

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 26 augustus 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: 9

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 26/019 - 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: **THV Hplus Vastgoed - curon VVZRL**

Ligging van het perceel: **Dorpsstraat 51, /0001, /0011, /0021, /0001, /0011, /0021, 53, /1, /2, /1, /2, 55, 57, Schuttershof 1_3, 3, /1, /2, /3, /4, /5, /6, /1, /2, /3, /4, /5 en /6**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie B nrs. 194S, 194R, 195C, 197W en 436N2**

Projectnaam: HPLUS-CURON - Schuttershof

Inrichtingsnummer: 20240220-0013

Intern dossiernummer: 26/019

ID omgevingsplatform OMV_2025152801

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van bestaande bebouwing en verharding, het bouwen van 24 nieuwbouw appartementen en de inrichting van de groene omgeving.

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 (24 lucht/water warmtepompen van 4 kW; totaal vermogen van 96 kW) – klasse 3

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	19 januari 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	19 maart 2026
Opening openbaar onderzoek	3 april 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	2 mei 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	18 augustus 2026
Uiterste datum beslissing	31 augustus 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 18 augustus 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 19/513/OMV_2019163458 voor het verbouwen van een winkel met woonst tot een woongeheel met 3 wooneenheden goedgekeurd op 18/03/2020.
- Omgevingsvergunning 21/393/OMV_2021123367 voor het bouwen van een appartementencomplex met 10 wooneenheden en een kantoorruimte geweigerd op 24/11/2021.
- Omgevingsvergunning 23/178/OMV_2023052794 voor het regulariseren van een driewoonst goedgekeurd op 08/11/2023.
- Omgevingsvergunning 24/071/OMV_2023057745 voor het slopen van bestaande bebouwing en verharding en het bouwen van 20 appartementen goedgekeurd op 28/11/2024.
- Stedenbouwkundige vergunning (1903/001Z) voor het bouwen van een molen - goedgekeurd op 19/09/1902.
- Stedenbouwkundige vergunning (64/1317Z) voor het bouwen van een woon- en grootwarenhuis (enkel warenhuis gebouwd) - goedgekeurd op 31/07/1964.

- Stedenbouwkundige vergunning (64/1359Z) voor het bouwen van een woon- en handelshuis - goedgekeurd op 20/11/1964.
- Stedenbouwkundige vergunning (67/1824Z) voor het bouwen van 2 appartementen (boven supermarkt) en bouwen van een handelsruimte en appartement (boven handelsruimte) - goedgekeurd op 19/09/1967.
- Stedenbouwkundige vergunning (67/1825Z) voor het bouwen van een eengezinswoning met schoenwinkel - goedgekeurd op 19/09/1967.
- Stedenbouwkundige vergunning (73/0/1/726Z) voor het bouwen van 2 winkels en 6 appartementen - goedgekeurd op 17/12/1973.
- Stedenbouwkundige vergunning (78/174K) voor het bijbouwen van living op plat dak - goedgekeurd op 06/09/1978.
- Stedenbouwkundige vergunning (89/089K) voor het herstellingswerken aan bestaande voorgevel - goedgekeurd op 09/10/1989.
- Stedenbouwkundige vergunning (92/124K) voor het vernieuwen van een winkelpui - goedgekeurd op 12/10/1992.
- Stedenbouwkundige vergunning (93/129K) voor het verbouwen van 1 bestaand winkelpand tot 2 winkelpanden en 1 appartement (gv achteraan, langs schuttershof) - goedgekeurd op 16/05/1994.
- Verkavelingsvergunning (1963/044/3) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 22/02/1963.
- Verkavelingsvergunning (1967/210/169/119) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 30/03/1967.
- Verkavelingsvergunning (1973/423/383/333) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 07/05/1973.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Woongebied:

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).

Het perceel is gelegen binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg BPA Zolder Centrum I - wijziging 7, goedgekeurd op 24 juli 1996, met bestemmingszone(s): zone voor gesloten bebouwing.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het project is gelegen binnen het gebied van het rooilijnplan Dorpsstraat- Dekenstraat- Stationsstraat-Bieststraat van 21 februari 1952.

Het project is gelegen binnen de contouren van meerdere goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen: 1963/044/3, 1967/210/169/119 en 1973/423/383/333.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan en het BPA Zolder Centrum I - wijziging 7, maar is niet volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van dit bestemmingsplan.

Afwijking en uitzonderingen

Conform het aangepaste art. 4.3.1. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar geen weigeringsgrond meer om een vergunning af te leveren. Er moet wel een openbaar onderzoek worden georganiseerd.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kan de vergunningsverlenende overheid

afwijken van de voorschriften van een BPA voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag en voor zover het BPA enkel aanvullend is op de bestemming van het gewestplan, in casu woongebied. Elke vraag tot afwijking moet onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Deze afwijkmogelijkheid geldt enkel op die locaties waar een onderliggende 'harde' gewestplanbestemming geldt en kan niet worden toegepast voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoed.

Het BPA Zolder Centrum I - wijziging 7 is ouder dan 15 jaar en de onderliggende gewestplanbestemming is 'woongebied', waardoor toepassing gemaakt kan worden van art. 4.4.9/1 VCRO.

Volgende afwijkingen worden vastgesteld:

- 3 bouwlagen met een setbackvolume i.p.v. 2-3 bouwlagen met een zadeldak;
- Dakrandhoogte van 8,86m (3e verdieping) en 12,36m (setback-volume) i.p.v. min. 5,20 m en max. 7,60 m, gemeten vanaf het gemiddeld peil van de boordsteen van de stoep tot de bovenkant van de gevelbekroning.

Beoordeling afwijkingen

De aanvraag voorziet een verdichtingsproject in het centrum van de dorpskern Zolder. Het project beoogt de realisatie van een woongeheel met 24 appartementen. Met dit verdichtingsproject zet de aanvraag in op artikel 4.3.1 VCRO inzake ruimtelijk rendement. De projectsite is omwille van zijn centrale ligging geschikt om het ruimtelijk rendement te verhogen.

Het BPA is aanvullend op de bestemming woongebied van het gewestplan, waardoor toepassing van art. 4.4.9/1 VCRO mogelijk is teneinde het verouderde karakter van de BPA-voorschriften te remediëren en het planologisch potentieel optimaal te benutten. De gevraagde afwijkingen dragen hiertoe bij door een efficiëntere benutting van de beschikbare ruimte, met behoud van de omgevingskwaliteit.

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

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.

Het regenwater afkomstig van het hoofddak wordt opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 40.000 liter. Voor een gebouw met meerdere woongelegenheden bedraagt het vereiste

volume 100 liter per m² horizontale dakoppervlakte. Het volume van de voorziene hemelwaterput voldoet bijgevolg aan de verordening hemelwater.

Tevens worden acht woongelegenheden op de hemelwaterput aangesloten, wat overeenstemt met de verplichting om per overschreden schijf van 5.000 liter minimaal één woongelegheden aan te sluiten. Het hemelwater wordt maximaal hergebruikt voor onder meer toiletspoeling, wasmachines, buitenkranen, tuinbewatering en poetswater in de gemeenschappelijke delen. De noodoverlaat van de hemelwaterput wordt aangesloten op de infiltratievoorzieningen, conform de verordening.

Het hemelwater afkomstig van de groendaken en terrassen wordt rechtstreeks afgevoerd naar de infiltratievoorzieningen. Hiervoor wordt voorzien in vier ondergrondse infiltratieputten die in cascade met elkaar verbonden zijn. Samen beschikken deze putten over een buffervolume van 30.000 liter en een totale infiltratieoppervlakte van 50,46 m².

Aangezien de ondergrondse parkeerkelder een groot deel van de projectzone inneemt en slechts 83,53 m² onverharde tuinzone beschikbaar blijft, wordt gekozen voor een ondergrondse infiltratieoplossing. De beperkte beschikbare ruimte vormt hierbij een ruimtelijke motivering voor de ondergrondse aanleg. De noodoverlaat van de infiltratievoorzieningen wordt aangesloten op de openbare riolering.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van de **Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)** afgeleverd op 26 mei 2026, is ongunstig en als volgt gemotiveerd:

Algemeen

De ontwikkeling van de hoeklocatie Dorpsstraat x Schuttershof werd op 24 april 2024 aan de Gecoro voorgelegd. De aanvraag werd ongunstig geadviseerd. Het project werd vergund door het de Deputatie op 2BI1I/2024. Een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd verworpen.

De bouwwerken werden niet opgestart. De ontwikkelaar heeft ondertussen het aangrenzend gebouw langs de Dorpsstraat aangekocht en beslist dit te integreren in de projectontwikkeling. Om deze reden werd een nieuwe vergunningsaanvraag ingediend.

Het ongunstig advies van de Gecoro op 24 april 2024 was in globa gebaseerd op het feit dat het bouwproject, gezien zijn strategische ligging in het dorpscentrum, onvoldoende kwaliteit in zich had, zowel ruimtelijk architecturaal als functioneel.

Functionele inpasbaarheid

Er wordt alleen voorzien in de functie wonen. Gezien de schaal van het project en de ligging midden in de dorpskern is een programmering met verschillende activiteiten en functies zeker wenselijk. Het ontbreken van publieksgerichte functies (handel, horeca, diensten) is een gemiste kans voor de opwaardering van de dorpskern van Zolder.

Mobiliteitsimpact

De bovengrondse fietsenstalling wordt positief geëvalueerd, evenals de ontsluiting ernaartoe. De fietsvoorzieningen zijn in zijn algemeenheid positief geëvalueerd. Ook de organisatie van de ondergrondse parkeergarage is verbeterd ten opzichte van eerdere ontwerpen. Het in- en uitrijden functioneert als een natuurlijke verkeersremmer, wat gunstig is voor de verkeersveiligheid.

Er wordt wel de vraag gesteld of de gekozen locatie van de inrit optimaal is (Dorpsstraat), al werd deze reeds afgetoetst met de mobiliteitsdienst. Een parkeerplaats wordt verschoven naar het openbaar domein. Het afknotten van de hoek van het gebouw draagt bij aan een betere zichtbaarheid.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid zijn op zich aanvaardbaar maar worden onvoldoende vertaald in gepaste architectuur waardoor deze nieuwbouw op een te weinig fijnzinnige manier binnen het dorpsweefsel wordt geïntegreerd.

Zo wordt vastgesteld dat er geen afbouw voorzien is naar de aansluitende woning langs het Schuttershof. Hoewel een dergelijke afbouw wenselijk zou kunnen zijn gezien de centrale ligging wordt dit in het licht van de langetermijnvisie op ruimtelijke ordening niet aangewezen geacht. Er bestaat immers de mogelijkheid dat het naastliggende gebouw in de toekomst wordt afgebroken, waarna een ontwikkeling tot drie bouwlagen mogelijk wordt. Op korte termijn wordt het ontwerp echter als minder passend beoordeeld.

Visueel-vormelijke elementen

De voorgevels vertonen weinig interactie met de omgeving. Zo is de gevelmuur met garagepoort langs de Dorpstraat visueel sterk aanwezig en versterkt de gesloten gevelwand naar het centrum. Het werken met een uniforme nulpas is gunstig voor de bewoners, onder meer in functie van uitzicht zonder inblik, maar negatief naar het straatbeeld gezien hierdoor (op ooghoogte) langs de stoep een gesloten gevelmuur ontstaat. Algemeen wordt de gevel als vrij monotoon ervaren, er zijn bedenkingen bij de keuze voor een grijze gevelsteen. Het aanbrengen van meer reliëf en geleiding in de gevel wordt aanbevolen om de architecturale kwaliteit te verhogen. Deze bemerkingen werden ook in het advies bij vorig ontwerp geformuleerd en zijn in huidig ontwerp niet verbeterd.

Cultuurhistorische aspecten

Er werden geen specifieke opmerkingen geformuleerd.

Bodemreliëf

Er werden geen specifieke opmerkingen geformuleerd.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er werden geen specifieke opmerkingen geformuleerd.

Conclusie

Het ontwerp is op een aantal vlakken verbeterd t.o.v. de aanvraag omgevingsvergunning OMV_2023057745, maar de fundamentele bemerkingen, geformuleerd in het advies van de GECORO dd.24 april2024 blijven behouden. Hierdoor blijft het advies van de GECORO ongunstig.

Het advies van de **Gemeentelijke dienst mobiliteit** afgeleverd op 7 juni 2024, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Team Mobiliteit heeft geen bezwaren tegen voorliggende aanvraag. Het project beschikt over voldoende en kwalitatieve parkeerplaatsen en fietsenstallingen op eigen terrein (1 parkeerplaats per appartement in een dorpskern). Om het oprijzicht te verbeteren moet een parkeerplaats langs de openbare weg 1,5 meter opschuiven.

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 20 maart 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: het Agentschap voor Natuur en Bos geeft gunstig advies onder de volgende voorwaarde:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

Bij het uitvoeren van werken moet men er zich - **voor** men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het afbreken van constructies dient men na te gaan **voor** de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn.

Het advies van **Deputatie** afgeleverd op 21 april 2026, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd:

Voor voorliggend dossier is geen advies vereist van de afdeling Waterbeheer.

Uit het ingevulde watertoetsinstrument

(<http://www.integraalwaterbeleid.be/watertoetsinstrument/>) blijkt of en voor welke richtlijnen er advies nodig is van de waterbeheerder in het kader van de watertoets.

Indien de verharde oppervlakte minder dan 1000 m² bedraagt wordt er door de waterbeheerder geen uitspraak gedaan over de GSV hemelwater. Het is aan de vergunningverlener om na te gaan of hieraan voldaan wordt.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 20 maart 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).

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

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

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

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

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Het tellerlokaal moet grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

De muurdoorgangen moeten bij voorkeur voorzien worden in de hoeken van het tellerlokaal. De opening moet minstens 150 mm bedragen. De afdichting van de doorgang is verantwoordelijkheid van de klant.

Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 31 maart 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

in bijlage ons SB advies Fluvius, gelieve rekening te houden met de volgende voorwaarden:

"Afvoerbuis doorheen het meterlokaal moet worden verplaatst"

"2x Muurdoorvoeren diam.110 rechts in de hoek te voorzien"

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 10 april 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Voorwaarden brandveiligheid zie brandweeradvies 2023-0346-004 in bijlage

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 20 maart 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Netuitbreiding nodig:

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

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

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

Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10

cbs@wyre.be.

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via

<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken.>;

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

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

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

Het advies van **Toegankelijk Vlaanderen** afgeleverd op 26 maart 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd: zie aftoetsing regelgeving toegankelijkheid in bijlage.

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 24 maart 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecomminfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de wind- en waterdichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: [Bouwen - Proximus for real estate](#) of via de applicatie "MyBuildingProjects"
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com
 - Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak
- Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Beoordeling van het ongunstig advies van de GECORO:

Functionele inpasbaarheid

De GECORO stelt dat, gelet op de schaal van het project en de ligging in de dorpskern, een programmatie met verschillende functies wenselijk zou zijn en dat het ontbreken van publieksgerichte functies zoals handel, horeca of diensten een gemiste kans vormt voor de opwaardering van de dorpskern.

Deze beoordeling wordt niet gevolgd. De aanvraag voorziet uitsluitend in een woonfunctie en sluit daarmee aan bij de bestaande residentiële context van de omgeving. De ligging in de dorpskern betekent niet dat elk nieuwbouwproject noodzakelijk een gemengd programma met publieksgerichte functies moet bevatten. De functionele inpasbaarheid dient te worden beoordeeld in relatie tot de concrete ligging, de bestaande functies in de omgeving en de ruimtelijke kenmerken van het project.

De aanvraag voorziet in 24 woongelegenheden met twee- en drieslaapkamers en draagt daarmee bij aan een gedifferentieerd en kwalitatief woonaanbod in de dorpskern. Een dergelijke woonfunctie is verenigbaar met het karakter van het bestaande woonweefsel. Bovendien kunnen bijkomende publieksgerichte functies niet zonder meer als een ruimtelijke meerwaarde worden beschouwd. Dergelijke functies brengen immers ook bijkomende verkeersbewegingen, laad- en losactiviteiten, bezoekersstromen en potentiële hinder met zich mee. De keuze voor een residentiële invulling laat toe om de beschikbare ruimte efficiënt te benutten voor wonen, zonder bijkomende verkeers- of hinderdruk te creëren die niet noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke inpassing.

De kernversterking wordt in voorliggende aanvraag bijgevolg gerealiseerd door kwalitatieve woonverdichting op een goed ontsloten locatie. Het ontbreken van een commerciële of andere publieksgerichte functie maakt het project op zich niet functioneel onaanvaardbaar.

Mobiliteitsimpact

De GECORO beoordeelt de bovengrondse fietsenstalling, de fietsvoorzieningen en de organisatie van de ondergrondse parkeergarage positief. Ook de ontsluiting van de parking wordt gunstig beoordeeld. Deze positieve elementen worden onderschreven.

De GECORO formuleert evenwel een vraag bij de gekozen locatie van de inrit langs de Dorpsstraat. Deze locatie werd voorafgaandelijk besproken en afgestemd met de bevoegde mobiliteitsdienst. De keuze voor de Dorpsstraat is bijgevolg niet willekeurig, maar maakt deel uit van de ruimtelijke en mobiliteitsafweging die aan het ontwerp voorafging.

De inrit wordt voorzien op het laagstgelegen punt van het gebouw, ter hoogte van het openbaar domein. De aansluiting wordt spievormig verbreed tot 6,45 m en de toegangspoort bevindt zich 5m achter de rooilijn. Hierdoor wordt een voldoende ruim zicht gecreëerd bij het in- en uitrijden van de parkeergarage. Het afknotten van de hoek van het gebouw versterkt deze zichtbaarheid. Bovendien wordt door de inrichting van de toegang een snelheidsremmend effect bekomen, wat vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid positief kan worden beoordeeld.

De opmerking dat één parkeerplaats naar het openbaar domein zou worden verschoven, dient in het licht van de concrete parkeeroplossing te worden genuanceerd. De aanvraag voorziet een ondergrondse parkeergarage met 24 parkeerplaatsen voor 24 woongelegenheden, zodat het parkeren in hoofdzaak op eigen terrein wordt opgelost en geen structurele parkeerafwenteling naar het openbaar domein wordt voorzien. De parkeerorganisatie dient bijgevolg als een geheel te worden beoordeeld.

Daartegenover staat dat het project voorziet in aanzienlijke fietsparkeermogelijkheden. Naast 36 fietsplaatsen in de ondergrondse parkeergarage wordt in het binnengebied een bijkomende overdekte fietsenstalling voor 36 fietsen voorzien, waaronder vijf plaatsen voor buitenmaatse fietsen. De aanwezigheid van een fietsgoot aan de toegang tot de kelder verhoogt bovendien de

gebruikskwaliteit van de ondergrondse fietsenstalling. De mobiliteitsoplossing zet aldus niet uitsluitend in op autobereikbaarheid, maar voorziet ook in een volwaardige fietsvoorziening.

Gelet op de afstemming met de bevoegde mobiliteitsdienst, de gekozen inrichting van de inrit, de ondergrondse parkeeroplossing, de omvangrijke fietsvoorzieningen en de ligging van het project binnen de dorpskern, wordt de mobiliteitsimpact aanvaardbaar geacht.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De GECORO stelt uitdrukkelijk dat de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid op zich aanvaardbaar zijn. De kritiek heeft voornamelijk betrekking op de wijze waarop deze uitgangspunten architecturaal worden vertaald.

Het project voorziet drie volwaardige bouwlagen met een teruggetrokken vierde bouwlaag. De bovenste bouwlaag wordt over de volledige lengte 3 m teruggetrokken ten opzichte van zowel de voor- als achtergevel. Hierdoor wordt de vierde bouwlaag visueel ondergeschikt aan het hoofdvolume en ontstaat een duidelijke volumetrische geleiding.

De voorgestelde volumetrie dient bovendien te worden beoordeeld binnen de context van kernverdichting en niet uitsluitend vanuit de huidige kleinschalige toestand van één aanpalend perceel. De afwezigheid van een afbouw naar de woning langs Schuttershof wordt door de GECORO zelf genuanceerd door te erkennen dat een dergelijke afbouw vanuit een langetermijnvisie niet noodzakelijk aangewezen is. Er wordt immers rekening gehouden met een mogelijke toekomstige ontwikkeling van het aanpalende perceel tot een volume van drie bouwlagen.

Het niet voorzien van een bijkomende afbouw is vanuit dit perspectief ruimtelijk verdedigbaar. Een gebouw dat op korte termijn uitsluitend wordt afgestemd op de bestaande, kleinschaligere bebouwing kan immers een toekomstige samenhangende ontwikkeling van het bouwblok bemoeilijken. Het huidige ontwerp anticipeert daarentegen op een mogelijke evolutie van het omliggende weefsel en kiest voor een duidelijke en consistente bouwstructuur.

Dat de onmiddellijke aansluiting vandaag als relatief grootschalig wordt ervaren, betekent bijgevolg niet dat het gekozen volume ruimtelijk onaanvaardbaar is. De schaal dient te worden beoordeeld vanuit het geheel van de volumetrie, de teruggetrokken vierde bouwlaag, de ligging binnen de dorpskern, de bestaande en potentiële toekomstige bebouwingsstructuur en de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Daarbij is van belang dat het project niet enkel een verhoging van de bouwdichtheid nastreeft, maar deze verdichting koppelt aan kwalitatieve woongelegenheden, ruime terrassen, een groene inrichting van het binnengebied en een ondergrondse parkeeroplossing. De beschikbare ruimte wordt hierdoor efficiënt benut zonder dat het maaiveld volledig wordt ingenomen door parkeerplaatsen of andere noodzakelijke functies.

Visueel-vormelijke aspecten

De GECORO formuleert een aantal bedenkingen bij de architecturale uitwerking, meer bepaald met betrekking tot de interactie van de voorgevel met het openbaar domein, de garagepoort, de uniforme nulpas, de vermeende geslotenheid en monotonie van de gevel en de materiaalkeuze.

De gevel aan de Dorpsstraat maakt deel uit van een groter en samenhangend bouwvolume. De garage-inrit wordt geïntegreerd in de gevel en wordt niet opgevat als een losstaand bovengronds parkeergebouw. De poort bevindt zich bovendien 5m achterliggend, waardoor een overgangszone ontstaat tussen het openbaar domein en de eigenlijke toegang tot de parkeergarage. De afknotting van de hoek van het gebouw draagt bij aan de zichtbaarheid en de verkeersveiligheid ter hoogte van de aansluiting met het openbaar domein.

De kritiek op de uniforme nulpas moet eveneens worden afgewogen tegen de woonkwaliteit. Het ontbreken van grote hoogteverschillen en het voorzien van een duidelijke bouwlijn zorgen voor een rustig en samenhangend straatbeeld.

De gevel wordt verder niet uitsluitend bepaald door een vlakke gevelwand. De combinatie van de verschillende bouwlagen, de terugliggende vierde bouwlaag, de overdekte terrassen en de afwisselende materialisatie zorgt voor een architecturale geleiding. De gevels worden uitgevoerd in een wit genuanceerde gevelsteen, gecombineerd met buitenschrijnwerk in een contrasterende bronzen tint en wit gepigmenteerd zichtbeton ter hoogte van de overdekte terrassen. Deze materialisatie is bewust samenhangend opgevat en ondersteunt de hedendaagse architecturale uitstraling van het project.

De bedenkingen van de GECORO omtrent de gevelarchitectuur betreffen in belangrijke mate een appreciatie van de architecturale verfijning. Een andere architecturale uitwerking zou mogelijk zijn, maar dit betekent niet dat de voorgestelde materialisatie of gevelcompositie vanuit ruimtelijk

oogpunt onaanvaardbaar is. Het ontwerp beschikt over voldoende geleding en samenhang om als een kwalitatieve hedendaagse invulling binnen de dorpskern te kunnen worden beschouwd.

Globale beoordeling

Het ongunstig advies van de GECORO bevat een aantal relevante aandachtspunten, maar de daarin geformuleerde bedenkingen worden niet dermate zwaarwegend geacht dat de aanvraag om die redenen strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

De functionele invulling met uitsluitend wonen is verenigbaar met het bestaande woonweefsel en staat een kwalitatieve kernversterking niet in de weg. De mobiliteitsimpact wordt op een geïntegreerde wijze opgevangen door een ondergrondse parkeergarage, een veilige en afgestemde ontsluiting en omvangrijke fietsvoorzieningen. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid worden door de GECORO op zich als aanvaardbaar beschouwd. De volumetrische uitwerking met drie bouwlagen en een teruggetrokken vierde bouwlaag zorgt bovendien voor een duidelijke geleding en een beperking van de visuele impact van de totale bouwhoogte.

Wat de aansluiting op de omgeving betreft, wordt gekozen voor een ruimtelijk concept dat niet uitsluitend vertrekt vanuit de huidige toestand, maar eveneens rekening houdt met de mogelijke toekomstige ontwikkeling van de omliggende percelen. Het niet afbouwen van het volume naar Schuttershof kan vanuit deze langetermijnbenadering worden verantwoord en vermijdt dat een toekomstige samenhangende ontwikkeling wordt gehypothekeerd.

Ook de visueel-vormelijke opmerkingen worden niet onderschat, maar worden afgewogen tegen de totale architecturale en ruimtelijke kwaliteit van het project. De gekozen materialisatie, de terrassen, de volumetrische geleding en de teruggetrokken vierde bouwlaag zorgen voor voldoende architecturale samenhang. De kritiek op de mate van verfijning of monotonie betreft in hoofdzaak een waardering van het architecturale ontwerp en is onvoldoende om te besluiten dat de voorgestelde bebouwing ruimtelijk niet inpasbaar zou zijn.

Alles samengenomen wordt geoordeeld dat de aanvraag een ruimtelijk verantwoord verdichtingsproject vormt binnen de dorpskern. De voorgestelde ontwikkeling benut de beschikbare ruimte efficiënt, voorziet in een kwalitatief en gedifferentieerd woonaanbod en combineert de verdichting met een ondergrondse parkeeroplossing, uitgebreide fietsvoorzieningen en een kwalitatief groen binnengebied. De aangehaalde opmerkingen van de GECORO kunnen bijgevolg niet worden gevolgd voor zover zij leiden tot de conclusie dat de aanvraag omwille van de functionele invulling, mobiliteit, schaal of architecturale uitwerking strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Openbaar onderzoek

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 maart 2026 tot 26 april 2026.

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

Tijdens het openbaar onderzoek bleek dat niet alle aangelanden aangeschreven werden. Bijgevolg werd op 31 maart 2026 een administratieve lus toegepast. Op 01 april 2026 werd het eerste openbaar onderzoek stopgezet.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een administratieve lus van 3 april 2026 tot 2 mei 2026.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en één digitaal bezwaar.

Bezwaar 1

Datum 27 april 2026

Inhoud en behandeling van het bezwaar

Bouwvolume en aansluiting op de aanpalende eengezinswoning

De beoordeling van het bouwvolume dient te gebeuren binnen de ruimtelijke context van het perceel en de doelstelling van kernversterking en verdichting. Het aangevraagde gabarit omvat drie bouwlagen met een teruggetrokken volume (setback). De bouwdiepte bedraagt maximaal 12 m op het gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping. Binnen een context van kernverdichting kan een dergelijk gabarit worden beschouwd als een gangbare en ruimtelijk aanvaardbare bouwtypologie.

De wijze waarop het setbackvolume aan de zijde van de perceelsgrens wordt voorzien, dient in een ruimer en toekomstgericht perspectief te worden beoordeeld. Door het bouwvolume tot aan de perceelsgrens door te trekken, wordt de mogelijkheid gecreëerd om op termijn een kwalitatieve ruimtelijke aansluiting te realiseren, indien het aanpalende perceel eveneens wordt herontwikkeld of verdicht. Het ontwerp houdt aldus rekening met een mogelijke toekomstige ruimtelijke continuïteit.

Deze benadering is vanuit het oogpunt van een duurzame en toekomstgerichte ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar. De beschikbare ruimte binnen de kern wordt op een efficiënte wijze benut, terwijl de toepassing van een setback en de gehanteerde bouwdieptes zorgen voor een evenwicht tussen verdichting en ruimtelijke inpasbaarheid.

Het bezwaar wordt op dit punt dan ook niet gevolgd. Rekening houdend met de kernversterkende context, de gangbare bouwtypologie, de voorziene setback, de gehanteerde bouwdieptes en de mogelijkheid om in de toekomst een kwalitatieve aansluiting met een eventuele ontwikkeling van het aanpalende perceel te realiseren, wordt het voorziene gabarit ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Gemene muur en materiaalgebruik

Wat betreft de voorziene gemene muur ter hoogte van de woning Schuttershof 5 wordt op plan aangegeven dat deze wordt opgetrokken in een gelijkaardige gevelsteen als de bestaande woning. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de vraag naar een visueel verzorgde aansluiting op de bestaande bebouwing.

De vraag om niet alleen het type gevelsteen, maar ook het exacte formaat, de voegdikte en de kleur volledig identiek aan de bestaande woning uit te voeren, gaat evenwel verder dan wat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Een omgevingsvergunning strekt er niet toe om een nieuwbouwproject tot in detail te verplichten dezelfde uitvoeringsdetails of identieke materialen als een bestaand gebouw te hanteren, tenzij hiervoor een specifieke stedenbouwkundige, erfgoedkundige of andere rechtsgrond bestaat. Het relevante criterium is dat de nieuwe gevel op een kwalitatieve en visueel aanvaardbare wijze aansluit bij de bestaande bebouwing. De voorziene omschrijving 'gelijkaardige gevelsteen' biedt hiervoor voldoende waarborg.

Het bezwaar wordt op dit punt niet gevolgd.

RWA-installatie en ventilatie van de parkeergarage

De bezwaarindiener stelt dat de voorziene RWA-installatie op de perceelsgrens strijdig zou zijn met het KB van 7 juli 1994 betreffende de basishoudingen voor brandpreventie, omdat volgens de bezwaarindiener steeds een horizontale afstand van 2m tot aangrenzende constructies en personen moet worden gegarandeerd.

Bij normaal gebruik betreft het een verluchttingsvoorziening die geen permanente uitstoot van schadelijke stoffen veroorzaakt. De verluchttingsvoorziening wordt aan de linkerzijde, tegen de scheidingmuur, geplaatst. De verluchttingsroosters bevinden zich in de tegenoverliggende zijwand en zijn georiënteerd naar de binnentuin van het project, en niet naar de eigendom van de bezwaarindiener.

Voor zover de voorziening tevens deel uitmaakt van de RWA-installatie, wordt deze uitsluitend in geval van brand of een andere noodsituatie geactiveerd, met als doel rook en warmte op gecontroleerde wijze uit het gebouw af te voeren. De eventuele aanwezigheid van rookgassen is in dat geval een rechtstreeks gevolg van een eventuele brand en niet van de werking van de installatie zelf. Hoewel rook in een dergelijke uitzonderlijke situatie schadelijk kan zijn, is dit risico inherent aan de brand zelf en kan het niet worden beschouwd als een normale of te verwachten gezondheidsimpact van de vergunde constructie.

De bezwaarindiener brengt geen concrete gegevens, metingen of technisch advies aan waaruit blijkt dat de voorziene uitvoering aanleiding zou geven tot schadelijke emissies, geurhinder, geluidshinder of enig ander gezondheidsrisico.

Gelet op de inplanting van de voorziening tegen de scheidingsmuur, de hoogte van deze muur, de oriëntatie van de verluchttingsroosters naar de binnentuin en het ontbreken van concrete gegevens die wijzen op abnormale hinder of gezondheidsrisico's, wordt dit onderdeel van het bezwaar niet gevolgd.

In- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage

De bezwaarindiener uit bezorgdheid over de verkeersveiligheid ter hoogte van de uitrit van de ondergrondse parkeergarage. In het bijzonder wordt aangevoerd dat de helling van 4% tot aan de perceelsgrens ertoe zou leiden dat bestuurders bij het uitrijden onvoldoende zicht hebben op het openbaar domein.

Deze bezorgdheid wordt niet gevolgd. De voorziene helling van 4% ter hoogte van de aanzet van de inrit is vanuit technisch oogpunt aanvaardbaar. De ministeriële omzendbrief van 10 september 1965 betreffende de aanleg van garages en parkeerplaatsen bepaalt dat de aanzet van een inrit naar een ondergrondse garage over een beginstrook een maximale hellingsgraad van 4% mag hebben. Hoewel deze omzendbrief inmiddels verouderd is, wordt de hellingsgraad van 4% in de praktijk nog steeds als een gangbare technische norm gehanteerd voor de aanzet van een ondergrondse inrit. De voorziene helling overschrijdt deze maatstaf bijgevolg niet.

Daarnaast blijkt uit het ingediende plan dat de nodige aandacht is besteed aan de zichtbaarheid bij het verlaten van de parkeergarage. Het bestaan van een hellend vlak betekent op zich niet dat de uitrit tot een onveilige verkeerssituatie leidt. Van bestuurders mag worden verwacht dat zij de uitrit met aangepaste snelheid en de nodige voorzichtigheid verlaten, rekening houdend met de verkeerssituatie op het openbaar domein.

De bezwaarindiener toont bovendien niet aan dat de op het plan weergegeven gezichtsveldddriehoek onjuist is of dat de concrete inrichting aanleiding zal geven tot een verkeersveiligheidsprobleem. Op basis van de beschikbare gegevens kan dan ook niet worden geconcludeerd dat de voorziene in- en uitrit ruimtelijk of verkeerskundig onaanvaardbaar is.

Het bezwaar wordt op dit punt dan ook niet gevolgd.

Parkeerplaats links van de uitrit

De bezwaarindiener stelt dat de parkeerplaats links van de uitrit door de voorziene inrichting met 1,50 m zou worden ingekort en daardoor niet langer als volwaardige parkeerplaats zou kunnen worden beschouwd.

Deze voorstelling is niet correct. De parkeerplaats wordt niet verkleind of ingekort, maar wordt 1,50 m opgeschoven om het oprijzicht ter hoogte van de inrit te verbeteren. De parkeerplaats behoudt bijgevolg haar voorziene afmetingen en bruikbaarheid. De ingreep heeft uitsluitend betrekking op de ligging van de parkeerplaats en niet op de omvang ervan.

Het opschuiven van de parkeerplaats wordt vanuit verkeersveiligheidsoogpunt wenselijk geacht, aangezien hierdoor het zicht voor bestuurders die de ondergrondse parkeergarage verlaten, wordt verbeterd. De noodzakelijke aanpassing aan het openbaar domein dient op kosten van de aanvrager te worden uitgevoerd en voorafgaandelijk te worden afgestemd met Team Leefomgeving van het lokaal bestuur.

De stelling dat het project parkeerproblemen op het eigen perceel zou oplossen door parkeerruimte op het openbaar domein in te nemen, wordt evenmin gevolgd. De aanvraag voorziet niet in een privative ingebruikname van het openbaar domein. Het louter opschuiven van de bestaande parkeerplaats, met het oog op het verbeteren van het oprijzicht, kan niet worden gelijkgesteld met het creëren van bijkomende privative parkeerruimte.

Het bezwaar wordt ook op dit punt niet gevolgd.

Aanduiding 'fietsstraat' op de plannen

Tot slot wordt bezwaar gemaakt tegen de aanduiding 'fietsstraat' op de plannen, waarbij wordt gesteld dat de betrokken weg in werkelijkheid een gewone gemeenteweg door een dorpskern zou zijn.

Ook dit bezwaar kan niet worden gevolgd.

De benaming 'fietsstraat' op een stedenbouwkundig plan is op zichzelf evenwel niet bepalend voor de juridische verkeersregeling ter plaatse. De geldende verkeerssituatie wordt bepaald door de daadwerkelijk geplaatste en rechtsgeldige verkeerssignalisatie.

Conclusie

De aangehaalde bezwaren geven geen aanleiding om te besluiten dat het project, wat betreft schaal, volumetrie, aansluiting op de aanpalende bebouwing, brandveiligheid, hinder of verkeersveiligheid, onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het bezwaar wordt bijgevolg niet gevolgd.

Richtlijnen en omzendbrieven

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

Bescheiden woonaanbod

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

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

Watertoets

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

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

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

Het voorliggende project heeft geen 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 valt onder toepassingsgebied van bijlage III, rubriek 10 Infrastructuurprojecten, b) stadsontwikkelingsprojecten van het project-m.e.r.-besluit.

Er moet dus een project-m.e.r.-screening worden opgesteld en ingediend.

Het project veroorzaakt weliswaar een eerder beperkte toename van verkeer in de omgeving, doch het heeft slechts een miniem verkeer aantrekkend effect.

De verkeersveiligheid en de mobiliteit ter plaatse zullen niet nefast verstoord worden.

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Rekening houdend met de aard en omvang van het project binnen de gehele context kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

Stikstof

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide enkel veroorzaakt door mobiliteit.

In de aanvraag is een berekening gevoegd die de stikstofdepositie via de lucht nagaat in de SBZ-H.

De voorziene bouwperiode gaat over 18 maanden, maar worst case wordt gerekend met alle verkeer in 1 jaar.

Het totaal aantal voertuigbewegingen gerelateerd aan de werf wordt max. geraamd op:

- 750 vrachtwagens x 2 = 1500 vrachtwagenbewegingen per jaar
- 2.500 camionetten x 2 = 5000 bewegingen met lichte voertuigen per jaar

Tijdens de 'exploitatie' fase gaat het over 79 tot 90 lichte voertuigbewegingen per dag.

Uit de VITO-tabel 3 m.b.t. het aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel en tabel 4 m.b.t. aantal zware voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel blijkt dat het aantal

voertuigbewegingen voor de strengste KDW 6 kg N/ha.jaar voor een SBZ-H op 0 meter niet overschreden wordt.

Het dichtsbijge habitatgebied ligt op 375 meter afstand ('Mangelbeek en heide- en vengebieden tussen Houthalen en Gruitrode' BE22000030). Op die afstand (tabelkolom 300 meter) bedraagt het toegelaten aantal voertuigen reeds 1.170.000.

Sloopopvolgingsplan

Art. 4.3.3. § 1 VLAREMA bepaalt dat een sloopopvolgingsplan vereist is bij:

- Sloop-, renovatie- of ontmantelingswerken bij gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is en waarvan het totale bouwvolume groter is dan 1000m³ voor alle niet-residentiële gebouwen waarop de vergunning betrekking heeft, of groter dan 5000m³ voor alle in hoofdzaak residentiële gebouwen, met uitzondering van eengezinswoningen, waarop de vergunning betrekking heeft;
- Sloop-, renovatie- of ontmantelingswerken in het kader van infrastructuurwerken waarvoor een omgevingsvergunning vereist is; en onderhoudswerken aan infrastructuur waarvoor een omgevingsvergunning vereist is en waarvan het volume groter is dan 250m³.

Het sloopopvolgingsplan dient te worden opgesteld in opdracht van de aanvrager van de omgevingsvergunning. Het sloopopvolgingsplan wordt opgesteld en maakt overeenkomstig artikel 4.3.3. § 3 VLAREMA deel uit van het vergunningsaanvraagdossier, de aanbestedingsdocumenten, de prijsvraag en de contractuele documenten.

Overeenkomstig artikel 4.3.3. § 2 VLAREMA omvat het bovenvermelde sloopopvolgingsplan de identificatie van de werf met daaraan gekoppeld een overzicht van alle afvalstoffen die zullen vrijkomen. Per afvalstof worden de volgende gegevens opgenomen:

1. De benaming;
2. De bijbehorende EURAL-code;
3. De vermoedelijke hoeveelheid, uitgedrukt in hoeveelheid of gewicht;
4. De plaats in het gebouw of infrastructuurwerk waar de afvalstof voorkomt, alsook de verschijningsvorm ervan;
5. De wijze waarop de afvalstof overeenkomstig artikel 4.3.2 tijdens de sloop-, renovatie, onderhouds- en ontmantelingswerken selectief zal worden ingezameld, opgeslagen en afgevoerd.

Het sloopopvolgingsplan met dossiernr. 2023-0135 opgemaakt door Steto bv op 19.09.2023, zoals in bijlage gevoegd bij het dossier, voldoet aan de hierboven gestelde voorwaarden en werd reeds aanvaard worden binnen de gevoerde procedure voor "het slopen van bestaande bebouwing en verharding en het bouwen van 20 appartementen".

Voor de afbraak van het pand Dorpsstraat 51 werd een afzonderlijk sloopopvolgingsplan opgemaakt.

De aanbevelingen en adviezen opgenomen in beide sloopopvolgingsplannen worden als voorwaarde opgenomen in de beslissing.

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 Dorpsstraat en Inakker voldoende uitgeruste openbare wegen zijn en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag is gelegen in het centrum van Zolder, op de hoek van Dorpsstraat en Schuttershof, tegenover de kerk.

Schuttershof is een straat die een verbinding vormt tussen het centrum van Zolder en de zuidelijk gelegen wijken. Schuttershof komt pal in het centrum uit.

Dorpsstraat verbindt Ringlaan en Dekenstraat. De gebouwen in de Dorpsstraat, ter hoogte van de kerk, worden gekenmerkt door een gesloten bouwvorm met drie bouwlagen en een zadeldak. Vanaf het kruispunt met Het Kuipke is komen zowel gebouwen met twee, als drie bouwalgen en een zadeldak voor.

Voorliggende aanvraag beoogt een uitbreiding en verdere uitwerking van de reeds goedgekeurde omgevingsvergunning met referentienummer 2023057745, die op 28 november 2024 werd goedgekeurd. De projectzone wordt uitgebreid met het aanpalende pand aan de Dorpsstraat 51. Deze woning werd in het recente verleden verbouwd tot drie appartementen.

Zowel het pand aan de Dorpsstraat 51, als een deel van de reeds vergunde bebouwing bevindt zich ter hoogte van een voormalige breuklijn, ontstaan ten gevolge van mijnverzakkingen. Omwille van deze specifieke ondergrondse en constructieve situatie werden de funderingen en de constructies van de verdiepingen van de betrokken panden constructief met elkaar verbonden. Uit verder constructief onderzoek bleek dat een duurzame en technisch haalbare oplossing enkel kon worden gerealiseerd mits een grondige versteviging van ook de constructie van de woning aan de Dorpsstraat 51. Na overleg en onderhandeling werd daarom beslist het pand aan te kopen en integraal te betrekken bij het reeds goedgekeurde project.

Het project omvat de realisatie van een kwalitatief woonproject met in totaal 24 appartementen. Er wordt ingezet op een gevarieerde woonmix met appartementen met twee en drie slaapkamers.

De appartementen zijn georganiseerd rond twee centraal gelegen trap- en liftkernen. Waar mogelijk worden doorzonappartementen voorzien, waardoor een optimale natuurlijke lichtinval, goede ventilatiemogelijkheden en een kwalitatieve ruimtelijke organisatie worden bereikt. Alle appartementen beschikken over private buitenruimtes. De terrassen van de appartementen aan de Dorpsstraat bevinden zich aan de tuinzijde en zijn zuidelijk georiënteerd naar het groene binnengebied. De terrassen van de appartementen aan Schuttershof bevinden zich aan de westgevel en zijn eveneens gericht op de binnentuin. De doorzonappartementen beschikken daarnaast over een bijkomend balkon aan de zijde van Schuttershof.

Het bouwvolume bestaat uit drie volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken vierde bouwlaag. De kroonlijsthoogte van deze vierde bouwlaag bedraagt 12,36 m. De twee trap- en liftkernen worden niet opgenomen in het teruggetrokken volume. Zowel aan de voor- als achterzijde beschikken de appartementen over terrassen. Intensieve groendaken worden ingezet tussen de verschillende terrassen.

Het platte dak van de teruggetrokken vierde bouwlaag wordt afgewerkt met grindballast en voorzien van fotovoltaïsche zonnepanelen en individuele warmtepompen voor de appartementen.

De gevels worden uitgevoerd in een wit genuanceerde gevelsteen, gecombineerd met buitenschrijnwerk in een contrasterende bronsint. De overdekte terrassen worden uitgevoerd in wit gepigmenteerd zichtbeton.

De ondergrondse parkeergarage wordt ontsloten via de Dorpsstraat. De inrit bevindt zich op het laagst gelegen punt van het gebouw, ter hoogte van het openbaar domein. De aansluiting met het voetpad wordt spievormig verbreed tot 6,45 m. De toegangspoort tot de kelder bevindt zich op 5m van de 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

De aanvraag is gelegen binnen de contouren van BPA Zolder Centrum I- Wijziging 7, binnen een 'zone voor gesloten bebouwing'. De voorschriften (art.6) geven 'wonen' als hoofdfunctie aan. Nevenfuncties zijn toegelaten, maar niet verplicht.

De aanvraag voorziet in een woonproject met 24 appartementen boven een ondergrondse parkeergarage. Gelet op de ligging in de kern en de reeds aanwezige woonfunctie is de woonfunctie functioneel inpasbaar. Het project draagt bij aan de verdichting van het bestaande woonweefsel.

Mobiliteitsimpact

Het ontwerp voorziet voor 24 appartementen:

- 24 ondergrondse parkeerplaatsen inclusief een parking voor mensen met een beperking.
- 36 fietsplaatsen in de kelder.
- 36 bovengrondse fietsplaatsen, waarvan 5 plaatsen geschikt zijn voor buitenmaatse fietsen.

Het project voorziet 24 ondergrondse autostaanplaatsen voor 24 appartementen, overeenkomstig een parkeerratio van 1 parkeerplaats per wooneenheid.

De in- en uitrit van de parkeergarage wordt voorzien aan de Dorpsstraat. De locatie werd gekozen op het laagst gelegen punt van het terrein, ter hoogte van het openbaar domein. Hierdoor kan de lengte van de afrit worden beperkt en is geen bijkomende constructie in het binnengebied noodzakelijk.

Ter hoogte van de aansluiting met het openbaar domein wordt de inrit spie-vormig verbreed tot 6,45 m. De poort naar de kelder bevindt zich 5m terug ten opzichte van het openbaar domein. Deze inrichting creëert een voldoende ruime overgang tussen de private parkeergarage en het openbaar domein en biedt de bestuurder de mogelijkheid om zich op een veilige wijze naar het voet- en autoverkeer te oriënteren.

Voor de realisatie van de in- en uitrit wordt één langspaarkeerplaats verwijderd en wordt één parkeerplaats verschoven. Deze inrichting werd beoordeeld in functie van de beschikbare zichtlijnen vanaf de rand van de weg. De relevante schema's en de goedkeuring van de dienst mobiliteit werden aan het dossier toegevoegd.

De afrit naar de parkeergarage wordt uitgerust met een fietsgoot met borstel, zodat fietsers op een veilige wijze de niveauovergang kunnen overbruggen.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid, schaal

De projectsite is gelegen binnen het bestaande woonweefsel van de dorpskern van Zolder. De locatie beschikt hierdoor over een goede ruimtelijke uitgangspositie voor bijkomende woningbouw en kernversterking. Een verdichting van de site is vanuit het oogpunt van zuinig en efficiënt ruimtegebruik ruimtelijk verantwoord. Door het pand aan de Dorpsstraat 51 te integreren in het reeds goedgekeurde project, wordt bijkomende wooneenheid gerealiseerd binnen een reeds bebouwde omgeving. Tegelijk wordt de constructieve problematiek die voortvloeit uit de ligging van de betrokken gebouwen ter hoogte van een voormalige breuklijn op een geïntegreerde wijze opgelost. Het project draagt hierdoor bij aan een efficiënt ruimtegebruik en een verhoging van het ruimtelijk rendement, overeenkomstig de doelstellingen van artikel 4.3.1 VCRO.

De integratie van het pand aan de Dorpsstraat 51 laat toe om de bestaande bebouwingsstructuur verder te vervolledigen en een ruimtelijk samenhangend geheel te realiseren.

Het project omvat 24 appartementen met twee of drie slaapkamers, waardoor een gevarieerde woonmix ontstaat die geschikt is voor verschillende huishoudtypes. De appartementen beschikken allen over een ruime private buitenruimte.

De terrassen van de appartementen aan de Dorpsstraat bevinden zich aan de tuinzijde en zijn zuidgericht, met uitzicht op het groene binnengebied. De terrassen van de appartementen aan Schuttershof bevinden zich aan de westgevel en zijn eveneens op de binnentuin georiënteerd. De doorzonappartementen beschikken aanvullend over een balkon aan de zijde van Schuttershof. Hierdoor beschikken de woonentiteiten niet enkel over voldoende private buitenruimte, maar wordt deze buitenruimte bovendien op een kwalitatieve wijze georiënteerd.

Het bouwvolume bestaat uit drie volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken vierde bouwlaag, waarvan de kroonlijst zich op 12,36 m bevindt. De bovenste bouwlaag wordt 3m teruggetrokken

ten opzichte van zowel de voor- als de achtergevel. Door deze terugtrekking wordt de visuele impact van de vierde bouwlaag beperkt en ontstaat een duidelijke hiërarchie in het bouwvolume. De vierde bouwlaag wordt hierdoor niet als een volwaardige bijkomende bouwlaag ervaren vanaf het openbaar domein, maar vormt een teruggetrokken beëindiging van het hoofdvolume.

De twee trap- en liftkernen vormen een functioneel onderdeel van het gebouw en maken geen deel uit van het teruggetrokken volume. Hun aanwezigheid is noodzakelijk voor de ontsluiting van de appartementen en leidt niet tot een relevante wijziging van de globale schaal of ruimtelijke impact van het project.

Ter hoogte van appartement 3.1 wordt een beperkt gedeelte van de voorziene teruggetrokken zone bebouwd ten gevolge van de afgeschuinde hoek en de constructieve opbouw. Het betreft een zeer beperkte oppervlakte van 0,56 m². Deze oppervlakte wordt ruimschoots gecompenseerd door een bijkomende terugsprong in het bovenste volume, waarbij 8,16m² van het potentiële bouwvolume wordt afgestaan. Hierdoor wordt de maximaal te bebouwen oppervlakte van de teruggetrokken bouwlaag niet overschreden. De beperkte afwijking heeft bijgevolg geen wezenlijke impact op de globale volumetrie, bouwdichtheid of schaal van het project.

Het voorgestelde gabarit is aanvaardbaar binnen de context van kernverdichting. De bouwdiepte bedraagt maximaal 12m op het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping. Deze bouwdiepte kan binnen een dorpskern als een gangbaar bouwprofiel worden beschouwd. De volumetrie is bovendien afgestemd op de bestaande en toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de omgeving. De gekozen schaal laat toe om de beschikbare ruimte efficiënt te benutten zonder dat een disproportioneel bouwvolume ontstaat.

De schaal van het project dient ten slotte te worden beoordeeld in relatie tot de ligging in de dorpskern en niet louter ten opzichte van individuele omliggende woningen. Gelet op de ligging binnen het bestaande woonweefsel, de compacte organisatie van het bouwvolume, de teruggetrokken vierde bouwlaag, de kwalitatieve woonoppervlakten, de ruime buitenruimten en de ondergrondse parkeeroplossing, is de voorgestelde schaal verenigbaar met de ruimtelijke draagkracht van de locatie.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de beoogde verdichting op een ruimtelijk verantwoorde wijze wordt ingevuld. Het project combineert een efficiënt ruimtegebruik en een hogere woningdichtheid met voldoende woonkwaliteit, een kwalitatieve inrichting van de open ruimte en een volumetrie die aansluit bij de kerncontext. De voorziene bouwdichtheid en schaal geven bijgevolg geen aanleiding tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

De gevels van het gebouw worden opgetrokken in een wit-genuanceerde gevelsteen in combinatie met buitenschrijnwerk in gebroken wit gecoate aluminium raamprofielen. De overdekte terrassen worden uitgevoerd in wit gepigmenteerd zichtbeton. Dit zijn esthetische en duurzame materialen.

Aan de overzijde van de straat (Schutterhofstraat 2 en 10) werd recent (30 november 2022) een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 2 volumes met meergezinswoningen (37 appartementen). Architecturaal is het een gelijkaardig project met bouwvolumes bestaande uit 3 bouwlagen met een setback volume welke opgetrokken worden in één hoofdmateriaal: roodbruin metselwerk. Dit project werd intussen gerealiseerd.

Voorliggend ontwerp zal zich bijgevolg voor wat betreft volume en materialen integreren in het toekomstige straatbeeld.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag is gelegen tegenover de Parochiekerk Sint-Vincentius.

De parochiekerk Sint-Vincentius is in twee fases beschermd. In 1949 werden de oude delen, zijnde het koor, de middenbeuk en de toren, beschermd als monument. In 1996 werden de zijbeuken, het grafmonument en de kerkhofmuur eveneens als monument beschermd.

Het kerkhof werd beschermd als dorpsgezicht.

Agentschap Onroerend Erfgoed: Parochiekerk Sint-Vincentius: zijbeuken, grafmonument en kerkhofmuur

[online] <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/4076> (Geraadpleegd op 24.06.2024)
Agentschap Onroerend Erfgoed: Parochiekerk Sint-Vincentius: koor, middenbeuk en toren
[online] <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/4070> (Geraadpleegd op 24.06.2024)
Agentschap Onroerend Erfgoed: Parochiekerk Sint-Vincentius: kerkhof

[online] <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/4077> (Geraadpleegd op 24.06.2024)

De gebouwen werden opgericht in lichtgekleurde ijzerzandsteen en mergelzandsteen.

Het ontwerp zal opgetrokken worden met wit genuanceerde gevelsteen in een moderne bouwstijl.

Er kan gesteld worden dat de aanvraag geen nadelige invloed zal hebben op de erfgoedwaarde van het monument en het dorpsgezicht.

Bodemreliëf

Het ontwerp heeft maximaal rekening gehouden met het bestaande reliëf.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De bijzondere constructieve situatie als gevolg van de voormalige breuklijn en de mijnverzakkingen vormt een belangrijke aanleiding voor de uitbreiding van de projectzone. Door het pand Dorpsstraat 51 integraal in het project op te nemen, kan de noodzakelijke constructieve versteviging van de betrokken gebouwen als één geheel worden aangepakt.

De gekozen oplossing voorkomt dat twee constructief van elkaar afhankelijke gebouwen afzonderlijk zouden moeten worden behandeld en laat toe om de stabiliteitsproblematiek op een geïntegreerde wijze op te lossen. Dit vormt een bijkomende ruimtelijke en technische meerwaarde van de voorgestelde projectuitbreiding.

Gelet op de aard van de werken kan tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden tijdelijk hinder ontstaan onder de vorm van werfverkeer, geluid, stof en trillingen. Deze hinder is inherent aan de uitvoering van bouwwerken en is tijdelijk van aard. Om de sloop op een gecontroleerde en milieuhygiënisch verantwoorde wijze te laten verlopen, werden twee sloopopvolgingsplannen opgemaakt. Deze dragen bij aan een selectieve en correcte sloop en aan een gescheiden inzameling en verwerking van de vrijkomende afvalstoffen.

Eens het woonproject gerealiseerd is, worden geen functies voorzien die naar hun aard aanleiding geven tot relevante geur-, geluids- of andere milieuhinder voor de omgeving. De appartementen worden voorzien van voldoende natuurlijke lichtinval, ventilatiemogelijkheden en private buitenruimte, wat het gebruiksgenot en de woonkwaliteit ten goede komt.

Gelet op bovenstaande wordt geoordeeld dat de aanvraag, mits naleving van de geldende regelgeving en de voorwaarden inzake uitvoering en veiligheid, geen aanleiding geeft tot onaanvaardbare hinder voor de omgeving. De gezondheid, veiligheid en het gebruiksgenot van de bewoners en de omwonenden kunnen voldoende worden gewaarborgd.

Beoordeling van de ingedeelde inrichting of activiteit

Het eigendom ligt in en 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 woongelegenheden. 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.

De gemelde exploitatie is meldingsplichtig en niet verboden.

De warmtepompen kunnen geluidshinder veroorzaken.

De lucht-luchtwarmtepompen hebben buitenunits die op het dak worden geplaatst. Omwille van de afstand tot de perceelsgrens, worden er geen significante geluidseffecten verwacht.

Bij de keuze van het type warmtepomp moet rekening gehouden worden met het feit dat gekozen wordt voor een type met een voldoende lage geluidsemisatie zodat voldaan kan worden aan de geluidsvoorwaarden uit afdeling 4.5.5 van Vlarem II. Globaal mag gesteld worden dat de effecten op vlak van geluid, veroorzaakt door de exploitatie van deze warmtepompen, als niet significant mogen beschouwd worden.

Conclusie IIOA

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

Conclusie

Gunstig onder voorwaarden, voor het slopen van bestaande bebouwing en verharding, het bouwen van 24 appartementen en de inrichting van de groene omgeving.

Voorwaarden

Om de inrit langs Dorpsstraat te realiseren, dient **één parkeerplaats langs de openbare weg over een afstand van 1,50 m te worden opgeschoven** en dient één parkeerplaats verwijderd te worden. De hiervoor noodzakelijke **aanpassingen aan het openbaar domein** dienen op **kosten van de aanvrager** te worden uitgevoerd. De uitvoering van de werken dient voorafgaandelijk te worden afgestemd met Team Leefomgeving | Wegenis & Riolering van het lokaal bestuur Heusden-Zolder.

Contactgegevens Team Leefomgeving | Wegenis & Riolering:

T. 011 80 80 80

E-mail: leefomgeving@heusden-zolder.be

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

De bepalingen in het charter dienen door de bouwheer nageleefd te worden bij het uitvoeren van werken. Één van de belangrijke elementen hierbij is dat er geen werfverkeer is tijdens de aanvangs- en einduren van de school. Meer info kan verkregen worden bij mobiliteit@heusden-zolder.be.

De gevelsteen van de **gemetste muur aan de zijde van het aanpalende perceel**

1065B0194/00M000 dient afgewerkt te worden in een gevelsteen met een vergelijkbare kleur als deze van de woning met adres Schuttershofstraat 5.

Het project dient te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in het **brandpreventie** advies van hulpverleningszone zuidwest Limburg met kenmerk 2023-0346-004 op datum van 08 april 2026.

De **exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit** is afhankelijk van de strikte naleving van de algemene en **sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM** waarvan de volgende bijzondere aandacht verdienen:

- Algemene milieuvoorwaarden
 - Hoofdstuk 4.1 algemeen
 - Hoofdstuk 4.5 geluid
- Sectorale milieuvoorwaarden
 - Hoofdstuk 5.16 Behandelen van gassen
 - Afdeling 5.16.3 Installaties van het fysisch behandelen van gassen (Koelinstallaties en warmtepompen)

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en

geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/> =

De voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het **Agentschap voor Natuur en Bos** dienen gevolgd te worden:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

Bij het uitvoeren van werken moet men er zich - **voor** men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het afbreken van constructies dient men na te gaan **voor** de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn.

De voorwaarden zoals opgenomen in het advies van **De Watergroep** dienen gevolgd te worden: Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).

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

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

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

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

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Het tellerlokaal moet grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

De muurdoorgangen moeten bij voorkeur voorzien worden in de hoeken van het tellerlokaal. De opening moet minstens 150 mm bedragen. De afdichting van de doorgang is verantwoordelijkheid van de klant.

Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir.

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

De voorwaarden zoals opgenomen in het advies van **Fluvius** dienen gevolgd te worden:

"Afvoerbuis doorheen het meterlokaal moet worden verplaatst"

"2x Muurdoorvoeren diam.110 rechts in de hoek te voorzien"

Het project dient te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in het **brandpreventie advies** van hulpverleningszone zuidwest Limburg met kenmerk 2023-0346-004 op datum van 10 april 2026.

De **opstelzone** aan de achterzijde van het gebouw moet **in alle omstandigheden bruikbaar en zichtbaar** zijn.

De voorwaarden zoals opgenomen in het advies van **Wyre** dienen gevolgd te worden:

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

Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via

<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken.>;

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

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

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

De voorwaarden in het advies van **Proximus** moeten gevolgd worden:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de wind- en waterdichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: [Bouwen - Proximus for real estate](#) of via de applicatie "MyBuildingProjects"
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com
- Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

De adviezen en aanbevelingen, vermeld in het **sloopopvolgingsplan** Schuttershof 3 en Dorpsstraat 53-57, opgemaakt door STETO BV met dossiernummer 2023-0135 dienen nageleefd te worden:

5.2.1 (mazout)tanks

Opslagtanks van brandstoffen of andere gevaarlijke stoffen dienen voorafgaand geledigd en gereinigd te worden. Het attest hiervan dient bezorgd te worden aan de deskundige.

5.2.2 Schouwen

Schouwen dienen voorafgaand aan de afbraak gereinigd te worden gezien de aanwezigheid van roet. In het geval dat ze gereinigd zijn, kan het schouwmetaal als niet-verontreinigd beschouwd worden.

Indien de schouwen niet voorafgaandelijk gereinigd werden, dienen deze als verontreinigd beschouwd te worden.

5.2.3 Verontreinigd steenachtig materiaal

Indien er verontreinigd steenachtig materiaal (bv. met olie) is vastgesteld dient hier de nodige aan besteed te worden.

Wanneer de oppervlakte hiervan minstens 50 m² bedraagt OF indien het volume/de massa van hetzelfde type meer dan 1% van het niet verontreinigd type bedraagt, moet de verontreinigde fractie selectief ingezameld en verwijderd te worden.

5.2.4 Puinhoudende grond

Indien er op de werf puinhoudende grond voorkomt die mogelijks ter plaatse wordt afgezeefd kan dat puin afkomstig van de afgezeefde grond niet met de voorliggende verwerkingstoelating als LMRP worden aangeboden bij de breekinstallatie. Hiervoor dient een verklaring LMRP te worden aangevraagd bij een erkende Bodembeheerorganisatie.

5.2.5 Gevaarlijke stoffen

Als er tijdens de werf gevaarlijke stoffen worden aangetroffen, die niet opgenomen zijn in het sloopopvolgingsplan, meldt de uitvoerder van de werken de onvoorziene omstandigheid aan de betrokken deskundige.

5.2.6 Algemene veiligheid

De aanbevelingen van de veiligheidscoördinator dienen strikt opgevolgd te worden.

Voor de afbraak van het pand Dorpsstraat 51 werd een **sloopopvolgingsplan** (SOP) opgemaakt door STETO BV in samenwerking met BBTM. De aanbevelingen in dit SOP dienen gevolgd te worden: Vermits de werf gelegen is midden in het centrum van Heusden-Zolder, is het zeer belangrijk dat de **werf goed afgeschermd** wordt **van de openbare weg**, dit om alle schade te vermijden aan omliggende gebouwen en eventueel passerend verkeer.

Daarenboven is het ook ten stelligste aangeraden om tijdens de **afbraak** aan **stofbestrijding** te doen, dit ook omwille van de ligging in het midden van het centrum met veel langsliggende gebouwen en veel passerend verkeer.

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>
- 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.

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, Hilde Maria C Vangronsveld namens THV Hplus Vastgoed - curon VVZRL met als contactadres Winkelom 83 bus B1b te 2440 Geel, voor het slopen van bestaande bebouwing en verharding, het bouwen van 24 nieuwbouw appartementen en de inrichting van de groene omgeving, gelegen Dorpsstraat 51, /0001, /0011, /0021, /0001, /0011, /0021, 53, /1, /2, /1, /2, 55, 57, Schuttershof 1_3, 3, /1, /2, /3, /4, /5, /6, /1, /2, /3, /4, /5 en /6 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie B 194 S, (afd. 3) sectie B 194 R, (afd. 3) sectie B 195 C, (afd. 3) sectie B 197 W en (afd. 3) sectie B 436 N2.

De vergunning omvat eveneens de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van klasse 3 met inrichtingsnummer 20240220-0013 waarop de volgende rubriek van toepassing is:

- 16.3.2°a) Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW (24 lucht/water warmtepompen van 4 kW; totaal vermogen van 96 kW) – klasse 3

Artikel 2:

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

Om de inrit langs Dorpsstraat te realiseren, dient **één parkeerplaats langs de openbare weg over een afstand van 1,50 m te worden opgeschoven** en dient één parkeerplaats verwijderd te worden. De hiervoor noodzakelijke **aanpassingen aan het openbaar domein** dienen op **kosten van de aanvrager** te worden uitgevoerd. De uitvoering van de werken dient voorafgaandelijk te worden afgestemd met Team Leefomgeving | Wegenis & Riolering van het lokaal bestuur Heusden-Zolder.

Contactgegevens Team Leefomgeving | Wegenis & Riolering:

T. 011 80 80 80

E-mail: leefomgeving@heusden-zolder.be

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

De bepalingen in het charter dienen door de bouwheer nageleefd te worden bij het uitvoeren van werken. Één van de belangrijke elementen hierbij is dat er geen werfverkeer is tijdens de aanvangs- en einduren van de school. Meer info kan verkregen worden bij mobiliteit@heusden-zolder.be.

De gevelsteen van de **gemetste muur aan de zijde van het aanpalende perceel**

1065B0194/00M000 dient afgewerkt te worden in een gevelsteen met een vergelijkbare kleur als deze van de woning met adres Schuttershofstraat 5.

Het project dient te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in het **brandpreventie** advies van hulpverleningszone zuidwest Limburg met kenmerk 2023-0346-004 op datum van 08 april 2026.

De **exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit** is afhankelijk van de strikte naleving van de algemene en **sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM** waarvan de volgende bijzondere aandacht verdienen:

- Algemene milieuvorwaarden
 - Hoofdstuk 4.1 algemeen
 - Hoofdstuk 4.5 geluid
- Sectorale milieuvorwaarden
 - 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 milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/> =

De voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het **Agentschap voor Natuur en Bos** dienen gevolgd te worden:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

Bij het uitvoeren van werken moet men er zich - **voor** men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het afbreken van constructies dient men na te gaan **voor** de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn.

De voorwaarden zoals opgenomen in het advies van **De Watergroep** dienen gevolgd te worden: Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).

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

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

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

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

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Het tellerlokaal moet grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

De muurdoorgangen moeten bij voorkeur voorzien worden in de hoeken van het tellerlokaal. De opening moet minstens 150 mm bedragen. De afdichting van de doorgang is verantwoordelijkheid van de klant.

Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

De voorwaarden zoals opgenomen in het advies van **Fluvius** dienen gevolgd te worden:

"Afvoerbuis doorheen het meterlokaal moet worden verplaatst"
"2x Muurdoorvoeren diam.110 rechts in de hoek te voorzien"

Het project dient te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in het **brandpreventie advies** van hulpverleningszone zuidwest Limburg met kenmerk 2023-0346-004 op datum van 10 april 2026.

De **opstelzone** aan de achterzijde van het gebouw moet **in alle omstandigheden bruikbaar en zichtbaar** zijn.

De voorwaarden zoals opgenomen in het advies van **Wyre** dienen gevolgd te worden:

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

Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via

<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken.>;

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

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

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

De voorwaarden in het advies van **Proximus** moeten gevolgd worden:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de wind- en waterdichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: [Bouwen - Proximus for real estate](#) of via de applicatie "MyBuildingProjects"
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com
- Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

De adviezen en aanbevelingen, vermeld in het **sloopopvolgingsplan** Schuttershof 3 en Dorpsstraat 53-57, opgemaakt door STETO BV met dossiernummer 2023-0135 dienen nageleefd te worden:

5.2.1 (mazout)tanks

Opslagtanks van brandstoffen of andere gevaarlijke stoffen dienen voorafgaand geledigd en gereinigd te worden. Het attest hiervan dient bezorgd te worden aan de deskundige.

5.2.2 Schouwen

Schouwen dienen voorafgaand aan de afbraak gereinigd te worden gezien de aanwezigheid van roet. In het geval dat ze gereinigd zijn, kan het schouwmateriaal als niet-verontreinigd beschouwd worden.

Indien de schouwen niet voorafgaandelijk gereinigd werden, dienen deze als verontreinigd beschouwd te worden.

5.2.3 Verontreinigd steenachtig materiaal

Indien er verontreinigde steenachtig materiaal (bv. met olie) is vastgesteld dient hier de nodige aan besteed te worden.

Wanneer de oppervlakte hiervan minstens 50 m² bedraagt OF indien het volume/de massa van hetzelfde type meer dan 1% van het niet verontreinigd type bedraagt, moet de verontreinigde fractie selectief ingezameld en verwijderd te worden.

5.2.4 Puinhoudende grond

Indien er op de werf puinhoudende grond voorkomt die mogelijks ter plaatse wordt afgezeefd kan dat puin afkomstig van de afgezeefde grond niet met de voorliggende verwerkingstoelating als LMRP worden aangeboden bij de breekinstallatie. Hiervoor dient een verklaring LMRP te worden aangevraagd bij een erkende Bodembeheerorganisatie.

5.2.5 Gevaarlijke stoffen

Als er tijdens de werf gevaarlijke stoffen worden aangetroffen, die niet opgenomen zijn in het sloopopvolgingsplan, meldt de uitvoerder van de werken de onvoorziene omstandigheid aan de betrokken deskundige.

5.2.6 Algemene veiligheid

De aanbevelingen van de veiligheidscoördinator dienen strikt opgevolgd te worden.

Voor de afbraak van het pand Dorpsstraat 51 werd een **sloopopvolgingsplan** (SOP) opgemaakt door STETO BV in samenwerking met BBTM. De aanbevelingen in dit SOP dienen gevolgd te worden: Vermits de werf gelegen is midden in het centrum van Heusden-Zolder, is het zeer belangrijk dat de **werf goed afgeschermd** wordt **van de openbare weg**, dit om alle schade te vermijden aan omliggende gebouwen en eventueel passerend verkeer.

Daarenboven is het ook ten stelligste aangeraden om tijdens de **afbraak** aan **stofbestrijding** te doen, dit ook omwille van de ligging in het midden van het centrum met veel langsliggende gebouwen en veel passerend verkeer.

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>
- 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.

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, 27 augustus 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester