

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 10 december 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: 8

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/275 - 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: **de heer Kristof Cucup**

Ligging van het perceel: **Ringlaan 58/1**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie A nr. 1640P**

Projectnaam: wijzigen van bestemming van diensten naar handel

Intern dossiernummer: 25/275

ID omgevingsplatform OMV_2025128602

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het wijzigen van de bestemming van diensten naar handel.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	23 oktober 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	27 oktober 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	27 november 2025
Uiterste datum beslissing	26 december 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 27 november 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 23/044/OMV_2023026394 voor het wijzigen van bestemming van wonen/handel naar dienstverlening goedgekeurd op 05/04/2023.
- Stedenbouwkundige vergunning (69/058Z) voor het bouwen van een woning met praktijk - goedgekeurd op 16/07/1969.
- Stedenbouwkundige vergunning (99/478) voor het bouwen van residentie hendrickx (1 bankfiliaal(56) + 12 woongelegenheden) - goedgekeurd op 22/05/2000.
- Stedenbouwkundige vergunning (01/170) voor het vervangen van zes veluxen door lantaarns - residentie molenbeemden fase 2 - goedgekeurd op 13/06/2001.
- Stedenbouwkundige vergunning (02/075) voor het bouwen van 16 appartementen : residentie molenbeemden (fase iii) - goedgekeurd op 20/03/2002.
- Stedenbouwkundige vergunning (02/453) voor het aanbrengen van wijzigingen binnen vergund gebouw + elektriciteitscabine - goedgekeurd op 08/01/2003.

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 BPA Zolder Centrum 1 - wijziging 7
goedgekeurd bij ministerieel besluit op 24 juli 1996.

De percelen binnen de aanvraag zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde niet
vervallen verkaveling.

De percelen binnen de aanvraag zijn gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde rooilijn.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Zolder Centrum 1 –
wijziging 7 goedgekeurd op 24 juli 1996.

Afwijking en uitzonderingen

//

Archeologie

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

Verordeningen

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.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van Hulpverleningszone Zuidwest Limburg afgeleverd op 6 november 2025, is
voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Zie bijlage

Er werden geen interne adviezen gevraagd.

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 project heeft een beperkte oppervlakte en is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of
een overstromingsgebied. Volgens de watertoets is zowel de perceels- als gebouwenscore A. In alle
redelijkheid concluderen wij dat het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

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 (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 Ringlaan 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 het wijzigen van bestemming van dienstverlening naar handel. Het perceel is gelegen in het centrum van Zolder. Het pand bevindt zich op de hoek van 2 uitgeruste gemeentewegen, nl. de Ringlaan en de Molenstraat. In de omgeving komen verschillende grotere volumes met verschillende functies voor. Op het voorliggend perceel bevinden zich een kinesistenpraktijk en 12 woongelegenheden. Het pand was reeds vergund als handelspand/wonen. Op 5 april 2023 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van bestemming van wonen/handel naar dienstverlening.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het wijzigen van de bestemming van diensten naar handel. Er worden geen constructieve werken worden uitgevoerd. Men wenst enkel de bestemming van dienstverlening te wijzigen naar handelsruimte. Gezien de ligging in het midden van het Zolder centrum is handel hier een passende functie. Ruimtelijk gezien is de vestiging van een kledingzaak hier aanvaardbaar en zal geen hinder vormen voor de aangelanden.

Conclusie

Gunstig voor het wijzigen van de bestemming van diensten naar handel.

Voorwaarden

Het advies van de brandweer dient gevolgd te worden.

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 Kristof Cucup met als contactadres Ringlaan 58 bus 1 te 3550 Heusden-Zolder, voor het wijzigen van de bestemming van diensten naar handel, gelegen Ringlaan 58/1, en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie A 1640 P.

Artikel 2:

De vergunning wordt afgegeven onder **volgende voorwaarden**:
Het advies van de brandweer dient gevolgd te worden.

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, 10 december 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester