

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 2 september 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepenen: Petra Tielens, Marten Frederix

Agendanummer: 4

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 26/118 - 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: **MATHIEL BV**

Ligging van het perceel: **Butastraat 2, /0001, /0002, /0001, /0002, /0001, /0002 en Everselkiesel 110**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie C nr. 466X**

Projectnaam: 2619 MAT

Intern dossiernummer: 26/118

ID omgevingsplatform OMV_2026032635

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van bestaand gebouw, bouwen van 12 appartementen met warmtepompen, fietsenstalling, omgevingsaanleg en bronbemaling.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	1 april 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	28 mei 2026
Opening openbaar onderzoek	6 juni 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	5 juli 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	10 augustus 2026
Uiterste datum beslissing	10 september 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 10 augustus 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Oud dossier ARAB (1973/224) voor de exploitatie van een vleeswinkel met werkplaats - gunstig op 17/04/1973.
- Stedenbouwkundige vergunning (72/044H) voor het bouwen van een zelfbediening en een woning - goedgekeurd op 05/09/1972.
- Stedenbouwkundige vergunning (99/328) voor het regulariseren van handelshuis met twee studio's - goedgekeurd op 25/08/1999.
- Stedenbouwkundige vergunning (99/405) voor het regulariseren van handelshuis met twee studio's - goedgekeurd op 11/10/1999.
- Verkavelingsvergunning (1965/079) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 13/07/1965.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

"Woongebied:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

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

Het perceel is gelegen binnen de contouren van het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Eversel, goedgekeurd op 18 november 2010, met bestemmingszones(s): zone voor gemengde bestemming (art. 2), zone voor wegen (art. 13).

Het goed maakt deel uit van de verkaveling met ref. 1965/079, goedgekeurd op 14/05/1965. Verder is er een verkavelingswijziging, goedgekeurd op 21/02/1972. De verkaveling werd opgeheven voor RUP Eversel.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van rooilijnplan Butastraat - Vroenweg (ROO_71070_243_00612_00001) goedgekeurd door de gemeenteraad op 13/04/1964.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met gewestplan en de bestemming van RUP Eversel (wonen), maar is niet volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van RUP Eversel.

Afwijking en uitzonderingen

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

Volgende afwijkingen van het RUP Eversel werden vastgesteld:

- Bij plat dak kan een bijkomende bouwlaag opgericht worden binnen het maximale gabarit voorzien voor een hellend dak onder max. 45° en max. nokhoogte van 5.50m boven de dakrand. In de aanvraag wordt de 3e bouwlaag voorzien als setback, maar deze komt buiten het maximale gabarit. De maximale V/T-index van deze setback wordt niet overschreden.
- In het dakvolume mogen enkel private lokalen van de woongelegenheden, zoals slaapvertrekken en sanitaire ruimten, worden ingericht. In de aanvraag worden in het dakvolume (de setback) twee appartementen ingericht.
- Achtergevel op minimum 10 m van de achterste eigendomsgrens. Een beperkt deel van het gebouw bevindt zich op minder dan 10 m van de achterste eigendomsgrens. Het betreft hier een beperkt deel van de overdekte passerelle.
- Private buitenruimte met minimale oppervlakte van 10 m² per wooneenheid. De lengte van de kleinste zijde bedraagt minimum 2 m. In de aanvraag zijn de terrassen doorgaans kleiner dan 10 m², namelijk tussen 7,3 m² en 11,95 m² met een gemiddelde van 8,65 m². Bij één appartement bedraagt de kleinste zijde 1,75m. Bij drie appartement bedraagt de kleinste zijde 1,80 m. Bij één appartement bedraagt de kleinste zijde 1,90 m. Bij één appartement bedraagt de kleinste zijde 1,95 m.
- Bijgebouwen zijn losstaande gebouwen op minstens 2m van de perceelsgrens. Het bijgebouw wordt opgericht grenzend aan het hoofdgebouw en tot op de zijdelingse perceelsgrens.

Beoordeling afwijkingen (zie beoordeling goede ruimtelijke ordening).

Archeologie

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

Verordeningen

Overzicht:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29/04/1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 08/07/2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 05/06/2009.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake wijzigen van het aantal woongelegenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake 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 gebouw watert af naar een drie hemelwaterputten met een totaal opslagvolume van 60.000 liter die overlopen naar een bovengrondse infiltratievoorziening met een buffervolume van 7.800 liter en infiltratieoppervlakte van 26m².

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.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

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

"Bij de afgifte van een omgevingsvergunning zal de bevoegde overheid een financiële stedenbouwkundige last opleggen als een last in natura onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is. De financiële stedenbouwkundige last wordt berekend in functie van de omvang van het project volgens onderstaande norm en bedraagt minimaal:

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

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

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

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

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

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

Momenteel zijn er 2 vergunde wooneenheid aanwezig op het voorliggend perceel.

In het project worden 12 wooneenheden voorzien. Dit maakt dat er 10 bijkomende woonegelegenheden voorzien worden.

De last wordt geraamd op 10 wooneenheden * 7.500 euro = 75.000 euro.

Artikel 4 van deze stedenbouwkundige verordening schrijft het volgende voor:

"De volgende vergunningsaanvragen of delen ervan zijn vrijgesteld van een financiële stedenbouwkundige last en van een stedenbouwkundige last in natura:

1° (het deel van) vergunningsaanvragen voor de realisatie van een sociaal woonaanbod in de zin van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

..."

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Toegankelijk Vlaanderen** afgeleverd op 11 juni 2026, is ongunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies Toegankelijkheid: zie bijlage.

Door een wijziging in het kelderplan is het gunstig advies (préadvies) niet meer geldig."

Het advies van **Toegankelijk Vlaanderen** afgeleverd op 1 juli 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies Toegankelijkheid: zie bijlage"

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 10 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Zie bijlage."

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 30 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Zie bijlage."

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 24 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

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](#).

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter 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](#)

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Het tellerlokaal moet grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

De muurdoorgangen moeten bij voorkeur voorzien worden in de hoeken van het tellerlokaal. De opening moet minstens 150 mm bedragen. De afdichting van de doorgang is verantwoordelijkheid van de klant.

Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers."

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 3 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"In bijlage ons SB advies Fluvius"

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 29 mei 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Beste,

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een

gunstig advies i

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de wind- en waterdichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: [Bouwen - Proximus for real estate](#) of via de applicatie "MyBuildingProjects"*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com*

- o *Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen."

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 29 mei 2026, is voorwaardelijk 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.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Het advies van **Vlaamse Milieumaatschappij** afgeleverd op 14 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"De aangevraagde rubriek 53.2.2.b, een tijdelijke bemaling waarbij het grondwater verlaagd wordt tot 3.5 m onder maaiveld (kelder) en 4.5 m onder maaiveld (liftput) via bemalingsfilters op 8m diepte in het Zand van Diest (HCOV A0251) met een debiet van 567 m3/d en 54 878 m3/project, en waarbij het bemalingswater wordt afgevoerd via RWA, wordt gunstig geadviseerd voor de aangevraagde termijn van 180 dagen na de start der werken en mits naleving van de algemene en sectorale voorwaarden inzake grondwaterwinningen van VLAREM II.

*Namens de entiteit van de VMM bevoegd voor grondwateradvisering,
Petra Snellings"*

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 6 juni 2026 tot 5 juli 2026.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 3 digitale bezwaren.

Behandeling van de bezwaren:

Bezwaar 1

Datum 5 juli 2026

Inhoud van het bezwaar

Volgende punten werden aangehaald in het bezwaar:

1. Afwijkingen op het RUP Eversel
 - 1.1. De motivering voor de verenigbaarheid van 12 appartementen met de voorschriften van het RUP wordt onvoldoende geacht.

- 1.2. De bestaande handelsfunctie verdwijnt, waardoor de site evolueert naar een volledig residentieel project.
2. Overige afwijkingen op het RUP Eversel
 - 1.1. Inrichting van appartementen in het dakvolume.
 - 1.2. Terrassen kleiner dan vereiste minimale oppervlakte.
 - 1.3. Bijgebouw grenzend aan hoofdgebouw en tot op zijdelingse perceelsgrens.
3. Parkeer- en verkeersimpact
 - 1.1. Gemeentelijke norm van 1,5 parkeerplaatsen/wooneenheid leidt tot een behoefte van 18 parkeerplaatsen, terwijl het project slechts 14 plaatsen voorziet.
 - 1.2. Parkeerdrukstudie ontbreekt waaruit blijkt dat parkeerdruk niet op omgeving wordt afgewenteld.
 - 1.3. Kelderinrit, bezoekersparking en autobewegingen liggen aan de Butastraat. Er wordt gevreesd voor extra verkeersbewegingen, manoeuvres, koplampinschijn, geluid en zoekverkeer.
4. Bestaande parkeerdruk
 - 1.1. Bestaande parkeerdruk in de Butastraat wordt onvoldoende meegenomen. Intensief gebruik van naastgelegen woning (Butastraat 4), wat mogelijk bijkomende parkeerdruk veroorzaakt. Door de sloop van bestaand gebouw zal bestaande feitelijke parkeermogelijkheid verdwijnen en de parkeerdruk in de straat toenemen.
5. Draagkracht van de omgeving
 - 1.1. Combinatie van groot meergezinsproject, mogelijk tekort aan parkeerplaatsen en reeds bestaande parkeerdruk zou leiden tot overschrijding van de draagkracht van de Butastraat. Cumulatieve effecten op leefbaarheid, mobiliteit en draagkracht van de Butastraat onvoldoende onderzocht.
6. Waterhuishouding, bemaling, geluid en toegankelijkheid
 - 1.1. Aanwezigheid van drie OVAM-dossiers binnen invloedsfeer van bemaling maakt extra zorgvuldige beoordeling van grondwater, zettingen, lozingsvoorwaarden en mogelijke schade aan omliggende woningen noodzakelijk.
 - 6.2. Akoestische impact van warmtepompen onvoldoende onderbouwd.
 - 6.3. Onvoldoende informatie om toegankelijkheid van het gebouw te beoordelen.

Evaluatie bezwaar 1

1. Afwijkingen op het RUP Eversel
 - 1.1. In het RUP Eversel staat voorgeschreven dat er maximaal 2 wooneenheden per theoretisch perceel toegelaten zijn. Een theoretisch perceel dient een minimale breedte te hebben van 9 m voor halfopen bebouwing en 6 m voor gesloten bebouwing. Gekeken vanuit de Butastraat bedraagt het rechte deel van de voorste perceelsgrens 32,57m. Met twee wooneenheden per theoretisch perceel resulteert dit in ca. 10 wooneenheden. Het betreft hier echter een hoekperceel dat ook grenst aan de Everselkieszel. Op basis van het landmetersplan dat werd toegevoegd, wordt vastgesteld dat de totale lengte van de rooilijn 63,93m bedraagt. In het RUP staat niet gespecificeerd of de minimale perceelsbreedte gemeten moet worden ter hoogte van de rooilijn of ter hoogte van de voorbouwlijn. Indien de voorbouwlijn ter hoogte van de Butastraat wordt gemeten op 6 m van de rooilijn, komt dit op circa 39,95m. Rekening houdend met de minimale breedte van theoretische percelen resulteert dit in 11,3 wooneenheden. Omdat er voornamelijk voorzien wordt in kleinere één- en tweeslaapkamer appartementen is het bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar om in totaal 12 wooneenheden te voorzien.
 - 1.2. Volgens de voorschriften van het RUP Eversel “zone voor gemengde bestemming” is het niet verboden om het hele project residentieel in te vullen.
2. Overige afwijkingen op het RUP Eversel
 - 1.1. Het dakvolume, oftewel de derde bouwlaag, voorzien als een setback en afgewerkt met een plat dak is toegelaten volgens de voorschriften van het RUP Eversel. Door de derde bouwlaag terugspringend te voorzien ten opzichte van de andere gevelvlakken en op te richten met rechte muren en plafonds, beschikken de leefruimtes in het dakvolume over dezelfde woonkwaliteit als de onderliggende verdiepingen. Een klassieke inrichting onder een hellend dak zou onvermijdelijk leiden tot schuine dakvlakken, plaatselijk beperkte vrije hoogtes en minder efficiënt bruikbare woonoppervlakten en een lagere woonkwaliteit. De setback maakt daarentegen volwaardige vrije hoogtes, kwalitatieve daglichttoetreding, bruikbare gevelvlakken en een rationele indeling mogelijk en is volgens de voorschriften van het RUP Eversel toegelaten.

Het RUP bepaalt dat de bijkomende laag kan worden ingericht in functie van "*private lokalen horende bij de woonfunctie, zoals slaapvertrekken en sanitaire ruimten, ...*". Het voorschrift gebruikt echter niet de formulering dat uitsluitend slaap- of sanitaire vertrekken toegelaten zouden zijn. Essentieel is dat de lokalen een privaat karakter hebben en behoren tot de woonfunctie. De verschillende vertrekken van een privaat appartement — leefruimte, keuken, slaapkamer, badkamer en interne circulatie — maken allen integraal deel uit van die private woonfunctie.

De inrichting van een privaat appartement binnen de setback kan bijgevolg worden beschouwd als een kwalitatieve invulling van de private woonfunctie binnen het toegelaten bouwvolume. Het ontwerp respecteert het maximale gabarit, verhoogt het toegelaten aantal woonegelegenheden niet en vertaalt het theoretische dakvolume naar een teruggetrokken bouwlaag waarin dezelfde woon- en verblijfskwaliteit kan worden gegarandeerd als op de onderliggende bouwlagen.

- 1.2. Alle 12 appartementen beschikken over een individuele private buitenruimte en voor 10 appartementen varieert deze tussen 7,30 m² en 8,85 m². Er wordt dus niet afgeweken van het principe dat iedere woonelegenheden over een eigen buitenruimte moet beschikken, maar wel van de voorgeschreven minimumoppervlakte. In de verordening inzake wijzigen van het aantal woonegelegenheden staat een private buitenruimte van min. 6 m² voorgeschreven. De oppervlakte van de private buitenruimte wijkt dus af van de voorschriften van het RUP, maar het aangevraagde voldoet wel aan de verordening.
- 1.3. De fietsenberging heeft een hoogte van 2,70 m en bevindt zich boven op de contour van de kelder in de achtertuinzone. Door deze inplanting wordt er minder onverharde ruimte van de tuinzone ingenomen. Het bijgebouw bevindt zich op 0,00m van de zijdelingse perceelsgrens. De aanpalende eigenaar van Butastraat 4 werd aangeschreven. Er werd hierover geen standpunt ontvangen van de betreffende aanpalende eigenaar. Door de beperkte hoogte blijft de visuele impact naar het aangrenzende perceel beperkt. Het verschil ten opzichte van een gebruikelijke tuinafsluiting van circa 2,00 is relatief gering.
3. Parkeer- en verkeersimpact
 - 1.1. De parkeernorm van 1,5 parkeerplaats/wooneenheid betreft geen bindende stedenbouwkundige norm, maar een gemeentelijke richtwaarde die in functie van de concrete situatie en de goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld. Voor de 12 appartementen worden 14 parkeerplaatsen voorzien. Gelet op het woonprogramma dat hoofdzakelijk bestaat uit één- en twee-slaapkamer appartementen, en de ruime fietsenberging wordt dit aantal als toereikend beschouwd. Het woonprogramma is voornamelijk gericht op koppels en alleenstaande. Deze doelgroep kent doorgaans een lagere autobezitsgraad, waardoor de effectieve parkeerbehoefte lager ligt dan de theoretische norm. Daarnaast wordt er ingezet op duurzame mobiliteit. Er wordt minstens 1 fietsenstalling/hoofdkussen voorzien. Dit stimuleert het gebruik van de fiets en vermindert de afhankelijkheid van de wagen.
 - 1.2. De aanvraag betreft 12 woonegelegenheden, waarvoor 14 parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien, aangevuld met een ruime fietsenberging op het maaiveld. De Vlaamse regelgeving legt een verplichte mobiliteitsstudie/MOBER pas op vanaf aanzienlijk grotere projecten, onder meer vanaf 250 woonegelegenheden of 200 parkeerplaatsen. Dit project blijft ruim onder deze drempels. Een mobiliteitstoets is wettelijk niet verplicht. Ook het RUP Eversel bevat voor de zone voor gemengde bestemmingen geen voorschrift dat voor een woonproject van deze omvang verplicht een parkeerdrukstudie oplegt.
 - 1.3. Dit is niet aangetoond. De vermelde hinder betreft burgerrechtelijke hinder. Bij eender welke project is er altijd een zekere hinder. Volgens de voorschriften zijn appartementen op deze locatie toegelaten. Een inrit langs de Everselkiesel of dichterbij de rotonde zou vanuit verkeersveiligheid en overzichtelijkheid minder wenselijk zijn.
4. Bestaande parkeerdruk
 - 1.1. Dit is niet aangetoond. De parkeerbehoefte van Butastraat 4 kan niet aan voorliggende aanvraag worden toegerekend. Binnen de voorliggende aanvraag wordt er gezorgd voor een gestructureerde parkeeroplossing op eigen terrein, afgestemd op het nieuwe woonprogramma. De eventuele parkeerbehoefte van

andere, afzonderlijke percelen in de Butastraat kunnen niet mee ten laste gelegd worden van voorliggende aanvraag.

5. Draagkracht van de omgeving

1.1. Dit is niet aangetoond. Het project omvat 12 appartementen. De bijkomende verkeersgeneratie die hiermee gepaard gaat, blijft beperkt en is niet van een omvang die de draagkracht van de Butastraat wezenlijk wijzigt. Bovendien worden 14 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, aangevuld met een fietsenberging. Zoals hierboven reeds beschreven, betreft de gehanteerde parkeernorm van 1,5 plaatsen per appartement geen bindende norm en werd het voorgestelde parkeeraanbod afgestemd op het concrete woonprogramma. Ook het verdwijnen van de bestaande parking bij Butastraat 2 kan niet zonder meer als een verlies aan openbare parkeercapaciteit worden beschouwd. Deze parking behoorde bij de voormalige handelsfunctie en diende in eerste instantie de parkeerbehoefte van die functie. Een handelsfunctie genereert eveneens klanten-, leveranciers- en verkeersbewegingen. De nieuwe woonfunctie organiseert haar parkeerbehoefte daarentegen op een duidelijke en gestructureerde wijze op het eigen terrein. Gelet op de beperkte schaal van het project en de parkeeropvang op eigen terrein is er geen aanleiding om te besluiten dat de ontwikkeling een onaanvaardbare bijkomende belasting veroorzaakt voor de leefbaarheid, mobiliteit of ruimtelijke draagkracht van de Butastraat.

6. Waterhuishouding, bemaling, geluid en toegankelijkheid

1.1. In het aanvraagdossier is de nodige informatie voorhanden die een grondige beoordeling van deze aspecten mogelijk maakt. Voor de inhoudelijke beoordeling verwijzen we naar de tekst onder "Aspect bodem, grondwater en water" en het "aspect geluid en trillingen" bij de beoordeling van de IIOA verder in dit document.

1.2. Idem als 6.1.

1.3. Er werd advies gevraagd aan Toegankelijk Vlaanderen. Zij gaven op 1 juli 2026 een gunstig advies.

Bezwaar 2

Datum 4 juli 2026

Inhoud van het bezwaar

Volgende punten werden aangehaald in het bezwaar:

1. Verschillende afwijkingen op het RUP Eversel

1.1. Leefruimtes in het dakvolume.

1.2. Terrassen kleiner dan 10 m².

1.3. Passerelle die overlapt met maximale bouwkader

1.4. Fietsenberging in bouwvrije strook, op 0,00m van de perceelsgrens.

2. Parkeer- en mobiliteitsimpact

1.1. Gemeentelijke norm van 1,5 parkeerplaatsen/wooneenheid leidt tot een behoefte van 18 parkeerplaatsen, terwijl het project slechts 14 plaatsen voorziet.

1.2. Parkeerdrukstudie ontbreekt waaruit blijkt dat parkeerdruk niet op omgeving wordt afgewenteld.

3. Bestaande verkeersdrukte en sluipverkeer

1.1. De bezwaarindiener stelt dat de Butastraat reeds geruime tijd wordt gebruikt als sluiproute voor woon-werkverkeer. Hierdoor zou de straat vandaag een hogere verkeersbelasting kennen dan gebruikelijk voor een woonstraat. Het bijkomende verkeer dat door het project wordt gegenereerd, zou volgens de indiener de bestaande verkeerssituatie verder onder druk zetten.

4. Waterhuishouding en bronbemaling

1.1. Aanwezigheid van drie OVAM-dossiers binnen invloedssfeer van bemaling maakt extra zorgvuldige beoordeling van grondwater, zettingen en mogelijke schade aan omliggende woningen noodzakelijk.

5. Geluidsimpact

1.1. Zonder duidelijke akoestische onderbouwing is er niet aangetoond dat de geluidsimpact voor de omgeving beperkt blijft.

6. Impact op de directe buurt

1.1. Kelderinrit, bezoekersparking en autobewegingen liggen aan de Butastraat. Dit kan leiden tot koplampinschijn, manoeuvreerbewegingen, geluid, extra parkeerdruk, inkijk en bijkomende hinder tijdens de werffase.

Evaluatie bezwaar 2

1. Verschillende afwijkingen op het RUP Eversel

- 1.1. Het dakvolume, oftewel de derde bouwlaag, voorzien als een setback en afgewerkt met een plat dak is toegelaten volgens de voorschriften van het RUP Eversel. Door de derde bouwlaag terugspringend te voorzien ten opzichte van de andere gevelvlakken en op te richten met rechte muren en plafonds, beschikken de leefruimtes in het dakvolume over dezelfde woonkwaliteit als de onderliggende verdiepingen. Een klassieke inrichting onder een hellend dak zou onvermijdelijk leiden tot schuine dakvlakken, plaatselijk beperkte vrije hoogtes en minder efficiënt bruikbare woonoppervlakten en een lagere woonkwaliteit. De setback maakt daarentegen volwaardige vrije hoogtes, kwalitatieve daglichttoetreding, bruikbare gevelvlakken en een rationele indeling mogelijk en is volgens de voorschriften van het RUP Eversel toegelaten.
Het RUP bepaalt dat de bijkomende laag kan worden ingericht in functie van *"private lokalen van de woongelegenheden, zoals slaapvertrekken en sanitaire ruimten..."*. Het voorschrift gebruikt echter niet de formulering dat uitsluitend slaap- of sanitaire vertrekken toegelaten zouden zijn. Essentieel is dat de lokalen een privaat karakter hebben en behoren tot de woonfunctie. De verschillende vertrekken van een privaat appartement — leefruimte, keuken, slaapkamer, badkamer en interne circulatie — maken allen integraal deel uit van die private woonfunctie. De inrichting van een privaat appartement binnen de setback kan bijgevolg worden beschouwd als een kwalitatieve invulling van de private woonfunctie binnen het toegelaten bouwvolume. Het ontwerp vertaalt het theoretische dakvolume naar een teruggetrokken bouwlaag waarin dezelfde woon- en verblijfskwaliteit kan worden gegarandeerd als op de onderliggende bouwlagen. Daarnaast werd er in de voorliggende aanvraag gekozen voor appartementen op één niveau in plaats van duplexwoningen. Dit verhoogt de gebruikskwaliteit en toegankelijkheid van de wooneenheden, wat aansluit bij hedendaagse woonnoden en een duurzame woonontwikkeling. Het voorzien van leefruimtes op de derde bouwlaag, oftewel het dakvolume, is bijgevolg aanvaardbaar.
- 1.2. Alle 12 appartementen beschikken over een individuele private buitenruimte en voor 10 appartementen varieert deze tussen 7,30 m² en 8,85 m². Er wordt dus niet afgeweken van het principe dat iedere woongeleghedenheid over een eigen buitenruimte moet beschikken, maar wel van de voorgeschreven minimumoppervlakte. In de verordening inzake wijzigen van het aantal woongelegenheden staat een private buitenruimte van min. 6 m² voorgeschreven. De oppervlakte van de private buitenruimte wijkt dus af van de voorschriften van het RUP, maar het aangevraagde voldoet wel aan de verordening.
- 1.3. Volgens de voorschriften van het RUP moet de achtergevel op minimum 10m van de achterste eigendomsgrens worden ingeplant. Een beperkt deel van het gebouw bevindt zich op minder dan 10 m van de achterste eigendomsgrens. Het betreft hier een beperkt deel van de overdekte passerelle die dienstdoet als doorgang. Er worden bijgevolg geen leefruimtes voorzien op minder dan 10m van de achterste perceelsgrens. Daarnaast geeft de passerelle niet uit op de leefruimtes, maar enkel op slaapvertrekken en sanitaire ruimtes. Hierdoor is het ruimtelijk aanvaardbaar dat een beperkt deel van de passerelle voorzien wordt op minder dan 10m van de achterste perceelsgrens.
- 1.4. De fietsenberging heeft een hoogte van 2,70 m en bevindt zich boven op de contour van de kelder in de achtertuinzone. Door deze inplanting wordt er minder onverharde ruimte van de tuinzone ingenomen. Het bijgebouw bevindt zich op 0,00m van de zijdelingse perceelsgrens. De aanpalende eigenaar van Butastraat 4 werd aangeschreven. Er werd hierover geen standpunt ontvangen van de betreffende aanpalende eigenaar. Door de beperkte hoogte blijft de visuele impact naar het aangrenzende perceel beperkt. Het verschil ten opzichte van een gebruikelijke tuinafsluiting van circa 2,00 is relatief gering.
2. Parkeer- en mobiliteitsimpact
 - 1.1. De parkeernorm van 1,5 parkeerplaats/wooneenheid betreft geen bindende stedenbouwkundige norm, maar een gemeentelijke richtwaarde die in functie van de concrete situatie en de goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld. Voor de 12 appartementen worden 14 parkeerplaatsen voorzien. Gelet op het woonprogramma dat hoofdzakelijk bestaat uit één- en twee-slaapkamer appartementen, en de ruime fietsenberging wordt dit aantal als toereikend beschouwd. Het woonprogramma is voornamelijk gericht op koppels en alleenstaande. Deze doelgroep kent doorgaans een lagere autobezitsgraad,

waardoor de effectieve parkeerbehoefte lager ligt dan de theoretische norm. Daarnaast wordt er ingezet op duurzame mobiliteit. Er wordt minstens 1 fietsenstalling/hoofdkussen voorzien. Dit stimuleert het gebruik van de fiets en vermindert de afhankelijkheid van de wagen.

- 1.2. De aanvraag betreft 12 woongelegenheden, waarvoor 14 parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien, aangevuld met een ruime fietsenberging op het maaiveld. De Vlaamse regelgeving legt een verplichte mobiliteitsstudie/MOBER pas op vanaf aanzienlijk grotere projecten, onder meer vanaf 250 woongelegenheden of 200 parkeerplaatsen. Dit project blijft ruim onder deze drempels. Een mobiliteitstoets is wettelijk niet verplicht. Ook het RUP Eversel bevat voor de zone voor gemengde bestemmingen geen voorschrift dat voor een woonproject van deze omvang verplicht een parkeerdrukstudie oplegt.
3. Bestaande verkeersdrukke en sluipverkeer
 - 1.1. Dit is niet aangetoond. Het project omvat 12 appartementen. De bijkomende verkeersgeneratie die hiermee gepaard gaat, blijft beperkt en is niet van een omvang die de draagkracht van de Butastraat wezenlijk wijzigt. Uit het bezwaar zelf blijkt bovendien dat een belangrijk deel van de ervaren verkeersoverlast in de Butastraat verband houdt met sluipverkeer. Tijdens de tijdelijke afsluiting van de Everselstraat nam dit sluipverkeer volgens bezwaarindieners sterk af en werd de Butastraat opnieuw als een rustige woonstraat ervaren. Dit bevestigt juist dat deze bestaande problematiek in belangrijke mate samenhangt met het bovenlokale verkeerscirculatiesysteem en niet met het voorliggende project.
4. Waterhuishouding en bronbemaling
 - 1.1. In het aanvraagdossier is de nodige informatie voorhanden die een grondige beoordeling van deze aspecten mogelijk maakt. Voor de inhoudelijke beoordeling verwijzen we naar de tekst onder "Aspect bodem, grondwater en water" bij de beoordeling van de IIOA verder in dit document.
5. Geluidsimpact
 - 1.1. In het aanvraagdossier is de nodige informatie voorhanden die een grondige beoordeling van deze aspecten mogelijk maakt. Voor de inhoudelijke beoordeling verwijzen we naar de tekst onder "Aspect geluid en trillingen" bij de beoordeling van de IIOA verder in dit document.
6. Impact op de directe buurt
 - 1.1. Dit is niet aangetoond. De vermelde hinder betreft burgerrechtelijke hinder. Bij eender welke project is er altijd een zekere hinder. Volgens de voorschriften zijn appartementen op deze locatie toegelaten. Een inrit langs de Everselkiezel of dichterbij de rotonde zou vanuit verkeersveiligheid en overzichtelijkheid minder wenselijk zijn.

Bezwaar 3

Datum 2 juli 2026

Inhoud van het bezwaar

Volgende punten werden aangehaald in het bezwaar:

1. Aantasting van privacy en inkijk op eigendom.
2. Schaduwhinder en verlies van zonlicht.
3. Mogelijke geluidshinder afkomstig van technische installaties zoals warmtepompen en ventilatiesystemen.
4. Impact van terrassen, ingang aan de zijkant en ramen op de inkijk en het gebruik van onze eigendom.
5. Geluidshinder door het pad.

Evaluatie bezwaar 3

1. Volgens de voorschriften van het RUP Eversel zijn appartementen toegelaten in deze zone. Binnen een bebouwde woonomgeving is een zekere mate van wederzijdse zichtbaarheid inherent aan de ruimtelijke context. Er wordt vastgesteld dat binnen het ontwerp de leefruimtes en terrassen op elke verdieping voornamelijk gericht zijn naar de straatzijdes en dat alle raamopeningen voldoen aan de geldende bepalingen inzake lichten en zichten. Er ontstaat bijgevolg geen situatie waarbij terrassen rechtstreeks uitkijken over de private achtertuinen van de aanpalende percelen. Eventuele zichten vanuit ramen zijn eerder zijdelings of op grotere afstand en kunnen worden beschouwd als normale zichten die eigen zijn aan een woonomgeving. De ramen met zichten op de tuinen, zijn de ramen van slaapvertrekken en sanitaire ruimtes die doorgaans minder intensief worden gebruikt dan leefruimtes.

De bezorgdheid dat de voorziene terrassen en raamopeningen aanleiding zouden geven tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van de aanpalende eigendommen kan niet worden bijgetreden.

2. Dit is niet bewezen. Het voorgestelde bouwvolume blijft binnen de bouwmogelijkheden en het toegelaten gabarit van het geldende RUP. De bovenste bouwlaag wordt uitgevoerd als een setback die op 15,75 m van de linker perceelgrens aan de Butastraat start. Hierdoor wordt de volumetrische impact van het gebouw beperkt en krijgt het zonlicht, in vergelijking met een volwaardige doorlopende bouwlaag, meer ruimte op door te dringen tot de omliggende percelen.
3. In het aanvraagdossier is de nodige informatie voorhanden die een grondige beoordeling van deze aspecten mogelijk maakt. Voor de inhoudelijke beoordeling verwijzen we naar de tekst onder "Aspect geluid en trillingen" bij de beoordeling van de IIOA verder in dit document.
4. Volgens de voorschriften van het RUP Eversel zijn appartementen toegelaten in deze zone. Bovendien voldoet het voorgestelde aan de regelgeving omtrent lichten en zichten.
5. Het pad stemt overeen met een klassieke inrit langs de perceelsgrens. Het betreft hier echter een pad met als functie voetgangers- en fietsverbinding voor de bewoners van de appartementen. Het pad heeft geen publiek toegankelijk karakter. Het betreft uitsluitend de normale verplaatsingen van bewoners die te voet of met de fiets hun woning bereiken of verlaten. Dergelijke bewegingen zijn inherent aan een woonfunctie en veroorzaken naar aard en intensiteit geen abnormale of bovenmatige geluidshinder. Gemotoriseerd verkeer is op deze verbinding niet mogelijk. Bijgevolg zijn er geen motorstartbewegingen, optrekkende voertuigen, dichtslaande autodeuren of koplampen die het naastliggende perceel kunnen belasten. De mogelijke hinder voor het aanpalende perceel wordt hierdoor niet beperkt.

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.

Het perceel binnen deze aanvraag heeft volgens de watertoets een perceelscore B en heeft een kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering. De locatie is niet gelegen in een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen, een signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Het voorliggende project heeft geen nadelige invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid geoordeeld wordt dat er geen schadelijk effect veroorzaakt wordt.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage II, namelijk onder rubriek 10b. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn.

Stikstof

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide enkel veroorzaakt door mobiliteit.

In de aanvraag is een berekening gevoegd die de stikstofdepositie via de lucht nagaat in de SBZ-H.

Tijdens de aanlegfase, welke slechts tijdelijk zal zijn, wordt er niet voorzien in een stikstofemissie van 12,78% van de maximaal toegelaten waarde per jaar; impactscore 0,13%.

Er worden 26.480 lichte verplaatsingen, 840 zware verplaatsingen en 914kg NO_x aan uitstoot van stationaire bronnen voorzien in de aanlegfase.

Hierbij is rekening te houden met het feit dat de aanlegfase slechts stikstof zal produceren voor zolang deze fase duurt. Dit is geen jaarlijks terugkerende uitstoot maar een uitstoot die slechts voor beperkte duur zal optreden.

Ook wordt er steeds meer en meer gebruik gemaakt van elektrische toestellen zonder stikstofemissies. Hierdoor zal de uitstoot door stationaire bronnen (werfmachines) in praktijk waarschijnlijk een heel stuk lager liggen dan berekend.

Tijdens de exploitatiefase, welke slechts zal plaatsvinden na het beëindigen van de aanlegfase, wordt er voorzien in een stikstofemissie van maximaal 0,832% van de maximaal toegelaten waarde per jaar; impactscore 0,004%.

Er worden 35.040 lichte verplaatsingen, 0 zware verplaatsingen en geen uitstoot t.g.v. stationaire bronnen voorzien in de exploitatiefase.

Zowel tijdens de aanlegfase als de exploitatiefase zullen de toegelaten maxima op geen enkel moment overschreden worden. De impactscore blijft steeds onder 1%. Bijgevolg wordt er geen noemenswaardige impact verwacht op nabijgelegen SBZ-gebieden ten gevolge van stikstofdeposities veroorzaakt door voorliggende ontwikkeling en is de bijkomende berekening met de IMPACT-tool niet noodzakelijk.

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 Butastraat en Everselkiezel voldoende uitgeruste openbare wegen zijn en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag is gelegen in de landelijke woonkern Eversel, aan het rondpunt waar Vroenweg, Butastraat, Everselkiezel, Bovenstraat samenkomen.

Het terrein betreft een hoekperceel dat gelegen is op de hoek Butastraat-Everselkiezel. Het perceel is bebouwd met een verouderd gebouw, bestaande uit twee bouwlagen met een plat dak.

Langsheen de Everselkiezel bevinden zich een diversiteit aan eengezinswoningen, meergezinswoningen en handelszaken.

Voorliggende aanvraag beoogt de realisatie van een gebouw met 12 wooneenheden met warmtepompen, een aangebouwde fietsenstalling, omgevingsaanleg en bronbemaling.

Het volume van het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een setback volume.

Gezien vanaf Butastraat, voorziet men een bovengrondse parking met 2 parkeerplaatsen en de inrit naar de ondergrondse parkeerkelder.

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

Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een gebouw met 12 wooneenheden. Gezien de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het RUP 'Eversel'- 'zone voor gemengde bestemming', kan gesteld worden dat de aanvraag functioneel inpasbaar is in de omgeving.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag beoogt het bouwen van een gebouw met 12 appartementen. Het betreft 5 één-slaapkamer appartementen, 6 twee-slaapkamer appartementen en 1 drie-slaapkamer appartement.

In het RUP Eversel staat voorgeschreven dat er maximaal 2 wooneenheden per theoretisch perceel toegelaten zijn. Een theoretisch perceel dient een minimale breedte te hebben van 9 m voor halfopen bebouwing en 6 m voor gesloten bebouwing. Gekeken vanuit de Butastraat bedraagt het rechte deel van de voorste perceelsgrens 32,57m. Met twee wooneenheden per theoretisch perceel resulteert dit in ca. 10 wooneenheden. Het betreft hier echter een hoekperceel dat ook grenst aan de Everselkieszel. Op basis van het landmetersplan dat werd toegevoegd, wordt vastgesteld dat de totale lengte van de rooilijn 63,93m bedraagt. In het RUP staat niet gespecificeerd of de minimale perceelsbreedte gemeten moet worden ter hoogte van de rooilijn of ter hoogte van de voorbouwlijn. Indien de voorbouwlijn ter hoogte van de Butastraat wordt gemeten op 6 m van de rooilijn, komt dit op circa 39,95m. Rekening houdend met de minimale breedte van theoretische percelen resulteert dit in 11,3 wooneenheden. Omdat er voornamelijk voorzien wordt in kleinere één- en tweeslaapkamer appartementen is het bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar om in totaal 12 wooneenheden te voorzien.

Volgens de voorschriften van het RUP zijn er maximaal 2 bouwlagen toegelaten en is de dakvorm vrij. Bij een plat dak kan een bijkomende bouwlaag opgericht worden binnen het maximale gabarit voorzien voor een hellend dak onder max. 45° en max. nokhoogte van 5,50m boven de dakrand. De bijkomende bouwlaag moet eveneens plat worden afgedekt. Het ontworpen hoofdvolume voldoet qua aantal bouwlagen aan dit stedenbouwkundig voorschrift.

Het dakvolume, oftewel de derde bouwlaag, voorzien als een setback en afgewerkt met een plat dak is toegelaten volgens de voorschriften van het RUP Eversel. Door de derde bouwlaag terugspringend te voorzien ten opzichte van de andere gevelvlakken en op te richten met rechte muren en plafonds, beschikken de leefruimtes in het dakvolume over dezelfde woonkwaliteit als de onderliggende verdiepingen. Een klassieke inrichting onder een hellend dak zou onvermijdelijk leiden tot schuine dakvlakken, plaatselijk beperkte vrije hoogtes en minder efficiënt bruikbare woonoppervlakten en een lagere woonkwaliteit. De setback maakt daarentegen volwaardige vrije hoogtes, kwalitatieve daglichttoetreding, bruikbare gevelvlakken en een rationele indeling mogelijk en is volgens de voorschriften van het RUP Eversel toegelaten.

Het RUP bepaalt dat de bijkomende laag kan worden ingericht in functie van "*private lokalen van de woongelegenheden, zoals slaapvertrekken en sanitaire ruimten...*". Het voorschrift gebruikt echter niet de formulering dat uitsluitend slaap- of sanitaire vertrekken toegelaten zouden zijn. Essentieel is dat de lokalen een privaat karakter hebben en behoren tot de woonfunctie. De verschillende vertrekken van een privaat appartement — leefruimte, keuken, slaapkamer, badkamer en interne circulatie — maken allen integraal deel uit van die private woonfunctie. De inrichting van een privaat appartement binnen de setback kan bijgevolg worden beschouwd als een kwalitatieve invulling van de private woonfunctie binnen het toegelaten bouwvolume. Het ontwerp vertaalt het theoretische dakvolume naar een teruggetrokken bouwlaag waarin dezelfde woon- en verblijfskwaliteit kan worden gegarandeerd als op de onderliggende bouwlagen. Daarnaast werd er in de voorliggende aanvraag gekozen voor appartementen op één niveau in plaats van duplexwoningen. Dit verhoogt de gebruikskwaliteit en toegankelijkheid van de wooneenheden, wat aansluit bij hedendaagse woonnoden en een duurzame woonontwikkeling. Het voorzien van leefruimtes op de derde bouwlaag, oftewel het dakvolume, is bijgevolg aanvaardbaar.

De voorziene setback komt buiten het maximale gabarit, maar de maximale V/T-index van deze setback wordt niet overschreden. De setback wordt op de hoek voorzien, als een accent naar het rondpunt toe, waardoor er een afbouw is in de richting van de Butastraat. De setback wordt voorzien op circa 2,80 m ten opzichte van de gevelvlakken waardoor de impact op de omgeving en

de privacy van aanpalende beperkt blijft. Bijgevolg kan er geoordeeld worden dat de voorzien derde bouwlaag als setback ruimtelijke aanvaardbaar is.

Volgens de voorschriften van het RUP moet de achtergevel op minimum 10m van de achterste eigendomsgrens worden ingeplant. Een beperkt deel van het gebouw bevindt zich op minder dan 10 m van de achterste eigendomsgrens. Het betreft hier een beperkt deel van de overdekte passerelle die dienstdoet als doorgang. Er worden bijgevolg geen leefruimtes voorzien op minder dan 10m van de achterste perceelsgrens. Daarnaast geeft de passerelle niet uit op de leefruimtes, maar enkel op slaapvertrekken en sanitaire ruimtes. Hierdoor is het ruimtelijk aanvaardbaar dat een beperkt deel van de passerelle voorzien wordt op minder dan 10m van de achterste perceelsgrens.

Alle 12 appartementen beschikken over een individuele private buitenruimte en voor 10 appartementen varieert deze tussen 7,30 m² en 8,85 m². Er wordt dus niet afgeweken van het principe dat iedere woongelegenheden over een eigen buitenruimte moet beschikken, maar wel van de voorgeschreven minimumoppervlakte. In de verordening inzake wijzigen van het aantal woongelegenheden staat een private buitenruimte van min. 6 m² voorgeschreven. De oppervlakte van de private buitenruimte wijkt dus af van de voorschriften van het RUP, maar het aangevraagde voldoet wel aan de verordening.

Daarnaast staat er in het RUP beschreven dat de lengte van de kleinste zijde van het terras minimum 2 m moet bedragen. Bij drie appartement bedraagt de kleinste zijde 1,80 m. Bij één appartement bedraagt de kleinste zijde 1,90 m. Bij één appartement bedraagt de kleinste zijde 1,95 m. In de verordening inzake wijzigen van het aantal woongelegenheden staat hierover niets vermeld. De afwijking is beperkt, max. 0,20m, waardoor er geoordeeld kan worden dat de terrassen alsnog kwalitatief zijn. Bovendien is er een zone met collectief groen aanwezig. Op basis hiervan kan er geoordeeld worden dat de voorziene terrassen aanvaardbaar zijn.

In het RUP staat beschreven dat losstaande bijgebouwen worden toegelaten. In de voorliggende aanvraag wordt er een fietsenberging voorzien als bijgebouw in de achtertuin grenzend aan het hoofdgebouw en tot op de zijdelingse perceelsgrens. Het bijgebouw bevindt zich binnen de contour van de ondergrondse kelder die groter is dan de contour van het hoofdgebouw. Door het bijgebouw op deze locatie in te planten blijft de onverharde tuinzone gevrijwaard van bijkomende verhardingen en constructies. Het betreffende bijgebouw een hoogte van 2,70 m. Deze hoogte is conform de voorschriften.

Mobiliteitsimpact

Het ontwerp voorziet 2 autoparkeerplaatsen op het maaiveldniveau waarvan 1 autoparkeerplaats voor mensen met een beperking en 12 autoparkeerplaatsen in de ondergrondse kelder waarvan 1 autoparkeerplaats voor mensen met een beperking. In totaal worden er 14 autoparkeerplaatsen voorzien binnen het project.

Daarnaast worden er in totaal 34 fietsenstalplaatsen voorzien, waarvan 26 fietsenstalplaatsen voorzien worden in de ondergrondse kelder en 8 in het bijgebouw op maaiveldniveau waarvan 4 voorzien zijn voor buitenmaatse fietsen.

Volgens de gemeentelijke norm dient er 1,5 autoparkeerplaats/wooneenheid voorzien te worden. Dit zou voor 12 wooneenheden resulteren in 18 autoparkeerplaatsen. Er wordt een afwijking gevraagd van deze gemeentelijke norm omwille van de aard van het woonprogramma, dat hoofdzakelijk bestaat uit één- en twee-slaapkamer appartementen gericht op koppels en alleenstaande. Deze doelgroep kent doorgaans een lagere autobezitsgraad, waardoor de effectieve parkeerbehoefte lager ligt dan de theoretische norm. Daarnaast wordt er ingezet op duurzame mobiliteit. Er wordt minstens 1 fietsenstalling/hoofdkussen voorzien. Dit stimuleert het gebruik van de fiets en vermindert de afhankelijkheid van de wagen. De motivatie om af te wijken van de gemeentelijke norm van 1,5 parkeerplaats/wooneenheid kan bijgetreden worden.

Visueel-vormelijke elementen

De gevels van het gebouw worden opgetrokken in beige genuanceerd gevelmetselwerk in combinatie met brons/beige aluminium buitenschrijnwerk, gevelbekledingen en borstweringen. Het bouwvolume wordt afgedekt met een plat dak. Het bijgebouw wordt uitgevoerd met een houten natuurkleurige gevelbekleding en afgewerkt met een plat dak.

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, dorpsgezicht of landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van Bouwkundig Erfgoed.

Bodemreliëf

Er is geen groot niveauverschil op het perceel aanwezig. Het bestaande reliëf blijft maximaal behouden. Op de funderingswerken en infiltratievoorzieningen na, beoogt de aanvraag geen reliëfwijzigingen.

Andere hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er is geen inbreuk qua inkijk of privacy hinder.

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

Beoordeling van de ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA)

Aspect ligging

De locatie ligt in een woongebied volgens het gewestplan Hasselt-Genk.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor 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.

De bronbemaling gebeurt voor de realisatie van woongelegenheden en de warmtepompen worden voorzien voor de verwarming van woongelegenheden. De ingedeelde inrichtingen of activiteiten zijn bijgevolg verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften.

Aspect mobiliteit

Dit aspect is niet relevant voor de IIOA.

Aspect bodem, grondwater, water

Bij de aanvraag is een zettingsanalyse gevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat de zettingen onder de norm van 20 mm blijven. Bijgevolg wordt geen zettingsschade verwacht.

De invloedsstraal van de bemaling bedraagt ongeveer 320 meter.

Binnen deze straal liggen 3 gekende OVAM-dossiers m.b.t. bodemonderzoeken.

In 1 dossier werd geen verontreiniging vastgesteld.

In een 2de dossier werd een overschrijding van de richtwaarde voor zink en Cadmium waargenomen in het grondwater. Deze zware metalen hebben een hoge retardatiefactor waardoor ze vrijwel niet migreren. In het dossier is een berekening gevoegd waaruit blijkt dat het hoogstens gaat over 3 cm, waardoor de verontreiniging binnen het eigen perceel blijft.

In een 3de dossier werd in 2009 een minimale overschrijding van minerale olie in het grondwater waargenomen. Dit werd destijds niet als een ernstige bedreiging gezien omdat de concentratie beneden de 80 % van de bodemsaneringsnorm lag. Omdat minerale olie door natuurlijke organismen afgebroken wordt zal nu, 17 jaar later de concentratie allen maar verder gedaald zijn zodat er geen risico te vrezen valt.

De invloedsstraal overlapt ook voor een klein gedeelte (20 meter) met een 500 m no regret zone zond een PFAS-verontreiniging. Voor het grondwater wordt hierbij voorzien dat laagwaardige toepassingen mogelijk blijven.

De bemaling wordt consequent opgevolgd en niet langer dan noodzakelijk toegepast. De bemaling wordt uitgerust met een sondesturing om alzo het bemalingspeil niet overmatig neer te slaan. Gezien het te verwachten hoge ijzergehalte in het grondwater en daardoor de hoge kans op dichtslibben van de infiltratievoorzieningen tgv ijzerfloculatie is het niet aangewezen om een retourbemaling op te starten wegens de korte levensduur en de hoge kostprijen.

Binnen een straal van 200m is er geen oppervlaktewater aanwezig. Er ligt wel een RWA in de Everselkiezel. Het is dan ook aangewezen om hierop te lozen.

Bij de effluentleiding zal er een buffervat (type IBC) voorzien worden met aftappunt tbv nuttig gebruik voor de eigen bouwwerkzaamheden en eventueel door buurtbewoners en/of landbouw. Hierbij zullen de volgende richtlijnen in acht genomen worden:

- De aftappunten zijn op een veilige manier bereikbaar
- Aftappen mag niet voor 7u en niet na 19u gebeuren, en niet op zon- en feestdagen
- De nodige signalisatie wordt voorzien:
 - Gratis grondwater
 - Gebruik op eigen risico
 - Geen drinkbaar water
 - Geen garantie dat het water aan de veiligheidsnormen voor dierenwelzijn of voedselveiligheid voldoet
 - Kan ijzer bevatten

Het effluent wordt niet ingedeeld als potentieel verontreinigd.

Binnen een straal van 20m van de projectzone zijn er immers geen OVAM-dossiers gekend en ligt geen PFAS no regret zone.

De VMM verleende bovendien een gunstig advies waaruit het volgende blijkt:

De aangevraagde rubriek 53.2.2.b, een tijdelijke bemaling waarbij het grondwater verlaagd wordt tot 3.5 m onder maaiveld (kelder) en 4.5 m onder maaiveld (liftput) via bemalingsfilters op 8m diepte in het Zand van Diest (HCOV A0251) met een debiet van 567 m³/d en 54 878 m³/project, en waarbij het bemalingswater wordt afgevoerd via RWA, wordt gunstig geadviseerd voor de aangevraagde termijn van 180 dagen na de start der werken en mits naleving van de algemene en sectorale voorwaarden inzake grondwaterwinningen van VLAREM II.

Aspect lucht

Dit aspect is niet relevant aangezien de IIOA geen emissies veroorzaken.

Aspect geluid en trillingen

De pompinstallatie van de bronbemaling kan geluidshinder veroorzaken voor de omgeving, aangezien de werken worden uitgevoerd in de directe nabijheid van woningen. De exploitant zal de nodige maatregelen treffen opdat er geen overdreven hinder voor de omgeving ontstaat, door het plaatsen van elektrische, geluidsarme pompen.

Buitenunits van warmtepompen zijn een bron van geluid.

In woongebied legt het VlareM II volgende geluidsnorm op voor het geluid in open lucht van ingedeelde inrichtingen (bijlage 4.5.4 m.b.t. tot de richtwaarde + artikel 4.5.5.1 m.b.t. tot de norm = richtwaarde – 5 dB(A)).

Het perceel ligt ongeveer op 165 meter van een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Dit is gebied 2° volgens bijlage 4.5.4 van VlareM II.

De norm bedraagt dan:

Overdag tussen 7u en 19u 45 dB(A)

's Avonds tussen 19u en 23u 40 dB(A)

's Nachts tussen 23u en 7 u 40 dB(A)

Deze norm moet gehaald worden op 3,5 meter afstand (om de invloed van reflecties te vermijden) van bestaande woningen in de buurt (bijlage 4.5.1 van VlareM II).

Volgens de technische fiche bedraagt het geluidsdrukniveau van 1 toestel 56 dB(A).

De locatie van de units staat op het dakenplan ingetekend. Er is een groep van 4 en een groep van 8. De onderlinge afstand tussen de toestellen in een zelfde groep bedraagt 0,5 m. De toestellen in een groep versterken elkaar.

De groep van 4 veroorzaakt een geluidsdruk van 62 dB(A), voor de groep van 8 is dat 65 dB(A).

De geluidsdruk neemt af met de afstand.

We gaan uit van een worst case-berekening met een horizontale afstand van 12,5 meter tot de dichtste perceelgrens in een vrij veld. De dichtstbijzijnde woning (Speelhof 5) staat op 20 meter van deze perceelgrens.

De afstand waarmee rekening gehouden moet worden bedraagt dan 12,5 meter + 20 meter – 3,5 meter = 29 meter.

De geluidsbijdrage voor de groep van 8 bedraagt dan 36 dB(A).

De geluidsbijdrage voor de groep van 4 is dan 32,8 dB(A).

T.o.v. de woning in de Butastraat 4 bedraagt de afstand tot de perceelgrens 13,5 meter.
De woning ligt ongeveer op 9,5 meter van de perceelgrens.
De afstand waarmee rekening gehouden moet worden bedraagt dan $13,5 \text{ meter} + 9,5 \text{ meter} - 3,5 \text{ meter} = 19,5 \text{ meter}$.
De geluidsbijdrage voor de groep van 4 is dan 36,1 dB(A).
De groep van 8 staat nog verder waardoor de geluidsimpact van deze groep kleiner is.

In de berekening is geen rekening gehouden met het feit dat de buitenunits op het dak. Daardoor is de feitelijke afstand nog groter en is er geen rekening gehouden met de afscherming door het gebouw/dakrand zelf. De waarden zullen bijgevolg nog lager liggen dan de hier berekende waarden

De buitenunits kunnen bijgevolg aan de geluidsnormen.

Aspect veiligheid

Het gaat niet om een Seveso-inrichting. Bijgevolg is dit aspect niet relevant.

Aspect biodiversiteit (fauna, flora) en onroerend erfgoed (landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie)

Binnen de invloedstraal van de bronbemaling ligt geen Habitat- of Vogelrichtlijngebied, VEN/IVON - gebied of andere speciale beschermingszone. De inrichting maakt geen deel uit van een biologisch waardevol gebied volgens de Biologische waarderingskaart. Er zijn dus geen aanzienlijke effecten te verwachten ten gevolge van deze aanvraag op de speciale beschermingszones, bijzondere gebieden of natuurwaarden.

Uit de online voortoets komt naar voren dat er geen risico op betekenisvolle aantasting van actuele of mogelijke toekomstige habitats binnen Habitatrichtlijngebied (SBZ-H) wordt verwacht.

Aspect licht en straling

Dit aspect is niet relevant.

Uit de beoordeling van de milieuaspecten blijkt dat de exploitatie van de inrichting geen onaanvaardbare risico's of hinder voor de mens en het milieu met zich meebrengt die niet door de algemene en sectorale voorwaarden uit Vlarem II tot een aanvaardbaar risico kunnen worden herleid.

Conclusie

Voorwaardelijke gunstig voor het slopen van bestaand gebouw, bouwen van 12 appartementen met warmtepompen, fietsenstalling, omgevingsaanleg en bronbemaling.

Voorwaarden

- De **perceel afmetingen** op het opmetingsplan van de landmeter stemmen niet helemaal overeen met de perceel afmetingen die vermeld staan op het inplantingsplan. De minimale afstanden tot de perceelsgrenzen zoals vermeld staan op het inplantingsplan dienen aangehouden te worden.
- De **breedte van de inrit** ter hoogte van de voorste perceelsgrens moet beperkt worden tot 4,50 m.
- De (bezoekers)parkeerplaatsen in de voortuin moeten ter hoogte van de **voorste perceelsgrens onoverrijdbaar** worden afgesloten.
- De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr. het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen. De verhardingen worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen.
- Indien **verhardingen** worden aangelegd als waterdoorlatend, moeten ook de onderlagen waterdoorlatend worden aangelegd.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- 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.
- De voorwaarden in het advies van **Proximus** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Wyre** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Vlaamse Milieumaatschappij** 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 telecommataatschappijen

- De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening 2023**.
 - Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
 - De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.
 - De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
 - 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 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.
 - De exploitatie van de ingedeelde inrichting is afhankelijk van de strikte naleving van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM waarvan de volgende bijzondere aandacht verdienen:
 - Algemene milieuvoorwaarden
 - Hoofdstuk 4.1 algemene voorschriften
 - Hoofdstuk 4.2 beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.3 beheersing van bodem- en grondwaterverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.4 beheersing van luchtverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.5 beheersing van geluidshinder
 - Sectorale milieuvoorwaarden
 - Hoofdstuk 5.16 Behandelen van gassen
 - Hoofdstuk 5.53 grondwaterwinningen
- De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Lasten

Verordening stedenbouwkundige lasten:

Conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen van 14 december 2023 bedraagt de financiële last voor het voorliggende project € 75.000 (€7.500/bijkomende wooneenheid). De financiële stedenbouwkundige last wordt betaald na ontvangst van de factuur met betalingstermijn. Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig artikel 8 van de verordening, en start met de uitvoering van de omgevingsvergunning, gaat de gemeente over tot invordering daarvan aan de hand van de uitvaardiging van een dwangbevel met toepassing van artikel 177 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Overeenkomstig artikel 4 van deze stedenbouwkundige verordening kan een vrijstelling van de financiële last bekomen worden indien wordt aangetoond dat het voorliggende project wordt verkocht aan een sociale huisvestingsmaatschappij en dus als een sociaal woonaanbod wordt gerealiseerd.

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, Anniek Vrancken namens MATHIEL BV gevestigd te Hyacintenlaan 15 te 3550 Heusden-Zolder, voor het slopen van bestaand gebouw, bouwen van 12 appartementen met warmtepompen, fietsenstalling, omgevingsaanleg en bronbemaling, gelegen Butastraat 2, /0001, /0002, /0001, /0002, /0001, /0002 en Everselkiezel 110 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie C 466 X.

Artikel 2:

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

- De **perceel afmetingen** op het opmetingsplan van de landmeter stemmen niet helemaal overeen met de perceel afmetingen die vermeld staan op het inplantingsplan. De minimale afstanden tot de perceelsgrenzen zoals vermeld staan op het inplantingsplan dienen aangehouden te worden.
- De **breedte van de inrit** ter hoogte van de voorste perceelsgrens moet beperkt worden tot 4,50 m.
- De (bezoekers)parkeerplaatsen in de voortuin moeten ter hoogte van de **voorste perceelsgrens onoverrijdbaar** worden afgesloten.
- De **niet-bebouwde zone** dient ingericht te worden cfr. het bijgevoegde inplantingsplan met voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen. De verhardingen worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen.
- Indien **verhardingen** worden aangelegd als waterdoorlatend, moeten ook de onderlagen waterdoorlatend worden aangelegd.
- Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein te infiltreren en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.
- 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.
- De voorwaarden in het advies van **Proximus** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Wyre** moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van **Vlaamse Milieumaatschappij** moeten strikt worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de **nuttsmaatschappijen**, waaronder Fluvius, De Watergroep en de telecommaschappijen
- De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening 2023**.
- Voldoen aan de voorwaarden van **VLARIO** betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.
- De **rookmelders** moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- 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 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.
- De exploitatie van de ingedeelde inrichting is afhankelijk van de strikte naleving van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM waarvan de volgende bijzondere aandacht verdienen:
 - Algemene milieuvoorwaarden
 - Hoofdstuk 4.1 algemene voorschriften
 - Hoofdstuk 4.2 beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.3 beheersing van bodem- en grondwaterverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.4 beheersing van luchtverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.5 beheersing van geluidshinder
 - Sectorale milieuvoorwaarden
 - Hoofdstuk 5.16 Behandelen van gassen
 - Hoofdstuk 5.53 grondwaterwinningen

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Lasten

Verordening stedenbouwkundige lasten:

Conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen van 14 december 2023 bedraagt de financiële last voor het voorliggende project € 75.000 (€7.500/bijkomende wooneenheid). De financiële stedenbouwkundige last wordt betaald na ontvangst van de factuur met betalingstermijn. Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig artikel 8 van de verordening, en start met de uitvoering van de omgevingsvergunning, gaat de gemeente over tot invordering daarvan aan de hand van de uitvaardiging van een dwangbevel met toepassing van artikel 177 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Overeenkomstig artikel 4 van deze stedenbouwkundige verordening kan een vrijstelling van de financiële last bekomen worden indien wordt aangetoond dat het voorliggende project wordt verkocht aan een sociale huisvestingsmaatschappij en dus als een sociaal woonaanbod wordt gerealiseerd.

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, 2 september 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester