

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 11 maart 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans

Agendanummer: 4

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/337 - 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: **RENAUX Projectontwikkeling BV**

Ligging van het perceel: **Westlaan 156, 156A, 158, 158A, 160 en 160A**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie E nr. 400W**

Projectnaam: 6 woningen Westlaan

Intern dossiernummer: 25/337

ID omgevingsplatform OMV_2025154447

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van bestaande bebouwing, bouwen van 6 halfopen grondgebonden eengezinswoningen en aanhorigheden.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	16 december 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	16 januari 2026
Opening openbaar onderzoek	23 januari 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	21 februari 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	23 februari 2026
Uiterste datum beslissing	1 mei 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 23 februari 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 23/023/OMV_2023000656 voor het aanleggen van aanliggend fietspad en het kappen van 9 bomen goedgekeurd op 19/07/2023.
- Stedenbouwkundige vergunning (54/080Z) voor het bouwen van een eengezinswoning - goedgekeurd op 10/11/1954.
- Stedenbouwkundige vergunning (73/0/1/281/291KZ) voor het bouwen van een autobergplaats - goedgekeurd op 19/03/1973.

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 gelegen binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg BPA Viversel, goedgekeurd op 10 maart 1987, met bestemmingszone(s): openbare wegenis, voortuinstrook, zone voor koeren en hovingen, zone voor open bebouwing.

Het goed maakt geen deel uit van een niet-vervallen verkaveling.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van rooilijnplan Westlaan,
ROO_71070_243_01692_00001 goedgekeurd door de gemeenteraad op 05/12/1955.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Viversel.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het BPA Viversel voor wat betreft:

- De voorbouwlijn dient volgens de plannen van het BPA op 10m uit de rooilijn geplaatst te worden, deze wordt in het voorliggend ontwerp op 8,85m voorzien.
- De percelen van 5 van de 6 tweewoonsten hebben een breedte van +/- 10,5m in plaats van de vooropgestelde 12m in het BPA
- De dakkapellen hebben een breedte van 1,80m of 2,00m i.p.v. de vooropgestelde 1,5m in het BPA

Conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex kan de vergunningsverlenende overheid afwijken van de voorschriften van een BPA voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Elke vraag tot afwijking moet onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

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:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband van 9 juni 2017 is van toepassing op dit dossier.

De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een telecommunicatiekabel 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 beheren.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater van 10 februari 2023. 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 elk van de 6 woningen watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 7.500 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 11,22m², welke voorzien zijn van een noodoverlaat naar de straatolering. 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 binnen- en buitenkraan. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen van 14 december 2023. Artikel 7.

"Bij de afgifte van een omgevingsvergunning zal de bevoegde overheid een financiële stedenbouwkundige last opleggen als een last in natura onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is.

De financiële stedenbouwkundige last wordt berekend in functie van de omvang van het project volgens onderstaande norm en bedraagt minimaal:

1a° Voor projecten met minder dan 10 woongelegenheden: 5000 euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenschap;

1b° Voor projecten vanaf 10 tot 20 woongelegenheden: 7500 euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenschap;

1c° Voor projecten met meer dan 20 woongelegenheden: 10000 euro per bijkomende kavel of per bijkomende woongelegenschap;

2° 1000 euro per begonnen bijkomende schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor de andere gebouwen dan gebouwen met de functies wonen en bedrijvigheid.

3° 500 euro per begonnen bijkomende schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte, voor gebouwen met de functie bedrijvigheid.

4° 200 euro per begonnen schijf van 100 vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte bij functiewijzigingen

Momenteel is er reeds 1 wooneenheid aanwezig op het voorliggend perceel.

In het project worden 6 wooneenheden voorzien. Dit maakt dat er 5 bijkomende woongelegenheden voorzien worden.

De last wordt geraamd op 5 wooneenheden * 5000 euro = 25.000 euro.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 30 januari 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor alle woningen geldt:

Voor hogervermeld perceel is een 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).

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

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

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren. Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be"

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 2 februari 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 19 januari 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies Wyre: Aansluitbaar

Geacht college,

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

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

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie. "

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 19 januari 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

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

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- Uitbreiding van de telecommunicaatruktuur 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."

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 23 januari 2026 tot 21 februari 2026.

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

Richtlijnen en omzendbrieven

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

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 Laambeek, 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.

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).

Er is een wijziging in kleine landschapselementen (bermen, bomen, knotbomen, bomenrijen, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen). Het perceel bevat 15 oude fruitboompjes (peer), 11 (sier)dennen en enkele loofbomen van beperkt formaat. In het kader van de ontwikkeling van wooneenheden binnen woongebied is het verwijderen van deze elementen verantwoord.

Stikstof

Het perceel situeert zich ver van kwetsbare gebieden.

Verkeersgeneratie tijdens de bouwphase: Uitvoeringstermijn van 12 maanden: 4 verplaatsingen per dag x 220 = 880. Toetsing: VITO-studie: vervoersbewegingen onder 1% minimisdrempel: 1024000. Impactscore is dus lager dan 1%.

Ingebruikname van de woningen (per woning: 4 personen): 4 personen x 2 bewegingen/persoon x 365 dagen: 2920 jaarlijkse voertuigbewegingen, voor 6 woningen: 17520 = < 70000 VITO-studie: zelfs indien een woning op het meest kritische habitat gebouwd wordt dan nog is de impactscore kleiner dan de 1% minimis.

Aangezien de jaarlijkse vervoersbewegingen van lichte voertuigen afkomstig van het normale gebruik van de woning aanzienlijk lager zijn dan de drempelwaarden (VITO), kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore lager is dan 1%. Mobi-score van woningen: 6.5/10.

De ingeschatte verkeersgeneratie zal zowel tijdens de bouwphase als bij de ingebruikname met zekerheid een impactscore hebben die lager is dan 1% (de minimisdrempel) en er is aldus geen verdere passende beoordeling nodig.

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 Westlaan een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het perceel is gelegen in de landelijke woonkern van Viversel, langs de Westlaan, een gemeenteweg. De onmiddellijke omgeving bestaat voornamelijk uit woningen in open verband op vrij ruime percelen. Het karakter van de residentiële buurt wordt gekenmerkt door een variërende bebouwing met een verscheidenheid in vormgeving en materiaalgebruik.

Het perceel is bebouwd met een oude woning met bijhorende garage. Het perceel is begroeid met wat verspreide bomen: 16 fruitboompjes (oud), 11 dennen en 6 loofbomen, beperkt van formaat.

De aanvraag beoogt het bouwen van 6 halfopen grondgebonden eengezinswoningen en aanhorigheden.

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 beoogt het bouwen van 6 halfopen grondgebonden eengezinswoningen en aanhorigheden. De onderliggende gewestplanbestemming betreft wonen. De hoofdfunctie blijft wonen. De aanvraag is daarom functioneel inpasbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag beoogt het bouwen van 6 halfopen grondgebonden eengezinswoningen en aanhorigheden. De woningen hebben een oppervlakte tussen 107,4m² en 111,93m². Elke woning is voorzien van 3 slaapkamers.

De inplanting van de woningen is voorzien op 8,85m uit de rooilijn en op 15,72m uit de as van de voorliggende weg. Dit is ruimtelijk te verantwoorden aangezien de rechts liggende reeds gebouwde woning zich ook op een gelijke afstand tot de voorliggende weg bevindt. Ten opzichte van de laterale grenzen wordt telkens een minimale afstand van 3m aangehouden. De breedte van de woningen is 7,3m, samen met de inrit van 3m maakt dit dat 5 van de 6 woningen een perceelsbreedte van 10,3m bekomen wat gangbaar is voor halfopen bebouwingen. De maximale bouwdiepte bedraagt 15m.

De woningen worden afgedekt met een hellend dak met een helingshoek van 35°. De hoogte van dorpel tot de nok van de woningen bedraagt 9,81m. De kroonlijsten liggen op een hoogte tussen 5,40m en 5,75m. In de daken worden ook dakkapellen voorzien die een breedte hebben tussen 1,80m en 2m. Deze zorgen voor een dynamisch gevelbeeld en een samenhangende architectuur in de voorliggende aanvraag.

Er kan gesteld worden dat de schaal en het ruimtegebruik voor voornoemde werken inpasbaar is in de ruime en onmiddellijke omgeving.

Mobiliteitsimpact

Het parkeren voor de woningen gebeurt op de inrit die voor elke woning aan de laterale perceelsgrenzen voorzien wordt. De meest linkse gelegen woning heeft een inrit via de Pleinstraat om zo de inrit niet op de hoek tussen de Westlaan en de Pleinstraat te moeten voorzien en conflict bij in- en uitrijden te voorkomen. Het parkeren wordt hierdoor opgevangen op eigen terrein en niet afgewenteld op het openbaar domein.

Er kan gesteld worden dat door voorliggende aanvraag de impact op de mobiliteit beperkt is.

Visueel-vormelijke elementen

De woningen worden opgetrokken in bakstenen en gebakken pannen, beide duurzame materialen. Er wordt in de vormgeving en het kleurgebruik van de gevels een speels en divers geheel nagestreefd. Alle voorgevels verschillen waardoor er een divers en dynamisch straatbeeld bekomen wordt.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, dorpszicht of landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Bodemreliëf

Het terrein helt af naar de achterzijde van het perceel. Het gelijkvloers van de woningen wordt met een hoogte tussen 30cm en 17cm ten opzichte van de as van de voorliggende weg ingeplant. Het bestaande reliëf wordt licht gewijzigd in functie van een aanvulling rondom het project. Daarna dient het bestaande reliëf weer maximaal aangehouden te blijven. Daarboven wijzigt het reliëf licht in functie van de voorziene infiltratievoorziening.

De verhardingen worden voorzien in waterdoorlatend materiaal of kunnen zijdelings infiltreren in de naastliggende onverharde zone. Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering. Het hemelwater dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er is geen inbreuk qua inzicht of privacyhinder.

Er valt geen hinder te verwachten op het gebruiksgenot en veiligheid van de aangelanden.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig, voor het slopen van bestaande bebouwing, bouwen van 6 halfopen grondgebonden eengezinswoningen en aanhorigheden.

Voorwaarden

De aanvraag moet voldoen aan de voorwaarden van VLARIO betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.

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

Gezien de meest linksgelegen woning, woning 1, zich op de hoek van de Westlaan en de Pleinstraat bevindt, bevinden de parkings die hier in de omgevingsaanleg voorzien worden zich in de voortuinzone. Het is in **geen geval mogelijk hier later een carport te voorzien**.

De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
De voorwaarden in het advies van **Proximus** moeten strikt worden nageleefd.

De niet-bebouwde zone dient ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de **groenvoorzieningen**.

Voorwaarden bij sloop:

- Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
- De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- Na de sloopwerken dient de 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.

Lasten

Verordening stedenbouwkundige lasten:

Conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen van 14 december 2023 bedraagt de **financiële last** voor het voorliggende project € 25.000 (€5.000/bijkomend lot voor bebouwing). De financiële stedenbouwkundige last wordt betaald na ontvangst van de factuur met betalingstermijn. Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig artikel 8 van de verordening, en start met de uitvoering van de omgevingsvergunning, gaat de gemeente over tot invordering daarvan aan de hand van de uitvaardiging van een dwangbevel met toepassing van artikel 177 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur

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, Adrien Renaux namens RENAUX Projectontwikkeling BV gevestigd te Münchenlaan 21 te 2400 Mol, voor het slopen van bestaande bebouwing, bouwen van 6 halfopen grondgebonden

eengezinswoningen en aanhorigheden, gelegen Westlaan 156, 156A, 158, 158A, 160 en 160A en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie E 400 W.

Artikel 2:

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

De aanvraag moet voldoen aan de voorwaarden van VLARIO betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.

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

Gezien de meest linksgelegen woning, woning 1, zich op de hoek van de Westlaan en de Pleinstraat bevindt, bevinden de parkings die hier in de omgevingsaanleg voorzien worden zich in de voortuinzone. Het is in geen geval mogelijk hier later een carport te voorzien.

Voorwaarden bij sloop:

- Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
- De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- Na de sloopwerken dient de 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.

Lasten

Verordening stedenbouwkundige lasten:

Conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen van 14 december 2023 bedraagt de **financiële last** voor het voorliggende project € 25.000 (€5.000/bijkomend lot voor bebouwing). De financiële stedenbouwkundige last wordt betaald na ontvangst van de factuur met betalingstermijn. Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig artikel 8 van de verordening, en start met de uitvoering van de omgevingsvergunning, gaat de gemeente over tot invordering daarvan aan de hand van de uitvaardiging vaneen dwangbevel met toepassing van artikel 177 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur

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. (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, 11 maart 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester