

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 24 april 2024

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter:	Mario Borremans
Schepenen:	Marleen Hoydonckx, Engin Ozdemir, Isabelle Thielemans, Dirk Schops, Lode Schops, Nico Geeraerts en Yasin Gül
Waarnemend algemeen directeur:	Raf Nulens

VERONTSCHULDIGD:

Algemeen directeur:	Rony Herlitska
---------------------	----------------

Agendnummer: 12

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 24/056 - goedkeuring

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

MOTIVERING

Juridische gronden

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

Feiten en context

Aanvragers: **de heer Hamdi Arslan**

Ligging van het perceel: **Halstraat 101**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 267V13**

Projectnaam: Halstraat 101

Intern dossiernummer: 24/056

ID omgevingsplatform OMV_2024024199

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het wijzigen van de functie van dokterspraktijk naar vzw, het aanleggen van een parking en een fietsenstalling.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	19 februari 2024
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	26 februari 2024
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	17 april 2024
Uiterste datum beslissing	26 april 2024

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 17 april 2024.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 19/444/OMV_2019145648 voor het regulariseren van een praktijkhuis met dakwoning naar een dokterspraktijk met vergaderruimte en aanpassen van de inrichting van het perceel goedgekeurd op 04/03/2020.
- Stedenbouwkundige vergunning (78/094) voor het bouwen van een woning met praktijkverdieping - goedgekeurd op 07/06/1978.
- Verkavelingsvergunning (1977/004) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 20/01/1977.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woongebied.

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 (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het eigendom is gelegen in de verkaveling 1977/004.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling en met de bestemming woongebied uit het gewestplan.

Afwijking en uitzonderingen

/

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

//

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van Hulpverleningszone Zuidwest Limburg afgeleverd op 29 februari 2024, is
voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:
Zie bijlage

Op 26 februari 2024 werd advies gevraagd aan de gemeentelijke mobiliteitscel. Tot heden hebben we geen advies ontvangen.

Op 20 maart 2024 werd advies gevraagd aan de Provincie, dienst Water en Domeinen gevraagd. Tot heden werd geen advies ontvangen.

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt 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 vereenvoudigde procedure gevolgd en werd er geen openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

Richtlijnen en omzendbrieven

//

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 pand is gelegen in effectief overstromingsgebied. Volgens de watertoets is zowel de perceels- als gebouwenscore D. Op 20 maart 2024 werd er advies gevraagd aan de dienst Water en Domeinen. Tot heden hebben we geen advies ontvangen.

Milieueffecten

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

Natuurtoets

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties of kleine landschapselementen.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Halstraat en De Weg naar de Grauwe Steen een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het gebouw is gelegen aan de rand van de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos.
De omgeving wordt vooral gekenmerkt door grondgebonden woningen zowel in open- als halfopen bouwvorm. De bouwstijl is zeer verscheiden. Er komen zowel woningen bestaande uit één bouwlaag als woningen bestaande uit twee bouwlagen voor.
Het eigendom waar de aanvraag betrekking op heeft is vergund als praktijk met vergaderruimte.
De voorliggende aanvraag beoogt de bestemmingswijziging van dokterspraktijk naar vzw.

Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een hellend dak en is gelegen aan de rotonde met de straten Halstraat en Weg naar de Grauwe Steen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De vergunde dokterspraktijk met vergaderruimte wordt omgevormd naar vzw.

Het wijzigen van de functie van dokterspraktijk naar vzw is niet vergunningsplichtig, omdat het hier binnen dezelfde categorie gebleven wordt, nl. kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen vallen onder dezelfde categorie.

Deze functie past bij de overwegende woonfunctie in de omgeving en is er verenigbaar mee.

Het volume van het gebouw wordt niet uitgebreid.

Het bestaande 'vergunde' groen blijft behouden. Een aantal parkeerplaatsen worden heringericht in het kader van de verkeersveiligheid.

Conclusie

Gunstig voor het wijzigen van de bestemming van dokterspraktijk naar vzw, het aanleggen/herinrichten van de parking en plaatsen van een fietsenstalling.

Voorwaarden

Het advies van de brandweer dient strikt nageleefd te worden.

Het toekomstig advies dient strikt nageleefd te worden.

De afspraken met de mobiliteitsambtenaar over het aantal benodigde parkeerplaatsen en de inplanting ervan na te leven.

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, de heer Hamdi Arslan wonende te Eindestraat 125 te 3971 Leopoldsburg, voor het wijzigen van de functie van dokterspraktijk naar vzw, het aanleggen van een parking en een fietsenstalling, gelegen Halstraat 101 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 267 V13.

Artikel 2:

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

- Het advies van de brandweer dient strikt nageleefd te worden.
Het toekomstig advies dient strikt nageleefd te worden.
- De afspraken met de mobiliteitsambtenaar over het aantal benodigde parkeerplaatsen en de inplanting ervan na te leven.

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.) Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 24 april 2024

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester