

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 4 maart 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans

Agendnummer: 4

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/344 - 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: **Yilmaz Altuntas**

Ligging van het perceel: **Koolmijnlaan 37/6**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 1065L**

Projectnaam: bestemming wijzigen van handel naar horeca - Duplicaat van 2025023495

Intern dossiernummer: 25/344

ID omgevingsplatform OMV_2025156556

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het wijzigen van de bestemming van handel met woonst naar horeca, gevelwijziging, regulariseren van de constructie aan de voorgevel met reclame.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	19 december 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	12 januari 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	20 februari 2026
Uiterste datum beslissing	13 maart 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 20 februari 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 25/050/OMV_2025023495 voor het wijzigen van de bestemming van handel naar horeca en het wijzigen van de voorgevel werd stopgezet op 17/04/2025.
- Omgevingsvergunning 20/451/OMV_2020145358 voor het regulariseren van functiewijziging van handel naar horeca en regulariseren overdekt terras geweigerd op 06/01/2021.
- Omgevingsvergunning 21/316/OMV_2021101779 voor het slopen van een terrasconstructie aan de voorgevel en bestemmingswijziging van handel naar horeca goedgekeurd op 28/07/2021.
- Stedenbouwkundige vergunning (99/118) voor het bouwen van een woon- en handelspand met achterliggende garages (twee handelsruimten en zeven woongelegenheden) - geweigerd op 23/06/1999.
- Stedenbouwkundige vergunning (99/306) voor het bouwen van een woon- en handelspand met achterliggende garages (twee handelsruimten (5-6) en vijf woongelegenheden (1-2-3-4-5) - goedgekeurd op 04/10/1999.
- Stedenbouwkundige vergunning (00/205) voor het aanleggen van een parking - goedgekeurd op 11/09/2000.
- Stedenbouwkundige vergunning (01/055) voor het plaatsen van een paneel "de keyn" - goedgekeurd op 28/03/2001.
- Stedenbouwkundige vergunning (01/046) voor het plaatsen van een reclamebord - goedgekeurd op 11/04/2001.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

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 of ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming woongebied.

Afwijking en uitzonderingen

//

Archeologie

De aanvraag betreft geen projecten waarvoor volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota moet worden opgemaakt.

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.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.

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 Hulpverleningszone Zuidwest Limburg afgeleverd op 10 maart 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer afgeleverd op 2 februari 2026, is ongunstig 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

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 of II 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).

Rioleringsstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het perceel zich in een 'centraal gebied'. In dit gebied is reeds een collectieve riolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie, waardoor de aansluiting van huishoudelijk afvalwater op openbare riolering gegarandeerd is. De rioleringsstoets wordt derhalve als voldaan beschouwd. De toets is hiermee positief afgerond en vormt geen belemmering voor de verlening van de vergunning.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Koolmijnlaan (N719) 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 is gelegen in de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos. Het pand ligt in het winkelgebied van Heusden-Cité.

Het perceel is gelegen aan de gewestweg N719. Het perceel is gelegen in het gebied van het handelscentrum Heusden-Cité. Voorliggend, aan de gewestweg, is een bushalte aanwezig. De halte ligt links voor het perceel. Het gaat om een verhoogde halte waarvan de aanvang van de verhoging op een 5-tal meter van de inrit ligt.

De inrit is gemeenschappelijk voor de links liggende horecazaak, de aanvraag en de bovenliggende woningen.

Links tegen het pand ligt een horecazaak. Rechts van de aanvraag ligt een frituur. De aanvraag en de frituur worden gescheiden door twee inritten van ca 3 m breed.

Voorliggende aan de frituur liggen dwarsparkings.

Aan de overzijde van de straat liggen drie supermarkten. Bij elk van deze supermarkten zijn grote parkings voorzien die niet worden afgesloten bij sluiting van de supermarkten.

Voorliggend aan deze parkings zijn er ook nog dwarsparkings aanwezig aan deze zijde van de Koolmijnlaan.

De aanvraag is gelegen in een pand waarin 5 wooneenheden zijn vergund en twee handelszaken.

Op het gelijkvloers werd de bestemming van de linkse handelszaak in 2018 reeds omgevormd naar horeca. Deze handelszaak was de grootste.

De huidige aanvraag handelt over de regularisatie van het omvormen van de rechter handelszaak en de achterliggende woning naar een horecazaak.

Aan de voorzijde van de zaak werd een terrasoverkapping met afsluitbare wanden onvergund aangebouwd. Dit terras is gedeeltelijk gebouwd over de vergunde parkings aan de voorzijde van dit gebouw. De terrasoverkapping werd verwijderd. Dit werd met enkele foto's aangetoond.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het wijzigen van de bestemming van handel met woonst naar horeca, gevelwijziging, regulariseren van de constructie aan de voorgevel met reclame.

Er worden geen constructieve werken uitgevoerd. Men wenst enkel de bestemming van het gelijkvloers te wijzigen van handel met woonst naar horeca met kantoor en berguimtes.

Er werd een ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer afgeleverd op 2 februari 2026.

Het advies is ongunstig omdat het Agentschap Wegen en Verkeer aangeeft dat ze op basis van de dossiersamenstelling niet kunnen adviseren.

De functiewijziging van 2021 is vervallen omwille van het niet naleven van de voorwaarden.

Er wordt in de huidige aanvraag deels tegemoetgekomen aan de opmerkingen in het advies. Verder zullen er in de vergunning voorwaarden worden opgelegd die aansluiten bij dit advies.

Het gaat over het pand gelegen rechts op het gelijkvloers met het adres Koolmijnlaan 37 bus 6.

Het pand bevindt op het kadastraal perceel afd. 1 sectie A nr. 1065 L.

Hier werden terreinaanlegwerken uitgevoerd, deels onthard zowel in de voor- als in de achtertuin.

Hier werden foto's van bezorgd.

De parking voor de horecazaak wordt deels aan de achterzijde van het pand voorzien. Er is een gemeenschappelijke inrit van ca 3,5m breed aan de rechterzijde van het perceel voor alle gebruikers van het gebouw.

Aan de voorzijde is het perceel momenteel onoverrijdbaar afgesloten. Hier werden foto's van bezorgd.

De aanwezige parking in de voortuinzone werd vergund bij de handelszaken. Door de afbraak van de aangebouwde constructie komen we terug in de vergunde toestand.

Het ongunstige advies van wegen en verkeer is ook gebaseerd op het feit dat er geen bezoekersparkings zijn voorzien en dat volgens het Agentschap Wegen en Verkeer de parkeerdruk hierdoor wordt overgeheveld naar het openbaar domein.

Deze stelling is slechts gedeeltelijk waar. Momenteel zijn er in de directe omgeving van de aanvraag 5 supermarkten en een klein winkelcentrum Muitenberg aanwezig met eigen parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn momenteel vrij toegankelijk zowel tijdens als na de openingsuren van de supermarkten. Deze parkings hebben hierdoor een semipubliek karakter en kunnen gebruikt worden door de bezoekers van de handels- en horekazaken in de directe omgeving. Al deze parkings liggen binnen een straal van 200 m van de aanvraag. Dit is op wandelafstand.

De parkings liggen aan beide zijden van de Koolmijnlaan waardoor kruisend verkeer zou kunnen vermeden worden.

Wij verwachten op vlak van parkeerdruk of verkeersveiligheid hierdoor geen extra hinder door de bestemmingswijziging van handel naar horeca. Ook voor de handelszaak waren er geen parkeerplaatsen.

Naast de semipublieke parkings zijn er ook nog een ruim aantal parkeermogelijkheden op eigen terrein. Deze bevinden zich aan de achterzijde van het pand en op het achterliggende perceel.

