

AANWEZIG:

Waarnemend burgemeester: Isabelle Thielemans
Schepenen: Petra Tielens, Annette Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers

Agendanummer: 5

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 26/045 - 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: **Katrien Mallants**

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 26/045 - Goedkeuring (vervolg)

Ligging van het perceel: **Kerkstraat 26, 28, /0001 en /0011**
Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie E nrs. 444R, 444T en 1070A**
Projectnaam: 26 06 KM -KERKSTRAAT 26
Intern dossiernummer: 26/045
ID omgevingsplatform OMV_2026016403
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van een handelspand, het bouwen van een meergezinswoning met 2 appartementen en het rooien van een boom.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	11 februari 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	23 maart 2026
Opening openbaar onderzoek	2 april 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	1 mei 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	26 mei 2026
Uiterste datum beslissing	6 juli 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 26 mei 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 26/031/OMV_2026011810 voor het verbouwen van een handelspand met handelswoning tot een meergezinswoning met 4 appartementen – dossier in behandeling.
- Stedenbouwkundige vergunning (63/1101Z) voor het optrekken nieuwe steen rond een reeds bestaande woning - goedgekeurd op 22/01/1963.
- Stedenbouwkundige vergunning (63/1102Z) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 27/08/1963.
- Stedenbouwkundige vergunning (99/004) voor het regulariseren van reclameborden - goedgekeurd op 24/02/1999.
- Verkavelingsvergunning (2016/007) voor het verkavelen van 4 kadastrale percelen in 4 loten voor halfopen bebouwing - goedgekeurd op 25/07/2016.
- Milieuvergunning 1995.3.21 voor gastank - aktename op 21/06/1995.
- Milieuvergunning 1997.3.34 voor opslagplaats voor gassen in vaste reservoirs met 3000 l inhoud - aktename op 08/10/1997.

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 bijzonder plan van aanleg BPA Viversel gedeeltelijke herziening, goedgekeurd op 18 augustus 2003, met bestemmingszone(s): halfopen bebouwing, overgangsbebouwing.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurd rooilijnplan 'Pastoor Douvenstraat – deel Kerkedries – deel Laaglandstraat' van 31/05/2012. Er dienen geen grondverhandelingen te gebeuren in het kader van het rooilijnplan.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming, maar is niet volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van BPA Viversel gedeeltelijke herziening.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Viversel gedeeltelijke herziening. Conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex kan de vergunningverlenende 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.

De afwijkingmogelijkheid geldt enkel op die locaties waar een onderliggende 'harde' gewestplanbestemming geldt en kan niet worden toegepast voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoed.

Het BPA Viversel gedeeltelijke herziening werd goedgekeurd op 08/07/2003 en is bijgevolg ouder dan 15 jaar. De onderliggende gewestplanbestemming is woongebied, waardoor toepassing gemaakt kan worden van art. 4.4.9/1 VCRO.

Volgende afwijkingen van artikel 6 van de voorschriften van het BPA Viversel gedeeltelijke herziening werden vastgesteld:

- 2.2.2 Indien op het aanpalend perceel op de zijkavelgrens is gebouwd, dient op deze bebouwing aangesloten te worden. Het ontwerp werd naar voor ingeplant ten opzichte van de bestaande bebouwing.
- 2.6 & 2.10 Bij aansluiting op aanpalende bebouwing zal gestreefd worden naar een harmonieuze aansluiting van dakvorm, kroonlijst en materiaal. Binnen het ontwerp wordt het gabarit niet gevolgd.
- 2.8 Dakterrassen kunnen slechts voorzien worden binnen het volume van de dakvorm. Het terras op de verdieping valt buiten het hoofdvolume.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ontvangen.

Archeologie

De aanvraag betreft geen projecten waarvoor volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota moet worden opgemaakt.

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 woonegelegenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater in detail:

Deze stedenbouwkundige verordening legt elke verbouwer een aantal maatregelen op om te voorkomen dat regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De dakoppervlakte van het betreffende project bedraagt 108 m². De dakoppervlakte watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 30.000 liter die overloopt naar een bovengrondse infiltratievoorziening met een buffervolume van 3.102 liter en een infiltratieoppervlakte van 7,52 m². Strikt voor het betreffende project zijn de regenwaterput en bovengrondse infiltratievoorziening over gedimensioneerd. Dit heeft als reden dat ook het naastgelegen project, waarvan de omgevingsvergunningsaanvraag lopende is en ruimtelijk één geheel vormt met het betreffende project, mee wordt aangesloten op de hemelwatervoorzieningen. In dat geval dient ook de naastliggende dakoppervlakte van 166 m² mee in rekening gebracht te worden voor het bepalen van de dimensionering van de regenwaterput en de bovengrondse infiltratievoorziening. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de toiletspoeling van één wc per appartement.

Alle verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende betonklinkers die afwateren naar de tuin. Het hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot aan de perceelsgrens.

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 8 september 2011 inzake het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 3 april 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Zie bijlage"

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 25 maart 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor hogervermeld perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).

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)."

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 24 maart 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

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

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

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>”

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 26 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”

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 26 maart 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

“Elke wooneenheid dient over een eigen elektriciteitsmeter te beschikken. De plaats van de elektriciteitsmeters moet beantwoorden aan de voorschriften van Fluvius.

De elektriciteitsmeters moeten in de gemeenschappelijke inkom komen die voor elke bewoner op ieder moment van de dag toegankelijk is.”

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 2 april 2026 tot 1 mei 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

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Sedert de inwerkingtreding van omzendbrief OMG/2022/1 op 1 januari 2023 dient de vergunningverlenende overheid de watertoets, veruitwendigd in onderhavige waterparagraaf op een gewijzigde manier uit te voeren. De watertoetsprocedure werd geoptimaliseerd, er werden aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

De percelen zijn volgens de watertoets niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal). In alle redelijkheid kan er geconcludeerd worden dat deze handelingen geen

bijkomende nadelige invloed hebben op het watersysteem en het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Milieueffecten

Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage II, namelijk onder rubriek 10 b.

Bijgevolg dient de overheid die beslist over volledigheid en ontvankelijkheid van de vergunningsaanvraag de aanvraag te screenen.

Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken: het slopen van een handelspand, het bouwen van een meergezinswoning met twee appartementen en het rooien van een boom.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, Door de functiewijziging van handelspand naar enkel woonfunctie, wordt verwacht dat het aantal vervoersbewegingen gaat dalen. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid & trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn. Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van de woningen zal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt geïnfiltreerd. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringsstelsel en er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Het geplande project is gelegen in een woonstraat met vooral andere woningen. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

Conclusie: Het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is.

Stikstof

Voor een meergezinswoning bestaande uit twee appartementen kunnen we uitgaan van ongeveer 5.840 vervoersbewegingen per jaar ($2 \times 4 \text{ personen} \times 2 \text{ vervoersbewegingen/persoon} \times 365 \text{ dagen/jaar} = 5.840 \text{ jaarlijkse vervoersbewegingen}$). Dit is minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen (VITO tabel 3, licht verkeer, KDW = 6 en afstand = 0). Dit betekent dat zelfs indien de woning op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van de bouw van deze meergezinswoning bestaande uit twee appartementen, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

Natuurtoets

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

Rioleringstoets

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

Wegenis

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het goed is gelegen in het centrum van de landelijke woonkern Viversel, aan een goed uitgeruste gemeenteweg, nl. op de hoek van de Kerkstraat en Pastoor Douvenstraat. In de nabije omgeving bevinden zich zowel meergezinswoningen als ééngezinswoningen in open en halfopen bouwvorm met twee bouwlagen, afgewerkt met overwegend hellende daken. De bouwvolumes zijn gebouwd in verscheidene en uiteenlopende 'bouwstijlen'. Op ± 110 meter van het perceel loopt de Laambeek.

Op het perceel bevindt zich momenteel een handelspand (café), bestaande uit één bouwlaag met hellend dak. De contour van het bestaande gebouw vormt een perceel op zich en ligt grotendeels omsloten door een ander perceel. Aan de rechterzijde grenst het gebouw aan een handelspand met handelswoning, hoofdzakelijk bestaande uit twee bouwlagen met hellend dak. Dit gebouw bevindt zich op het omliggende perceel. Vermits in de voorliggende aanvraag het bestaande gebouw wordt afgebroken en de nieuwbouw verder naar achter, en dus over de perceelsgrens wordt ingeplant, is bij de ruimtelijke situering ook het omliggende perceel meegenomen.

Voor het aangrenzende handelspand met handelswoning werd op 30/01/2026 een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend betreffende het verbouwen van een handelspand met handelswoning tot een meergezinswoning met vier appartementen. In beide dossiers betreft het dezelfde aanvrager en architect en werd voor de dimensionering van de regenwaterput en bovengrondse infiltratievoorziening naar het geheel van de twee projecten gekeken. Deze twee afzonderlijk ingediende projecten kennen een grote verwevenheid met elkaar waardoor deze ruimtelijk niet gezien kunnen worden als twee afzonderlijke projecten, maar bekeken en behandeld dienen te worden als één ruimtelijk geheel.

De voorliggende aanvraag betreft het slopen van een handelspand, het bouwen van een meergezinswoning met twee appartementen, op een gewijzigde locatie en bestaande uit twee bouwlagen met een plat dak, en het rooien van een boom.

Op het links aangrenzende perceel aan de Kerkstraat bevindt zich een vrij recente halfopen woning, bestaande uit twee bouwlagen met hellend dak in landelijke bouwstijl. Op het rechts aangrenzende perceel aan de Pastoor Douvenstraat bevindt zich een vrij recente halfopen woning, bestaande uit twee bouwlagen met hellend dak in een moderne eigentijdse bouwstijl.

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 binnen de contouren van BPA Viversel gedeeltelijke herziening, binnen de zone voor 'overgangsbebouwing' en 'halfopen bebouwing'. De bestaande bebouwing valt voornamelijk binnen de zone voor 'overgangsbebouwing'. In deze zone mogen open en halfopen bebouwingen opgericht worden. De voorschriften geven 'wonen' als hoofdfunctie aan. De functie 'wonen' past functioneel binnen de omgeving.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het bestaande gebouw wordt gesloopt. Dit is aanvaardbaar aangezien het de mogelijkheid schept om het vrijgekomen terrein op een manier in te richten die beter aansluit bij de hedendaagse noden.

De nieuwbouw van de meergezinswoning wordt verder naar achter ingeplant. Dit is ruimtelijk wenselijk, aangezien de nieuwe voorbouwlijn beter overeenstemt met de voorbouwlijn van de linkerbuur en een overgang vormt naar de rechts aangrenzende bestaande bebouwing waarmee het voorgestelde één ruimtelijk geheel vormt. Het voorgestelde wijkt echter wel af van de voorschriften van het BPA Viversel gedeeltelijke herziening. Volgens de geldende voorschriften dient de nieuwe bebouwing aangesloten te worden op de aanpalende bebouwing die op de zijkavelgrens is gebouwd. Door de voorbouwlijn van het nieuwe gebouw 3 m voor de voorgevel van

het rechts aangrenzende gebouw te leggen en een bouwdiepte van 12 m aan te houden, kan er een minimale tuindiepte van minstens 10 m aangehouden worden wat positief bevonden wordt.

Ter hoogte van de overdekte en afsluitbare fietsenstalling bedraagt de bouwdiepte 15 m en de minimale tuindiepte 8,63 m. Het dak van de overdekte fietsenstalling wordt ingericht als terras van het appartement op de eerste verdieping. Dit wijkt af van de voorschriften van het BPA Viversel gedeeltelijke herziening waarin staat voorgeschreven dat dakterrassen slechts voorzien kunnen worden binnen het volume van de dakvorm. Het terras op de verdieping valt buiten het hoofdvolume. Het voorgestelde dakterras kan echter ruimtelijk aanvaard worden, mits er maatregelen worden genomen om de inkijk in de tuin van de linkerbuur te beperken. Dit kan door aan de linkerkant van het dakterras bijvoorbeeld een glazen windscherm met melkglas te plaatsen.

De nieuwbouw meergezinswoning bestaat uit twee bouwlagen met plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,15 m en ligt bijgevolg 0,30 m hoger dan de kroonlijsthoogte van de rechts aangrenzende bestaande bebouwing. Dit wijkt af van de voorschriften van het BPA Viversel gedeeltelijke herziening waarin voorgeschreven staat dat er gestreefd moet worden naar een harmonieuze aansluiting van dakvorm, kroonlijsthoogte en materiaal. Binnen het ontwerp wordt het gabarit van de rechts aangrenzende bebouwing niet gevolgd. Er werd gekozen voor een plat dak. De reden hiervoor is dat het bestaande gabarit van de rechts aangrenzende bebouwing nog eens 3 m verder naar achter gelegen is. De hogere kroonlijsthoogte is te verantwoorden in het kader van duurzaam en energiebewust bouwen. Een grotere dakrandhoogte laat toe om beter te isoleren en om een aanvaardbare vrije hoogte te behouden.

De voorgestelde verdichting binnen de voorliggende aanvraag is op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar. Er wordt verdicht met appartementen verspreid over twee verdiepingen, aansluitend bij de residentiële kenmerken van de omgeving.

De te rooien boom ligt nabij de contour van de toekomstige bebouwing waardoor het kappen van deze boom te verantwoorden is.

Mobiliteitsimpact

De aanvraag betreft een functiewijziging van handelspand naar enkel woonfunctie, bestaande uit twee wooneenheden. Door de functiewijziging van handel naar wonen, zullen er in totaliteit minder verkeersbewegingen zijn wat de impact op de mobiliteit ten goede komt.

Team mobiliteit van de gemeente Heusden-Zolder adviseert de voorliggende aanvraag ongunstig gelet op de inplanting van de parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen die zich haaks op de openbare weg Kerkstraat situeren zijn niet wenselijk omwille van de verkeersveiligheid. De Kerkstraat is de zuidelijke toegangsweg van Viversel en zal binnenkort ook aangedaan worden door een reguliere buslijn. Door de combinatie van deze aanvraag en die van het naastgelegen project, die in feite als één ruimtelijk geheel moeten worden beschouwd, wordt in totaal een rij van zeven naast elkaar gelegen insteekparkings voorzien. De zichtbaarheid op het verkeer in de Kerkstraat bij het uitrijden van de parkeerplaatsen is hierdoor te beperkt, in het bijzonder als in de langs liggende parkeerplaatsen andere wagens staan geparkeerd.

Binnen de voorliggende aanvraag worden drie insteekparkings voorzien. Deze drie insteekparkings zijn te verantwoorden vanuit het oogpunt om het aantal vierkante meters verhardingen zo veel mogelijk te beperken. Indien de parkeerplaatsen elders op het perceel worden ingericht, zal dit tot gevolg hebben dat het aantal vierkante meters verharding toeneemt, wat onwenselijk is.

Achteraan het gebouw wordt op het maaiveldniveau een overdekte en afsluitbare fietsenstalling voorzien. De fietsenstalling voldoet aan de normeringen.

Visueel-vormelijke elementen

De woning wordt uitgevoerd in licht grijs genuanceerd gevelmetselwerk en zwart aluminium buitenschrijnwerk. Het volume wordt afgedekt met een plat dak. De fietsenstalling met bovenliggend dakterras wordt voorzien als een zwarte staalconstructie.

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 reliëf wijzigt enkel licht in functie van de infiltratievoorziening.

Binnen de aanvraag worden alle verhardingen aangelegd in waterdoorlatende klinkers. De impact hiervan op de bodemverdichting is echter beperkt. Het hemelwater kan infiltreren op eigen terrein.

Andere hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag is in overeenstemming met de regelgeving inzake lichten en zichten. Gezien de bouwdiepte en de ligging van het dakterras dienen er echter wel maatregelen genomen te worden om inkijk in de tuin van de linkerbuur te beperken. Dit kan door aan de linkerzijde van het dakterras bijvoorbeeld een glazen windscherm met melkglas te plaatsen.

Bijgevolg wordt er geen hinder verwacht naar omliggende percelen en zal het gebruiksgenot van de omliggende percelen niet geschaad worden.

Conclusie

Gunstig voor het slopen van een handelspand, het bouwen van een meergezinswoning met 2 appartementen en het rooien van een boom.

Voorwaarden

- Het **terras op de verdieping** moet aan de linkerzijde voorzien worden van een glazen windscherm met melkglas zodat de inkijk op de tuin van linkerbuur beperkt wordt.
- De **gezamenlijk voorziene regenwaterputten en bovengrondse infiltratievoorziening**, bedoeld voor zowel het voorliggende project als het naastgelegen project, dienen zodanig te worden gedimensioneerd dat het opslagvolume en het infiltratieoppervlak steeds in overeenstemming zijn met de totale afwaterende dakoppervlakte. De dimensionering moet voldoen aan de geldende normen, ongeacht de uitvoering van één of beide projecten.
- Bij het vervreemden van één van de twee projecten, dient er een regeling getroffen te worden (bv. erfdienstbaarheid) inzake het gebruik, onderhoud e.d. van de gezamenlijk voorziene regenwaterputten en infiltratievoorziening.
- De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr. het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- Indien **verhardingen** worden aangelegd als waterdoorlatend, moeten ook de onderlagen waterdoorlatend worden aangelegd.
- Alle **vrijblijvende zijgevels** dienen te worden afgewerkt als een volwaardige zichtgevel.
- De voorwaarden in het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** moeten strikt worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nutsmaatschappijen**, waaronder Fluvius, De Watergroep en de telecommaschappijen.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening 2023**.
- Er moet voldoen 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 na de sloop in kennis gesteld met een aantal foto's - vermeld hierbij uw dossiernummer: omgeving@heusden-zolder.be

- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren.
- Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
- Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

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, Katrien Mallants wonende te Vijverstraat 1 te 3560 Lummen, voor het slopen van een handelspand, het bouwen van een meergezinswoning met 2 appartementen en het rooien van een boom, gelegen Kerkstraat 26, 28, /0001 en /0011 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie E 444 R, (afd. 4) sectie E 444 T en (afd. 4) sectie E 1070 A.

Artikel 2:

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

- Het **terras op de verdieping** moet aan de linkerkant voorzien worden van een glazen windscherm met melkglas zodat de inblik op de tuin van linkerbuur beperkt wordt.
- De **gezamenlijk voorziene regenwaterputten en bovengrondse infiltratievoorziening**, bedoeld voor zowel het voorliggende project als het naastgelegen project, dienen zodanig te worden gedimensioneerd dat het opslagvolume en het infiltratieoppervlak steeds in overeenstemming zijn met de totale afwaterende dakoppervlakte. De dimensionering moet voldoen aan de geldende normen, ongeacht de uitvoering van één of beide projecten.
- Bij het vervreemden van één van de twee projecten, dient er een regeling getroffen te worden (bv. erfdiensbaarheid) inzake het gebruik, onderhoud e.d. van de gezamenlijk voorziene regenwaterputten en infiltratievoorziening.
- De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr. het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- Indien **verhardingen** worden aangelegd als waterdoorlatend, moeten ook de onderlagen waterdoorlatend worden aangelegd.
- Alle **vrijblijvende zijgevels** dienen te worden afgewerkt als een volwaardige zichtgevel.
- De voorwaarden in het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **De Watergroep** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Fluvius** moeten strikt worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nutsmaatschappijen**, waaronder Fluvius, De Watergroep en de telecommaschappijen.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening 2023**.
- Er moet voldoen 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 na de sloop in kennis gesteld met een aantal foto's - vermeld hierbij uw dossiernummer: omgeving@heusden-zolder.be
 - Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
 - Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
 - Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren.
 - Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
 - Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

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.)

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 10 juni 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Isabelle Thielemans
waarnemend burgemeester