

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 16 juli 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: 11

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/059 - 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: **de heer Joseph Velaerts en mevrouw Linda Coels**

Ligging van het perceel: **Kapelstraat 16**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 1241M3**

Projectnaam: Kapelstraat 16

Intern dossiernummer: 25/059

ID omgevingsplatform OMV_2025016324

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het wijzigen van de functie van handel naar wonen, regulariseren van een dubbele garage en bijgebouw en het aanleggen van verharding.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	5 maart 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	30 juni 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	30 juni 2025
Uiterste datum beslissing	29 augustus 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 30 juni 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (49/081H) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 14/12/1949.
- Stedenbouwkundige vergunning (04/341) voor het opsplitsen van een eengezinswoning in twee wooneenheden, dicht metselen van een deur en 2 ramen en het plaatsen van 2 dakvensters - goedgekeurd op 01/12/2004.
- Omgevingsvergunning 22/042/OMV_2022016434 voor het wijzigen van de bestemming van wonen naar handel goedgekeurd op 23/03/2022.

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 perceel is gelegen in het RUP Dorpcentrum in de zone voor wonen 1.

Ter hoogte van het pand is het rooilijnplan Pastorijstraat (gedeelte G. Gezellelaan tot Kapelstraat) - Kapelanijsstraat - gedeelte Kapelstraat - Cijnshofstraat - Poorthoevestraat goedgekeurd op 12 maart 1954.

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

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, dd 10 februari 2023.

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 van de garage en de het bijgebouw in de achtertuin infiltreert op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem.

De aanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 8 september 2011 betreffende het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

De aanvraag voldoet aan deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

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

Natuurtoets

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties of kleine landschapselementen.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Kapelstraat 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 beoogt het wijzigen van bestemming van handel naar woonst, het regulariseren van een dubbele garage, een bijgebouw en het aanleggen van verhardingen.

Het pand is centraal gelegen in de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos. In de nabije omgeving, links en rechts van het pand, zien we vooral gekoppelde woningen. Aan de overkant staat een groot appartementsgebouw.

De omgeving wordt gekenmerkt door een aantal handelszaken en gebouwen met gemeenschapsvoorzieningen zoals de bibliotheek en de kerk.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het wijzigen van bestemming van handel naar woonst.

De bestemmingswijziging van handel naar woongelegenheid wordt op een degelijke en verantwoorde wijze voorzien.

Er worden geen constructieve werken uitgevoerd. Aan de woning wordt een terras van 12,5 m² aangelegd, op die manier heeft de woning een aansluitende private buitenruimte. De woonfunctie past binnen de omgeving en wordt ruimtelijk aanvaard.

De aanvraag beoogt ook het regulariseren van een dubbele garage en een bijgebouw achter de woning. De dubbele garage is 6,0 m breed en 6,0 m diep en voorzien van een lessenaarsdak met een hoogte van 3,3 m tot 1,9 m.

Het bijgebouw bevindt zich achter de garage en is 5,0 m breed en 3,0 m diep en voorzien van een zadeldak. de nokhoogte is 2,6 m en de kroonlijsthoogte is 2,0 m. Deze bijgebouwen bevinden zich binnen de zoneoppervlakte 'zone voor wonen 1' en de totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 51 m². Voor de inplanting van de garage en de het bijgebouw is een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaars toegevoegd. Deze bijgebouwen voldoen aan de geldende voorschriften en zijn aanvaardbaar.

Aan de linkerzijde langs de woning is een inrit in kiezel voorzien naar de garages én naar de achterliggende garages van de rechterbuur. Er is een tuinpad voorzien tot aan het bijgebouw. De inritten en de verharding zijn hierbij beperkt tot het noodzakelijke.

Conclusie

Gunstig voor het wijzigen van bestemming van handel naar woonst, voor het regulariseren van een dubbele garage en bijgebouw en het aanleggen van verharding.

Voorwaarden

//

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, de heer Joseph Velaerts wonende te Kapelstraat 10 te 3550 Heusden-Zolder en mevrouw Linda Coels wonende te Kapelstraat 10 te 3550 Heusden-Zolder, voor het wijzigen van de functie van handel naar wonen, regulariseren van een dubbele garage en bijgebouw en het aanleggen van verharding, gelegen Kapelstraat 16/1 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 1241 M3.

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, 22 juli 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester