

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 3 juni 2026

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Petra Tielens, Annette Palmers,
Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCULDIGD:

Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers, Marten Frederix

Agendanummer: 7

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 26/101 - 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: **Tony Vandebroek**

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 26/101 - Goedkeuring (vervolg)

Ligging van het perceel: **G. Gezellelaan 19B/0002**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie B nr. 838V**

Projectnaam: bestemmingswijziging en regulariseren lichtreclame

Intern dossiernummer: 26/101

ID omgevingsplatform OMV_2026037859

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het wijzigen van de bestemming van handelspand naar dienstverlening en het regulariseren van lichtreclame.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	12 maart 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	8 april 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	21 mei 2026
Uiterste datum beslissing	7 juni 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 21 mei 2026. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundig attest SA04/013 voor het attest - positief gevonden op 07/04/2004.
- Stedenbouwkundige vergunning (04/022) voor het oprichten van een appartementsgebouw met zes woongelegenheden - goedgekeurd op 28/04/2004.
- Stedenbouwkundige vergunning (04/209) voor het bouwen van twaalf appartementen en één handelsruimte - goedgekeurd op 01/12/2004.
- Stedenbouwkundige vergunning (06/099) voor het gedeeltelijk wijzigen van bestemming van handelsruimte naar een bijkomende woongelegenheden en een aanpassing van de gevel. - goedgekeurd op 17/05/2006.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Woongebied:

Het perceel is gelegen binnen de contouren van het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Mortelveld, goedgekeurd op 18 november 2010, met bestemmingszones(s): zone voor wonen 3. Het perceel is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan en met het RUP.

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 woonegelegenheden, 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 10 april 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

Het advies van **Team Leefomgeving – Mobiliteit** afgeleverd op 20 mei 2026, luidt: "*Geen bezwaar Opmerking: Het perceel heeft geen eigen parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt afgewenteld op de parkings die op gemeentepercelen liggen.*"

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. 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 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 rioleringstoets 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 G. Gezellelaan 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, in het centrum van Heusden. Het betreffende handelspand bevindt zich op het gelijkvloers van een appartementsgebouw. De bestaande bebouwing bestaat uit een hoofdvolume langs de gewestweg. Dit hoofdvolume bestaat uit twee bouwlagen en een zadeldak.

Het doel van voorliggende aanvraag is het aanvragen van een functiewijziging van handel naar dienstverlening en het regulariseren van lichtreclame. De betreffende ruimte heeft een oppervlakte van 235 m². Hierin worden verschillende zones voorzien: publieke hal, onthaal, back office, wachthoek, salon, koffi corner, refter/vergaderzaal, archief en sanitair.

De aanvraag behelst ook het plaatsen van 2 inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen tegen de voorgevel "RIJSCHOOL DUREL" en tegen de zijgevel "DUREL GROUP" met respectievelijk een lengte van 5,06 m en 2,90 m en een hoogte van 1,14 m en 1,00 m. De uitsteek ten opzichte van het gevelvlak is slechts 6 cm.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde functiewijziging wordt voorzien binnen het bestaande volume, er wordt geen uitbreiding voorzien. Sinds de bouw van het pand was hier een bankfiliaal gevestigd. Nu wordt hier een rijkschool gevestigd.

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft een gunstig advies en merkt op dat er geen parkeerplaatsen voorzien zijn, wat zal leiden tot overlast op het openbaar domein. Team Leefomgeving - Mobiliteit heeft 'geen bezwaar' tegen deze functiewijziging en de lichtreclame. Opmerking: *"Het perceel heeft geen eigen parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt afgewenteld op de parkings die op gemeentepercelen liggen."*

In de directe omgeving is voldoende parkeeraanbod. We verwachten geen hogere parkeerdruk; rijlessen zijn op afspraak dus de bezoekers komen gespreid en de lesvoertuigen zijn niet langdurig geparkeerd.

De publiciteitsinrichting komt te hangen tegen de zij- en voorgevel. De publiciteitsinrichting heeft beperkte afmetingen en voldoet aan de verordening voor publiciteitsinrichtingen. Aangezien de locatie reeds jarenlang geschikt was voor een publieksfunctie kan gesteld worden dat de bestaande infrastructuur voldoende capaciteit heeft. Ruimtelijk en functioneel is deze functiewijziging van handel naar dienstverlening en het aanbrengen van publiciteitsinrichtingen hier aanvaardbaar en inpasbaar.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig

Voorwaarden

Men dient rekening te houden met het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer: *"Aandachtspunten voor werken langsheen gewestweg"*.

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

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 26/101 - Goedkeuring (vervolg)

aanvrager, Tony Vandebroek wonende te Dahlialaan 6 te 3550 Heusden-Zolder, voor het wijzigen van de bestemming van handelspand naar dienstverlening en het regulariseren van lichtreclame, gelegen G. Gezellelaan 19B/0002 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie B 838 V.

Artikel 2:

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

Men dient rekening te houden met het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer: "Aandachtspunten voor werken langsheen gewestweg".

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 vijftendertig 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, 3 juni 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester