



STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Formulier II

Dossiernummer: RO2026/0005/SA
Besluit: voorwaardelijk GUNSTIG
Collegedatum: 03/06/2026

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Gegevens van de aanvrager

Yvan Kerkfabriek Sint-Jozef Tuilt-Kuringen
Sint-Jozefsplein 7
3511 Kuringen

Gegevens van het perceel

Sint-Jozefsplein 6
(afd. 13) sectie E 506 A

Aard der werken

EEN AANVRAAG TOT HET WIJZIGEN VAN DE FUNCTIE VAN PASTORIJWONING NAAR
EENGEZINSWONING

Standpunt van de attesterende overheid**OVERWEGEND GEDEELTE**

Gewestplan	origineel gewestplan Hasselt - Genk dd. 3 april 1979
RUP	Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk dd. 20/06/2014
BPA	Tuilt dd. 29/06/1994
Verkaveling	De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag heeft betrekking op het gebouw gelegen aan het Sint-Jozefsplein 6 te Tuilt-Kuringen. Het betreft een bestaande pastorijswoning, gelegen op een perceel dat kadastraal gekend is als Hasselt, 13de afdeling Kuringen, sectie E, nummer 0506AP0000, met een oppervlakte van 9 a 70 ca.

Volgens de motivatienota werd de oprichting van het gebouw volgens de kadastrale gegevens beëindigd in 1960. Het gebouw werd historisch gebruikt als pastorie, meer bepaald als woning verbonden aan de pastoor. In de aanvraag wordt aangegeven dat deze functie volgens de aanvrager niet langer nuttig kan worden ingevuld.

De aanvraag beoogt geen wijziging van het bouwvolume, maar wel een functiewijziging van het bestaande gebouw. De bestaande pastoriefunctie, zijnde een woning in functie van de pastoor en verbonden aan de kerkelijke infrastructuur, zou worden omgevormd naar een reguliere particuliere woonfunctie. De aanvrager wenst het gebouw aldus te gebruiken als eengezinswoning, los van de oorspronkelijke pastorale of parochiale functie.

Omdat de beoogde particuliere woonfunctie niet overeenstemt met deze specifieke bestemming binnen het BPA, vraagt de aanvrager om de functiewijziging toe te staan via een afwijking op de geldende BPA-voorschriften. De motivatienota verwijst daarvoor naar artikel 4.4.9/1 VCRO, met betrekking tot afwijkingen van BPA's ouder dan vijftien jaar, en naar artikel 4.4.23 VCRO, met betrekking tot zonevreemde functiewijzigingen.

Volgens de aanvrager blijft het feitelijke woonkarakter van het gebouw behouden, aangezien het gebouw ook in het verleden als woning werd gebruikt. De wijziging bestaat volgens de aanvraag voornamelijk in het loskoppelen van de woonfunctie van de pastoriebestemming, zodat het gebouw voortaan als gewone eengezinswoning kan worden aangewend.

Overeenstemming met de planningscontext

Overwegende dat het perceel gelegen is volgens het gewestplan Hasselt-Genk d.d.03/04/1979 in woongebied. Bijkomend is het perceel gelegen in BPA Tuilt (MB 29/06/1994), zone voor openbaar nut (zone 1):

ARTIKEL 13: ZONE VOOR OPENBAAR NUT

- In deze zone zijn enkel gebouwen en gebouwencomplexen voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.
- Specifieke bestemming per zone:

- ❖ 01: kerk
parochiehuis
pastorij
- ❖ 02: Gemeenschapsuitrustingen (sportinfrastructuur, enz.)

- De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 31.
Voorliggend ontwerp wijkt af van het BPA inzake bestemming.

Stedenbouwkundige verordeningen

Onderwerp	Datum goedkeuring
Behoud Gezinswoningen	12/07/2007
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband	09/06/2017
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid	05/06/2009
Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer	29/04/1997
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater	10/02/2023
Mobiliteit	26/06/2024
Woonkwaliteit	26/06/2024

Overeenstemming met deze verordeningen

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de verordeningen.

Afwijkingsbepalingen

///

Andere zoneringsgegevens van het goed

///

Adviezen

///

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat er **geen openbaar onderzoek** werd gehouden; dat de aanvraag niet valt onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Het stedenbouwkundig attest wordt dan ook uitgereikt onder voorbehoud van stedenbouwkundig verantwoorde bezwaren.

De controlerende architect dient er evenwel zorg voor te dragen dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk beperkt wordt; Hiertoe dienen alle technische en noodzakelijke maatregelen getroffen te worden, zoals bvb. groendaken, waterdoorlatende verhardingen, hemelwaterputten, bufferbekkens, pompgemalen, indijkingen, enz.... In de gevallen van vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem dient het schadelijk effect (*) hersteld te worden of gecompenseerd;

- (*) Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: *“ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; Die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergunde geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen.”*

Watertoets

Het voorliggende project ligt volgens de kaarten van de watertoets niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied en niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Saneringsverplichting- zoneringsplan Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)

Het perceel is gelegen in **centraal gebied** (oranje gearceerd)  van het zoneringsplan opgemaakt door de VMM (<https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplannen>). In het centraal gebied en in het collectief geoptimaliseerd buitengebied is er in de straat een afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie.

In dit gebied geldt een aansluitplicht op riolering. Hiervan kan enkel worden afgeweken als deze aansluiting dient te gebeuren via gronden van derden of indien de woning/lozing zich op meer dan 250 m van de riolering bevindt. In dat geval moet een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) geïnstalleerd worden. Een aansluiting van het afvalwater op de afvalwaterriool via een pomp is technisch haalbaar en is dus geen reden om af te wijken van de aansluitingsplicht.

De lozing van huishoudelijk afvalwater op de riolering gebeurt rechtstreeks zonder septische put.

Hemelwaterverordening

Het project zal moeten voldoen aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 10/02/2023 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

De beoordeling hiervan zal plaatsvinden bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Archeologienota (Agentschap Onroerend Erfgoed)

Volgens artikelen 5.4.1 en 5.4.2 van het archeologieluik van het Onroerenderfgoeddecreet moet het vergunningsaanvraagdossier ingediend vanaf 1 juni 2016 **in sommige gevallen** vervolledigd met een bekrachtigde archeologienota.

Er is **geen** bekrachtigde archeologienota vereist in het dossier want het goed ligt **buiten** een archeologische zone en het perceel is <3000m².

M.E.R.- screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage 1 en 2 van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Sloopopvolgingsplan

Voor werken aan gebouwen en infrastructuur waarvoor de omgevingsvergunningsaanvraag werd ingediend vanaf 5 juni 2018, wordt de opmaak van een sloopopvolgingsplan verplicht.

Er moet een sloopopvolgingsplan opgesteld worden voor alle sloop-, renovatie- of ontmantelingswerken:

- aan gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is en het totale bouwvolume groter is dan 1 000 m³ voor alle niet-residentiële gebouwen waarop de vergunning betrekking heeft,
- aan gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is en het totale bouwvolume groter is dan 5 000 m³ voor alle in hoofdzaak residentiële gebouwen – met uitzondering van de eengezinswoningen,
- in het kader van infrastructuurwerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is,
- in het kader van onderhoudswerken aan infrastructuur waarvoor een omgevingsvergunning nodig is en waarvan het volume groter is dan 250 m³.

Voorliggend project bevat geen sloopwerken die voldoen aan hogervermelde criteria, bijgevolg is **geen sloopopvolgingsplan nodig**.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De gevraagde functiewijziging van de voormalige pastorie naar een particuliere eengezinswoning wordt vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening gunstig beoordeeld.

Hoewel het perceel volgens het BPA Tuilt gelegen is binnen een zone voor openbaar nut met bestemming kerk, parochiehuys en pastorie, dient te worden vastgesteld dat het BPA ouder is dan 15 jaar. Overeenkomstig de bepalingen van de VCRO kan bijgevolg worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de onderliggende bestemming wonen niet wordt aangetast.

In voorliggend dossier blijft het bestaande gebouw behouden en wordt geen afbreuk gedaan aan het karakter, de architecturale eigenheid of de ruimtelijke verschijningsvorm van de voormalige pastorie. De aanvraag heeft uitsluitend betrekking op een functiewijziging waarbij de bestaande woonfunctie opnieuw wordt ingevuld als particuliere woning. De pastorie heeft historisch steeds een woonfunctie gekend. De bestaande indeling, met leefruimten op het gelijkvloers en slaapkamers op de verdieping, beantwoordt bovendien aan de hedendaagse woonnormen en bevestigt de intrinsieke geschiktheid van het gebouw voor bewoning. Achteraan werden er zonder vergunningen enkele constructies aangebouwd. Deze bestaan uit minderwaardige materialen waardoor deze afgebroken moeten worden.

Verder wordt vastgesteld dat de onmiddellijke omgeving hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing. In de directe nabijheid bevinden zich verschillende eengezinswoningen waardoor de gevraagde woonfunctie functioneel en ruimtelijk aansluit bij de bestaande omgeving. De functiewijziging

veroorzaakt geen bijkomende ruimtelijke belasting en leidt niet tot hinderlijke effecten voor de omgeving. Evenmin worden bijkomende verhardingen, bouwvolumes of wijzigingen aan het straatbeeld voorgesteld.

Hoewel de oorspronkelijke woonfunctie van de pastorijs historisch verbonden was aan de kerkelijke werking, dient te worden vastgesteld dat deze functie reeds geruime tijd niet langer wordt uitgeoefend. De aanvraag geeft een duurzame en kwalitatieve invulling aan een gebouw waarvan de oorspronkelijke functie is weggefallen. Het behoud van een leegstaand of onderbenut gebouw is ruimtelijk minder wenselijk dan een herbestemming die het gebruik en onderhoud van het pand op lange termijn verzekert.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat een woonfunctie op deze locatie niet noodzakelijk een louter privaat karakter hoeft te hebben. De aard en inrichting van de voormalige pastorijs lenen zich immers ook tot het combineren van wonen met een ondergeschikte nevenfunctie, zoals een dokterspraktijk, paramedische praktijk, kinderopvang of een andere buurtgerichte dienstverlening. Dergelijke functies zijn verweefbaar met het wonen en dragen bij aan de leefbaarheid van de wijk door een rechtstreeks maatschappelijk nut voor de buurtbewoners te creëren. De functiewijziging sluit bijgevolg niet uit dat het gebouw ook in de toekomst een lokale meerwaarde kan bieden. Integendeel, een combinatie van wonen met een buurtgerichte nevenfunctie kan zorgen voor een kwalitatieve invulling die niet alleen het behoud van het gebouw verzekert, maar tevens diensten en voorzieningen aanbiedt die een positieve bijdrage leveren aan de directe omgeving. Hierdoor blijft de maatschappelijke betekenis van de site op een hedendaagse en ruimtelijk verantwoorde wijze behouden.

Algemene conclusie

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het BPA Tuilt, doch het betreft een BPA dat ouder is dan 15 jaar waardoor toepassing kan worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden voorzien in de VCRO. Gelet op de onderliggende wooncontext, het behoud van de bestaande bebouwing, de historische woonfunctie van het pand, de aanwezigheid van eengezinswoningen in de directe omgeving en het uitblijven van enige negatieve ruimtelijke impact, wordt geoordeeld dat de gevraagde functiewijziging verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast sluit een residentiële invulling niet uit dat het gebouw in de toekomst een aanvullende maatschappelijke meerwaarde voor de buurt kan blijven vervullen. De omvang, ligging en indeling van de voormalige pastorijs bieden mogelijkheden voor een ondergeschikte nevenfunctie gekoppeld aan het wonen, zoals een dokterspraktijk, paramedische praktijk, kinderopvang of een andere buurtgerichte dienstverlening. Dergelijke functies versterken de leefbaarheid van de omgeving en geven een rechtstreekse meerwaarde terug aan de buurtbewoners. De aanvraag betekent bijgevolg niet noodzakelijk een verlies van maatschappelijke betekenis, maar kan net bijdragen aan een hedendaagse vorm van verweving tussen wonen en dienstverlening.

De aanvraag wordt bijgevolg **gunstig beoordeeld** vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening.

BESCHIKKEND GEDEELTE

VOORWAARDELIJK GUNSTIG voor het wijzigen van de functie van pastorijswoning naar eengezinswoning.

Voorwaarden:

- Het attest wordt afgeleverd onder voorbehoud van bezwaren bij het openbaar onderzoek en de resultaten van de adviesinstanties
- Het historische karakter van het pand dient behouden te blijven
De onvergunde aanbouwen achteraan dienen afgebroken te worden.
- Het voorzien van een nevenfunctie met een maatschappelijke meerwaarde voor de buurt bij het wonen wordt aangemoedigd.

Ondertekening

#SIG01_65_55#

#SIG02_65_55#