

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 16 september 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Marten Frederix

Agendnummer: 14

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr.: 202611 (2026/011) - 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: **Peter en Christel Vandeloo - Beckers wonende te Koolmijnlaan 348 te 3550 Heusden-Zolder**

Ligging van het perceel: **Koolmijnlaan 348**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie A nrs. 205M20 en 205L20**

Projectnaam: Neerjouten, Heusden-Zolder - Duplicaat van 2026036101

Dossiernummer: 202611

Intern dossiernummer: 2026/011

ID omgevingsplatform OMV_2026050866

Type dossier: Verkaveling

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

verkavelen van twee kavels in twee loten waarvan 1 bestemd voor open bebouwing en het andere uit de verkaveling wordt gesloten

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	16 april 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	12 juni 2026
Opening openbaar onderzoek	22 juni 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	21 juli 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	4 september 2026
Uiterste datum beslissing	25 september 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 4 september 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Oud dossier VLAREM (1978.091) voor plaatsen van een citerne van +/- 8.000 liter voor stookolie. - gunstig op 23/08/1978.
- Stedenbouwkundige vergunning (76/0/1/594/604KZ) voor bouwen van een autobergplaats - goedgekeurd op 11/05/1976.
- Stedenbouwkundige vergunning (13/101) voor slopen van bijgebouwen - goedgekeurd op 24/06/2013.
- Verkavelingsvergunning (2013/058) voor verdelen van één kadastraal perceel in 2 loten voor open bebouwing, waarbij lot 2 zijn bestemming reeds heeft verkregen - goedgekeurd op 26/05/2014.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Woongebied:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Het perceel is niet gelegen in een geldende verkaveling. De verkaveling van 2014 (2013/58) is vervallen.

Voor de Neerjouten werd geen rooilijnplan vastgesteld.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

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

Verordeningen

Overzicht:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29/04/1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 08/07/2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 05/06/2009.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake wijzigen van het aantal woongelegenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 05/07/2013.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.
- 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.

Alle toekomstige aanvragen moet voldoen aan de geldende hemelwaterverordening.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Elia Asset** afgeleverd op 15 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 15 juni 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:
Beste,

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

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien. Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 1 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Volledig gunstig advies met voorwaarden

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:

- een forfaitaire kost per bebouwbare kavel
- een studiekost per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren. Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](http://Digitale%20watermeter%20|%20De%20Watergroep)

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

Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 15 juni 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

Ref.: 25243815

Advies Wyre: Aansluitbaar

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

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

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

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.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

Het advies van **Regionaal Landschap Lage Kempen (RLK)** afgeleverd op 24 juli 2026, is ongunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage:

De belangrijkste punten uit het negatieve advies zijn volgende:

Architectuur en materiaalgebruik

Wij vragen om materialen af te stemmen op de bestaande architecturale kwaliteiten van de omliggende gebouwen:

- Gevelmetselwerk in beige/rood genuanceerd
- Keramische dakpannen in donkere tinten

Inplanting

De gevellijn mag niet verder naar voren komen dan het gebouw in de tuin van de burens, zoals reeds voorzien in het aangeleverde plan. Dit bevordert het behoud van groene voortuinen.

– Er mogen geen constructies in de voortuinzone worden voorzien.

Groenstructuur:

Behoud, in de mate van het mogelijke, het bestaande groenscherm aan de straatzijde om de impact op de omgeving te beperken. Indien dit niet haalbaar is, vragen wij om streekeigen en autochtoon plantgoed te gebruiken in de voortuin. Dit voorkomt een harde lijn in het straatbeeld en behoudt de groene corridor.

Vooraleer werken starten, adviseren wij om na te gaan of inkorten, hakhoutbeheer of leggen van de haag mogelijk is. Hiervoor kan men terecht bij het Regionaal Landschap Lage Kempen.

Aanbevolen streekeigen soorten:

- *Acer campestre* (Veldesdoorn)
- *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
- *Crataegus monogyna* (Eenstijlige Meidoorn)
- *Fagus sylvatica* (Beuk)
- *Ligustrum vulgare* (Wilde liguster)

Conclusie

Het voorgestelde verkavelingsplan kan aanvaardbaar zijn mits:

- Respect voor de stedenbouwkundige en architecturale samenhang van de cité
- Gebruik van materialen conform de bestaande beeldkwaliteit
- Behoud van groene structuren of heraanplant met streekeigen soorten
- Geen bebouwing in de voortuinzone
- Voorafgaand advies over haagbeheer bij Regionaal Landschap Lage Kempen

Deze maatregelen beperken de impact op het aanwezige erfgoed en dragen bij aan het behoud van de historische en ecologische waarden van het gebied.

Behandeling van het negatieve advies van het Regionaal Landschap Lage Kempen.

Het advies is als negatief geformuleerd maar bevat een aantal voorwaarden. Indien voldaan is aan de voorwaarden wordt in het advies gesteld dat het project aanvaardbaar is.

We nemen de gestelde voorwaarden van het Regionaal Landschap Lage Kempen over in de voorwaarden bij deze beslissing en passen de voorschriften van de verkaveling in deze zin ook aan.

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 door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 22 juni 2026 tot 21 juli 2026.

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

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.

Decreet grond- en pandenbeleid

Het decreet grond- en pandenbeleid is niet van toepassing op de aanvraag.

Watertoets

Het projectgebied is niet gelegen in een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen noch in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het project watert af naar de Winterbeek een waterloop van categorie 2.

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

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

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

Milieueffecten

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

Natuurtoets

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

Rioleringsstoets

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

Wegenis

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het perceel is gelegen in de bebouwingstrook Heusden-Berkenbos.

De aanvraag houdt het afsplitsen van een perceel in met het oog op het creëren van een bebouwbaar lot.

Dit lot werd in het verleden reeds gecreëerd door een verleende maar vervallen verkaveling van 2014.

De driehoek Vunderstraat, Neerjouten, Koolmijnlaan vormt één ruimtelijk gebied. Aan de Koolmijnlaan wordt het project gekenmerkt door de aanwezigheid van enkele directeurswoningen van de voormalige mijn van Zolder. Deze woningen zijn gelegen op zeer ruime percelen in een parkachtige omgeving met veel groen. De directeurswoningen zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed: Steenkoolmijn van Helchteren-Zolder, Tuinwijk Berkenbos, Cité Kleuterberg, ingenieurs- en directeurswoningen.

Aan de zuidwestzijde in Neerjouten ligt een verkaveling die bebouwd is met grondgebonden eengezinswoningen. De tuinen van deze woningen grenzen aan de directeurswoningen.

Het nieuwe lot is aan de Neerjouten gelegen. Het lot hoort bij het perceel aan de Koolmijnlaan 348. Het gaat hier om een directeurswoning die is opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed: Steenkoolmijn van Helchteren-Zolder, Tuinwijk Berkenbos, Cité Kleuterberg, ingenieurs- en directeurswoningen.

Het af te splitsen lot bevindt zich aan de achterzijde van het ruime perceel en grenst aan Neerjouten.

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 driehoek Vunderstraat, Neerjouten, Koolmijnlaan vormt één ruimtelijk gebied. In dit ruimtelijke gebied is de woonfunctie hoofdzakelijk aanwezig. De beoogde functie is hier functioneel inpasbaar.

- Mobiliteitsimpact

De Neerjouten is een voldoende gedimensioneerde weg die de beperkte verhoging van de mobiliteit kan dragen.

Het parkeren kan volledig op eigen terrein worden opgevangen.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bouwdichtheid wordt beperkt verhoogd. Deze verdichting is hier aanvaardbaar.

De schaal en volume van het gebouw is aanvaardbaar en bij de intekening van het bouwvlak en de zone voor carport werd rekening gehouden met de aanwezige waardevolle bomen.

Naar ruimtegebruik moet er rekening gehouden worden met het advies van RLLK.

Op vlak van ruimtegebruik zegt het advies dat:

- Er in de voortuin geen constructies mogen voorzien worden.
- In de mate van het mogelijke, het bestaande groenscherm aan de straatzijde moet behouden blijven om de impact op de omgeving te beperken. Indien dit niet haalbaar is, vragen wij om streekeigen en autochtoon plantgoed te gebruiken in de voortuin. Dit voorkomt een harde lijn in het straatbeeld en behoudt de groene corridor. Vooraleer de werken aanvangen dient hierover advies gevraagd te worden aan het RLLK. De werken mogen pas starten na het verkrijgen van een gunstig advies hierover van het RLLK.

Het RLLK geeft aan dat de bouwlijn niet naar voor mag. Gezien dit is vastgelegd in het oplan ligt deze bouwlijn vast.

Verder zullen we bij de vergunning als voorwaarde opleggen dat de te behouden en waardevolle bomen tijdens het bouwproces maximaal moeten beschermd worden, dat er geen materialen onder de kruinprojectie mogen gestapeld worden en dat er geen verhardingen onder de kruinprojectie mogen aangelegd worden.

Mits men voldoet aan de opgelegde voorwaarden is het project ruimtelijk inpasbaar.

- Visueel-vormelijke elementen

Wat betreft visueel-vormelijke elementen zijn er aan aantal opmerkingen in het advies van het RLLK waar zeker rekening mee moet gehouden worden.

Het gaat hier voornamelijk over materiaalgebruik. Het RLLK adviseert om volgende materialen op te leggen om de inpasbaarheid van het geheel te verhogen:

- Gevelmetselwerk in beige/rood genuanceerd
- Keramische dakpannen in donkere tinten

Deze voorwaarden zijn nog ruim geformuleerd en verhogen de inpasbaarheid. Deze voorwaarden worden mee opgenomen in de voorwaarden en de voorschriften worden in deze zin aangepast.

Om de inpasbaarheid te verhogen hebben we een afdekking van de woning met een plat dak geschraapt.

Mits voldaan wordt aan de voorwaarden van het advies van RLLK is het project visueel-vormelijk inpasbaar.

- Cultuurhistorische aspecten

Situering

Het perceel bevindt zich binnen de afbakening van het geheel van de voormalige steenkoolmijn van Helchteren-Zolder, de ingenieurs- en directeurswoningen. Deze zone wordt gekenmerkt door een samenhangend stedenbouwkundig concept, waarbij groene structuren en architecturale eenheid een belangrijke rol spelen.

Erfgoedobject

Aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed; Steenkoolmijn van Helchteren-Zolder: Tuinwijk Berkenbos, Cité Kleuterberg, ingenieurs- en directeurswoningen. Deze vaststelling is geldig sinds 01-02-2018.

Beschrijving: ID15119 - <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/15119>

In de nabijheid van de steenkoolmijn van Heusden-Zolder werd vlak voor de Eerste Wereldoorlog gestart met de uitbouw van een mijncité rondom het Rond Punt in Heusden in het gehucht Berkenbos.

...

De eerste bouwfase van De Cité Berkenbos vond plaats vlak voor en tijdens de Eerste Wereldoorlog (1913-1916). Aan het centrale half cirkelvormige plein, zogenaamd Rond Punt, werd de bouw aangevat van drie vierwoonsten in cottagestijl, met aan de aanpalende Koolmijnlaan een identieke vierwoonst. Dit ensemble diende een aangename, uitnodigende toegang te vormen tot de geplande tuinwijk. De veertien bewaarde bediendewoningen die later aan de Koolmijnlaan werden opgericht, sluiten stilistisch aan bij het ensemble rond het plein en vormen zo een karakteristiek en waardevol

geheel. Tijdens het interbellum, rond 1923, werden een directeurswoning, twee ingenieurswoningen en een hotel voor alleenstaande ingenieurs gebouwd aan de Koolmijnlaan tegenover de ingang tot de mijn, op grondgebied Zolder. Ook de personeelswijk werd verder uitgebouwd ten noordwesten van het Rond Punt met de bouw van arbeiderswoningen, zowel voor gezinnen als logementshuizen voor alleenstaanden.

...

Erfgoedwaarden

Stedenbouwkundige waarde:

De wijk is ontworpen volgens het tuinstadprincipe, met ruime voortuinen, groene straten en een harmonieuze opbouw van bebouwing. De open groene zones dragen bij aan de leesbaarheid van het oorspronkelijke concept.

Architecturale waarde:

De woningen vertonen een uniforme beeldkwaliteit met genuanceerd gevelmetselwerk (beige/rood) en keramische dakpannen in donkere tinten. Deze materialen en proporties zijn typerend voor de cité en essentieel voor het behoud van het ensemblekarakter.

Historische waarde:

Het geheel illustreert de sociale en economische geschiedenis van de mijnbouw in Limburg en de bijhorende wooncultuur van ingenieurs en directieleden. De parkinrichting rond de ingenieurswoningen vormt een historisch referentiepunt.

Ecologische waarde:

De groene structuren, waaronder hagen en groenschermen, dragen bij aan biodiversiteit en landschappelijke continuïteit. Streekeigen beplanting versterkt deze waarde.

Mits het project voldoet aan de voorwaarden gesteld in het advies van het RLLK is het project inpasbaar in deze omgeving. De voorwaarden van het RLLK worden opgenomen bij de voorwaarden van de vergunning en de voorschriften worden in overeenstemming gebracht met deze voorwaarden.

- Bodemreliëf

Er moet gestreefd worden naar het maximale behoud van het reliëf.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

We verwachten op dit vlak geen bijzonderheden.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het verkavelen van twee kavels in twee loten waarvan 1 bestemd voor open bebouwing en het andere uit de verkaveling wordt gesloten.

Voorwaarden

- De **aangepast voorschriften** van de verkaveling zijn van toepassing. De voorschriften werden in de zin van het advies van het Regionaal Landschap Lage Kempen aangepast.
- Het **advies van de nutsmaatschappijen** moet **gevolgd** worden.
- De **voorwaarden** opgenomen in het negatieve advies van het **Regionaal Landschap Lage Kempen moeten gevolgd worden**.
In het bijzonder moet er voor de start van de werken een positief advies verkregen worden over de groenaanplanting die behouden/voorzien wordt.
- De op het plan te behouden **waardevolle bomen** moeten **maximaal beschermd** worden tijdens het bouwproces en daarna.
Dit betekent dat ze tijdens het bouwproces volledig moeten beschermd worden en dat er geen materialen onder de kruinen van deze bomen mogen gestapeld worden.
Er mogen geen leidingen onder kruinprojectie van deze bomen worden voorzien.
Er mogen geen verhardingen of constructies onder de kruinprojecties van deze bomen worden voorzien.

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, Peter en Christel Vandeloo - Beckers wonende te Koolmijnlaan 348 te 3550 Heusden-Zolder, voor het verkavelen van twee kavels in twee loten waarvan 1 bestemd voor open bebouwing en het andere uit de verkaveling wordt gesloten, gelegen Koolmijnlaan 348 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie A 205 M20 en (afd. 3) sectie A 205 L20.

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

- De **aangepast voorschriften** van de verkaveling zijn van toepassing. De voorschriften werden in de zin van het advies van het Regionaal Landschap Lage Kempen aangepast.
- Het **advies van de nutsmaatschappijen** moet **gevolgd** worden.
- De **voorwaarden** opgenomen in het negatieve advies van het **Regionaal Landschap Lage Kempen moeten gevolgd worden**.

In het bijzonder moet er voor de start van de werken een positief advies verkregen worden over de groenaanplanting die behouden/voorzien wordt.

- De op het plan te behouden **waardevolle bomen** moeten **maximaal beschermd** worden tijdens het bouwproces en daarna.

Dit betekent dat ze tijdens het bouwproces volledig moeten beschermd worden en dat er geen materialen onder de kruinen van deze bomen ogen gestapeld worden.

Er mogen geen leidingen onder kruinprojectie van deze bomen worden voorzien.

Er mogen geen verhardingen of constructies onder de kruinprojecties van deze bomen worden voorzien.

Artikel 2: verkavelingsakte

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door :

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven. (artikel 4.2.16 VCRO)

Artikel 3: verkoopbaarheidsattest

De aanvrager bezorgt zelf de nodige bewijsstukken aan de gemeente waaruit blijkt dat voldaan is aan de opgelegde voorwaarden en dat het geheel van de lasten werden uitgevoerd.

Artikel 4: uitvoerbaarheid

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 5: aanplakking

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 6: verval

§1 Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels; (artikel 102 OVD)

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Artikel 7: afstand

Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van de rechten die hij verkregen heeft uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, tenzij al een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van deze omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 102, § 1, OVD, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd.

Aan het geheel van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars, ongeacht of deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk verwezenlijkt is. Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het college van burgemeester en schepenen. (art 104 OVD)

Artikel 8: beroepsmogelijkheid

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)

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, 16 september 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester