

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 1 april 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans

Agendanummer: 6

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/322 - 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: **Leen De Cuyper**

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 25/322 - Goedkeuring (vervolg)

Ligging van het perceel: **Astridlaan 30, /0001, /0002, /0003, /0011, /0012, /0013, /0021, /0022, /0023, 32, /0001, /0002, /0003, /0011, /0012, /0013, /0021, /0022, /0023, 34, 36, /0001, /0002, /0011, /0012, /0013, /0021, /0022 en 38**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nr. 696R2**

Projectnaam: wijzigen van bestemming van eengezinswoning naar artsenpraktijk

Intern dossiernummer: 25/322

ID omgevingsplatform OMV_2025144809

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het wijzigen van de hoofdbestemming van wonen naar vrij beroep.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	30 november 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	23 december 2025
Opening openbaar onderzoek	1 januari 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	30 januari 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	23 maart 2026
Uiterste datum beslissing	7 april 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 23 maart 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 23/376/OMV_2023144781 voor het herinrichten van de woonkern van Boekt goedgekeurd op 31/07/2024.
- Stedenbouwkundige vergunning (93/220) voor het bouwen van 64 woongelegenheden - geweigerd op 27/10/1995.
- Stedenbouwkundige vergunning (14/312) voor het bouwen van een appartementsgebouw met 27 wooneenheden en kappen van bomen - goedgekeurd op 23/03/2015.
- Stedenbouwkundig attest SA09/018 voor het stedenbouwkundige inlichtingen perceel afd 3 sectie f nr 696b2 - positief gevonden op 16/07/2009.
- Milieuvergunning 2016/3/15 voor het bronbemaling - aktename op 03/10/2016.

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 gelegen binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg BPA Boekt, goedgekeurd op 27 augustus 2004, met bestemmingszone(s): langzaamverkeersontsluiting, voetpaden en dienstwegen, zone voor bijgebouwen, zone voor buffergroen, zone voor gelijkberecht verkeer, zone voor gemeenschap groen, zone voor gesloten bebouwing met centrumondersteunende functies, zone voor privaat groen, zone voor residentiële bebouwing.

Voor de Astridlaan is een rooilijn goedgekeurd op 30 mei 2024.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex kan de vergunningsverlenende overheid afwijken van de voorschriften van een BPA voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Elke vraag tot afwijking moet onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag omvat volgende afwijking:

Het gebouw wordt gebruikt voor het uitoefenen van een vrij beroep in hoofdbestemming en niet als nevenbestemming bij een woonfunctie. (art 11 BPA Boekt)

Het vestigen van een locatie voor een vrij beroep in de lokale woonkern vergroot de aanwezigheid van voorzieningen in de lokale woonkern.

De kern van Boekt is al sterk verdicht. Het voorzien van vrije beroepen in de kern vergroot de mengeling van functies binnen de kern. Een vrij beroep is een functie die inpasbaar is in het woonweefsel en die een beperkte verhoging van de mobiliteit met zich meebrengt die aanvaardbaar is in de woonkern. Op het eigen terrein zijn parkeerplaatsen voorzien om klanten te ontvangen.

In casu gaat het hier om een neus-keel-oorarts. Deze functie is inpasbaar in de omgeving.

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.
- 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.

De hemelwaterverordening is niet van toepassing. De aanvraag omvat geen handelingen die onder het toepassingsgebied van de hemelwaterverordening vallen.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en de criteria van artikels 30-38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Er dienden geen adviezen gevraagd te worden.

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt niet 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 gewone procedure gevolgd en werd er een openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 januari 2026 tot 30 januari 2026.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

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 Schaamloop, 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 of II van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

Natuurtoets

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties of kleine landschapselementen.

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 Astridlaan 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 het centrum van Boekt in de bebouwingsstrook Boekt-Zolder.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door appartementsbouw. Voorliggend is er een groene zone bestaande uit een plein begroeid met gras en omzoomd door een bomenpartij. Op de openbare weg langs dit plein liggen een aantal langspaarkeerplaatsen.

De woning maakt deel uit van een groter geheel. In 2015 werd er een vergunning verleend voor een complex met 27 wooneenheden. Binnen dit complex is er gewerkt met verschillende gebouwen.

We onderscheiden 4 grote eenheden. Een gebouw met huisnummer 30. Dit complex omvat 9 appartementen. Een gebouw met huisnummer 32-36. Dit complex omvat 16 wooneenheden. Voorliggend aan het complex met huisnummer 32-36 liggen nog 2 eenheden. Huisnummer 38 is een grondgebonden wooneenheid die op de verdieping geschakeld is met het complex met huisnummer 32-36. Boven deze grondgebonden wooneenheid ligt een wooneenheid die deel uit maakt van het complex met huisnummer 32-36. Nummer 34 is een volledig vrijstaande grondgebonden wooneenheid die links van huisnummer 38 ligt en voorliggend aan het complex met huisnummer 32-36.

De aanvraag omvat een functiewijziging van deze woning naar een gebouw bestemd voor het uitoefenen van een vrij beroep, in casu een neus-keel-oorarts.

De aanvraag omvat geen wijziging aan het gebouw of omgeving.
De praktijk is er momenteel reeds gevestigd.

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, mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

De functiewijziging betreft hier wijziging van woonfunctie naar een gebouw bestemd voor het uitoefenen van een vrij beroep. Momenteel is er één neus-keel-oorarts gevestigd. Deze functie is passend in de omgeving en is binnen een lokale woonkern goed gelegen. De ligging in een kern verhoogd de bereikbaarheid van de arts. Gezien de verdichting in de kern van Boekt zijn dergelijke functies een uitbreiding van voorzieningen binnen de lokale kern aangewezen. Deze functie is inpasbaar in de kern van Boekt. Bij de woning is een overdekte carport voorzien die kan gebruikt worden door de arts en zijn klanten. Voorliggend langs de openbare weg zijn ook nog langspaarkeerplaatsen aanwezig.

Conclusie

Gunstig voor het wijzigen van de hoofdbestemming van wonen naar vrij beroep.

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 vergunning af aan de aanvrager, Leen De Cuyper met als contactadres Astridlaan 34 te 3550 Heusden-Zolder, voor het wijzigen van de hoofdbestemming van wonen naar vrij beroep, gelegen Astridlaan 30, /0001, /0002, /0003, /0011, /0012, /0013, /0021, /0022, /0023, 32, /0001, /0002, /0003, /0011, /0012, /0013, /0021, /0022, /0023, 34, 36, /0001, /0002, /0011, /0012, /0013, /0021, /0022 en 38 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 696 R2.

Artikel 2:

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 3:

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 4:

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 5:

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, 2 april 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester