

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 23 september 2026

AANWEZIG:

Waarnemend burgemeester: Isabelle Thielemans
Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette
Palmers, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepen: Marten Frederix

Agendanummer: 7

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –
aanvraagnr. 26/213 - 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: **Christiaan Bielen**

Ligging van het perceel: **Koolmijnlaan 2, 4, /1, /11, /12, /13, /21, /22, /23, /31, /32, /33, /1, /11, /12, /13, /21, /22, /23, /31, /32 en /33**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie B nrs. 398B2 en 398C2**

Projectnaam: Afbraak 2 woningen / Oprichten van een meergezinsw... - Duplicaat van 2024101251

Inrichtingsnummer: 20240718-0013

Intern dossiernummer: 26/213

ID omgevingsplatform OMV_2026072697

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van 2 gebouwen en bouwen van een appartementencomplex met 10 wooneenheden en omgevingsaanleg.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA) 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 (10 lucht/water warmtepompen van elk ongeveer 3,6 kW; totaal vermogen van ongeveer 36 kW) – klasse 3

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	12 juni 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	10 juli 2026
Opening openbaar onderzoek	20 juli 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	18 augustus 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	12 september 2026
Uiterste datum beslissing	23 oktober 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 12 september 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 23/313/OMV_2023127749 voor het slopen van 2 gebouwen en bouwen van een appartementencomplex met 10 wooneenheden goedgekeurd op 17/01/2024. Dit dossier werd na goedkeuring ingetrokken op 17/6/2024.
- Omgevingsvergunning 24/258/OMV_2024101251 voor het slopen van 2 gebouwen en bouwen van een appartementencomplex met 10 wooneenheden goedgekeurd op 11/12/2024.
- Oud dossier VLAREM (1970.124) voor het vloeibare petroleumgassen - op .
- Oud dossier VLAREM (1971.127) voor de exploitatie van een herstelwerkplaats voor motorvoertuigen en opslagplaatsen voor vloeibaar gemaakte petroleumgassen en ontvlambare vloeistoffen - gunstig op 08/07/1971.

- Stedenbouwkundige vergunning (70/064KH) voor het overdekken van een werf - stopgezet.
- Stedenbouwkundige vergunning (51/044H) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 17/11/1951.
- Stedenbouwkundige vergunning (60/003H) voor het bouwen van een werkplaats - goedgekeurd op 22/08/1960.
- Stedenbouwkundige vergunning (60/002H) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 31/08/1960.
- Stedenbouwkundige vergunning (67/002KH) voor het verbouwen van werkplaats - goedgekeurd op 10/01/1967.
- Stedenbouwkundige vergunning (69/002KH) voor het verbouwen van woonhuis - goedgekeurd op 14/01/1969.
- Stedenbouwkundige vergunning (78/182K) voor het bouwen van twee kamers en een gemeenschappelijke muur - goedgekeurd op 20/09/1978.
- Stedenbouwkundige vergunning (89/043K) voor het bouwen van een autobergplaats - goedgekeurd op 22/05/1989.

Het betreft hier een duplicaat van de vergunning met nummer OMV_2024101251. De aanvraag beoogt de verlening van de vergunning gezien de vergunning vervalt indien niet binnen de twee jaar gestart wordt met de werken. Deze periode van 2 jaar verloopt binnenkort.

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 verkaveling.

Voor de Koolmijnlaan is geen rooilijnplan vastgesteld.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de richtlijnen van het gewestplan.

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

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

Verordeningen

Overzicht:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29/04/1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 08/07/2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 05/06/2009.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake wijzigen van het aantal 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.

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 40.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 14m², welke voorzien zijn van een noodoverlaat naar de straatriolering.

Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

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

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

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dd 9 juni 2017.

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

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 14 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Het advies 2023-0244-003 geldt nog steeds voor deze aanvraag.

Het advies van **Infrabel** afgeleverd op 14 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Ons kenmerk: 3516.2024.417.Heusden-Zolder

Ref.: OMV 2026072697

NV Infrabel geeft een voorwaardelijk positief advies.

- de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt worden nageleefd (zie bijlage).
- wadi's en regenwaterputten worden aanzien als vaste constructies en worden bijgevolg niet toegelaten in de bouwvrije zone.
- er mogen geen ophogingen en afwateringen gebeuren aan de zijde van de spoorweg.
- in functie van de veiligheid van het treinverkeer dient begroeiing zodanig te worden onderhouden dat zij geen risico vormt voor de sporen, de bovenleiding of de seininrichting. Dit houdt onder meer in dat bomen en struiken tijdig worden gesnoeid en geen gevaar kunnen opleveren bij sterke wind of storm.
- bij het kappen van bomen mag men niet in het vrijruimteprofiel van het spoor komen en dient men een afzonderlijke toelating te vragen.
- indien de vergunningsaanvraag aanleiding geeft tot een rechtstreekse of gemakkelijk toegankelijke verbinding met het Infrabeldomein, dient de aanvrager op eigen kosten de nodige maatregelen te treffen om elke onbevoegde toegang tot het spoorwegdomein uit te sluiten. Op het perceel van de eigenaar moet, indien nodig, een degelijke en volledig gesloten afsluiting worden geplaatst. Deze afsluiting moet voldoende robuust zijn en minstens bestaan uit een draadafsluiting met betonboord of uit stevige gelaste afsluitingspanelen. Elke tijdelijke of definitieve inname van het Infrabeldomein vereist voorafgaandelijk het afsluiten van een bezettingsovereenkomst met Infrabel.

