

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: 6
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/235 - 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: **mevrouw bingul celik en de heer Semsı Konak**

Ligging van het perceel: **Kleuterweg 27, 27_2, 27_3 en zn.**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nrs. 1033V en 1033T**

Projectnaam: VERBOUWING EN FUNCTIEWIJZIGING APPARTEMENTEN NAAR
KAMERWONINGEN

Intern dossiernummer: 25/235

ID omgevingsplatform OMV_2025112755

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het wijzigen van de functie van handel naar diensten (cultureel centrum), een functiewijziging van 2 appartementen naar 5 kamerwoningen en de herinrichting van de parking en de tuin.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	19 september 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	17 oktober 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	1 december 2025
Uiterste datum beslissing	16 december 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 1 december 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (55/048H) voor het bouwen van een handelshuis (winkel) - goedgekeurd op 27/05/1955.
- Stedenbouwkundige vergunning (58/054H) voor het bijbouwen van een bakkerij - goedgekeurd op 19/03/1958.
- Stedenbouwkundige vergunning (64/082H) voor het bijbouwen van een werkplaats aan de bakkerij - goedgekeurd op 09/10/1964.
- Stedenbouwkundige vergunning (65/063H) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 30/11/1965.
- Stedenbouwkundige vergunning (90/101) voor het plaatsen van een hellend dak op bestaand bijgebouw in vervanging van plat dak - geweigerd op 25/03/1991.
- Stedenbouwkundige vergunning (91/144) voor het plaatsen van een hellend dak i.p.v. plat dak - goedgekeurd op 09/12/1991.
- Stedenbouwkundige vergunning (91/144A) voor het bouwen van 2 appartementen i.p.v. een magazijn op bestaand bijgebouw - goedgekeurd op 11/05/1993.
- Stedenbouwkundige vergunning (95/089K) voor het vernieuwen van bestaande voorgevel - goedgekeurd op 21/06/1995.
- Stedenbouwkundige vergunning (08/275) voor het regulariseren van een handelshuis met 1 appartement naar een handelshuis met 2 appartementen - goedgekeurd op 30/03/2009.
- Stedenbouwkundige vergunning (13/281) voor het regulariseren van appartement - geweigerd op 09/12/2013.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Woongebied:

De 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.

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

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplan bestemming.

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

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 woongelegenheden, 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 hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

Voor de geplande functiewijzigingen dienen geen werken aan de afwatering te gebeuren. Er worden geen ingrijpende werken voorzien aan zowel het hemelwaterafvoersysteem, als het afvalwaterafvoersysteem.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 5 november 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

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

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.

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 Helbeek, 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, 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 Kleuterweg een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het perceel is bebouwd met een vergund handelshuis bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak, evenwijdig aan de straat.

Achter het hoofdvolume bevindt zich een vergunde aanbouw met één bouwlaag en plat dak. In 2008 werd vergunning verleend voor het verbouwen van deze constructie tot een appartement en voor het opdelen van het handelshuis in een winkel met atelier op het gelijkvloers en een appartement op de verdieping. De aanvraag omvat de verbouwing van de bestaande badkamer aan de voorgevel van het appartement tot een overdekt terras. De bestaande opening wordt hergebruikt als balkonopening.

Verder achteraan staat een constructie van twee bouwlagen onder hellend dak, waarvoor in 1991 vergunning werd verleend om een magazijn om te vormen tot twee appartementen. Voorliggende aanvraag beoogt het onderbrengen van 5 kamerwoningen in dit gebouw welke beschikken over gemeenschappelijke voorzieningen (keuken, berging en buitenruimte) op het gelijkvloers en voldoen aan het toepasselijke gemeentelijk reglement voor kamerwoningen.

Daarnaast worden de bestaande verhardingen en parkeerplaatsen heringericht en uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. In totaal worden 12 parkeerplaatsen voorzien op het perceel, ter bediening van een cultureel centrum (vergunde handelsruimte in gebruik als culturele functie), één appartement en vijf kamerwoningen.

Achteraan het perceel wordt een overdekte fietsenstalling met een oppervlakte van 20m² voorzien.

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

Het handelshuis is in de loop der jaren geëvolueerd naar een cultureel centrum, wat een meerwaarde biedt op vlak van maatschappelijke functies in de omgeving van de mijncités. Het appartement op de verdieping aan de straatzijde blijft behouden, waardoor de bestaande woonfunctie wordt bestendig.

De bestaande achterbouw huisvest vijf kamerwoningen met gedeelde voorzieningen. De aanvraag bevat geen wijzigingen aan deze woonvorm, waardoor de bestaande situatie behouden blijft.

- Mobiliteitsimpact

De mobiliteitsimpact van de functies blijft beperkt. De verkeersgeneratie wijzigt niet substantieel ten opzichte van het huidig gebruik.

