

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen**

**Zitting van 17 juni 2026**

---

**AANWEZIG:**

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

**VERONTSCHULDIGD:**

Schepen: Britt Custers

---

Agendanummer: 4

**ONDERWERP** : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -  
aanvraagnr. 26/056 - 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: **INTERNATIONAL SPONSORING AND PROJECTSCONSULTING BV**

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 26/056 - Goedkeuring (vervolg)

Ligging van het perceel: **Pater Beckersstraat 101**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie C nr. 610H**

Projectnaam: Maris Johan

Intern dossiernummer: 26/056

ID omgevingsplatform OMV\_2026022173

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

**Het slopen van een zonevreemde woning met bijgebouw en herbouwen van een zonevreemde woning.**

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	19 februari 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	7 april 2026
Opening openbaar onderzoek	15 april 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	14 mei 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	27 mei 2026
Uiterste datum beslissing	21 juli 2026

#### **Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 27 mei 2026. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

#### Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (50/099H) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 17/01/1950.
- Stedenbouwkundige vergunning (92/025K) voor het bouwen van een autobergplaats - goedgekeurd op 16/03/1992.

#### Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Agrarisch gebied:

*"De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden."*

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

Uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen  
17 juni 2026

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

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van rooilijnplan Pater Beckersstraat - Joachimstraat  
ROO\_71070\_243\_00636\_00001 goedgekeurd door de gemeenteraad op 29/01/1957.

#### In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een zonevreemde woning, gelegen in agrarisch gebied.

#### Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag beoogt het heropbouwen van een zonevreemde woning op een gewijzigde plaats met enkel de functie wonen in agrarisch gebied. De woning werd in 1950 vergund en heeft hiermee een hoofdzakelijk vergund karakter en is niet verkrot. Volgens artikel 4.4.10 §1 verkrijgt de woning hiermee de zonevreemde basisrechten.

Volgens artikel 4.4.14 §1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten;

2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:

- a) de woning is getroffen door een rooilijn,
- b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,
- c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

- a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,
- b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m<sup>3</sup>.

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden om de woning op gewijzigde plaats te herbouwen:

- Het aantal wooneenheden wordt niet vermeerderd
- Het herbouwen blijft beperkt tot 1000m<sup>3</sup>
- De woning wordt herbouwd op een gewijzigde plaats; dit volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept
- De inplanting van de nieuwe woning levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.
- De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang

#### 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 hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- 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 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 totaal opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 13m<sup>2</sup> en een volume van 3900l. Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de waterdoorlatende verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem. Het terras wordt niet waterdoorlatend voorzien maar heeft een voldoende grote aansluitende groenzone waar het water dat over de verharding loopt op eigen perceel kan infiltreren. De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletten, buitenkranen en een wasmachine. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

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 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.

Besluit van de gemeenteraad houdende vaststelling van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunning, d.d. 14 december 2023 is van toepassing op dit dossier. Deze verordening heeft tot doel om op uniforme wijze minimale stedenbouwkundige lasten te verbinden aan aanvragen. Volgens artikel 2 §2 Wordt er een last opgelegd van 2500 euro voor het herbouwen van een zonevreemd gebouw, met een minimale bruto grondoppervlakte van 500 vierkante meter of van een zonevreemde woning, conform de artikelen 4.4.13, 4.4.14, 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.20 van de VCRO. De aanvraag beoogt het herbouwen van 1 zonevreemde woning, hierbij zal een last van 2500 euro opgelegd worden.

#### Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 8 april 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

*"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 **Fluvius** afgeleverd op 10 april 2026, is geen bezwaar en als volgt gemotiveerd: "Geen bezwaar"

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 8 april 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

*"Aansluitbaar Wyre:*

*Geacht college*

*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."*

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 8 april 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Beste,

*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](http://www.proximus.be/afbraak)."*

Het advies van **Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur)** afgeleverd op 16 april 2026, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd: "Geen advies"

Het advies van **Deputatie** afgeleverd op 21 mei 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

*"Ingevolge artikel 1.3.1.1 betreffende de watertoets van het decreet integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, is het nodig een wateradvies te verkrijgen van de waterbeheerder. De waterbeheerder die dit advies officieel moet verstrekken is echter Watering Het Schulensbroek.*

*In kader van de watertoets en/of bindende bepalingen treedt de afdeling Waterbeheer van de provincie Limburg voor dit dossier op als ondersteunende adviesverlenende instantie. Dit advies werd door de provincie opgeladen in het omgevingsloket.*

*Aan de watering wordt gevraagd om dit advies tot het hare te maken en het advies van de afdeling Waterbeheer te bekrachtigen in het omgevingsloket.*

*Hierbij kan ik u meedelen dat het dossier in het kader van de watertoets voorwaardelijk gunstig beoordeeld werd.*

*Ik verzoek u evenwel de voorwaarden in de omgevingsvergunning op te nemen zoals ze geformuleerd werden in het bijgaand advies.*

*Indien de verharde oppervlakte minder dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt wordt er door de waterbeheerder geen uitspraak gedaan over de GSV hemelwater. Het is aan de vergunningverlener om na te gaan of hieraan voldaan wordt."*

Het advies van **Watering Het Schulensbroek** afgeleverd op 22 mei 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

*"Watering Het Schulensbroek geeft een voorwaardelijk gunstig advies.*

*Indien de verharde oppervlakte minder dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt wordt er door de waterbeheerder geen uitspraak gedaan over de GSV hemelwater. Het is aan de vergunningverlener om na te gaan of hieraan voldaan wordt.*

*De adviesvraag handelt over de richtlijn gewijzigd overstromingsregime. Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgebied of aan de rand ervan: het kritisch overstromingspeil bedraagt 30m<sup>33</sup>. TAW.*

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

- *Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 30m<sup>43</sup> TAW).*
- *Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.*
- *Kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.*

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

#### CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

*Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het slopen van een zonevreemde woning met bijgebouw en herbouwen van een zonevreemde woning een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de constructievoorwaarden bovenaan dit advies worden opgenomen in de vergunning.*

*De watering is waterbeheerder voor dit projectgebied, maar voor zowel het advies in het kader van de bindende bepalingen in verband met de waterloop (afstandsregels en machtigingen) als het advies in het kader van de watertoets treedt de Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg op als ondersteunende adviesverlenende instantie.*

*De watering neemt dit advies met de hierin opgenomen beoordeling en conclusie over en maakt dit advies tot het hare."*

Het advies van **Aquafin** afgeleverd op 29 mei 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:  
"zie bijlage"

#### Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt niet onder artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het besluit van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bijgevolg wordt de gewone procedure gevolgd en werd er een openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 april 2026 tot 14 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

Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgebied of aan de rand ervan: het kritisch overstromingspeil bedraagt 30m33. TAW. Er is geen overstromingsgevoeligheid op fluviaal vlak. Het project watert af naar de Halbeek een waterloop van categorie 2. De locatie is niet gelegen in signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Het dossier werd binnen het advies van de Deputatie – Dienst Water en Domeinen beoordeeld als voorwaardelijk gunstig binnen het kader van de watertoets.

Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de constructievoorwaarden die opgenomen werden in het advies van de Deputatie – Dienst Water en Domeinen en Watering Het Schulensbroek.

#### 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

Voor een ééngezinswoning kunnen we uitgaan van ongeveer 2920 vervoersbewegingen per jaar (4 personen\*2 vervoersbewegingen/persoon\*365 dagen/jaar = 2920 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 worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis.

Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van de bouw van de ééngezinswoning, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1% minimisdrempel.

#### 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 de Pater Beckersstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

#### Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het voorliggende project is gelegen aan de rand van de landelijke woonkern van Eversel. De omgeving wordt gekenmerkt door weiland en landbouwakkers. Op het rechtsliggend perceel is een open woning aanwezig. Op het linksliggend perceel is een halfopen woning aanwezig die aansluit op het voorliggend perceel. In de oostelijke richting is er woonweefsel aanwezig waar open bebouwingen met een hellend dak typerend zijn. In de westelijke richting bevindt zich het Albertkanaal.

Het perceel is bebouwd met een vergund geachte woning in halfopen verband met een vrijstaand bijgebouw.

De aanvraag beoogt het slopen van een zonevreemde woning met bijgebouw en herbouwen van deze zonevreemde woning op een gewijzigde locatie. Verder wordt de aanleg van een inrit, terras en een overdekt terras voorzien.

Voor de naastliggende woning (nr. 99) werd gelijktijdig een aanvraag (OMV\_2026022767) tot herbouw op een gewijzigde locatie ingediend. Er is geen vergunning gevonden voor het splitsen

van de woning tot 2 verschillende wooneenheden, toch gaan we hier uit van een tweewoonst met elk zijn eigen recht op de toepassing van de zonevreemde rechten, dit omwille van volgende redenen:

- de indeling van de kadastrale percelen en bebouwing op de kaart van 1977;
- de handelingen die de gemeente al heeft gesteld, nl. het toekennen van 2 huisnummers, de opname in het leegstandsregister van beide panden + schrapping ervan, het heffen van een belasting 2e verblijven op de beide woningen.

Binnen deze aanvraag wordt de woning met huisnummer 101 kadastraal gekend als perceel 71502C0610/00H000, verder afzonderlijk beoordeeld.

De nieuwe woning zal opnieuw dienstdoen als ééngezinswoning en heeft een volume van 992m<sup>2</sup>. Deze wordt halfopen herbouwd tegen linkerperceelsgrens.

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

##### *Functionele inpasbaarheid*

De aanvraag beoogt het herbouwen van een ééngezinswoning. De woonfunctie sluit aan bij de bestaande functie en de functie van de gebouwen in de omgeving met een bijna uitsluitende woonfunctie.

##### *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De woning wordt halfopen heropgebouwd tegen de linkerperceelsgrens. Deze wordt meer naar achter ingeplant op het perceel dan de bestaande woning. De voorgevel komt hiermee op 6,04m ten opzichte van de voorste perceelsgrens. Voor deze gewijzigde inplanting werd gekozen om 2 redenen. De huidige woningen bevinden zich ter hoogte van de rooilijn. Het voorgestelde volume oprichten op dezelfde plaats zou architecturaal en zeker in relatie met de omgeving een misvatting zijn. Ook om reden van mobiliteit en het parkeergegeven drong de beperkte verplaatsing zich op.

Om het bouwkader te beperken en geen grotere voetafdruk op het perceel te creëren, werd er gekozen voor een grotere bouwhoogte dan reeds aanwezig bij de bestaande bebouwing, met 2 bouwlagen voor het hoofdvolume van de woning. Gezien de huidige noden van een residentiële functie is deze beperkte verhoging t.o.v. het huidige volume aangewezen, doch overschrijdt het volume de 1000m<sup>3</sup> niet. De woning wordt gerealiseerd met een bouwdiepte van 13,70m over de 2 bouwlagen en een breedte van 15,82m. In de achtergevel wordt er een overdekt terras voorzien waar de 2e bouwlaag over doorloopt tot op deze diepte van 13,70m.

De woning wordt afgewerkt met een hellend dak, meer bepaald een wolfdak. De dakrand bevindt zich op 5,90m ten opzichte van de nul-pas van de woning. De nok ligt op 9,54m ten opzichte van de nul-pas. Het omliggend maaiveld bevindt zich 10cm lager dan de nul-pas.

Het afgewerkt vloerpas van het gelijkvloers wordt 40cm hoger voorzien dan de voorliggende weg en hiermee 30cm hoger dan het vloerpas van de huidige woning. Dit om het risico op overstroming bij hevige regenval te voorkomen.

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

##### *Mobiliteitsimpact*

De functie (residentieel wonen) van het goed wordt met voorliggende aanvraag niet gewijzigd. Het aantal woonentiteiten (één) wordt ook niet gewijzigd. Met andere woorden zal de voorliggende aanvraag dan ook geen negatieve impact betekenen op de mobiliteit. Er is op het perceel een inrit voorzien waar men 3 wagens op kan stallen.

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 te herbouwen woning is te omschrijven als een klassieke hedendaagse bouwstijl, waarbij de gevelmaterialen aansluiten met de aanwezige bebouwingen in de onmiddellijke omgeving, t.t.z. recuperatie gevelstenen voor het metselwerk en blauw gesmoorde dakpannen met daarbij de passende detailleringen in het metselwerk en het buitenschrijnwerk.

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 reliëf wordt gewijzigd in functie van de woning zelf. Het betreft hier een eilandophoging. Dit impliceert een ophoging rondom de woning zelf. Daarna dient het bestaande reliëf weer maximaal aangehouden te blijven.

Daarboven wijzigt het reliëf licht in functie van de voorziene infiltratievoorzieningen.

De verhardingen worden voorzien in waterdoorlatende verharding voor wat betreft de oprit en het pad naar voordeur. Voor de terrassen wordt niet-waterdoorlatende verharding voorzien. Hier zal het hemelwater zijdelings infiltreren op eigen terrein in naastliggende groenzone.

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 een zonevreemde woning met bijgebouw en herbouwen van een zonevreemde woning.**

#### Lasten

Conform het besluit van de gemeenteraad houdende vaststelling van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunning, d.d. 14 december 2023 wordt er volgens artikel 2 §2 **een last opgelegd van 2500 euro** voor het herbouwen van een zonevreemde woning. Deze last moet voldaan worden voor de start der werken.

#### Voorwaarden

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

De voorwaarden in het advies van **Watering Het Schulensbroek** moeten strikt worden nageleefd.

De voorwaarden in het advies van **De Deputatie – Dienst water en domeinen** moeten strikt worden nageleefd.

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

De voorwaarden in het advies van **Aquafin** 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 **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.

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**.

**De reliëfwijziging mag slechts plaatselijk rondom de woning gebeuren.** Voor het overige dient het bestaande maaiveld gevolgd te worden.

#### **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, Johan Maris namens INTERNATIONAL SPONSORING AND PROJECTSCONSULTING BV gevestigd te Bovenstraat 58 te 3550 Heusden-Zolder, voor het slopen van een zonevreemde woning met bijgebouw en herbouwen van een zonevreemde woning, gelegen Pater Beckersstraat 101 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie C 610 H.

##### Artikel 2:

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

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

De voorwaarden in het advies van **Watering Het Schulensbroek** moeten strikt worden nageleefd.

De voorwaarden in het advies van **De Deputatie – Dienst water en domeinen** moeten strikt worden nageleefd.

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

De voorwaarden in het advies van **Aquafin** 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 **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.

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**.

**De reliëfwijziging mag slechts plaatselijk rondom de woning gebeuren.** Voor het overige dient het bestaande maaiveld gevolgd te worden.

De volgende **lasten** zijn van toepassing:

Conform het besluit van de gemeenteraad houdende vaststelling van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunning, d.d. 14 december 2023 wordt er volgens artikel 2 §2 een **last opgelegd van 2500 euro** voor het herbouwen van een zonevreemde woning. De lasten dienen voldaan te worden vóór de start van de werken.

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, 17 juni 2026

In opdracht:

Rony Herlitska  
Algemeen directeur

Mario Borremans  
Burgemeester