- de algemene voorwaarden voor het plaatsen van een torenkraan naast de spoorlijn na te leven.
- wonen naast een spoorlijn brengt enige lawaaihinder met zich mee. De aanvrager dient zich hiervan bewust te zijn en de nodige maatregelen te nemen in dit kader.

Contact: aanvragen.gronden.no@infrabel.be

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 28 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 31 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

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 **Proximus** afgeleverd op 13 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Beste,

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.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 13 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies Wyre: Netuitbreiding nodig

Geacht college

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

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 91 10

cbs@wyre.be

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.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten

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

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 24 juli 2026, is ongunstig en als volgt gemotiveerd:

Zie bijlage

Het advies van **Toegankelijk Vlaanderen** afgeleverd op 27 augustus 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:
zie bijlage

Behandeling van het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

Ondanks dat het hier om hetzelfde dossier gaat dan in 2024 waarbij door het Agentschap Wegen en Verkeer ook een negatief advies gegeven werd, is dit negatief advies nu verder aangevuld.

De aanvulling betreft voorwaarden tot de ontsluiting van het perceel.

De ontsluiting is niet gewijzigd t.o.v. vorig ontwerp. De ontsluiting gebeurt via een inrit van 3m breed. 2 van de 10 parkeerplaatsen zullen achteruit de openbare weg oprijden. De overige wagens kunnen een keerbeweging op eigen terrein maken. Het gaat hier om een aftakking van de hoofdweg. Het gaat dus om een minder druk gebruikt stuk van de Koolmijnlaan.

Verderop in de Koolmijnlaan zijn tal van insteekparkings. Deze insteekparkings maken allemaal dezelfde verkeersbewegingen.

Aan de voorzijde werden twee langspaarkeerplaatsen gelegd. Deze vervangen de huidige insteekparkings. Het in- en uitrijden wordt hierdoor veiliger gemaakt. Deze langspaarkeerplaatsen geven geen toegang tot het perceel en zijn er mede voor de gebruikers van de aanpalende winkel. Ook deze langspaarkeerplaatsen grenzen niet aan de hoofdweg. T.o.v. de huidige situatie verdwijnt er ook nog een tweede inrit.

In tegenstelling tot het advies van wegen en verkeer achten wij 1 autostalplaats per wooneenheid voldoende in een omgeving met tal van voorzieningen in de nabijheid. Ter compensatie van de vermindering van het aantal parkeerplaatsen worden er goed bereikbare fietsenstallingen voorzien. Winkels en diensten zijn allemaal aanwezig binnen loopafstand. Volgens een studie van CROW ervaren de meeste mensen een wandeltijd tot voorzieningen van 10 min als acceptabel.

Verder is het treinstation met bijhorend mobipunt op 1 km zeker met de fiets zeer vlot bereikbaar. Ook te voet is deze afstand overbrugbaar maar valt het net buiten de zone van 10 min die door de meeste mensen als aanvaardbaar wordt ervaren.

Scholen situeren zich op een afstand tussen 1 en 1,5 km.

Verder zijn er in de onmiddellijke omgeving, op wandelafstand tal van publiek toegankelijke parkings aanwezig.

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 20 juli 2026 tot 18 augustus 2026.

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

Behandeling van de bezwaren:

Bezwaar 1

Datum 3 augustus 2026

Inhoud van het bezwaar

Er zal geen toegang, doorgang of werfstockage toegestaan worden op het perceel van de NMBS

Behandeling van het bezwaar

Aan dit bezwaar kan tegemoetgekomen worden door het opleggen van een voorwaarde;

Richtlijnen en omzendbrieven

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

Bescheiden woonaanbod

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

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

Watertoets

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

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

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

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

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

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage II. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn.

Mobiliteit:

De verkeerssituatie in het nieuwe project wordt een stuk verbeterd doordat de bestaande parkeergelegenheden die rechtstreeks op de Koolmijnlaan uitkomen geëlimineerd worden, alsook de 2e inrit naar de achterliggende woning 2 geëlimineerd wordt. Er komen vooraan 2 langspaarkeerplaatsen wat veiliger is dan parkeerplaatsen die dwars op de rijweg uitkomen. De nieuwe parkeergelegenheden achteraan zijn enkel toegankelijk via 1 gemeenschappelijke in-/uitrit waardoor de zijlus van de Koolmijnlaan aanzienlijk ontlast wordt.

Deze in-/uitrit ligt op voldoende afstand van het kruispunt zodat deze verkeersbewegingen geen rechtstreekse impact hebben op de verkeerstrafiek van de Koolmijnlaan zelf. De in- en uitrit is ook volledig rechts van het perceel gesitueerd, zo ver mogelijk van het kruispunt met de Koolmijnlaan vandaag, en ligt dus verder van de Koolmijnlaan af dan de huidige parkeerplaatsen voor de woning Koolmijnlaan 4.

Door de voorziening van voldoende stalplaatsen voor fietsen en dankzij de ligging in het centrum worden de verplaatsingen per fiets of te voet gemotiveerd. Ook het station en bushalte liggen binnen een loopafstand van 1 km waardoor autoverkeer gedemotiveerd wordt.

Voetgangers, fiets- en autoverkeer worden op ons perceel zelf al gescheiden voorzien, dit om de veiligheid alsook het gebruiksgemak tegemoet te komen. Dit heeft ook een impact op de veiligheid op de openbare weg en hierdoor zijn de verkeersstromen voor de weggebruiker alsook bewoners beter zichtbaar.

Het project is gelegen in deelgebied Heusden-cité, in het structuurplan van Heusden-Zolder, omschreven als "structuurondersteunend hoofddorp met centrum" grenzend bij tal van scholen, handelszaken, bakkers, winkels allerhande, en openbaar vervoer waardoor de bewoner

geen wagen nodig heeft om te voldoen in dagdagelijkse behoeften en de verkeerstrafiek hierdoor ook beperkt zal blijven.

Bodem

Er werd een peilbuis geplaatst tot op een diepte van 5,00 m onder het maaiveld.

Er werd geen grondwater aangetroffen tot op deze diepte. Zie hiervoor bijlage 7 - meting grondwaterstand.

Het niveau onderzijde vloerplaat kelder situeert zich op niveau -3,05 m onder de afgewerkte vloerplas, dit is +/- -2,95 m onder het maaiveld. Bijgevolg zal er geen bronbemaling van toepassing zijn.

Het regenwater wordt gerecupereerd, de overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op een open infiltratiebekken.

Verhardingen zijn waterdoorlatend of wateren af naar de groenzone.

Watersystemen

Er wordt voldaan aan de hemelwaterverordening.

Gezien de werken zich situeren boven de grondwaterstand zijn er geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten.

Al het opgevangen regenwater wordt ofwel gerecupereerd via aansluiting van wasmachines, toiletten en buitenkraan, ofwel geïnfiltreerd op eigen terrein. Alle verhardingen zijn waterdoorlatend of wateren af naar de groenzone.

De verharde footprint is beperkt gehouden, 1/3e van het perceel wordt als groenzone (onverhard) aangeplant.

Geluid en trillingen

Tijdens de bouwfase kunnen er zowel geluids- als trillingsemissies zijn als gevolg van werfmachines. Deze fase is enkel tijdelijk van aard, en zal zich enkel tijdens de dag voordoen.

Er worden individuele warmtepompen lucht-water voorzien. De buitenunits hiervan worden op het bovenste platte dak geplaatst.

De buitenunits van de warmtepompen lucht-water worden centraal op het platte dak vooraan geplaatst zodat deze zich op voldoende afstand van de linkerbuur (die de enige buur is) bevinden. De afstand van de dichtstbijzijnde buitenunit tot de perceelsgrens met de linkerbuur bedraagt 5,00 m, de nominale geluidswaarde bedraagt dan 35 dB, zie bijgevoegde TF van de warmtepomp met bijhorende tabel van geluidsdrumniveaus.

Biodiversiteit

De verharde footprint van het gebouw en de verhardingen zijn beperkt. Zo worden de parkeerplaatsen grotendeels onder het gebouw voorzien waardoor de verhardingen minimaal zijn. Op deze manier kunnen we 30 % van het perceel als groenzone uitvoeren.

Stikstofemissie wordt beperkt. Zo zetten wij in op duurzaamheid door de bewoners de mogelijkheid te geven auto's en fietsen elektrisch te laden en zo fossiele brandstof te ontmoedigen. Tevens is het project gelegen in nabije omgeving van station, bushaltes, scholen, en diverse handelsruimten waardoor bewoners minder geneigd zijn de wagen te nemen en het trage verkeer (fiets / te voet) gemotiveerd wordt.

Ook voor de verwarming wordt er geen beroep gedaan op fossiele brandstoffen maar op hernieuwbare energie (warmtepompen lucht-water die hun energie deels halen uit PV-panelen).

Het dichtstbijzijnde Europees beschermde Habitatgebied is gelegen op 1.480 m afstand van desbetreffend perceel.

Betreft het Habitatrichtlijngebied "Mangelbeek en heide- en vengebieden" tussen Houthalen en Gruitrode - BE2200030.

Het zwaar vervoer tijdens de werffase wordt geschat op 6 bewegingen (toeleveringen werf, aannemers ter plaatse) per dag of $6 \times 365 = 2.190$ bewegingen per jaar.

Dit ligt lager dan de 6.000 bewegingen die gelden op een afstand van 0 meter en voor de strengste KWD uit tabel 4 van de studie van het VITO ref 2024/EI/R/3195.

Er treedt geen overschrijding van de 1% - de minimumdrempel op.

Tijdens de gebruiksfase bedraagt het geschatte aantal vervoersbewegingen voor wagens 49 bewegingen (uitgaande van gemiddeld 2 personen per appartement aan gemiddeld 2,42 vervoersbewegingen per dag cfr het Vlaams gemiddelde) per dag of $49 \times 365 = 17.885$ bewegingen per jaar.

Dit ligt lager dan de 70.000 bewegingen die gelden op een afstand van 0 meter en voor de strengste KWD uit tabel 3 van de studie van het VITO ref 2024/EI/R/3195.
Er treedt geen overschrijding van de 1% - de minimumdrempel op.

We kunnen met bovenstaande redenering aantonen dat het aantal vervoersbewegingen dat het project zal genereren in geen geval hoger zal liggen dan de maximale vervoersbewegingen vooropgesteld in de VITO studie waarbij de 1%-de minimisdrempel overschreden wordt.

De verharde footprint van het gebouw en de verhardingen zijn beperkt. Zo worden de parkeerplaatsen grotendeels onder het gebouw voorzien waardoor de verhardingen minimaal zijn. Op deze manier kunnen we 30 % van het perceel als groenzone uitvoeren.

Stikstofemissie wordt beperkt. Zo zetten wij in op duurzaamheid door de bewoners de mogelijkheid te geven auto's en fietsen elektrisch te laden en zo fossiele brandstof te ontmoedigen. Tevens is het project gelegen in nabije omgeving van station, bushaltes, scholen, en diverse handelsruimten waardoor bewoners minder geneigd zijn de wagen te nemen en het trage verkeer (fiets / te voet) gemotiveerd wordt.

Ook voor de verwarming wordt er geen beroep gedaan op fossiele brandstoffen maar op hernieuwbare energie (warmtepompen lucht-water die hun energie deels halen uit PV-panelen).

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).

Rioleringstoets

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

Wegenis

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag is centraal gelegen in de bebouwingstrook Heusden-Berkenbos.

De aanvraag is gelegen in het winkelcentrum Heusden-Cité. In de onmiddellijke omgeving zijn tal van voorzieningen zoals detailhandel, diensten, horeca aanwezig.

Op 1km ligt het treinstation van Heusden. Op deze plaats is er ook een Mobipunt voorzien voor lijnbussen.

Achterliggend aan de projectzone loopt de spoorweg Hasselt-Mol.

Voorliggend ligt de Koolmijnlaan. Dit is een gewestweg N719.

Ter hoogte van de aanvraag loopt de Koolmijnlaan licht oplopend richting Heusden om over te gaan in een brug over de spoorweg. Op deze plaats is er aan beide zijden van de Koolmijnlaan een afsplitsing van de Koolmijnlaan die een lus onder de brug maakt. Via deze lus kan men steeds op de Koolmijnlaan komen en met het verkeer mee de rijweg op rijden. Deze weg loopt af t.a.v. de ligging van de hoofdweg om onder de brug door te gaan.

Het project grenst aan deze lus. Het terrein ligt dus onder het niveau van de hoofdweg.

De aanvraag betreft het slopen van 2 woningen en het bouwen van een complex van 10 appartementen.

De eerste te slopen woning heeft één bouwlaag en een zadeldak en sluit aan bij een gebouw waarin enkele appartementen zijn voorzien en waarbij links onder een drankenhal is gevestigd.

Achterliggend aan deze drankenhal zijn een magazijn en een buitenopslag gelegen. Voorliggend aan de woningen zijn momenteel een 4-tal (3.5) parkings gelegen op openbaar terrein. De handelszaak en met appartementen hebben 2 bouwlagen en een zadeldak. De rechter buitenmuur van het project is afgewerkt met een snelbouwsteen en bedoeld om tegen aan te bouwen.

In de achtertuin van de eerste te slopen woning staat tegen de linker perceelsgrens nog een woning. Deze heeft ook één bouwlaag en een zadeldak. Deze woning vormt momenteel een scheidingswand met de binnenkoer van de drankenhal. De binnenkoer wordt gebruikt als stapelplaats voor de drankenhal. De sloop van deze woning zit ook vervat in de aanvraag. De rest van het perceel is begroeid met enkele bomen en aangelegd als een tuinzone.

Tussen de Koolmijnlaan en de drankenhal ligt nog een kleine parking.

Los van deze parkeerzone liggen er voorliggend aan het aanpalend gebouw van de aanvraag nog 4 publiek toegankelijke parkings.

Aan de overzijde van de Koolmijnlaan ligt het Winkelcentrum Muitenbergh. Op deze site zijn momenteel een Basic-Fit, Action, Dreamland en Lidl gevestigd. De bijhorende parking is publiek toegankelijk. Deze site is bereikbaar via de lus onder brug.

Verder liggen aan dezelfde zijde van de Koolmijnlaan als de aanvraag nog drie supermarkten binnen 200 meter met publiek toegankelijke parkings.

Rechts van de aanvraag ligt een perceel dat begroeid is met bomen en waarop twee bijgebouwen staan.

Het ontwerp omvat 4 bouwlagen die worden afgewerkt met een plat dak. De kroonlijst bevindt zich op 12,1m. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17m en 13.5m op de verdiepingen. Op het gelijkvloers is één appartement voorzien. De overige ruimte op het gelijkvloers wordt voorzien voor autoparking, fietsparking, ruimte voor vuilnis ed.

Op de overige verdiepingen worden telkens 3 appartementen voorzien.

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
- Mobiliteitsimpact
- Schaal
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid
- Visueel-vormelijke elementen
- Cultuurhistorische aspecten
- Bodemreliëf
- Hinderaspecten
- Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Functionele inpasbaarheid

Functioneel passen meergezinswoningen in deze omgeving. Recent werden aan de andere zijde van de brug en aan de overzijde van de Koolmijnlaan vergelijkbare projecten vergund.

Het project sluit aan bij het handelscentrum Heusden-Cité. Wonen wordt in deze omgeving gecombineerd met handel. Er zijn voldoende voorzieningen.

Mobiliteitsimpact

Meergezinswoningen zullen de verkeersbewegingen verhogen.

In het project wordt voorzien in 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Onder en achter het gebouw worden 10 parkeerplaatsen voorzien waaronder één parkeerplaats voor mindervaliden.

In de voortuin worden nog twee langspaarkeerplaatsen voorzien. Deze compenseren gedeeltelijk de verdwenen insteekparkings en zijn vlot bereikbaar vanaf het openbaar domein. Verder wordt er ook voorzien in een voldoende aantal fietsstapplaatsen.

In tegenstelling tot het advies van wegen en verkeer achten wij 1 autostapplaats per wooneenheid voldoende in een omgeving met tal van voorzieningen in de nabijheid.

Winkels en diensten zijn allemaal aanwezig binnen loopafstand. Volgens een studie van CROW ervaren de meeste mensen een wandeltijd tot voorzieningen van 10 min als acceptabel.

Verder is het treinstation met bijhorend mobipunt op 1 km zeker met de fiets zeer vlot bereikbaar. Ook te voet is deze afstand overbrugbaar maar valt het net buiten de zone van 10 min die door de meeste mensen als aanvaardbaar wordt ervaren.

Scholen situeren zich op een afstand tussen 1 en 1,5 km.

Verder zijn er in de onmiddellijke omgeving, op wandelafstand tal van publiek toegankelijke parkings aanwezig.

Schaal

Het gebouw omvat 4 bouwlagen en heeft een totale hoogte van 12,10m. Het aanpalende pand heeft een nokhoogte van 10,58m. Doordat de voorliggende hoofdweg licht oploopt om over te gaan in een brug en de aanvraag lager ligt dan de hoofdweg zijn 4 bouwlagen en de hoogte hier aanvaardbaar. Doordat er ter hoogte van de aanvraag ook een afsplitsing is in de vorm van een lus onder de brug, ligt het geheel op ruime afstand van de brug en van de hoofdweg.

Door de lagere ligging en de afstand tot de hoofdweg komt het gebouw niet zwaar over. Het hoogteverschil met het aanpalende gebouw is aanvaardbaar. Doordat een deel van het gelijkvloers een open karakter heeft als parkeerzone maakt het geheel lichter.

Het gebouw volgt de contouren van het perceel. Dit maakt dat de rechtergevel na een inspruing schuin, parallel met de rechter perceelsgrens, naar achter loopt. De rechtergevel heeft ook het uitzicht van een voorgevel. Hierdoor wordt de hoek kwalitatief afgewerkt.

Naar schaal soortgelijke projecten werden recent vergund aan de andere zijde van de brug en aan de overzijde van de Koolmijnlaan.

Zoals vermeld onder de rubriek mobiliteitsimpact zijn er voldoende parkeerplaatsen voorzien. Deze parkeerplaatsen worden aangevuld met fietsenstallingen op het gelijkvloers. Deze fietsstallingen zijn goed bereikbaar. Zoals vermeld in de nota van de architect is ondergronds parkeren niet aangewezen wegens de nabijheid van de spoorlijn.

In de onmiddellijke omgeving zijn publieke parkings, niet op openbaar domein, aanwezig.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De verdichting is hier aanvaardbaar gezien de centrale ligging nabij de voorzieningen. Het gaat hier zowel om voorzieningen op vlak van mobiliteit als op vlak van handel, diensten en horeca.

De voetafdruk van het ontwerp is beperkt. Er wordt voldoende groen voorzien. Bij het gelijkvloers appartement is een voldoende diepe tuin voorzien. Achter het gebouw worden nog een aantal parkeerplaatsen voorzien in een waterdoorlatende verharding. De zijtuin en aansluitende delen op de parkings worden groen aangelegd.

Het grote deel van de terrassen wordt aan de achterzijde van de appartementen gelegd. Hierdoor zijn deze zuidelijk georiënteerd. Enkel de kleinste appartementen hebben een terras dat zich in de zijgevel bevindt en dat noordwestelijk is georiënteerd.

Tussen de terrassen en de aanpalende bebouwing wordt een ruimte van 1,90m voorzien. Hierdoor voldoen ze aan de minimale afstand volgens het burgerlijk wetboek.

Alle terrassen worden gescheiden door een muur over de volledige breedte en diepte van het terras.

Per verdieping zijn er drie appartementen voorzien. De appartementen variëren in oppervlakte. De respectievelijke netto oppervlaktes bedragen ca 68m², 82m² en 111m². Door de variatie in groottes wordt er ingespeeld op de woonbehoefte binnen onze gemeente. Binnen onze gemeente is er veel vraag naar kleinere wooneenheden voor alleenstaanden of kleine gezinnen.

Naar inrichting is er een gunstig advies van Inter betreffende de toegankelijkheid van het gebouw. De nieuwe toegangsdeur zal ook moeten voldoen aan de toegankelijkheidsregels. Dit wordt mee opgenomen in de voorwaarden bij deze beslissing.

De fietsenstallingen, parkings en vuilnisopslag zijn goed bereikbaar en afgescheiden van de wooneenheden. Bergingen worden in ieder appartement voorzien.

Tussen de percelen van Koolmijnlaan 6 en de aanvraag wordt voorzien in een gemetselde tuinmuur van 2.5m hoog. Aan de zijde van Koolmijnlaan 6 wordt deze muur niet afgewerkt. Aan de zijde van het project wordt deze muur afgewerkt met een houtwerk.

De hoogte van deze tuinmuur en de afwerking is op deze plaats aanvaardbaar. Aan de zijde van Koolmijnlaan 6 bevindt zich een stapelplaats van de drankenhal. Een hoogwaardige afwerking stemt niet overeen met het gebruik van de buitenruimte. De hoogte zorgt voor een betere beveiliging van de goederen aan de zijde van Koolmijnlaan 6. De tuinmuur is niet zichtbaar vanop de openbare weg. De ruimtelijke impact van deze muur is eerder beperkt.

Visueel vormelijke elementen

Zowel de voorgevel als de rechter gevel hebben het uitzicht van een voorgevel. Hierdoor wordt de hoek kwalitatief afgewerkt. Centraal in de voorgevel zijn kleine uitsprongen verwerkt vanaf de eerste verdieping. De uitsprongen lopen over alle verdiepingen. Dit geeft een verticaliteit aan het gebouw en maken het gebouw visueel aantrekkelijker.

De schuine zijde aan de rechter gevel ligt parallel met de zijdelingse perceelsgrens. Deze zijgevel wordt kwalitatief afgewerkt en heeft het uitzicht van een voorgevel. Er wordt een afstand van 3m tot de zijdelingse perceelsgrens behouden. Het rechts aanpalende stuk is te klein om bebouwd te worden met een groot bouwvolume.

Er wordt gewerkt met een beige gevelsteen (gebakken aarde) die gecombineerd wordt met houten elementen en antrasiet volkern gevelbekleding. De ramen zijn van antraciet aluminium.

Het geheel krijgt een modern eigentijds uitzicht.

Het zichtbare deel van de gemeenschappelijke gevel wordt afgewerkt in leien.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag is niet gelegen in de nabijheid van erfgoedobjecten.

Bodemreliëf

Het huidige terreinprofiel wordt maximaal bewaard. Ca 1/3 van het perceel wordt in groen aangelegd.

Hinderaspecten:

De terrassen aan de achterzijde worden volledig afgeschermd door een muur over de volledige breedte en hoogte van het terras. Hierdoor wordt de hinder naar de burens beperkt.

Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Op de perceelsgrens wordt voorzien in een gemetste tuinmuur van 2,5m hoog. Deze tuinmuur moet voorzien in voldoende beveiliging van de goederen aan de andere zijde van de muur (drankenhal).

Beoordeling van de ingedeelde inrichting of activiteit

Aspect ligging

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

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De plaatsing van de warmtepompen gebeurt voor de verwarming/koeling van woningen. Ze is dus verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften.

De iioa is louter en alleen in de derde klasse ingedeeld, de exploitatie ervan is dus meldingsplichtig. Er wordt voldaan aan artikel 5.4.3, §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbods- en afstandregels.

De gemelde exploitatie is meldingsplichtig en niet verboden.

Aspect geluid en trillingen

De geluidsnorm in woongebied (in de buurt van de aangrenzende woningen) bedraagt 40 dB(A) over dag, 35 dB(A) 's avonds en 30 dB(A) 's nachts.

(Artikel 4.5.5.1 van Vlarem II en bijlage 4.5.4 van Vlarem II.)

Artikel 4.5.5.1

§ 1.

Het specifieke geluid in open lucht van nieuwe inrichtingen alsmede van veranderingen van bestaande inrichtingen mag op de in § 3 of 4 van artikel 1 van bijlage 4.5.1 bij dit besluit bepaalde meetpunten de met 5 dB(A) verminderde richtwaarde in bijlage 4.5.4 bij dit besluit niet overschrijden.

Bijlage 4.5.4 Richtwaarden voor het specifieke geluid in open lucht van als hinderlijk ingedeelde inrichtingen

INHOUD	EXTRA INFO		
	RICHTWAARDEN IN dB(A) IN OPEN LUCHT		
GEBIED	Overdag	's Avonds	's Nachts
1° Landelijke gebieden en gebieden voor verblijfsrecreatie	40	35	30
2° Gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m gelegen van industriegebieden niet vermeld sub 3° of van gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	50	45	45
3° Gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m gelegen van gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, van dienstverleningsgebieden of van ontginningsgebieden tijdens de ontginning	50	45	40
4° Woongebieden	45	40	35

Het geluid dient daarbij gemeten te worden ter hoogte van opengaande ramen van de aangrenzende gebouwen.

He terras van de buur ligt op 9,15 meter afstand (horizontaal) + 8,50 meter (verticaal); totaal 17,65 meter.

Het dichtstbijzijnde raam aan de voorkant ligt ongeveer op 6,30 meter (horizontaal) + 7,70 meter verticaal; totaal 14 meter.

Het maximaal geluidsvermogen van de warmtepomp bedraagt 62 dB(A).

De warmtepomp veroorzaakt op een afstand van 1 meter een geluidsdruk van 54 dB(A) rekening houdend met 1 reflecterende wand. Dit is een worst-case benadering omdat de wand in kwestie het platte dak is dat de geluidsreflectie niet in de richting van de zijdelingse perceelgrens weerkaatst. Het geluidsdrukvermogen in de richting van de zijdelings perceelsgrens zal dus lager liggen dan 54 dB(A).

Wanneer er meer dan twee buitenunits aanwezig zijn, wordt het geluidsdrukniveau op een specifieke plaats bepaald door de resulterende geluidsdrukniveaus van de toestellen op die plaats op te tellen. Wanneer twee toestellen dicht bij elkaar staan kan je ze als 1 geluidsbron beschouwen en de geluidsvermogens van de twee bronnen optellen.

'Dicht bij elkaar' hangt af van de afstand waarop gemeten wordt.

Voor een afstand van 10 meter dient gerekend te worden met bronnen op een afstand van 2 meter van elkaar.

Wanneer op kortere afstand gemeten wordt, moeten de geluidsbronnen dichter bij elkaar staan.

Omdat we het geluidsdrukniveau op 14 a 18 meter moeten nagaan houden we rekening met de 3 dichtstbijzijnde warmtepompen die binnen een straal van 3 meter van de dichtstbijzijnde warmtepomp staan, dus in totaal 4 warmtepompen.

De maximale geluidsdruk van de 4 warmtepompen die als 1 bron beschouwd worden bedraagt dan de geluidsdruk van 1 toestel + 6 dB(A) = 62 dB(A) + 6 dB(A) = 68 dB(A).

Het geluidsdrukvermogen op 1 meter (rekening houdend met de verzwarende omstandigheid van 1 reflecterende wand) bedraagt dan 68 dB(A) – 8 dB(A) = 60 dB(A).

Het geluidsdrukniveau neemt bij een verdubbeling van de afstand af met 6 dB(A).

Dus de geluidsdruk bedraagt op:

- 2 meter: 60 dB(A) – 6 dB(a) = 54 dB(A)
- 4 meter: 54 dB(A) – 6 dB(A) = 48 dB(A)
- 5 meter: 54 dB(A) – 8 dB(A) = 46 dB(A)
- 6 meter: 54 dB(A) – 9,5 dB(A) = 44,5 dB(A)
- 7 meter: 48 dB(A) – 4,9 dB(A) = 43,1 dB(A)
- 8 meter: 48 dB(A) – 6 dB(A) = 42 dB(A)
- 14 meter: 43,1 dB(A) – 6 dB(A) = 37,1 dB(A)
- 16 meter: 42 dB(A) – 6 dB(A) = 36 dB(A)

De warmtepompen worden door het dak en de dakrand (met een oppervlaktemassa > 10 kg/m²) afgeschermd t.o.v. de aangrenzende bebouwing.
Er mag dus nog eens rekening gehouden worden met een vermindering van het geluidsdrukniveau van 10 dB(A).

Op 14 meter, ter hoogte van het raam aan de voorkant bij de buur wordt dan een geluidsdrukniveau gehaald van 27,1 dB(A).

Op 16 meter bedraagt de bijdrage van de warmtepomp 26 dB(A). Dit is ook de waarde die minstens gehaald wordt op het terras dat nog verder op een afstand van 17,65 meter ligt.

De geluidsnormen uit Vlare II kunnen dus gehaald worden met de warmtepomp op vol vermogen.

Omdat de warmtepomp ook een nachtmodus (stille modus) heeft met een geluidsniveau dat 7 dB(A) lager ligt kan de bijdrage van de warmtepomp aan het geluidsdrukniveau berekend worden als resp. 20,1 dB(A) ter hoogte van het terras en 19 dB(A) ter hoogte van raam vooraan.

Zowel in stille modus als met toepassing van het maximale geluidsvermogen worden de normen uit Vlare II gehaald.

De locatie ligt bovendien langs een drukke gewestweg.

Volgens de geluidsbelastingsskaarten van de Vlaamse Overheid bedraagt de Lden door het verkeer op deze locatie tussen de 55 dB(A) en 59 dB(A). Aan de voorgevel ligt dit zelfs tussen de 60 dB(A) en 65 dB(A).

's Nachts ligt de Lnight aan de voorgevel eveneens tussen de 55 dB(A) en 59 dB(A). Aan de achtergevel is geen waarde opgegeven.

Hieruit kan afgeleid worden dat de bijdrage van de warmtepompen aan de totale geluidsdruk beduidend kleiner dan het verkeersgeluid.

Aspect biodiversiteit (fauna, flora) en onroerend erfgoed (landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie)

Het dichtstbijzijnde Habitatrichtlijngebied "Mangelbeek en heide- en vengebieden tussen Houthalen en Gruitrode – BE2200030 ligt op 1.480 meter.

Het zwaar vervoer tijdens de werffase wordt geschat op 6 bewegingen per dag of $6 \times 365 = 2.190$ bewegingen per jaar.

Dit ligt lager dan de 6.000 bewegingen die gelden op een afstand van 0 meter en voor de strengste KDW uit tabel 4.

Er treedt geen overschrijding van de 1%-de minimisdrempel op.

Tijdens de gebruiksfase bedraagt het aantal vervoerbewegingen voor wagen 49 per dag of $49 \times 365 = 17.885$ per jaar.

Dit ligt lager dan de 70.000 bewegingen die gelden op een afstand van 0 meter en voor de strengste KDW uit tabel 3.

Er treedt geen overschrijding van de 1%-de minimisdrempel op.

Bijgevolg is er geen noodzaak voor het opstellen van een passende beoordeling overeenkomstig het Stikstofdecreet.

Dit betekent ook dat er geen betekenisvolle effecten zijn op de habitatrichtlijngebieden, dat er geen (vermijdbare) en onherstelbare schade zal optreden en dat er geen betekenisvolle aantasting zal optreden van de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszones.

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, sectorale voorwaarden uit Vlare II en door de volgende bijzondere voorwaarden tot een aanvaardbaar risico kunnen worden herleid.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het slopen van 2 gebouwen en bouwen van een appartementencomplex met 10 wooneenheden en omgevingsaanleg.

Voorwaarden

Sloop

- Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
- De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
- Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
- Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

De adviezen van de nutsmaatschappijen (Fluvius en De Watergroep) moeten nageleefd worden.

Het advies van Infrabel moet nageleefd worden:

Er mag geen toegang, doorgang of werfstockage toegestaan worden op het perceel van de NMBS.

Het advies van Proximus en Wyre moet nageleefd worden.

Het advies van de brandweer moet nageleefd worden.

Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de preventieafgevaardigde van de betreffende brandweerpost hiervan in te lichten, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven.

De richtlijnen uit het advies van Toegankelijk Vlaanderen moet nageleefd worden. Zo moet de toegangsdeur voldoen aan de regels rond toegankelijkheid.

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://navigador.emis.vito.be/>

Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en de motivering opgebouwd in dit advies.

BESLUIT UNANIEM

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, Christiaan Bielen met als contactadres Koolmiinlaan 2 te 3550 Heusden-Zolder, voor het slopen van 2 gebouwen en bouwen van een appartementencomplex met 10 wooneenheden en omgevingsaanleg, gelegen Koolmijnlaan 2, 4, /1, /11, /12, /13, /21, /22, /23, /31, /32, /33, /1,

/11, /12, /13, /21, /22, /23, /31, /32 en /33 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2 sectie B nrs. 398B2 en 398C2.

De vergunning omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van klasse 3 met inrichtingsnummer 20240718-0013 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 (10 lucht/water warmtepompen van elk ongeveer 3,6 kW; totaal vermogen van ongeveer 36 kW) – klasse 3

Artikel 2:

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

Sloop

- Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
- De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
- Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
- Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

De adviezen van de nutsmaatschappijen (Fluvius en De Watergroep) moeten nageleefd worden.

Het advies van Infrabel moet nageleefd worden:

Er mag geen toegang, doorgang of werfstockage toegestaan worden op het perceel van de NMBS.

Het advies van Proximus en Wyre moet nageleefd worden.

Het advies van de brandweer moet nageleefd worden.

Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de preventieafgevaardigde van de betreffende brandweerpost hiervan in te lichten, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven.

De richtlijnen uit het advies van Toegankelijk Vlaanderen moet nageleefd worden. Zo moet de toegangsdeur voldoen aan de regels rond toegankelijkheid.

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

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

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

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

Artikel 3:

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

Artikel 4:

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

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

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

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

Artikel 5:

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

Artikel 6:

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt. (artikel 99 OVD)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.)

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 24 september 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester

Digitaal ondertekend
door Rony Herlitska
(Signature)
Datum: 24/09/2026
19:25:36

Digitaal ondertekend
door Mario Borremans
(Signature)
Datum: 24/09/2026
08:38:24