtlijngebied bedraagt ca. 557m met een laagste KDW-waarde van 15kg N/ha/jaar.

Met betrekking tot de werffase wordt aangenomen dat de werkzaamheden één kalenderjaar in beslag zullen nemen waarbij het aantal werkbare dagen 250 dagen wordt gesteld. Dagelijks zullen 2 bestelwagens naar de werf komen waarbij het hier 4 voertuigbewegingen betreft (heen en terug). Op jaarbasis betekent dit 1.000 voertuigbewegingen voor de werffase. Daar bepaalde momenten ook vrachtwagens de werf zullen bevoorraden, zullen deze 1.000 voertuigbewegingen als vrachtwagenbewegingen meegenomen worden in de toetsing, als zijnde een worstcase benadering.

De vervoersbewegingen tijdens de exploitatiefase betreffen bewegingen van lichte voertuigen. Ervan uitgaand dat bij elke woning 2 voertuigen aanwezig zijn, dewelke dagelijks (365 dagen) in

een worstcase benadering heen en terug naar de woning rijden, is de volgende mobiliteitsstroom te verwachten: 2 woningen x 2 voertuigen/woning x 2 bewegingen/voertuig.dag x 365 dagen/jaar = 2.920 voertuigbewegingen/jaar.

Kijkend naar een KWD van 15 kg N/ha/jaar en een afstand van 500 m (feitelijke afstand is 557 m), is een aantal van 650.000 vrachtwagens tolereerbaar voor een aanvaardbare impact van maximaal 1%. Rekening houdend met 1.000 vrachtwagens (0,15% van het toelaatbare aantal), resulteert dit in sowieso in een toelaatbaar aantal wat betreft de impact op het habitatrichtlijngebied.

Met een afstand van 500 m tot het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied (zie boven) en een laagste KDW-waarde van 15 kg N/ha/jaar, mag het aantal aanvaardbare voertuigen 4.781.000 stuks bedragen. Met een hoeveelheid, aangegeven in de benadering hierboven van 2.920 stuks per jaar (0,06% van het toelaatbare aantal), resulteert dit eveneens in een lagere impact dan de gestelde 1% drempel.

De activiteiten in zowel werffase als later in exploitatiefase van het project bouwen van twee eengezinswoningen aan de Bad Arolsenstraat lot 7 & 8 hebben een minimale en toelaatbare impact (0,15% en 0,06%) wat betreft de stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied. Een benadering met een verdubbeling van het aantal voertuigbewegingen is eveneens nog ruim beneden de gestelde N-impactgrenswaarde van 1%.

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag is gelegen aan de gemeenteweg Bad Arolsenstraat, een recent ontwikkelde wegenis. De loten van de voorliggende aanvraag zijn de eerste loten aan deze nieuwe wegenis die ontwikkeld worden.

In de nabije omgeving zijn er open, grondgebonden eengezinswoningen terug te vinden. Achterliggend grenzen de percelen aan de tuinzone van de woning met huisnummer 92 gelegen aan Inakker.

De aanvraag beoogt het bouwen van 2 halfopen, grondgebonden woningen. De aanvraag heeft betrekking op 2 bouwpercelen, elk voorzien van een ééngesinswoning.

De bouwvlakken bedragen 8m x 12m, met een tuinzone van 10m. De afstand tussen de bouwlijn en de rooilijn bedraagt 7m.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkavelingsvergunning, niet ouder dan 15 jaar. Die vergunning bevat voorschriften die de aandachtspunten vermelden in artikel 4.3.1 §2, 1° van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening behandelen en regelen. Deze voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De aanvraag voldoet daar volledig aan en dus is de goede plaatselijke aanleg principieel verzekerd.

Beoordeling van de ingedeelde inrichting of activiteit

Aspect ligging

Het eigendom ligt in een woongebied volgens het gewestplan Hasselt-Genk.

*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.

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.

Aspect geluid

De inrichting ligt in een woongebied volgens het gewestplan Hasselt-Genk.
De projectzone ligt op 265 meter van een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.

Bijgevolg zijn de richtwaarden voor de gebieden onder 3° 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 ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen (in de buurt van de aangrenzende woningen) bedraagt 45 dB(A) overdag en 40 dB(A) 's avonds en 35 dB(A) '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 5,4 kW per stuk.

Het maximum geluidsvermogen van de warmtepomp bedraagt 57,6 dB(A).

Uit technische informatie van Vaillant blijkt dat er ook een fluistermodus bestaat met een geluidsvermogen van 51 dB(A)

De warmtepompen staan opgesteld t.o.v. 2 reflecterende oppervlakken (terrasvloer, terrasmuur).

De geluidsdruk van het toestel op 1 meter afstand kan dan geschat worden op 57,6 dB(A) – 5 dB(A) = 52,6 dB(A) in normale modus en op 51 dB(A) – 5 dB(A) = 46 dB(A) in fluistermodus.

De warmtepomp op lot 7 staat ongeveer op 7,3 meter van de perceelgrens.
Rekening houdend met de afstandsverzwakking en de richtingsfactor voor twee reflecterende oppervlakken bedraagt de geluidsdruk van de warmtepomp op de perceelgrens in normale modus 35,4 dB(A) en in fluistermodus 28,8 dB(A).

De afscheiding die op de perceelgrens staat heeft een te verwaarlozen effect gelet op de afstand t.o.v. de warmtepomp. Het geluid zal hierdoor geen langer traject moeten afleggen t.o.v. de perceelgrens

Deze warmtepomp kan in normale modus voldoen aan de geluidsnorm voor overdag en 's avonds en in fluistermodus aan de norm voor 's nachts.

De warmtepomp op lot 8 staat ongeveer op 10,3 meter van de perceelgrens.

Rekening houdend met de afstandsverzwakking en de richtingsfactor voor twee reflecterende oppervlakken bedraagt de geluidsdruk van de warmtepomp op de perceelgrens 32,4 dB(A) en in fluistermodus 25,8 dB(A).

Deze warmtepomp kan in normale modus voldoen aan de geluidsnorm voor overdag, 's avonds en 's nachts.

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, sectorale voorwaarden uit Vlarem II tot een aanvaardbaar risico kunnen worden herleid.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig, voor het bouwen van 2 halfopen woningen en omgevingsaanleg.

Voorwaarden

- Alle vrijblijvende zijgevels dienen te worden afgewerkt als een **volwaardige zichtgevel**.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- Voldoen aan de voorwaarden van VLARIO betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.
- 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 Niels Thys wonende te Biezenstraat 34 te 2260 Westerlo en Niels Thys namens RENOB CONSTRUCT BV gevestigd te Biezenstraat 34 te 2260 Westerlo, voor het bouwen van 2 halfopen woningen en omgevingsaanleg, gelegen Bad Arolsenstraat 12 en 14 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie B 1131 K en (afd. 3) sectie B 1131 L.

De vergunning omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA) inrichtingsnummer 20251124-0098 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 (2 warmtepompen met een vermogen van 5,4 kW; totaal 10,8 kW) – klasse 3

Artikel 2:

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

- Alle vrijblijvende zijgevels dienen te worden afgewerkt als een **volwaardige zichtgevel**.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- Voldoen aan de voorwaarden van VLARIO betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.
- 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, 25 februari 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester