

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 3 december 2025

AANWEZIG:

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

Agendanummer: 11
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/208 - goedkeuring

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

MOTIVERING

Juridische gronden

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen;
- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en latere wijzigingen;
- het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en latere wijzigingen;
- het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en latere wijzigingen;
- het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en latere wijzigingen;
- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 en 57;
- het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019;
- het decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021");
- het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) en latere wijzigingen;
- het besluit van 10 december 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en latere wijzigingen;
- het besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);
- het besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26/01/2024.

Feiten en context

Aanvragers: **de heer Dennis Gijbels en mevrouw Jana Bams**

Ligging van het perceel: **Vroenweg 26**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie C nr. 473F**

Projectnaam: ééngezinswoning Gijbels-Bams
Intern dossiernummer: 25/208
ID omgevingsplatform OMV_2025100772
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag
Het bouwen van een woning.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	25 augustus 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	18 september 2025
Opening openbaar onderzoek	24 september 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	23 oktober 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	26 november 2025
Uiterste datum beslissing	1 januari 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 26 november 2025.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

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.

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 2024/005/OMV_2024011644 voor het verkavelen van een lot in 4 loten waarvan 2 loten (lot 1 en 2) worden bestemd voor halfopen bebouwing; de 2 resterende loten (lot 3 en 4) worden uitgesloten uit de verkaveling goedgekeurd op 05/06/2024.
- Verkavelingsvergunning (1997/013-BPA Eversel) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 09/07/1997.
- Verkavelingsvergunning (2014/039) voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing en een lot voor open bebouwing dat reeds bebouwd is - goedgekeurd op 09/03/2015.

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 gelegen binnen de contouren van het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Eversel, goedgekeurd op 18 november 2010, met bestemmingszones(s): zone voor wonen.

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

Het perceel is niet getroffen door een rooilijn. Het rooilijnplan 'Butastraat-Vroenweg' is goedgekeurd door de gemeenteraad van 13 april 1964.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet geheel in overeenstemming met de goedgekeurde verkaveling.

Afwijking en uitzonderingen

Na een openbaar onderzoek, kunnen beperkte afwijkingen in een vergunning worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen zoals bepaald in artikel 4.4.1 VCRO.

Men vraagt de volgende afwijking:

Er wordt inpandig geen garage voorzien terwijl de verkavelingsvoorschriften opleggen dat er inpandig een garage voorzien moet worden.

De verkavelingsvoorschriften worden volledig gerespecteerd met uitzondering van artikel 1.2. 'architecturale uitgangspunten' waarin onder 1.2.3. vermeld staat dat een garage inpandig dient voorzien te worden. Dit is amper mogelijk binnen de vrij smalle bouwbreedte van 7,00m. Een garage neemt vlg een breedte van 4,00m in beslag, naastliggend kan enkel een inkom of bergruimte geconcipeerd over een diepte van minimaal 6,00m (diepte garage). Er zou veel bebouwbare oppervlakte verloren gaan aan circulatie hetgeen een zeer kostelijk verhaal dreigt te vormen. De opdrachtgevers verkiezen daarom om de wagen in open lucht te stationeren in de rechterzijtuin van het perceel. De elektrische wagen (van de toekomst) staat sowieso best buiten op te laden.

Omdat er voldoende ruimte is op de eigen inrit om 2 auto's te parkeren, wordt het parkeren niet afgewimpeld op het openbaar domein. Deze afwijking is aanvaardbaar omdat deze afwijking niet ten koste gaat van de omgevingskwaliteit.

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.

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 7500 liter die overloopt naar een infiltratievoorzieningen in de achter- en voortuin met respectievelijk oppervlaktes van oppervlakte van 7,27 m² en 1,49 m², welke voorzien zijn van een noodoverlaat naar de straatriolering.
De voorziene hemelwaterput van 7500 liter en infiltratievoorzieningen met een totaal buffervolume van 3474 liter 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.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 28 oktober 2025, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd:

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

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 28 oktober 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

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

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

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

Opgelet: De watermeter dient altijd bereikbaar te zijn met een ruimte van 1m in alle richtingen zodat controle, onderhoud en herstelling makkelijk kan gebeuren. Wanneer de watermeter in een kast geplaatst wordt, moet deze ruimte voldoende groot zijn, d.w.z. vanaf de inkomleiding tot aan de leiding van de binneninstallatie. Verplaatsbare kasten mogen ook. Bij defecten dient de eigenaar/bewoner alles zelf vrij te maken.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 29 oktober 2025, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

Aansluitbaar Wyre:

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

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

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>

[Aanpassingswerken | wyre](#)

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie via <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Het advies van **Aquafin** afgeleverd op 24 november 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:
zie bijlage

Het advies van de **Provincie Limburg, dienst water en domeinen**, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:
zie bijlage

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 24 september 2025 tot 23 oktober 2025.

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

Richtlijnen en omzendbrieven

//

Bescheiden woonaanbod

Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse Woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 - Bescheiden woonaanbod: boek 5, deel 9.
De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hoofdstuk 1 of 2 uit boek 5, deel 9 met betrekking tot bescheiden woonaanbod.

Watertoets

Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van de Halbeek (nr. 569), een onbevaarbare waterloop van 2de categorie.

Het perceel is gelegen aan de rand van een pluviaal overstromingsgebied ten gevolge van afstromend hemelwater over de weg. Het kritisch overstromingspeil bedraagt 23 cm boven het niveau van de as van de weg. Het peil van de weg ter hoogte van het perceel bedraagt 31m 27 TAW.

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het bouwen van een woning een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de voorwaarden, opgelegd door de Provincie, dienst water en domeinen, worden nageleefd.

Milieueffecten

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

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide enkel veroorzaakt door mobiliteit.

Aan deze woning worden 2.920 voertuigbewegingen per jaar toebedeeld.

Dit is veel minder dan de toegelaten 70.000 voertuigbewegingen.

Er kan bijgevolg geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig is.

Natuurtoets

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties of kleine landschapselementen.

Wegenis

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving De aanvraag beoogt het bouwen van een halfopen eengezinswoning. Het perceel is gelegen in de noordwestelijke rand van de landelijke woonkern Eversel, langs de Vroenweg. De beide aangrenzende kavels zijn onbebouwd.

Er zijn in de nabije omgeving zowel open bebouwingen als halfopen bebouwingen terug te vinden. De bouwvolumes zijn gebouwd in uiteenlopende 'bouwstijlen'.

Het hoofdvolume - bestaande uit twee bouwlagen met een zadeldak – heeft een breedte van 7,00m op een diepte van 12,00m. De kroonlijsthoogte van het zadeldak bedraagt 5,80m ten opzichte van het afgewerkte vloerpeil. Het dak zal geconstrueerd worden onder een helling van 43° (zonder oversteek). De nok wordt beperkt tot 11,30m.

De aanbouw aan de achtergevel heeft een diepte van 5,00m en is even breed als het hoofdvolume. De totale bouwdiepte van de ééngezinswoning komt op 17,00m. Aansluitend wordt het terras

aangelegd met een oppervlakte van 29,90m² (niet-waterdoorlatende tegel afwaterend naar het grasveld).

De vrijblijvende rechterzijgevel van de woonst respecteert 3,17m tot de zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van de voorgevelbouwlijn. Achteraan wordt de afstand vergroot tot 3,65m.

In de woning zien we de klassieke indeling: hal, zithoek, keuken, eethoek, bureau, wc en bergruimte bevinden zich op het gelijkvloers. Op de verdieping vinden we 3 slaapkamers, dressing, toilet en badkamer.

Er wordt rekening gehouden met het bestaande reliëf van de achtertuin. Deze ligt ongeveer 35cm boven het straatniveau en is vrij vlak - ook bij de geburen ligt de achtertuin op identieke hoogte. Het afgewerkte vloerpeil van de leefruimte bevindt zich 15cm hoger dan de achtertuin om waterproblematiek te vermijden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

- Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen aan de rand van de woonkern Eversel. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen. Het bouwen van een eengezinswoning sluit aan bij de functies van de omliggende percelen en is functioneel inpasbaar in de omgeving.

- Mobiliteitsimpact

Voorliggende aanvraag zal een zeer beperkt aantal bijkomende verkeersbewegingen met zich meebrengen. Het parkeren van de wagens wordt op eigen terrein voorzien. Er is een inrit in waterdoorlatende klinkers.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het weglaten van de inpandige garage is in strijd met de geldende voorschriften. Bij het openbaar onderzoek zijn er hierover geen bezwaren ingediend. Het parkeren wordt voorzien op de inrit met een breedte van 3m in waterdoorlatende klinkers.

Omdat er voldoende ruimte is op de eigen inrit om 2 auto's te parkeren, wordt het parkeren niet afgewimpeld op het openbaar domein. Deze afwijking is aanvaardbaar omdat deze afwijking niet ten koste gaat van de omgevingskwaliteit.

Verder is er bij het ontwerp wel rekening gehouden met de geldende voorschriften. Het is hiermee verenigbaar en in overeenstemming gebracht. Zo is de afstand tot de perceelsgrens, de maximale bouwdiepte, -hoogte, de max. verhardingen in de voortuin, ... gerespecteerd. Een volume met een gabarit van twee bouwlagen met hellend dak wordt als hedendaags en courant beschouwd.

- Visueel-vormelijke elementen

De ontworpen woning wordt opgetrokken in een oranje-bruin genuanceerde recuperatie-look gevelsteen en zwart strak aluminium schrijnwerk. De dakbekleding wordt uitgevoerd met antraciete dakpannen. De ééngezinswoning krijgt een modern uitzicht met een speelse insprong. Er wordt een evenwicht gezocht tussen een 'open' versus een 'gesloten' karakter van de gevels. Er wordt gebruik gemaakt van sobere materialen. Gezien de verscheidenheid aan bouwstijlen in de omgeving, zal deze woning passen in het bestaande straatbeeld.

- Cultuurhistorische aspecten

De bouwplaats is niet gelegen in de nabijheid van bouwkundig erfgoed.

- Bodemreliëf

Er wordt rekening gehouden met het bestaande reliëf van de achtertuin. De achtertuin ligt ongeveer 35cm boven het straatniveau en is vrij vlak - ook bij de geburen ligt de achtertuin op identieke hoogte. Het afgewerkte vloerpeil van de leefruimte bevindt zich 15cm hoger dan de achtertuin om waterproblematiek te vermijden. In de voortuin wordt de verharding afgewerkt met een betonplintje dat het beperkte niveauverschil met de geburen opvangt. Bijgevolg blijven reliëfwijzigingen beperkt tot een minimum.

- Hinderaspecten

De aanvraag zal geen hinder veroorzaken voor de aanpalende percelen. De privacy wordt zo maximaal mogelijk gerespecteerd. De zijdelingse ramen zijn dan ook beperkt. Het plat dak van het onderliggend niveau is enkel toegankelijk voor onderhoudswerkzaamheden.

- Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen
De gevraagde werken houden geen risico's voor de gezondheid en de veiligheid in.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van een woning.

Voorwaarden

Aquafin:

Het dossier kan aanvaard worden mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- In de bestaande toestand is er een huis- of wachtaansluiting aanwezig. Deze huisaansluitputjes dienen gebruikt te worden om aan te sluiten op de riolering.
- De leiding waarop aangesloten wordt is een Aquafin-collector. Voor een aansluiting op de Aquafin-collector moet de gemeentelijke rioolbeheerder nog een aanvraag doen bij aansluitingen@aquafin.be.
- Er is geen overloop voorzien voor de wadi vooraan. Om wateroverlast bij hevige regenval te vermijden, wordt deze best ook voorzien van een overloop naar de straat. Dit kan eventueel aangesloten worden op de overloopleiding van de wadi achteraan.

Er dient eveneens rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

- De diameter van de regenwataansluiting moet 160 mm bedragen.
- De diameter van de afvalwataansluiting moet 160 mm bedragen.
- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden.
- Wat betreft de aansluiting op het openbaar stelsel: het privaat stelsel dient te worden afgestemd qua positie en diepte op het huisaansluitputje dat door de gemeente of haar aannemer geplaatst wordt. Gelieve hiermee rekening te houden zodat het privaat stelsel bij voorkeur gravitair kan aansluiten, zo niet dient men op eigen terrein een pompinstallatie te voorzien.
- De zone is deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Bij het bouwen in een zone die gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, is het van belang dat er voldoende aandacht wordt besteed aan waterveilig bouwen en aan het bewaren en herstellen van de ruimte voor water (bv overstroombare kelders, bouwen op palen,...). Verder dient er ook een advies verkregen te worden via de waterloopbeheerder en dient er rekening gehouden te worden met de voorwaarden volgend uit de watertoets.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- Volgens de plannen zou een deel van de gracht ingebuisd worden om toegang te verlenen naar het perceel.
- Het inbuizen van de gracht mag niet als doel hebben het bijkomend creëren of toegankelijk maken van een parkeerplek. Aanleg van verharding is vergunningsplichtig en dient tot een minimum beperkt te worden.
- Het inbuizen van open grachten heeft een negatieve invloed op de waterhuishouding en de beschikbare open ruimte voor water. Daardoor is Riopact hier geen voorstander van en mag dit enkel toegepast worden indien er om veiligheidsredenen geen andere optie is.
- Voor een toegang tot het perceel mogen de grachtinbuizingen maximaal volgende lengtes hebben: max 5m voor een alleenstaande woning, max 7m voor een gekoppelde woning. Indien mogelijk dienen toegangen tot twee percelen samengenomen te worden.
- De aansluiting op de openbare riolering en de grachtinbuizing dienen steeds te gebeuren door Riopact, voor de aanvraag van uw rioolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Rioolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend te worden, met als bijlage het verkavelingsplan met aanduiding van de aangevraagde rioolaansluitingen.
- Voor de aanvraag van de grachtinbuizing kan u terecht bij info@riopact.be, met als bijlage het verkavelingsplan met aanduiding van de gevraagde grachtinbuizing.
- De aansluiting aan de gracht mag niet in het gedeelte van de inbuizing gedaan worden, wel in het deel van de open gracht.
- De kanten van de wadi mogen niet steil aangelegd worden maar moeten flauw hellend zijn, zodat deze ook mee kunnen infiltreren. Men dient bovendien rekening te houden bij uitvoering van het dossier dat de gronden t.h.v. de toekomstige wadi niet verdicht worden om de optimale werking

ervan te bewaren. Zo niet dienen ze opnieuw losgefreesd te worden voor definitieve aanleg. Het gras moet direct hydraulisch ingezaaid worden, bij voorkeur vóór de aansluiting van het water zelf, zodat het gras de kans krijgt om te groeien alvorens de wadi vol staat met water. Een alternatief voor hydraulisch inzaaien zijn vooraf ingezaaide, biologisch afbreekbare kokosmatten (ongewapend met plastic of ijzerdraad). Merk wel op dat dit laatste een ecologisch minder interessant alternatief is wegens het gebruik van dominante en weinig diverse soorten.

- De aansluiting op de openbare riolering dient steeds te gebeuren door Riopact, voor de aanvraag van uw rioolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Rioolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend te worden, met als bijlage het rioleringsplan met aanduiding van de aangevraagde rioolaansluitingen.
- Bij het ontwerp en de uitvoering van de werken dient rekening te worden gehouden met het 'Reglement Ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' van Riopact. In voorkomend geval kan De Watergroep nog een advies indienen dat betrekking heeft op de distributieleidingen voor drinkwater en op de bescherming van de drinkwaterbronnen.

Er dient voldaan te worden aan volgende algemene voorwaarden:

- Het is aangewezen om op de hemelwateraansluiting een terugslagklep te voorzien. Op die manier wordt het risico op terugstroming van water uit het systeem waarop wordt aangesloten en eventuele vervuiling van het hemelwatersysteem beperkt.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet $>10 \text{ m}^3/\text{u}$.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be

De Watergroep

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

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

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

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

Opgelet: De watermeter dient altijd bereikbaar te zijn met een ruimte van 1m in alle richtingen zodat controle, onderhoud en herstelling makkelijk kan gebeuren. Wanneer de watermeter in een kast geplaatst wordt, moet deze ruimte voldoende groot zijn, d.w.z. vanaf de inkomleiding tot aan de leiding van de binneninstallatie. Verplaatsbare kasten mogen ook. Bij defecten dient de eigenaar/bewoner alles zelf vrij te maken.

Provincie Limburg, dienst water en domeinen

Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 33 cm boven de as van de weg).
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
- Kelders moeten waterdicht worden uitgevoerd.
- Ondergrondse garages zijn enkel toegestaan mits de inrit beschermd wordt met een drempel die minstens 33 cm boven de as van de weg gelegen is om de instroom van water afkomstig van de weg te verhinderen.
- Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.

- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
- Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte. Ophoging van een inrit van maximaal 3 m breed is toegestaan. De ophoging mag er niet toe leiden dat water wordt afgevoerd naar lager gelegen aanpalende percelen.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is
- De bestaande gracht mag niet gedempt worden.

BESLUIT UNANIEM

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, de heer Dennis Gijbels wonende te August Cuppensstraat 6/D001 te 3580 Beringen en mevrouw Jana Bams wonende te August Cuppensstraat 6/D001 te 3580 Beringen, voor het bouwen van een woning, gelegen Vroenweg 26 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie C 473 F.

Artikel 2:

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

Aquafin:

Het dossier kan aanvaard worden mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- In de bestaande toestand is er een huis- of wachtaansluiting aanwezig. Deze huisaansluitputjes dienen gebruikt te worden om aan te sluiten op de riolering.
- De leiding waarop aangesloten wordt is een Aquafin-collector. Voor een aansluiting op de Aquafin-collector moet de gemeentelijke rioolbeheerder nog een aanvraag doen bij aansluitingen@aquafin.be.
- Er is geen overloop voorzien voor de wadi vooraan. Om wateroverlast bij hevige regenval te vermijden, wordt deze best ook voorzien van een overloop naar de straat. Dit kan eventueel aangesloten worden op de overloopleiding van de wadi achteraan.

Er dient eveneens rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

- De diameter van de regenwataansluiting moet 160 mm bedragen.
- De diameter van de afvalwataansluiting moet 160 mm bedragen.
- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden.
- Wat betreft de aansluiting op het openbaar stelsel: het privaat stelsel dient te worden afgestemd qua positie en diepte op het huisaansluitputje dat door de gemeente of haar aannemer geplaatst wordt. Gelieve hiermee rekening te houden zodat het privaat stelsel bij voorkeur gravitair kan aansluiten, zo niet dient men op eigen terrein een pompinstallatie te voorzien.
- De zone is deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Bij het bouwen in een zone die gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, is het van belang dat er voldoende aandacht wordt besteed aan waterveilig bouwen en aan het bewaren en herstellen van de ruimte voor water (bv overstroombare kelders, bouwen op palen,...). Verder dient er ook een advies verkregen te worden via de waterloopbeheerder en dient er rekening gehouden te worden met de voorwaarden volgend uit de watertoets.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- Volgens de plannen zou een deel van de gracht ingebuisd worden om toegang te verlenen naar het perceel.
- Het inbuizen van de gracht mag niet als doel hebben het bijkomend creëren of toegankelijk maken van een parkeerplek. Aanleg van verharding is vergunningsplichtig en dient tot een minimum beperkt te worden.

- Het inbuizen van open grachten heeft een negatieve invloed op de waterhuishouding en de beschikbare open ruimte voor water. Daardoor is Riopact hier geen voorstander van en mag dit enkel toegepast worden indien er om veiligheidsredenen geen andere optie is.
- Voor een toegang tot het perceel mogen de grachtinbuizingen maximaal volgende lengtes hebben: max 5m voor een alleenstaande woning, max 7m voor een gekoppelde woning. Indien mogelijk dienen toegangen tot twee percelen samengenomen te worden.
- De aansluiting op de openbare riolering en de grachtinbuizing dienen steeds te gebeuren door Riopact, voor de aanvraag van uw rioolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Rioolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend te worden, met als bijlage het verkavelingsplan met aanduiding van de aangevraagde rioolaansluitingen.
- Voor de aanvraag van de grachtinbuizing kan u terecht bij info@riopact.be, met als bijlage het verkavelingsplan met aanduiding van de gevraagde grachtinbuizing.
- De aansluiting aan de gracht mag niet in het gedeelte van de inbuizing gedaan worden, wel in het deel van de open gracht.
- De kanten van de wadi mogen niet steil aangelegd worden maar moeten flauw hellend zijn, zodat deze ook mee kunnen infiltreren. Men dient bovendien rekening te houden bij uitvoering van het dossier dat de gronden t.h.v. de toekomstige wadi niet verdicht worden om de optimale werking ervan te bewaren. Zo niet dienen ze opnieuw losgefreesd te worden voor definitieve aanleg. Het gras moet direct hydraulisch ingezaaid worden, bij voorkeur vóór de aansluiting van het water zelf, zodat het gras de kans krijgt om te groeien alvorens de wadi vol staat met water. Een alternatief voor hydraulisch inzaaien zijn vooraf ingezaaide, biologisch afbreekbare kokosmatten (ongewapend met plastic of ijzerdraad). Merk wel op dat dit laatste een ecologisch minder interessant alternatief is wegens het gebruik van dominante en weinig diverse soorten.
- De aansluiting op de openbare riolering dient steeds te gebeuren door Riopact, voor de aanvraag van uw rioolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Rioolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend te worden, met als bijlage het rioleringsplan met aanduiding van de aangevraagde rioolaansluitingen.
- Bij het ontwerp en de uitvoering van de werken dient rekening te worden gehouden met het 'Reglement Ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' van Riopact. In voorkomend geval kan De Watergroep nog een advies indienen dat betrekking heeft op de distributieleidingen voor drinkwater en op de bescherming van de drinkwaterbronnen.

Er dient voldaan te worden aan volgende algemene voorwaarden:

- Het is aangewezen om op de hemelwateraansluiting een terugslagklep te voorzien. Op die manier wordt het risico op terugstroming van water uit het systeem waarop wordt aangesloten en eventuele vervuiling van het hemelwatersysteem beperkt.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloozd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet $>10 \text{ m}^3/\text{u}$.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be

De Watergroep

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

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

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

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

Opgelet: De watermeter dient altijd bereikbaar te zijn met een ruimte van 1m in alle richtingen zodat controle, onderhoud en herstelling makkelijk kan gebeuren. Wanneer de watermeter in een kast geplaatst wordt, moet deze ruimte voldoende groot zijn, d.w.z. vanaf de inkomleiding tot aan de leiding van de binneninstallatie. Verplaatsbare kasten mogen ook. Bij defecten dient de eigenaar/bewoner alles zelf vrij te maken.

Provincie Limburg, dienst water en domeinen

Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 33 cm boven de as van de weg).
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
- Kelders moeten waterdicht worden uitgevoerd.
- Ondergrondse garages zijn enkel toegestaan mits de inrit beschermd wordt met een drempel die minstens 33 cm boven de as van de weg gelegen is om de instroom van water afkomstig van de weg te verhinderen.
- Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
- Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte. Ophoging van een inrit van maximaal 3 m breed is toegestaan. De ophoging mag er niet toe leiden dat water wordt afgevoerd naar lager gelegen aanpalende percelen.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is
- De bestaande gracht mag niet gedempt worden.

Artikel 3:

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

Artikel 4:

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

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

De beroeper bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepsschrift 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. (artikel 99 OVD)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 4 december 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester