

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 24 december 2025

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette
Palmer, Marten Frederix, Steven Goris
Waarnemend algemeen directeur: Wendy Brems

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans
Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendanummer: 4

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –
aanvraagnr. 25/262 - 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 Charlotte Dumont**

Ligging van het perceel: **G. Gezellelaan 74 en 76**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nrs. 1223F en 1225D2**

Projectnaam: plaatsen van gevelreclame en vrijstaande reclametotem

Intern dossiernummer: 25/262

ID omgevingsplatform OMV_2025120819

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag
Het plaatsen van gevelreclame en een vrijstaande totem.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	8 oktober 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	27 oktober 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	8 december 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 8 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 (59/037H) voor het bouwen van een handelshuis - goedgekeurd op 15/12/1959.
- Stedenbouwkundige vergunning (71/020KH) voor het verbouwen van de voorgevel - goedgekeurd op 15/06/1971.
- Stedenbouwkundige vergunning (72/018H) voor het bouwen van een werkplaats - goedgekeurd op 13/07/1972.
- Stedenbouwkundige vergunning (02/144) voor het gedeeltelijk verbouwen, afbreken en hernieuwen van een handelspand met woonst - goedgekeurd op 21/08/2002.
- Stedenbouwkundige vergunning (06/105) voor het afbreken van bestaande woning en het bouwen van een garage & uitbreiding bakkerij - goedgekeurd op 31/05/2006.
- Stedenbouwkundige vergunning (06/456) voor het verbouwen van een bakkerswinkel - goedgekeurd op 19/03/2007.
- Stedenbouwkundige vergunning (10/184) voor het plaatsen van een bloemvoorraadsilo - goedgekeurd op 21/06/2010.
- Milieuv vergunning 2016/3/10 voor het melding exploitatie nieuwe inrichting - goedgekeurd op 30/05/2016.
- Omgevingsvergunning 24/358/OMV_2024145740 voor het herbouwen van een handelswoning (bakkerij) goedgekeurd op 05/03/2025.

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 een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Mortelveld, goedgekeurd op 18 november 2010.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een verkaveling.

Achteraan valt het perceel binnen de contouren van het rooilijnplan Ghoosstraat (ref. ROO_71070_243_00315_00001), goedgekeurd op 24 mei 1968.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met het RUP Dorpcentrum.

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.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer afgeleverd op 3 november 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Zie bijlage

Het advies van Hulpverleningszone Zuidwest Limburg afgeleverd op 6 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

//

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

Volgens de watertoets heeft het goed een gebouwen- en perceelscore B. Er is een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering. Het is niet gelegen in een signaalgebied. 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 Guido Gezellelaan en de Ghoosstraat voldoende uitgeruste openbare wegen zijn en dat het goed mogelijks getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag beoogt het plaatsen van gevelreclame en een vrijstaande totem.

Op het perceel zelf is er vooraan een winkel met bovenliggend een woning aanwezig. Daarachter bevinden zich de atelierruimtes van de bakkerij die ook toegankelijk zijn via de Ghoosstraat. Aan de linkerzijde zijn een aantal bezoekersparkings voorzien.

Het nieuwe bouwvolume bestaat aan de voorzijde ook uit 2 bouwlagen onder een hellend dak met aansluitend een luifel. T.h.v. de achtergevel heeft het nieuwe volume deels het uitzicht van 3 bouwlagen onder een plat dak aangezien men aansluit op de setback van de naastgelegen appartementen. Daarnaast voorziet men een groot terras in de 'oksel' van het gebouw (+1). Dit terras sluit aan op de open leefruimte en eethoek van de wooneenheid op de verdieping. Onder het gebouw wordt er een doorrit voorzien zodat de bezoekersparking kan behouden blijven. Er zal ruimte zijn voor 5 wagens en een 6-tal fietsen. De bestaande verharding werd vervangen door grasdallen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het plaatsen van gevelreclame en een vrijstaande totem.

Er zal een gevelreclame tegen de voorgevel geplaatst worden. De reclame heeft betrekking op de ter plaatse aanwezige horecazaak, nl. bakkerij Schreurs.

Het plaatsen van een totem op eigen perceel behoort tot de normale uitrusting bij een handelszaak en is aanvaardbaar voor zover de richtlijnen van het Agentschap Wegen en Verkeer worden gevolgd.

In de omgeving zijn reeds verschillende reclamepanelen aanwezig. Het voorgestelde veroorzaakt geen bijkomende hinder in de omgeving.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het plaatsen van gevelreclame en een vrijstaande totem.

Voorwaarden

De voorwaarden uit het advies van de brandweer en van het Agentschap Wegen en Verkeer moeten strikt worden nageleefd.

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, mevrouw Charlotte Dumont wonende te G. Gezellelaan 74 te 3550 Heusden-Zolder, voor het plaatsen van gevelreclame en een vrijstaande totem, gelegen G. Gezellelaan 74 en 76 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1223 F en (afd. 1) sectie A 1225 D2.

Artikel 2:

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

De voorwaarden uit het advies van de brandweer en van het Agentschap Wegen en Verkeer moeten strikt worden nageleefd.

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.) Wendy Brems
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 24 december 2025

In opdracht:

Wendy Brems

Mario Borremans
Burgemeester