De aanvraag voorziet 12 parkeerplaatsen, uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Dit aanbod is voldoende voor de combinatie van het cultureel centrum, één appartement en vijf kamerwoningen.

- Schaal

Het hoofdgebouw betreft een traditioneel handelshuis met twee bouwlagen onder een zadeldak, wat aansluit bij het typische straatbeeld. De uitbreidingen achter het pand – een gelijkvloerse aanbouw met plat dak en een constructie van twee bouwlagen met hellend dak – maken reeds vele jaren deel uit van de bebouwde context en zijn vergund.

De aanvraag voorziet geen volumewijzigingen aan de hoofdbouw, noch aan de bestaande bijgebouwen. De voorgenomen ingreep heeft hierdoor geen impact op het silhouet, de bouwhoogte of de ruimtelijke structuur van het perceel. De bestaande rooilijn en bouwdiepte blijven ongewijzigd, waardoor het project zich naadloos blijft inpassen in de omgeving. De relatie met de publieke ruimte blijft hierdoor ongewijzigd en de privacy van omwonenden wordt niet geschaad.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bestaande verhardingen en parkeerplaatsen worden heringericht met waterdoorlatende materialen. Het terrein wordt max. onthard. Dit vormt een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige toestand, zowel ecologisch, als stedenbouwkundig. De keuze voor doorlatende verharding draagt bij aan een meer duurzame waterhuishouding en vermindert de afvoer naar de riolering.

- Visueel-vormelijke elementen

Het verwijderen van het bestaande raam van de voormalige badkamer en het hergebruiken van de opening als balkon leidt tot een beperkte gevelwijziging die esthetisch aansluit bij het gebouw. De voorgevel behoudt haar ritmiek en schaal. De ingreep is subtiel en respecteert het straatbeeld.

- Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag is gelegen op +/- 110m van vastgesteld bouwkundig erfgoed:
Steenkoolmijn van Helchteren-Zolder: Wijk Mommeplas:
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/15120>

- Bodemreliëf

De aanvraag wijzigt het bestaande bodemreliëf niet. Er zijn geen ingrepen met impact op waterhuishouding, erosie of reliëf.

- Hinderaspecten

De voorziene functie veroorzaakt geen storende geluid- of geurhinder. Het kamerwonen gebeurt op beperkte schaal, waardoor geen noemenswaardige impact op de woonomgeving wordt verwacht. De aard en omvang van de activiteit blijven in overeenstemming met het residentiële karakter van de buurt.

- Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het overdekte terras blijft binnen het bestaande gevelkader en veroorzaakt geen bijkomende inkijk naar aanpalende percelen. De privacy van de omliggende woningen wordt gewaarborgd. De kwalitatieve verbetering voor het appartement maakt de woonentiteit meer functioneel en comfortabel, zonder nadelige effecten in de omgeving.

Het project voldoet aan de basisvereisten inzake woonkwaliteit, zoals bepaald in het gemeentelijk kamerreglement.

Toetsing aan het gemeentelijk reglement kamerwonen

- Alle kamers voldoet qua oppervlakte aan de algemeen gehanteerde minimale normen waarbij 12m² volstaat voor 1 persoon en 18m² voor 2 personen.
- Er is een afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte voor voorzien
- De buitenruimte is voldoende groot (40m²)
- De aantal plaatsen in de fietsenstalling komt overeen met het aantal personen in maximale bezetting.

Daarnaast moet het volledig beantwoorden aan de voorwaarden op het vlak van brandveiligheid, zodat een veilige verblijfssituatie voor bewoners en bezoekers gegarandeerd is.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig, voor het wijzigen van de functie van handel naar diensten (cultureel centrum), de functiewijziging van 3 appartementen naar 5 kamerwoningen en de herinrichting van de parking en de tuin.

Voorwaarden

1. De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
2. Er moet tegemoet gekomen worden aan de opmerking zoals geformuleerd in het advies van Hulpverleningszone Zuidwest Limburg, met kenmerk HZ-2013/0062-004.

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 Sems Konak en mevrouw Bingul Celik wonende te Koolmijnlaan 154/0011 te 3550 Heusden-Zolder, voor het wijzigen van de functie van handel naar diensten (cultureel centrum), een functiewijziging van 2 appartementen naar 5 kamerwoningen en de herinrichting van de parking en de tuin, gelegen Kleuterweg 27, 27_2, 27_3 en zn. en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1033 V en (afd. 1) sectie A 1033 T.

Artikel 2:

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

1. De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
2. Er moet tegemoet gekomen worden aan de opmerking zoals geformuleerd in het advies van Hulpverleningszone Zuidwest Limburg, met kenmerk HZ-2013/0062-004.

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