

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 5 november 2025

AANWEZIG:

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

Agendanummer: 12
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/206 - 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 milieuvorwaarden 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: **VILLAMCO BV**
Ligging van het perceel: **Brugstraat 67/1**
Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 1100T5**

Projectnaam: Het regulariseren van een handelspand met 8 appartementen

Intern dossiernummer: 25/206

ID omgevingsplatform OMV_2025071417

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

**Het regularisatie van het wijzigen van een aanbouw (verkleining/wijziging gevels) en het aanleggen van bijkomende parkeerplaatsen.
regularisatie van het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloerse verdieping van handel naar kantoor..**

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	20 augustus 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	18 september 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	22 oktober 2025
Uiterste datum beslissing	17 november 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 22 oktober 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 20/418/OMV_2020134059 voor het slopen van gebouwen en bouwen van een kleinhandelsruimte en 5 appartementen goedgekeurd op 24/02/2021.
- Omgevingsvergunning 22/136/OMV_2022054401 voor het regulariseren van de rechter zijgevel van een handelsruimte en 5 appartementen goedgekeurd op 13/07/2022.
- Omgevingsvergunning 22/356/OMV_2022138029 voor het slopen van een gebouw, het bouwen van een handelspand met 8 appartementen en een losstaand bijgebouw goedgekeurd op 03/05/2023.
- Stedenbouwkundige vergunning (47/007H) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 09/06/1947.
- Stedenbouwkundige vergunning (51/017H) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 06/12/1951.
- Stedenbouwkundige vergunning (53/017H) voor het bouwen van een handelshuis met 1 woongelegenheid - goedgekeurd op 25/08/1953.
- Stedenbouwkundige vergunning (62/031H) voor het bouwen van een handelshuis - goedgekeurd op 07/08/1962.
- Stedenbouwkundige vergunning (68/010KH) voor het uitbreiden van handelshuis - goedgekeurd op 13/02/1968.
- Stedenbouwkundige vergunning (94/079K) voor het verbouwen van bestaande bouw tot één handelspand met 2 woongelegenheden (brugstraat 67) en verbouwen van bestaande bouw tot drie woongelegenheden (brugstraat 69) - goedgekeurd op 18/07/1994.

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 gelegen binnen de grenzen van het RUP Dorpcentrum goedgekeurd op 18 november 2010.

In overeenstemming met dit plan

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

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

Bijgevoegde archeologienota werd reeds toegevoegd aan de voorgaande vergunning met referentie OMV_2022138029.

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 24193 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in deze nota en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

Verordeningen

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. In de eerder afgeleverde vergunning voorzag men een regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter. Daarnaast werd een infiltratievoorziening voorzien in de tuin met een oppervlakte van 20 m² en een inhoud van 12.500 liter conform regelgeving.

Voor deze is aanvraag de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening betreffende Toegankelijkheid van 5 juni 2009 van toepassing. Men dient de richtlijnen en voorwaarden in het advies van Inter, dat werd uitgebracht op 25 september 2025 op te volgen.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 24 september 2025, is geen bezwaar en als volgt gemotiveerd:

"Advies ACCA

Geen bezwaar"

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 23 september 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Hierbij stuur ik u het advies van mijn afdeling. Gelieve mij een afschrift van de beslissing toe te sturen.

Dit advies handelt over de projectinhoudversie die van kracht is op het moment waarop het advies aan AWW is gevraagd.

INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N7190002 van 1.8 +42 tot 1.8 +65):

- *de grens van het openbaar domein is geschat op 7,75 meter.*
- *de rooilijn verloopt er volgens de bepalingen van het geldende RUP "Dorpcentrum".*
- *de bestaande voorgevellijn, in lijn met de naastliggende bebouwing, blijft behouden.*

Publiciteit:

- *geen*

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten."

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 19 september 2025, is geen bezwaar en als volgt gemotiveerd:

"Geen bezwaar"

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 19 september 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"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 Liersesteenweg 4 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 zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => Aanpassingswerken | wyre

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."

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 24 september 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren."

Het advies van **Toegankelijk Vlaanderen** afgeleverd op 25 september 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Gunstig volledig - met voorwaarden

In toepassing van art. 4.2.19.§1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordeningv, adviseren we de voorwaarden opgenomen in deze aftoetsing op te leggen.

Aftoetsing toegankelijkheidsregelgeving

De aftoetsing van de regelgeving voor toegankelijkheid bekijkt of de plannen voldoen aan de voorschriften van de regelgeving voor of tijdens de vergunningaanvraag.

Afwerking na ruwbouw ook belangrijk voor toegankelijkheid

Deze aftoetsing bekijkt het plan van de ruwbouw. Na de afwerking weet je pas hoe volledig toegankelijk een gebouw is. Dat komt omdat de afwerking voor een groot deel de toegankelijkheid van het resultaat mee bepaalt.

Die zaken staan niet op het plan van de ruwbouw.

Begeleiding voor integrale toegankelijkheid

Wil je de integrale toegankelijkheid van je project ook garanderen? Vraag dan zeker meer info over een volledige begeleiding. Meer informatie kan je hier vinden: Werken aan toegankelijke gebouwen | Vlaanderen.be

Andere voorwaarden voor erkenningen en subsidies

Moet je dossier voldoen aan bepaalde criteria voor een erkenning of een subsidie, bijvoorbeeld van Sport Vlaanderen, Toerisme Vlaanderen, het departement Cultuur of departement Zorg (afdeling VIPA/afdeling woonzorg) van de Vlaamse overheid? Dan volstaat deze aftoetsing niet.

Alle voorwaarden vind je dan in de documenten van je aanvraag. Of neem contact op met Inter.”

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 27 oktober 2025, is
voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Beschrijving van het gebouw

Conform het KB van 7 juli 1994 en latere wijzigingen tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, gaat het om een laag gebouw.

Van toepassing zijnde wetgeving

Het advies werd opgemaakt rekening houdend met het K.B. van 7 juli 1994, gewijzigd door het K.B. van 19 december 1997 en door het K.B. van 4 april 2003 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, bijlage 1 terminologie, bijlage 2/1 lage gebouwen, bijlage 5/1 reactie bij brand van materialen en bijlage 7 Gemeenschappelijke bepalingen.

Het decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het verbeteren van de brandveiligheid door het algemeen invoeren van optische rookmelders voor woningen betreft, d.d. 10 maart 2017 en latere wijzigingen.

Evenals volgende regelgeving:

- De codex welzijn op het werk, boek III, Arbeidsplaatsen, Titel 3: Brandpreventie op de arbeidsplaatsen; de codex welzijn op het werk, boek III, Arbeidsplaatsen, Titel 6: Veiligheids- en gezondheidssignalering; de codex welzijn op het werk, boek III, Arbeidsplaatsen, Titel 4: Ruimten met risico's voor een explosieve atmosfeer;

- Het AREI;

Bovenstaande wetgeving is integraal van toepassing. Steeds moeten de strengste eisen weerhouden worden. Zonder volledig te willen zijn, worden in dit verslag de voornaamste richtlijnen hernomen.

Dit advies is enkel van toepassing op de voorgelegde aanvraag. Voor de bestaande gebouwen blijven de vroegere brandweeradviezen van toepassing voor zover hier niet van wordt afgeweken.

Het bijgebrachte ontwerp maakte reeds deel uit van ons(ze) advies(zen) en verslag(en) inzake te nemen brandbeveiligingsmaatregelen. De opmerkingen vervat in deze adviezen en verslagen met als ref. nummer(s):HZ-2001-1292-001- d.d. 14/02/2023 dienen, voor zover deze nog van toepassing zijn, te worden nageleefd.

Opmerkingen

1. De kantooruimte voor diensten moet voorzien worden van een manuele waarschuwings -en alarminstallatie. Deze installatie moet voldoen aan:

- Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB)

Bij elke uitgang en nooduitgang dient een waarschuwingsknop te worden voorzien en binnen de veertig m loopafstand dient steeds een waarschuwingsknop te kunnen worden bereikt.

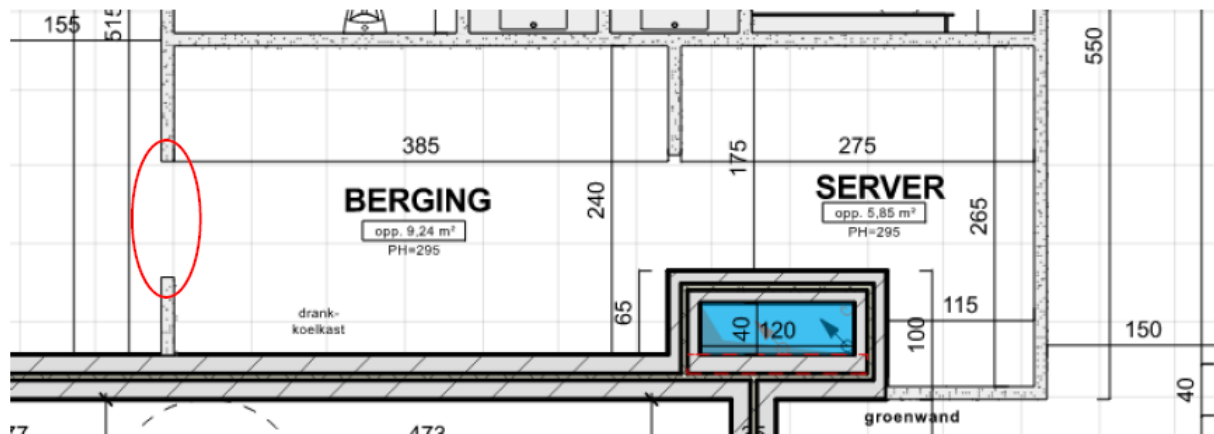
Het alarmsignaal dat gebruikt wordt voor de ontruiming van de gebouwen dient overal te kunnen worden waargenomen en mag geen verwarring stichten met andere signalen.

De waarschuwingsdrukknoppen alsook evacuatiedrukknoppen zullen op afzonderlijke lussen geschakeld worden.

De branddetectieinstallatie, mag gecombineerd worden met de alarminstallatie, maar met een aparte voeding.

Vooraleer over te gaan tot uitvoering dient de installatie ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de brandweer. (KB7/7/94-art.6.8.3)

2.



Er moet een zelfsluitende brandwerende deur EI1 30' voor de berging en server komen.

3. De technische uitrusting van het gebouw moet in goede staat worden gehouden. Volgende installaties moet de uitbater periodiek laten nazien, hetzij door een bevoegd persoon (BP), hetzij door een bevoegd technicus (BT), hetzij door een externe dienst voor technische controle (EDTC). Een afschrift van deze keuringsverslagen moet digitaal aan de brandweer worden overgemaakt.

De brandwerende deuren (EI1) moeten geplaatst worden volgens de plaatsingsvoorwaarden waarvoor ze hun classificatie inzake brandwerendheid bekomen hebben. Ze mogen slechts geplaatst worden door plaatsers welke in het bezit zijn van een vestigingsattest van schrijnwerker-timmerman. Minimaal dient door de plaatser een conformiteitattest of een plaatsingsattest te worden overgemaakt aan de brandweer. Bij ontstentenis van één van deze attesten moet een keuringsverslag, afgeleverd door een erkend organisme worden bijgebracht. De deuren met een weerstand tegen brand die door een erkende plaatser werden geplaatst dragen hun identificatieplaatje. Dit nummer moet op de deurvleugel worden aangebracht.

De bepalingen betreffende de reactie tegen brand (ontvlambaarheid, vlamvoortplantingssnelheid) van bouwmaterialen, moeten toegepast worden volgens het KB 07.07.1994 en latere wijzigingen - bijlage 5/1.

Besluit

De hulpverleningszone Zuid-West Limburg geeft een GUNSTIG brandweeraadvies mits naleving van hogervermelde voorwaarden en opmerkingen.

Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de dienst brandpreventie in te lichten ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven."

Elia Asset bracht geen advies uit binnen de gestelde termijn. Dit advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

De ontvangen adviezen worden aanvaard in functie van de expertise van de adviesinstanties ter zake. De voorwaarden geformuleerd in deze adviezen zullen als voorwaarden in de vergunning worden opgelegd.

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

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.

De percelen zijn volgens de watertoets deels gelegen in een gebied met een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering (perceelscore B). Ze liggen echter niet in een signaalgebied en de gebouwscore is A (geen overstroming gemodelleerd). Binnen huidige aanvraag wordt het gebouw kleiner en worden de extra parkeerplaatsen uitgevoerd in grasdallen. In alle redelijkheid concluderen wij dat deze handelingen geen bijkomende nadelige invloed hebben op het watersysteem en het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Milieueffecten

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

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).

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Brugstraat 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 beoogt de regularisatie van het wijzigen van een aanbouw (verkleining/wijziging gevels), het aanleggen van bijkomende parkeerplaatsen en de regularisatie van het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloerse verdieping van handel naar kantoor.

De percelen zijn gelegen langs de gewestweg N719 (Brugstraat), in de kern van Heusden. In de ruimere omgeving bevinden zich een diversiteit aan kleinhandelszaken en horeca, alsook meergezinswoningen langsheen de gewestweg.

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, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De huidige situatie betreft een vergund handelspand met 8 appartementen en aparte bergruimten. Voorliggende aanvraag voorziet in de regularisatie van het wijzigen van een aanbouw (verkleining/wijziging gevels) en het aanleggen van bijkomende parkeerplaatsen. Bijkomend vraagt men de regularisatie van het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloerse verdieping van handel naar kantoor.

Het perceel is gelegen binnen het RUP Dorpcentrum en binnen de zone voor wonen 1. Deze zone beoogt een versterking van de kern van Heusden met wonen, handel, diensten, vrije beroepen, horeca enz. De aanvraag past binnen deze doelstelling waarbij wonen en diensten gecombineerd worden. De aanvraag is functioneel inpasbaar.

De bouwdiepte van het gelijkvloers wordt beperkt tot 27,25 m in plaats van de eerder vergunde 35 m. De ruimte op het gelijkvloers wordt gewijzigd naar kantoorruimte (diensten). De zijdelingse doorrit wordt verbreed ter staling van de afvalcontainers. Door het beperken van de bouwdiepte op het gelijkvloers komt meer ruimte vrij voor het voorzien van 6 extra parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden achter de kantoorruimte ingeplant. Hierdoor dient de eerder vergunde fietsenstalling verplaatst te worden naar de zijkant van de bergruimten. Hierdoor wordt er één aaneensluitend geheel bekomen qua bijgebouwen.

Bijkomend worden de houten lamellen voor het raamgeheel van de traphal niet voorzien. Dit betreft een beperkte wijziging ter hoogte van de voorgevel.

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

Mobiliteitsimpact

Door het beperken van de bouwdiepte op het gelijkvloers is er meer ruimte en nood aan parkeerplaatsen. Binnen de aanvraag worden 6 extra parkeerplaatsen voorzien in grasdallen. Deze parkeerplaatsen worden achter de kantoorruimte voorzien. Door het voorzien van bijkomende parkeerplaatsen kan het parkeergebeuren zoveel mogelijk op eigen terrein opgevangen worden en wordt dit niet afgewenteld op het openbaar domein.

Bijkomend wordt de eerder vergunde fietsenstalling verplaatst naar de zijkant van de bergruimten. Er wordt dus tegemoetgekomen aan zowel het stallen van auto's als fietsen.

Er kan gesteld worden dat door voorliggende aanvraag de impact op de mobiliteit beperkt is.

Visueel-vormelijke elementen

De materialisatie van het gebouw en bijgebouw wijzigt niet ten opzichte van de initiële vergunning. Het hoofdvolume wordt uitgevoerd in een witte en zwart genuanceerde gevelsteen. Er worden accenten gegeven door middel van een houten gevelbekleding. Het bijgebouw met bergruimten blijft identiek qua inplanting en materiaalgebruik namelijk houten gevelbekleding. Naast dit bijgebouw wordt de fietsenstalling ingeplant. Deze wordt opgetrokken in zwart aluminium. Voor het overige wordt het gebouw omgeven door groen. Alle verhardingen worden waterdoorlatend uitgevoerd.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, dorpszicht of landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Bodemreliëf

Het bestaande bodemreliëf blijft behouden.

Binnen de aanvraag worden 6 extra parkeerplaatsen aangelegd in grasdallen waardoor er een beperkte impact is op de bodemverdichting. Door het gebruik van grasdallen kan het hemelwater rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het achterste gedeelte van het perceel wordt ingericht als groenzone. De verplaatsing van de fietsenstalling, de wijziging van de bouwdiepte op het gelijkvloers met herbestemming naar kantoor en het voorzien van 6 extra parkeerplaatsen hebben geen impact op het gebruiksgenot en veiligheid van de aangelanden. Er is geen inbreuk qua inzicht of privacyhinder.

Er val geen hinder te verwachten.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor de regularisatie van het wijzigen van een aanbouw (verkleining/wijziging gevels) en het aanleggen van bijkomende parkeerplaatsen en voor de regularisatie van het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloerse verdieping van handel naar kantoor.

Voorwaarden

- De van toepassing zijnde voorwaarden uit voorgaande vergunning (OMV_2022138029) blijven onverwijld gelden.
- Het plat dak van het gelijkvloers en het dak op het bijgebouw moeten voorzien worden van een extensief groendak.

- De niet-bebouwde zone dient ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan. Met de nodige groenvoorzieningen (bomen in combinatie met grassen en vaste planten).
- De voorwaarden in het advies van Inter m.b.t. de toegankelijkheid van publiek toegankelijke delen moeten worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de nutsmaatschappijen, waaronder Fluvius en de telecommaschappijen.
- 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.
- Het advies van Elia dient gevolgd te worden.
- Het advies van Hulpverleningszone Zuidwest Limburg dient gevolgd te worden. Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de dienst brandpreventie in te lichten ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven.

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, Pieter Patrik C Minnebo namens VILLAMCO BV gevestigd te Kiezelweg 14 te 3530 Houthalen-Helchteren, voor het regularisatie van het wijzigen van een aanbouw (verkleining/wijziging gevels) en het aanleggen van bijkomende parkeerplaatsen. regularisatie van het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloerse verdieping van handel naar kantoor., gelegen Brugstraat 67/1 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1100 T5.

Artikel 2:

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

- De van toepassing zijnde voorwaarden uit voorgaande vergunning (OMV_2022138029) blijven onverwijld gelden.
- Het plat dak van het gelijkvloers en het dak op het bijgebouw moeten voorzien worden van een extensief groendak.
- De niet-bebouwde zone dient ingericht te worden cfr het bijgevoegde inplantingsplan. Met de nodige groenvoorzieningen (bomen in combinatie met grassen en vaste planten).
- De voorwaarden in het advies van Inter m.b.t. de toegankelijkheid van publiek toegankelijke delen moeten worden nageleefd.
- Men moet voldoen aan de voorwaarden in de adviezen en de reglementeringen van de nutsmaatschappijen, waaronder Fluvius en de telecommaschappijen.
- 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.
- Het advies van Elia dient gevolgd te worden.
- Het advies van Hulpverleningszone Zuidwest Limburg dient gevolgd te worden. Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de dienst brandpreventie in te lichten ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven.

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, 5 november 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester