

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 8 april 2026

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Marten
Frederix, Steven Goris
Waarnemend algemeen directeur: Wendy Brems

VERONTSCHULDIGD:

Schepenen: Isabelle Thielemans, Annette Palmers
Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendanummer: 4

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 26/088 - 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 milieuvorwaarden 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: **Ronald en Simonne Verbraeken - Byloos**

Ligging van het perceel: **Poothof 8**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie E nr. 866H**

Projectnaam: Ronald Verbraeken

Intern dossiernummer: 26/088

ID omgevingsplatform OMV_2026026337

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen en heropbouwen van een bestaande open, grondgebonden ééngesinswoning met regularisatie van de bestaande bijgebouwen en omgevingsaanleg.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	11 maart 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	12 maart 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	1 april 2026
Uiterste datum beslissing	11 mei 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 1 april 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (47/029Z) voor het bouwen van een woning - stopgezet.
- Stedenbouwkundige vergunning (70/0/1/138/148KZ) voor het bijbouwen 2 slaapkamers - goedgekeurd op 17/11/1970.
- Stedenbouwkundige vergunning (72/0/1/226/236KZ) voor het verbouwen eengezinswoning - goedgekeurd op 27/03/1972.
- Stedenbouwkundige vergunning (87/070K) voor het bijbouwen aan reeds bestaande woning - goedgekeurd op 18/08/1987.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Woongebied:

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

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

Gebied voor dagrecreatie:

De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie (artikel 16 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.
Het perceel is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
Het goed maakt geen deel uit van een niet-vervallen verkaveling.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van rooilijnplan Poothof - gedeelte aan percelen 859k en 859d, ROO_71070_243_01657_00001 goedgekeurd door de gemeenteraad op 25/03/1999.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

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

Verordeningen

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, d.d. 10 februari 2023 is van toepassing op dit dossier. 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 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 19m². 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.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, d.d. 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 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 beheren.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

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

“Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden:

Voor de eventuele wijziging van een bestaande aftakking dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen. De kosten voor de wijziging van de aftakking zijn ten laste van de aanvrager. Je aanvraag tot wijziging doe je hier: [Wijziging drinkwateraftakking](#).

Indien de gevraagde wijziging niet voldoet aan de voorwaarden tot wijziging, kan er vanuit De Watergroep beslist worden de aanvraag om te zetten naar een afsluiting op de openbare weg van de bestaande aftakking en aanleg van een nieuwe aftakking.”

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

"Naar aanleiding van uw aanvraag van 12.03.2026 over de stedenbouwkundige vergunning voor bovenvermeld project, afdeling 4, sectie E, nummer 866H, kunnen we een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hiernavolgende opmerkingen. Indien er in of aan het te slopen pand nog aansluitingen aanwezig zijn dient de initiatiefnemer de nodige aanvragen in te dienen met betrekking tot buitendienst stellen en/of sloop hiervan. Elke aansluiting kan worden weggenomen ingevolge een schriftelijke vraag en op kosten van de distributienetgebruiker, op voorwaarde dat geen enkele distributienetgebruiker er nog gebruik van maakt. Wij verwijzen hiervoor naar de aansluitingsreglementen welke beschikbaar zijn op de website van Fluvius: www.fluvius.be. De initiatiefnemer dient tijdig met Fluvius contact op te nemen voor het wegnemen of buiten dienst"

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 19 maart 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: "Ons gegeven advies van 13/03/2026 blijft van toepassing.

Aandachtspunt: Over het perceel loopt een OV/LS-leiding."

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

"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 81 10

cbs@wyre.be.

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

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

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

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie."

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 18 maart 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien. Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak"

Beoordeling van het advies van **Fluvius**:

Met betrekking tot het aangeleverde aandachtspunt voor de OV/LS leiding die over het perceel zou lopen wordt geoordeeld dat deze zich aan de grens van de voorste perceelsgrens met het openbaar domein bevindt. Omwille van de positie van deze leiding wordt geoordeeld dat deze geen nadelige gevolgen zal hebben voor de aangevraagde werken.

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt 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 vereenvoudigde procedure gevolgd en werd er geen openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

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 of II van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

Natuurtoets

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

Stikstof

Aanlegfase:

Op basis van een Nederlandse studie van TNO (pdf-bestand opent in nieuw venster) kan aangenomen worden dat de NO_x-emissies voor de bouw van een ééngezinswoning in het slechtste geval (worst case) overeenkomen met 76 kg NO_x/jaar.

Aan de hand van de VITO-tabel voor de aanlegfase (pdf-bestand opent in nieuw venster) komen we met een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een jaarlijkse emissie van 76 kg NO_x uit op een afstand van 150 m. Deze afstand is volgens de tabel de afstand tot het habitatype met een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) opdat er geen overschrijding is van de 1%-drempelwaarde. Aangezien we werken met worst-case-aannames, kunnen we stellen dat er geen overschrijding is van de 1%-drempelwaarde op een afstand van 150 meter tot de grens van het dichtsbijgelegen habitatrictlijngebied.

In het TNO-rapport wordt voor het bepalen van de NO_x-emissies van de bouw van een woning ook rekening gehouden met de aanvoer van materiaal e.d., maar hierbij wordt geen rekening gehouden met de locatie van de aanvoerroute. Er kan echter uitgesloten worden dat door de locatie van de aanvoerroute de impactscore alsnog hoger dan 1% zou kunnen zijn. Op basis van de VITO-tabel voor de aanlegfase (pdf-bestand opent in nieuw venster) wordt een jaarlijkse emissie van 95 kg NO_x weergegeven bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 150 m. De worst-case-emissies voor het bouwen van een eengezinswoning bedragen dus slechts 80% van de waarde uit de VITO-tabel voor de aanlegfase (pdf-bestand opent in nieuw venster). Het aantal jaarlijkse verkeersbewegingen voor zware voertuigen waarmee de drempelwaarde van 1% niet kan worden overschreden, kan bepaald worden met de VITO-tabel voor verkeer (pdf-bestand opent in nieuw venster) bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m. Dit aantal bedraagt 9.000 jaarlijkse verkeersbewegingen. 20% hiervan komt op 1.800 jaarlijkse verkeersbewegingen voor zware voertuigen. Hiervan kunnen we aannemen dat het vrachtwagenverkeer voor het bouwen van een ééngezinswoning ruim onder 1.800 jaarlijkse verkeersbewegingen van zware voertuigen zal zitten. Bijgevolg zal voor de bouw van een woning op meer dan 150 m van Habitatrictlijngebied de combinatie van de emissies van de aanlegfase met een worst-case-locatie van de aanvoerroute, niet tot een impactscore van meer dan 1% leiden.

Op basis van bovenstaande motivering werd aangetoond dat de impactscore van de bouw van een ééngezinswoning op meer dan 150 m van Habitatrictlijngebied niet meer dan 1% bedraagt.

Na fase aanleg:

Het aantal vervoersbewegingen van een ééngezinswoning wordt bepaald als volgt: 2 vervoersbewegingen/dag * 4 personen * 365 dagen/jaar = 2.920 vervoersbewegingen/jaar. De VITO-tabel voor verkeer (pdf-bestand opent in nieuw venster) geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

De 2920 jaarlijkse lichte vervoersbewegingen, zoals begroot voor een ééngezinswoning, zijn ruim minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen. Bijgevolg zal de impactscore in de fase na de aanleg kleiner zijn dan 1%.

Rioleringsstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het perceel zich in een '**centraal gebied**'. In dit gebied is reeds een collectieve riolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie, waardoor de aansluiting van huishoudelijk afvalwater op openbare riolering gegarandeerd is. De 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 Poothof 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 beoogt het slopen en heropbouwen van een vrijstaande eengezinswoning, het regulariseren van de bestaande bijgebouwen en omgevingsaanleg. Het goed is gelegen in het centrum van de landelijke woonkern Viversel, aan een goed uitgeruste gemeenteweg, nl. Poothof. In de nabije omgeving staan voornamelijk eengezinswoningen in de vorm van halfopen en vrijstaande bebouwing. In de (ruimere) omgeving bevinden zich de autostrade E314, de gebouwen van de firma reizen De Zwerver, de begraafplaats, 2 schoolgebouwen en het kanaal. Aan de linkerkant grenst het goed aan een schoolgebouw. Aan de rechterkant bevindt zich een vrijstaande woning. Op het perceel zelf zijn reeds een woning die getroffen werd door een woningbrand, een garage, 2 tuinbergingen, een uilenhok, bijhorende verharding en een 10-tal bomen aanwezig.

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 slopen en heropbouwen van een ééngezinswoning. De onderliggende gewestplanbestemming betreft wonen. De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Mobiliteitsimpact

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.

Schaal, Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag beoogt het heropbouwen van een open ééngezinswoning. De woning wordt voorzien van 1 bouwlaag, dit is een bouwlaag minder dan de originele woonst. De nieuwe woning wordt afgedekt met een zadeldak met een hellingsgraad van 45°. De footprint van deze blijft binnen het bouwkader van de originele woning en heeft hiermee een bouwdiepte van 14m en een breedte van 9m op het gelijkvloers. De voorbouwlijn van de nieuwe woonst volgt hiermee ook deze van de bestaande woning. Aan beide zijdelingse perceelsgrenzen wordt een bouwvrije strook van meer dan 4m breedte behouden ten opzichte van de woning. De kroonlijsthoogte wordt op 3,50m ten opzichte van het omliggend maaiveld geplaatst, de nok op 8,00m. Het nulpas van het gelijkvloers wordt 25,00cm boven de as van de voorliggende weg ingeplant. Er kan gesteld worden dat de schaal en het ruimtegebruik voor voornoemde werken inpasbaar is in de ruime en onmiddellijke omgeving

Visueel-vormelijke elementen

De gevels worden opgetrokken in een klassieke rood-oranje gevelsteen met zwart buitenschrijnwerk. Het dak wordt afgedekt met zwarte pannen. De garage wordt in een witte kleur gekaleid. De voorziene materialen zijn esthetisch en duurzaam te noemen en zullen moeiteloos integreren in de omgeving.

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 bestaande bodemreliëf blijft behouden. 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 inkijk of privacyhinder.

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

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het slopen en heropbouwen van een bestaande open, grondgebonden ééngezinswoning met regularisatie van de bestaande bijgebouwen en omgevingsaanleg.

Voorwaarden

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

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

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

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

Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.

Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein opgevangen te worden en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering.

Er moet voldaan worden 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.

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.

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, Ronald en Simonne Verbraeken - Byloos wonende te Leopoldplein 6/10 te 3500 Hasselt, voor het slopen en heropbouwen van een bestaande open, grondgebonden ééngezinswoning met regularisatie van de bestaande bijgebouwen en omgevingsaanleg, gelegen Poothof 8 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie E 866 H.

Artikel 2:

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

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

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

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

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

Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.

Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein opgevangen te worden en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

Waterdoorlatende verharding dient te worden voorzien op een waterdoorlatende fundering.

Er moet voldaan worden 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.

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.

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.) Wendy Brems
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 8 april 2026

In opdracht:

Wendy Brems
Waarnemend algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester