

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

**Zitting van 23 september 2026**

---

**AANWEZIG:**

Waarnemend burgemeester: Isabelle Thielemans  
Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette  
Palmers, Steven Goris  
Algemeen directeur: Rony Herlitska

**VERONTSCHULDIGD:**

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans  
Schepen: Marten Frederix

---

Agendnummer: 4

**ONDERWERP :** Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –  
aanvraagnr. 26/136 - goedkeuring

---

**HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:**

**MOTIVERING**

**Juridische gronden**

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen;
- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en latere wijzigingen;
- het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en latere wijzigingen;
- het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en latere wijzigingen;
- het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en latere wijzigingen;
- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 en 57;
- het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019;
- het decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021");
- het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) en latere wijzigingen;
- het besluit van 10 december 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en latere wijzigingen;
- het besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);
- het besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26/01/2024.

**Feiten en context**

Aanvragers: **Katrien Mallants**

Ligging van het perceel: **Everselkiezel 54**

Kadastrale gegevens: **Afdeling 2 sectie C nr. 386N**

Projectnaam: 26 09 MK -EVERSELKIEZEL 54

Intern dossiernummer: 26/136

ID omgevingsplatform OMV\_2026049454

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

**Het verbouwen van een feestzaal naar een wooneenheid met ruimte voor vrij beroep met omgevingsaanleg.**

Procedureverloop

| Procedurestap                             | Datum             |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Ontvangst aanvraag                        | 15 april 2026     |
| Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs | 10 juli 2026      |
| Opening openbaar onderzoek                | 20 juli 2026      |
| Afsluiten openbaar onderzoek              | 18 augustus 2026  |
| Gemeenteraad voor wegenwerken             | geen              |
| Datum verslag GSA                         | 12 september 2026 |
| Uiterste datum beslissing                 | 23 oktober 2026   |

**Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 12 september 2026.  
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 22/388/OMV\_2022168748 voor het verbouwen van een vergunde feestzaal, vervangen (slopen en nieuwbouw) van een aanbouw en een opname in het vergunningeregister van een bestaande aanbouw geweigerd .
- Stedenbouwkundige vergunning (58/021H) voor het bouwen van een feestzaal - goedgekeurd op 11/08/1958.
- Verkavelingsvergunning (1991/008) voor het nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 29/07/1991.
- Milieuvergunning 1995.3.39 voor het mazouttank - aktename op 27/09/1995.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Woongebied met landelijk karakter:

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

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

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

De aanvraag is gelegen binnen de zone van het rooilijnplan van de Bavostraat van 13/05/1963.

#### In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP Eversel.

#### Afwijking en uitzonderingen

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.

De aanvraag omvat volgende afwijkingen:

In de voortuin wordt een parking voorzien ten behoeve van het vrij beroep in plaats van een inrichting als tuinzone.

Naast de woning wordt er voorzien in een ruimte voor een vrij beroep met de nodige parkeergelegenheden in de voortuin. Dit is een afwijking van de voorschriften van het RUP die zeggen dat de voortuin groen moet worden ingericht.

Uit het ontwerp blijkt dat slechts een deel, ca 1/3, van de voortuin wordt verhard in functie van de parking. Deze verharding ondersteunt de voorziene functie van een vrij beroep, die in de kern wordt beschouwd als kernversterkend. Dit is ruimtelijk aanvaardbaar.

#### 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 woonegelegenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater in detail:

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

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het project bestaat uit twee delen die samen één ruimtelijk geheel vormen namelijk een grondgebonden woning met een kleine private achtertuin en een ruimte voor een vrij beroep met voorliggende parking.

Ondanks dat het als één ruimtelijk geheel wordt beschouwd en ruimtelijk niet deelbaar is in twee eenheden worden de hemelwatervoorzieningen opgesplitst voor de wooneenheid en de ruimte voor vrij beroep.

Deze opsplitsing vormt geen probleem zolang beide voorzieningen samen voldoen aan de hemelwaterverordening.

Voor de woning wordt een hemelwaterput van 7500l voorzien. Het water wordt herbruikt voor 2 wc's, wasmachine en buitenkraan.

Omwille van de kleine achtertuin van 89m<sup>2</sup> die als private achtertuin wordt beschouwd stelt men voor om in deze tuin met infiltratiekratten te werken. De infiltratiekratten hebben een oppervlakte van 10,8m<sup>2</sup> en een inhoud van 7380l.

Voor de ruimte voor vrij beroep wordt een hemelwaterput van 25.000liter voorzien. Het hemelwater van deze put wordt herbruikt voor 4 wc's en 1 urinoir. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een wadi met een oppervlakte van 15,2m<sup>2</sup> en een inhoud van 6270l. De wadi wordt niet voorzien van een overloop naar de riolering.

#### Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 31 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

##### Advies ACCA

##### *Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden*

Voor hogervermeld perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

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 muurdoorgang 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 14 juli 2026, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd:  
Zie bijlage.

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 14 juli 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Het advies van **team mobiliteit** afgeleverd op 14 juli 2026 is voorwaardelijk gunstig en luidt als volgt:

Er wordt een comfortplaats ingericht op de parking (350 cm x 500 cm) en het pad naar de ingang van het gebouw moet minstens 150 cm breed zijn. De parkeerplaatsen worden duidelijk afgebakend door middel van belijning of materiaalverschillen.

Gelet op de nabijheid van de school en dat men in het verleden het terrein als parkeerzone gebruikte, is het te verwachten dat er voor en na school geparkeerd zal worden tenzij de toegang tot de parking wordt beperkt. De eigenaar van het perceel is echter zelf verantwoordelijk voor de signalisatie/toelatingsbeperkingen op de eigen parking. In die optiek is het wenselijk om het parkeerterrein fysiek af te bakenen ten opzichte van de openbare weg, bvb. met een omheining of een haag, en signalisatie te plaatsen, bvb. "PRIVE PARKING".

#### 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 20 juli 2026 tot 18 augustus 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.

De omzendbrief van 5 december 2025 betreffende de toepassing Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater bij residentiële omgevingsvergunningsaanvragen is van toepassing op de aanvraag.

Voor deze aanvraag specifiek rubriek D, Infiltratievoorzieningen in kleine tuinen, waarbij de achtertuinen van de voorliggende aanvraag kleiner zijn dan een oppervlakte van 100m<sup>2</sup> of over een beperkte diepte beschikken en dus bijkomend in aanmerking komen voor een ondergrondse infiltratievoorziening binnen de hemelwaterverordening. 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.

Het project bestaat uit twee delen die samen één ruimtelijk geheel vormen namelijk een grondgebonden woning met een kleine private achtertuin en een ruimte voor een vrij beroep met voorliggende parking.

Ondanks dat het als één ruimtelijk geheel wordt beschouwd en ruimtelijk niet deelbaar is in twee eenheden worden de hemelwatervoorzieningen opgesplitst voor de wooneenheid en de ruimte voor vrij beroep.

Deze opsplitsing vormt geen probleem zolang beide voorzieningen samen voldoen aan de hemelwaterverordening.

Voor de woning wordt een hemelwaterput van 7500l voorzien. Het water wordt herbruikt voor 2 wc's, wasmachine en buitenkraan.

Omwille van de kleine achtertuin van 89m<sup>2</sup> die als private achtertuin wordt beschouwd stelt men voor om in deze tuin met infiltratiekratten te werken. De infiltratiekratten hebben een oppervlakte van 10,8m<sup>2</sup> en een inhoud van 7380l.

Voor de ruimte voor vrij beroep wordt een hemelwaterput van 25.000liter voorzien. Het hemelwater van deze put wordt herbruikt voor 4 wc's en 1 urinoir. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een wadi met een oppervlakte van 15,2m<sup>2</sup> en een inhoud van 6270l. De wadi wordt niet voorzien van een overloop naar de riolering.

Het totale project voldoet aan de hemelwaterverordening.

#### Bescheiden woonaanbod

Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse Woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 - Bescheiden woonaanbod: boek 5, deel 9.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hoofdstuk 1 of 2 uit boek 5, deel 9 met betrekking tot bescheiden woonaanbod.

#### Watertoets

Het projectgebied is niet gelegen in een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen noch in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het project watert af naar de Halbeek, een waterloop van categorie 2.

De locatie is niet gelegen in signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

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

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

#### Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I of II van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

#### Natuurtoets

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties of kleine landschapselementen.

#### 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 Bavostraat en Everselkiezel een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

#### Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag is gelegen aan de oostzijde van de landelijke woonkern van Eversel. De aanvraag ligt nabij het centrum van de woonkern.

De aanvraag is gelegen op de hoek van de Bavostraat en de Everselkiezel.

De aanvraag betreft de verbouwing van een oude feestzaal naar een grondgebonden woning met een ruimte voor een vrij beroep.

De feestzaal is vanuit Everselkiezel gezien achteraan op het perceel ingeplant. Aan de zijde van de Bavostraat ligt de feestzaal met één hoek tegen de rooilijn. De andere hoek ligt op ca 1.3m van de rooilijn.

De ruimte voor de feestzaal, ca 19m bij 16m is verhard en kan gebruikt worden als parking.

In 1991 werd het perceel, waarop de feestzaal staat, verkaveld in 5 loten. Aan de noordzijde, langs de Bavostraat, liggen nog drie loten voor open bebouwing. Deze loten zijn allemaal bebouwd met open bebouwingen.

Aan de zuidzijde langs de Everselkiezel werden twee loten gecreëerd. Eén lot werd voorzien voor de feestzaal en op het ander lot staat een vrijstaande woning met frituur. Het gaat hier om een oude woning waarvan het hoofdgebouw 2 bouwlagen en een zadeldak heeft. Aan de rechterzijde is er een aanbouw met één bouwlaag en een zadeldak.

Aan de achterzijde staan een aantal aanbouwen tot tegen de perceelsgrens. Deze aanbouwen hebben één bouwlaag en zijn afgewerkt met stalen dakplaten.

De bebouwing van de feestzaal en de woning grenzen aan elkaar. De perceelsgrens werd op de grens tussen de bebouwingen gelegd.

De feestzaal is opgetrokken in een rode baksteen. De feestzaal heeft één bouwlaag en is afgewerkt met een zadeldak. Dit dak is bekleed met asbesthoudende golfplaten.

Aan de westzijde zijn twee aanbouwen. De verwijdering van deze aanbouwen maakt deel uit van de aanvraag.

De aanvraag omvat volgende handelingen:

- Het achterste deel van de feestzaal wordt opgetopt met een bouwlaag die wordt afgewerkt met een zadeldak. Dit deel van het gebouw wordt omgevormd tot een grondgebonden woning.
- Het voorste deel van de feestzaal, vanuit Everselkiezel gezien, wordt verbouwd en omgevormd tot een ruimte voor een vrij beroep.
- Voorliggend aan de ruimte voor vrij beroep wordt een parking voor 6 auto's ingericht.
- Aanbouwen aan de oude feestzaal worden gesloopt zodat het hele gebouw vrij van de perceelsgrenzen komt te staan en een private tuinzone bij de woning kan worden gecreëerd.
- In de achtertuin van de woning wordt een berk geveld. Deze berk staat op ca 2m van de woning.

#### 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

In het gebouw wordt naast de woonfunctie ook een ruimte voorzien voor een vrij beroep.

De onmiddellijke omgeving wordt overwegend gekenmerkt door de woonfunctie. In beperktere mate zijn er andere functies aanwezig in de nabijheid van het centrum. Het voorzien in een ruimte voor een vrij beroep is een meerwaarde in de kern van Eversel. De woonfunctie is verplicht volgens het RUP Eversel en kan gecombineerd worden met een nevenfunctie.

De voorgestelde functies zijn functioneel inpasbaar.

- Mobiliteitsimpact

Alle parkeren wordt op eigen terrein voorzien. Bij elke functie wordt voorzien in parking. Voor het vrij beroep wordt er in de voortuinzone, vanuit Everselkiezel gezien, een parking aangelegd voor 6 wagens.

Voor de woning wordt voorzien in 1 comfortparking aan de woning. De bezoekers van de woning kunnen ook gebruik maken van de parking van het vrij beroep.

We verwijzen in het kader van de mobiliteitsbeoordeling expliciet naar het advies van team mobiliteit. Dit vermeld volgende:

Gelet op de nabijheid van de school en dat men in het verleden het terrein als parkeerzone gebruikte, is het te verwachten dat er voor en na school geparkeerd zal worden tenzij de toegang tot de parking wordt beperkt. De eigenaar van het perceel is echter zelf verantwoordelijk voor de signalisatie/toelatingsbeperkingen op de eigen parking. In die optiek is het wenselijk om het parkeerterrein fysiek af te bakenen ten opzichte van de openbare weg, bvb. met een omheining of een haag, en signalisatie te plaatsen, bvb. "PRIVE PARKING".

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De schaal van het gebouw wordt niet vergroot. Alle parkeren wordt op eigen terrein voorzien.

Er wordt voorzien in 1 wooneenheid. Dit is hier aanvaardbaar. Een verdere verdichting met wooneenheden is hier niet mogelijk gelet op de perceelsconfiguratie.

Naast de woning wordt er voorzien in een ruimte voor een vrij beroep met de nodige parkeergelegenheden in de voortuin. Dit is een afwijking van de voorschriften van het RUP die zeggen dat de voortuin groen moet worden ingericht.

Uit het ontwerp blijkt dat slechts een deel, ca 1/3, van de voortuin wordt verhard in functie van de parking. Deze verharding ondersteunt de voorziene functie van een vrij beroep, die in de kern wordt beschouwd als kernversterkend. Dit is ruimtelijk aanvaardbaar.

Door de afbraak van de aanbouwen aan de linker gevel, vanuit Everselkiezel gezien, ontstaat er terug ruimte tussen het vergunde gebouw en de zijdelingse perceelsgrens. Dit verhoogt de openheid en leesbaarheid van het perceel.

De te kappen berk staat zeer dicht tegen het gebouw en is geen meerwaarde voor de tuinzone. De kap is aanvaardbaar.

Ruimtelijk gezien blijft het geheel 1 gebouw en één ruimtelijk geheel met twee functies. De totale vloeroppervlakte van de woning en die van de nevenbestemming van het gebouw staan met elkaar in verhouding. De nevenbestemming neemt een grotere grondoppervlakte van het terrein in dan de woning. Omdat er vertrokken wordt vanuit een bestaande vergunde toestand waarbij er geen woonfunctie aanwezig was, is dit ruimtelijk aanvaardbaar.

Rekening houdend met de voorschriften van het RUP waarbij de woonfunctie verplicht is, wordt het als één ruimtelijk geheel gezien dat niet opsplitsbaar is en onlosmakelijk met elkaar verbonden moet blijven.

- Visueel-vormelijke elementen

Visueel-vormelijk biedt de verbouwing een meerwaarde voor de buurt. Momenteel is het een onafgewerkt gebouw waaraan verbouwingen werden gestart maar werden gestopt door het niet verkrijgen van een vergunning.

Het nieuwe gebouw zal gebaseerd zijn op de pastoriestijl. Hierdoor is het inpasbaar in de omgeving. In de omgeving staan voornamelijk woningen in fermettestijl. De pastoriestijl sluit hierbij aan. Er wordt gebruik gemaakt van klassieke, kwalitatieve duurzame materialen, zinken dakgoten, aluminium schrijnwerk, zwarte dakpannen. De muren zijn, worden opgetrokken in baksteen en gekaleid. De meerhoogte door de optopping wordt aan de zijde Everselkiezel afgewerkt met hout.

- Cultuurhistorische aspecten

De site ligt niet in de nabijheid van gebouwen of zones met erfgoedwaarde.

- Bodemreliëf

Buiten de aanleg van de wadi zijn er geen aanmerkelijke reliëfwijzigingen voorzien.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het project ligt in de nabijheid van een school. Om hinder te vermijden dient het charter werftransport gevolgd te worden. Zie voorwaarden.

#### Conclusie

**Voorwaardelijk gunstig voor het verbouwen van een feestzaal naar een wooneenheid met ruimte voor vrij beroep met omgevingsaanleg.**

#### Voorwaarden

Het advies van de nutsmaatschappijen moet gevolgd worden.

Het advies van de brandweer moet gevolgd worden.

Het advies van team mobiliteit moet gevolgd worden. Voor het plaatsen van afsluitingen dient mogelijk een vergunning te worden aangevraagd. Eventuele afsluitingen in de voortuin mogen de zichtbaarheid op het kruispunt niet in het gedrang brengen.

De gemeente Heusden-Zolder streeft naar een maximaal bereikbare, leefbare en veilige schoolomgeving. Daarom ondertekende Heusden-Zolder het Charter Werftransport, een initiatief van de Vlaamse Overheid, de VSV, VVSG, Confederatie Bouw en FEMA.

[www.charterwerftransport.be](http://www.charterwerftransport.be)

Er mag geen werftransport gebeuren voor werven gelegen in schoolomgevingen zoals aangeduid d.m.v. bebordingen tijdens de begin- en einduren van de scholen. In de schoolomgevingen en in de bebouwde kom mag het werftransport niet gebeuren met tractoren. De lading dient te worden afgedekt als deze veel stofhinder kan geven. Wat is het scholenplan - Gemeente Heusden-Zolder

Het totale project wordt als één ruimtelijk geheel beschouwd. De ruimte voor vrij beroep en wooneenheid kunnen niet van elkaar afgesplitst worden.

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.

#### **Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen**

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en de motivering opgebouwd in dit advies.

#### **BESLUIT UNANIEM**

##### Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, Katrien Mallants wonende te Vijverstraat 1 te 3560 Lummen, voor het verbouwen van een feestzaal naar een wooneenheid met ruimte voor vrij beroep met omgevingsaanleg, gelegen Everselkiezel 54 en met als kadastrale omschrijving Afdeling 2 sectie C nr. 386N. .

##### Artikel 2:

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

Het advies van de nutsmaatschappijen moet gevolgd worden.

Het advies van de brandweer moet gevolgd worden.

Het advies van team mobiliteit moet gevolgd worden. Voor het plaatsen van afsluitingen dient mogelijk een vergunning te worden aangevraagd. Eventuele afsluitingen in de voortuin mogen de zichtbaarheid op het kruispunt niet in het gedrang brengen.

De gemeente Heusden-Zolder streeft naar een maximaal bereikbare, leefbare en veilige schoolomgeving. Daarom ondertekende Heusden-Zolder het Charter Werftransport, een initiatief van de Vlaamse Overheid, de VSV, VVSG, Confederatie Bouw en FEMA.

[www.charterwerftransport.be](http://www.charterwerftransport.be)

Er mag geen werftransport gebeuren voor werven gelegen in schoolomgevingen zoals aangeduid d.m.v. bebordingen tijdens de begin- en einduren van de scholen. In de schoolomgevingen en in de bebouwde kom mag het werftransport niet gebeuren met tractoren. De lading dient te worden afgedekt als deze veel stofhinder kan geven. Wat is het scholenplan - Gemeente Heusden-Zolder

Het totale project wordt als één ruimtelijk geheel beschouwd. De ruimte voor vrij beroep en wooneenheid kunnen niet van elkaar afgesplitst worden.

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.

#### Artikel 3:

De aanvrager moet de beslissing bekendmaken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden conform artikel 59, OVB.

#### Artikel 4:

Tegen deze beslissing kan een beroep worden ingediend bij de Deputatie van de provincie Limburg, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt. Het beroep moet op straffe van onontvankelijkheid ingesteld worden per beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen;

De beroeper bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1 de vergunningsaanvrager, behalve als hij zelf het beroep instelt
- 2 het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder (artikel 52 en volgende, OVD en artikel 86 en volgende, OVB)

#### Artikel 5:

De aanvrager mag van de vergunning gebruik maken als men niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte wordt gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep. (artikel 35, OVD)

#### Artikel 6:

De vergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning. (artikel 99 OVD)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska  
Algemeen directeur

(get.)

Voor eensluidend uittreksel:  
Heusden-Zolder, 24 september 2026

In opdracht:

Rony Herlitska  
Algemeen directeur

Mario Borremans  
Burgemeester

Digitaal ondertekend  
door Rony Herlitska  
(Signature)  
Datum: 24/09/2026  
19:26:28

Digitaal ondertekend  
door Mario Borremans  
(Signature)  
Datum: 24/09/2026  
08:38:35