Naar ruimtegebruik en bouwdichtheid wijzigt er ook weinig. Naar woondichtheid wordt er een wooneenheid verminderd doordat deze mee betrokken wordt in de horecazaak.

Tijdens controle rondes voor openbaren onderzoeken kunnen we vaststellen dat de terrasoverkapping terug aanwezig is. Het verwijderen van deze terrasoverkapping is een noodzakelijke voorwaarde om de bestemming te wijzigen. De ruimte die ingenomen wordt door de overkapping en het onderliggende terras moet gebruikt worden als parking zoals voorzien in de oorspronkelijke vergunning. Het opleggen van de afbraak is een voorwaarde bij deze vergunning. Door het uitvoeren van deze voorwaarde zal de voorgevel terug evolueren naar de oorspronkelijke toestand doordat de aangebouwde veranda aan de voorzijde deels werd verwijderd. Deze dient volledig verwijderd te worden, zodat de parking in de voortuinzone teruggebracht wordt naar de vergunde toestand.

Wij verwachten geen extra hinder door de bestemmingswijziging. Zowel niet naar parkeerdruk of andere hinder.

Conclusie

Gunstig voor het wijzigen van de bestemming van handel met woonst naar horeca en gevelwijziging.

Ongunstig voor het regulariseren van de constructie aan de voorgevel met reclame.

Voorwaarden

De parking aan de voorzijde moet binnen een maand teruggebracht te worden naar vergund toestand. De overkapping met terras tegen de voorgevel dient volledig verwijderd te worden zodat de oprit vrijgemaakt wordt.

Recente foto's van de uitvoering hiervan moeten bezorgd worden aan het gemeentebestuur (omgeving@heusden-zolder.be)

Het advies van de brandweer moet nageleefd worden

Sloop overkapping met terras:

- Bij de start van de sloopwerken dient er continu doorgewerkt te worden.
- De effectieve sloopwerken dienen binnen een termijn van 3 maanden beëindigd te worden.
- Na de werken dient het terrein geëgaliseerd te worden.
- Alle afbraakmaterialen dienen verwijderd te worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's. (omgeving@heusden-zolder.be)
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen dienen de bepalingen van VLAREM II gevolgd te worden (zie bijlage).

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 gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, Yilmaz Altuntas wonende te Koolmijnlaan 37_6 te 3550 Heusden-Zolder, voor het wijzigen van de bestemming van handel met woonst naar horeca, gevelwijziging, regulariseren van de constructie aan de voorgevel met reclame, gelegen Koolmijnlaan 37/6 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1065 L.

Artikel 2:

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

De parking aan de voorzijde moet binnen een maand teruggebracht te worden naar vergund toestand. De overkapping met terras tegen de voorgevel dient volledig verwijderd te worden zodat de oprit vrijgemaakt wordt.

De foto's van de uitvoering hiervan moeten bezorgd worden aan het gemeentebestuur (omgeving@heusden-zolder.be)

Het advies van de brandweer moet nageleefd worden

Sloop overkapping met terras:

- Bij de start van de sloopwerken dient er continu doorgewerkt te worden.
- De effectieve sloopwerken dienen binnen een termijn van 3 maanden beëindigd te worden.
- Na de werken dient het terrein geëgaliseerd te worden.
- Alle afbraakmaterialen dienen verwijderd te worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's. (omgeving@heusden-zolder.be)
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen dienen de bepalingen van VLAREM II gevolgd te worden (zie bijlage).

Het advies van de brandweer moet nageleefd worden

Sloop overkapping met terras:

- Bij de start van de sloopwerken dient er continu doorgewerkt te worden.
- De effectieve sloopwerken dienen binnen een termijn van 3 maanden beëindigd te worden.
- Na de werken dient het terrein geëgaliseerd te worden.
- Alle afbraakmaterialen dienen verwijderd te worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's. (omgeving@heusden-zolder.be)
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen dienen de bepalingen van VLAREM II gevolgd te worden (zie bijlage).

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 beroepsindieners 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, 4 maart 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester