

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 10 juni 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers

Agendanummer: 14

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 26/055 - 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 milieuvorwaarden 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: **Immorente scpi**

Ligging van het perceel: **Koolmijnlaan 51**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 1061S**

Projectnaam: Afbraak handelspand en bekleden gevels

Intern dossiernummer: 26/055

ID omgevingsplatform OMV_2025143617

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het de afbraak van een handelspand (Brico), het verbouwen van een HS cabine en het bekleden van een handelspand (Carrefour).

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	18 februari 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	4 mei 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	1 juni 2026
Uiterste datum beslissing	17 juni 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 1 juni 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 23/061/OMV_2022165888 voor het plaatsen van een constructie voor compressoren van de nieuwe koelinstallatie en het vervangen en verplaatsen van de bijhorende condensoren op het dak goedgekeurd op 17/05/2023.
- Oud dossier VLAREM (1982.255) voor het plaatsen van een stookolietank van 6.000 liter. - gunstig op 18/03/1982.
- Oud dossier VLAREM (1982.275) voor het plaatsen van een mazouttank van 25.000 liter, opslaan van vloeistoffen met een ontbrandingspunt beneden de 21°C met een max. hoeveelheid in stock van 300 liter, opslaan van vloeistoffen met een ontbrandingspunt tussen de 21° en 50° met een max. hoeveelheid in stock van 1.250 liter, een hoogspanningscabine met transfo van 630 kva en een totaal aan motoren van 119,205 kw. - gunstig op 25/01/1983.
- Stedenbouwkundige vergunning (64/018H) voor het bouwen van een magazijn - goedgekeurd op 25/02/1964.
- Stedenbouwkundige vergunning (68/098KH) voor het bouwen van een garage en uitbreiding van bestaand magazijn - goedgekeurd op 21/05/1968.
- Stedenbouwkundige vergunning (68/032H) voor het bouwen van een magazijn aan bestaande woning - goedgekeurd op 08/10/1968.
- Stedenbouwkundige vergunning (73/015KH) voor het bouwen van een traphal en verbouwen van een bestaand gebouw - goedgekeurd op 20/03/1973.
- Stedenbouwkundige vergunning (73/061KH) voor het bouwen van een overdekte schuilplaats - goedgekeurd op 13/11/1973.
- Stedenbouwkundige vergunning (81/046) voor het afbreken van een loods en het bijbouwen van een verkoopsruimte met opslagplaats - goedgekeurd op 04/06/1981.

- Stedenbouwkundige vergunning (81/046A) voor het verbouwen aan bestaande supermarkt - goedgekeurd op 01/04/1982.
- Stedenbouwkundige vergunning (96/007) voor het uitbreiden aan bestaand nijverheidsgebouw met een buitenverkoop - goedgekeurd op 24/04/1996.
- Stedenbouwkundige vergunning (96/058K) voor het plaatsen van een pyloon en aanpassen van de parking - goedgekeurd op 11/12/1996.
- Stedenbouwkundige vergunning (99/180) voor het plaatsen van een nieuwe parkingverlichting - goedgekeurd op 14/07/1999.
- Stedenbouwkundige vergunning (01/296) voor het plaatsen van 2 condensors op het dak en het inplanten van een nieuwe inkomsas - goedgekeurd op 19/09/2001.
- Stedenbouwkundige vergunning (03/012) voor het plaatsen van informatiemeubilair - goedgekeurd op 26/02/2003.
- Stedenbouwkundige vergunning (04/191) voor het vervangen van bestaande uithangborden door nieuwe - goedgekeurd op 08/12/2004.
- Stedenbouwkundige vergunning (05/305) voor het plaatsen van een uithangbord op palen ivm op dakrand - goedgekeurd op 21/09/2005.
- Stedenbouwkundige vergunning (07/441) voor het plaatsen van reclamepanelen - goedgekeurd op 21/01/2008.
- Stedenbouwkundige vergunning (11/350) voor het plaatsen van reclame - goedgekeurd op 09/01/2012.
- Milieuvergunning 2001/2/9 voor het grootwarenhuis - goedgekeurd op 05/12/2001.
- Milieuvergunning 2013/3/15 voor het doe het zelf zaak - kleinhandel - goedgekeurd op 26/08/2013.

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 betreft geen projecten waarvoor volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota moet worden opgemaakt.

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.

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 26/055 - Goedkeuring (vervolg)

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 19 mei 2026, is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 12 mei 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Hierbij de opmerkingen van Fluvius:

Opvolgen van code synergrid C2/112

KLIP/KLIM plannen opvragen,

Aansluiting vanuit de Teutenweg met middenspanningskabels naar de cabine G.B. 024096

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 18 mei 2026, is voorwaardelijk gunstig 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

//

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 parking is op de watertoetskaart deels ingekleurd als pluviaal overstromingsgevoelig. Er is een kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering.

Gezien de aanvraag de afbraak van een gebouw beoogt, wordt in alle redelijkheid geconcludeerd dat er geen nadelige invloed is op het watersysteem of de veiligheid van de overige vergunde of vergunde geachte constructies.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I of II van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

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 betrokken perceel is gelegen binnen een commerciële omgeving en is momenteel bebouwd met een vrijstaand handelscomplex bestaande uit twee handelsunits. Op het terrein bevinden zich daarnaast parkeervoorzieningen en de nodige infrastructuur voor de ontsluiting en bevoorrading van de handelsactiviteiten.

De aanvraag heeft betrekking op de sloop van de meest oostelijk gelegen handelsunit, voorheen in gebruik als Brico. Dit gebouw staat reeds geruime tijd leeg en bevindt zich in een bouwfysisch slechte staat. Diverse structurele elementen vertonen gebreken waardoor het gebouw niet langer voldoet aan de hedendaagse technische en functionele normen. Het af te breken gebouw bestaat uit een gelijkvloerse bouwlaag met een verdieping en omvat aan de rechterzijde een voormalige buitenverkoopruimte.

Na de sloop wordt het terrein bouwrijp gemaakt. Er wordt momenteel geen nieuwe bebouwing of functie voorzien op de vrijgekomen ruimte. De bestaande inrichting van het terrein, met inbegrip van de parkeerinfrastructuur en de leveringszones, blijft behouden.

Aan de voorzijde van de af te breken handelsunit bevindt zich een technische ruimte met tellerlokaal en hoogspanningscabine. Deze constructie blijft behouden. Het gebouwdeel wordt gerenoveerd door het plaatsen van een nieuw plat dak en een nieuwe gevelafwerking in metalen sandwichpanelen.

Daarnaast omvat de aanvraag werken aan de bestaande Carrefour-vestiging. De bestaande gevels worden voorzien van een nieuwe isolerende gevelbekleding bestaande uit een regelstructuur van 5 cm en sandwichpanelen van 12 cm, goed voor een totale opbouw van 17 cm. Hiermee wordt het gebouw aangepast aan de hedendaagse isolatienormen en wordt de energetische performantie verbeterd.

Ook de nieuw vrijgekomen gevels die ontstaan na de sloop van de Brico-unit worden afgewerkt met dezelfde metalen sandwichpanelen in een uniforme grijze kleur. Hierdoor ontstaat een coherent en verzorgd architecturaal geheel met de bestaande bebouwing.

Ter hoogte van de opslagruimte voor leeggoed van Carrefour wordt de bestaande muur verlaagd tot een hoogte van 3,00 meter. Aanvullend wordt een nieuwe afscheidingsmuur opgericht met een hoogte van 3,00 meter om deze functionele zone visueel af te schermen van de omgeving.

De aanvraag beoogt aldus de verwijdering van een leegstaand en verouderd handelsgebouw, de renovatie van de bestaande handelssite en de verbetering van de beeldkwaliteit en energetische prestaties van het complex, zonder uitbreiding van de bestaande handelsactiviteiten.

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 betreft de sloop van een leegstaand en bouwfysisch verouderd handelsgebouw (unit 2 – Brico), het behoud van de technische ruimte met tellerlokaal en hoogspanningscabine, en de energetische opwaardering van het bestaande Carrefourgebouw. De handelsfunctie op het perceel blijft behouden. De vrijgekomen ruimte wordt bouwrijp gemaakt zonder onmiddellijke nieuwe ontwikkeling. De werken zijn functioneel verenigbaar met de bestaande commerciële bestemming van het perceel en de omliggende context. De aanvraag draagt bij tot een kwaliteitsverbetering van de site.

- Mobiliteitsimpact

De aanvraag heeft geen negatieve impact op de mobiliteit. De bestaande parkeerinfrastructuur met 90 parkeerplaatsen blijft volledig behouden en ongewijzigd. Ook de bestaande leveringszone aan de achterzijde van het perceel blijft behouden. De ontsluitingsstructuur van het perceel blijft ongewijzigd.

- Schaal

De voorgestelde werken zijn qua schaal passend binnen de bestaande bebouwde omgeving. Door de sloop van een aanzienlijk bouwvolume neemt de ruimtelijke impact van de bebouwing af. Het behouden technische lokaal blijft beperkt van omvang en blijft ondergeschikt aan de hoofdbebouwing. De schaal van de resterende bebouwing blijft afgestemd op de bestaande handelsomgeving.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag resulteert in een vermindering van de bebouwde oppervlakte met circa 1.304 m² en een afname van het bouwvolume met ongeveer 10.922 m³. Hierdoor vermindert de verhardings- en bebouwingsdruk op het perceel. Er wordt geen bijkomende bebouwing opgericht. Het project leidt bijgevolg tot een gunstiger ruimtegebruik en een lagere bouwdichtheid.

- Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag zorgt voor een visuele opwaardering van de site. Het verouderde en bouwfysisch slechte gebouw wordt verwijderd, waardoor een netter en overzichtelijker geheel ontstaat. De nieuwe gevelafwerking van de technische ruimte en de vrijgekomen gevels met grijze metalen sandwichpanelen sluit aan bij de bestaande architecturale vormgeving van het handelscomplex. Ook de gevelrenovatie van het Carrefourgebouw draagt bij aan een verzorgder uitzicht en een verbeterde energetische prestatie. De voorziene afscheidingsmuur rond de leeggoedzone zorgt ervoor dat deze functionele ruimte visueel wordt afgeschermd.

- Cultuurhistorische aspecten

Het project heeft geen impact op cultuurhistorisch waardevolle elementen. Op het perceel zijn geen gekende erfgoedwaarden aanwezig en er worden geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of structuren aangetast.

- Bodemreliëf

Het perceel bevindt zich op een licht hellend terrein. De aanvraag voorziet geen wijzigingen aan het bestaande maaiveld of het reliëf. Het bodemreliëf blijft bijgevolg behouden en de werken hebben geen negatieve invloed op de terreingesteldheid.

- Hinderaspecten

De aanvraag geeft geen aanleiding tot bijkomende hinder voor de omgeving. Er worden geen nieuwe functies toegevoegd en de bestaande activiteiten blijven behouden. Door de sloop van het leegstaande gebouw vermindert het bebouwde volume op het perceel. Er zijn geen negatieve effecten inzake privacy, bezonning, inijk of geluidshinder te verwachten. De voorziene afscherming van de leeggoedzone draagt bovendien bij aan een ordelijke inrichting van de site.

- Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag heeft over het algemeen een positieve impact op de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid. De sloop van het bouwfysisch verouderde en leegstaande gebouw draagt bij tot een veiligere en kwalitatief betere inrichting van het perceel. Daarnaast zorgt de energetische renovatie van de gevels van het bestaande handelsgebouw voor een verbetering van de bouwprestaties en het gebruikscomfort.

Bij de aanvraag werd een sloopopvolgingsplan gevoegd waarin aanbevelingen worden geformuleerd voor de uitvoering van de sloopwerken. Uit dit plan blijkt dat in het af te breken gebouw onder meer asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Deze materialen dienen voorafgaand aan of tijdens de sloop op een deskundige en reglementair voorgeschreven wijze te worden verwijderd en afgevoerd. Mits naleving van de aanbevelingen uit het sloopopvolgingsplan en de geldende regelgeving inzake asbestverwijdering kunnen risico's voor de gezondheid en de veiligheid van werknemers, omwonenden en gebruikers van de site worden vermeden.

De aanvraag geeft bijgevolg geen aanleiding tot onaanvaardbare risico's inzake gezondheid, gebruiksgenot of algemene veiligheid.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het de afbraak van een handelspand (Brico), het verbouwen van een HS cabine en het bekleden van een handelspand (Carrefour).

Voorwaarden

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.

Alle voorwaarden opgenomen in het advies van **Hulpverleningszone Zuid-West Limburg** dienen strikt te worden nageleefd en uitgevoerd.

De project specifieke **aanbevelingen en aandachtspunten** zoals opgenomen in de **sloopinventaris** dienen gevolgd te worden:

De gemeente Heusden-Zolder behoort tot de verdachte gemeenten waar zinkassen en slakken kunnen voorkomen.

De gemeente behoort ook tot de regio waar mijnsteen kan voorkomen.

Tijdens werkzaamheden in de bodem dient men aandachtig te werk te gaan. Bij het vaststellen van zinkassen en slakken of mijnsteen moeten de nodige maatregelen getroffen worden.

Verplicht te scheiden fracties:

- * Asbesthoudende materialen voorafgaand aan de afbraak
- * Afvalstromen voor recyclage (glas, metaal, gipshoudende materialen, steenpuin, ...)
- * Kwikhoudende materialen
- * Gevaarlijke materialen
- * Elektrische toestellen (AEEA)

Verplichting stopmomenten:

- * Het is verplicht een stopmoment in te lassen bij ontdekken van asbesthoudende materialen en gevaarlijke materialen.

Aanbevelingen betreffende asbesthoudende materialen:

- * Het verwijderen van de asbesthoudende materialen voor aanvang van de werken.
- * Bij het verwijderen van een asbesthoudende dakbedekking dient rekening gehouden te worden met de eventuele vervuilde isolatie onder het dak, vervuilde zoldervloer, stof en brokken op de dakstructuur,... (Historische vervuiling). Materialen die ten gevolge van historische vervuiling verontreinigd zijn met asbestvezels dienen gereinigd of als asbesthoudend afval afgevoerd te worden.

Aanbevelingen betreffende hergebruik- en/of recyclagemogelijkheden:

- * Het beste betonpuin kan worden gebruikt als grondstof voor de productie van hoogwaardige betongranulaten die opnieuw in beton gebruikt kunnen worden. Dit rekening houdend met een voldoende hoeveelheid, voldoende kwaliteit en voldoende zuiverheid.
- * Metaalafval kan worden gerecycleerd tot nieuwe metaalproducten.
- * Vlak glas kan worden gerecycleerd tot herbruikbare glasscherven die een grondstof vormen voor nieuwe glasproducten.
- * Metselwerk kan worden gebroken en gerecycleerd als fundering voor weginfrastructuur. Dit enkel met afzonderlijke inzameling van gipshoudend afval en vreemde materialen.

Bij de uitvoering van de werken dient rekening gehouden te worden met de **aandachtspunten** zoals opgenomen in het advies van het **Agentschap voor Wegen en Verkeer**;

Bij de uitvoering van de werken mag u het openbaar domein niet beschadigen. Beschadigt u weginfrastructuur, dan herstelt u die in de oorspronkelijke staat. Als er gebreken aan het gewestdomein zijn, laat u dat minstens 10 dagen voor de start van de werken per brief of via mail weten aan het Agentschap Wegen en Verkeer. Doet u dat niet, dan veronderstellen we dat het gewestdomein in perfecte staat is.

1. U mag het verkeer niet belemmeren of onderbreken, tenzij u hiervoor een signalisatievergunning heeft verkregen.
2. De werken die u uitvoert, mogen de afwatering van de weg niet hinderen.

3. Voor alle tijdelijke en permanente innames en wijzigingen van het openbaar domein, met inbegrip van werken aan de openbare grachten, hebt u een aparte vergunning nodig van het Agentschap Wegen en Verkeer. (Zie Retributiebepaling van de Vlaamse Regering van 29 maart 2022.) U kan deze domeinvergunning aanvragen via het webportaal van AWV:

<https://wegenenverkeer.be/adviezenvergunningen>.

Tijdelijke innames: bv. stellingen, containers, opslag van materialen, tijdelijke werftoegang, terrassen...

• Permanente innames: bv. inbuizingen van baangrachten, bermverhardingen, grondankers,...

Die werken worden uitgevoerd door de gemeente of door u als aanvrager.

Indien u zelf de werken wil laten uitvoeren, kan dit enkel gebeuren door een erkende aannemer en hebt u, buiten de domeinvergunning van AWV, ook altijd toestemming nodig van de gemeente.

4. Indien u het perceel afsluit, zorg er dan voor dat het zicht op de openbare weg bij het uitrijden niet wordt gehinderd door de afsluiting.

Laat daartoe vanaf een hoogte van 75 cm een voldoende grote zichthoek open naast de eigenlijke toegang.

Zet u een hek? Dan mag dit niet over het openbaar domein opendraaien.

Zet u een haag? Dan mag die niet dichter dan 50 cm van de grens met het openbaar domein worden ingeplant, en moet u deze regelmatig snoeien.

5. In de zone voor de rooilijn en in de zone van achteruitbouw geldt een bouwverbod (artikel 4.3.8. §1 VCRO). Ook handelingen waarvoor u geen omgevingsvergunning nodig hebt, mogen in deze zones enkel worden uitgevoerd na machtiging van de wegbeheerder. Voor percelen langs de gewestweg is dit het Agentschap Wegen en Verkeer. Deze machtiging vraagt u aan via het wegendistrict. De contactgegevens vindt u hier: <https://wegenenverkeer.be/over-ons/districten>

6. U mag in principe maar 1 toegang aanleggen van maximaal 4,5 meter breed. Buiten die toegang sluit u uw perceel aan de perceelsgrens af met een fysieke scheiding waar geen voertuigen over kunnen rijden.

U mag geen inrit aanleggen tegenover de bomen van de weg. De plaats van uw toegangen, ramen en deuropeningen is ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur zoals bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten van nutsmaatschappijen en straatmeubilair.

7. Uw dorpels moeten boven het hoogste punt van de weg uitkomen. Als dat niet zo is, maakt u bij een eventuele verhoging of verlaging van de weg geen aanspraak op een vergoeding om uw deuren, poorten en andere toegangen aan te passen. Ook loopt u meer risico op wateroverlast als de dorpels te laag zijn.

8. Bij sloopwerken: Ondergrondse constructies voor de rooilijn verwijdert u volledig. In de zone van de achteruitbouw breekt u alle constructies af tot minstens 1 meter onder het peil van het aanpalende openbaar domein. In de overblijvende keldervloeren maakt u per 4 m² gaten van 0,5 x 0,5 meter. De overbodige aansluitingen op de riolering dicht u af ter hoogte van de grens van het openbaar domein.

9. Bij grondwerken: Grond voor de rooilijn vult u aan met niet-vervuilde aanvulgrond, op een manier dat geen verzakkingen of afvloeiingen mogelijk zijn. U mag geen steenpuin gebruiken om grond aan te vullen.

De aangevulde grond voor de rooilijn dekt u af met een laag teelaarde van 30 centimeter dik en wordt ingezaaid.

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, Sven Quasters namens Immorente scpi gevestigd te Square des Champs Elysées 303 te 91026 evry, voor het de afbraak van een handelspand (Brico), het verbouwen van een HS cabine en het bekleden van een handelspand (Carrefour), gelegen Koolmijnlaan 51 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1061 S.

Artikel 2:

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

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.

Alle voorwaarden opgenomen in het advies van **Hulpverleningszone Zuid-West Limburg** dienen strikt te worden nageleefd en uitgevoerd.

De project specifieke **aanbevelingen en aandachtspunten** zoals opgenomen in de **sloopinventaris** dienen gevolgd te worden:

De gemeente Heusden-Zolder behoort tot de verdachte gemeenten waar zinkassen en slakken kunnen voorkomen.

De gemeente behoort ook tot de regio waar mijnsteen kan voorkomen.

Tijdens werkzaamheden in de bodem dient men aandachtig te werk te gaan. Bij het vaststellen van zinkassen en slakken of mijnsteen moeten de nodige maatregelen getroffen worden.

Verplicht te scheiden fracties:

- * Asbesthoudende materialen voorafgaand aan de afbraak
- * Afvalstromen voor recyclage (glas, metaal, gipshoudende materialen, steenpuin, ...)
- * Kwikhoudende materialen
- * Gevaarlijke materialen
- * Elektrische toestellen (AEEA)

Verplichting stopmomenten:

- * Het is verplicht een stopmoment in te lassen bij ontdekken van asbesthoudende materialen en gevaarlijke materialen.

Aanbevelingen betreffende asbesthoudende materialen:

- * Het verwijderen van de asbesthoudende materialen voor aanvang van de werken.
- * Bij het verwijderen van een asbesthoudende dakbedekking dient rekening gehouden te worden met de eventuele vervuilde isolatie onder het dak, vervuilde zoldervloer, stof en brokken op de dakstructuur,... (Historische vervuiling). Materialen die ten gevolge van historische vervuiling verontreinigd zijn met asbestvezels dienen gereinigd of als asbesthoudend afval afgevoerd te worden.

Aanbevelingen betreffende hergebruik- en/of recyclagemogelijkheden:

- * Het beste betonpuin kan worden gebruikt als grondstof voor de productie van hoogwaardige betongranulaten die opnieuw in beton gebruikt kunnen worden. Dit rekening houdend met een voldoende hoeveelheid, voldoende kwaliteit en voldoende zuiverheid.
- * Metaalafval kan worden gerecycleerd tot nieuwe metaalproducten.
- * Vlak glas kan worden gerecycleerd tot herbruikbare glasscherven die een grondstof vormen voor nieuwe glasproducten.
- * Metselwerk kan worden gebroken en gerecycleerd als fundering voor weginfrastructuur. Dit enkel met afzonderlijke inzameling van gipshoudend afval en vreemde materialen.

Bij de uitvoering van de werken dient rekening gehouden te worden met de **aandachtspunten** zoals opgenomen in het advies van het **Agentschap voor Wegen en Verkeer**;

Bij de uitvoering van de werken mag u het openbaar domein niet beschadigen. Beschadigt u weginfrastructuur, dan herstelt u die in de oorspronkelijke staat. Als er gebreken aan het gewestdomein zijn, laat u dat minstens 10 dagen voor de start van de werken per brief of via mail weten aan het Agentschap Wegen en Verkeer. Doet u dat niet, dan veronderstellen we dat het gewestdomein in perfecte staat is.

1. U mag het verkeer niet belemmeren of onderbreken, tenzij u hiervoor een signalisatievergunning heeft verkregen.

2. De werken die u uitvoert, mogen de afwatering van de weg niet hinderen.

3. Voor alle tijdelijke en permanente innames en wijzigingen van het openbaar domein, met inbegrip van werken aan de openbare grachten, hebt u een aparte vergunning nodig van het Agentschap Wegen en Verkeer. (Zie Retributiebesluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2022.) U kan deze domeinvergunning aanvragen via het webportaal van AWW: <https://wegenenverkeer.be/adviezenvergunningen>.

Tijdelijke innames: bv. stellingen, containers, opslag van materialen, tijdelijke werftoegang, terrassen...

• Permanente innames: bv. inbuizingen van baangrachten, bermverhardingen, grondankers,...

Die werken worden uitgevoerd door de gemeente of door u als aanvrager.

Indien u zelf de werken wil laten uitvoeren, kan dit enkel gebeuren door een erkende aannemer en hebt u, buiten de domeinvergunning van AWV, ook altijd toestemming nodig van de gemeente.

4. Indien u het perceel afsluit, zorg er dan voor dat het zicht op de openbare weg bij het uitrijden niet wordt gehinderd door de afsluiting.

Laat daartoe vanaf een hoogte van 75 cm een voldoende grote zichthoek open naast de eigenlijke toegang.

Zet u een hek? Dan mag dit niet over het openbaar domein opendraaien.

Zet u een haag? Dan mag die niet dichter dan 50 cm van de grens met het openbaar domein worden ingeplant, en moet u deze regelmatig snoeien.

5. In de zone voor de rooilijn en in de zone van achteruitbouw geldt een bouwverbod (artikel 4.3.8. §1 VCRO). Ook handelingen waarvoor u geen omgevingsvergunning nodig hebt, mogen in deze zones enkel worden uitgevoerd na machtiging van de wegbeheerder. Voor percelen langs de gewestweg is dit het Agentschap Wegen en Verkeer. Deze machtiging vraagt u aan via het wewegendistrict. De contactgegevens vindt u hier: <https://wegenverkeer.be/over-ons/districten>

6. U mag in principe maar 1 toegang aanleggen van maximaal 4,5 meter breed. Buiten die toegang sluit u uw perceel aan de perceelsgrens af met een fysieke scheiding waar geen voertuigen over kunnen rijden.

U mag geen inrit aanleggen tegenover de bomen van de weg. De plaats van uw toegangen, ramen en deuropeningen is ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur zoals bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten van nutsmaatschappijen en straatmeubilair.

7. Uw dorpels moeten boven het hoogste punt van de weg uitkomen. Als dat niet zo is, maakt u bij een eventuele verhoging of verlaging van de weg geen aanspraak op een vergoeding om uw deuren, poorten en andere toegangen aan te passen. Ook loopt u meer risico op wateroverlast als de dorpels te laag zijn.

8. Bij sloopwerken: Ondergrondse constructies voor de rooilijn verwijdert u volledig. In de zone van de achteruitbouw breekt u alle constructies af tot minstens 1 meter onder het peil van het aanpalende openbaar domein. In de overblijvende keldervloeren maakt u per 4 m² gaten van 0,5 x 0,5 meter. De overbodige aansluitingen op de riolering dicht u af ter hoogte van de grens van het openbaar domein.

9. Bij grondwerken: Grond voor de rooilijn vult u aan met niet-vervuilde aanvulgrond, op een manier dat geen verzakkingen of afvloeiingen mogelijk zijn. U mag geen steenpuin gebruiken om grond aan te vullen.

De aangevulde grond voor de rooilijn dekt u af met een laag teelaarde van 30 centimeter dik en wordt ingezaaid.

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 vijftientig 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.)

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 10 juni 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Isabelle Thielemans
waarnemend burgemeester