

**College van burgemeester en  
schepenen**

Zitting van 15 oktober 2024

Sector Ruimte - Team Stadsontwikkeling -

Omgevingsvergunningen RO

Besluit

**GOEDGEKEURD**

---

**41**      **2024\_CBS\_02449**      **Deling van grond in functie van het opmaken van een  
akte van verkoop - Lodewijk De Raetstraat 81 (D2198)  
- ongunstig - Ongunstig advies**

**Ondertekend door**

---

**Samenstelling:**

**Aanwezig:**

Bob Nijs, burgemeester; Peter Vanderkrieken, schepen; Karel Wieërs, schepen; Sophie Loots, schepen; Joris Mertens, schepen; Dirk Vanderhoydonks, schepen; Johan Bosmans, schepen; Nancy Bleys, schepen; Iris Mulkens, algemeen directeur

---

**Beschrijving**

**Aanleiding en context**

Op 27/09/2024 heeft het Team Stadsontwikkeling – omgeving een schrijven ontvangen in verband met een delingsaanvraag.

Aanvrager :

Notariaat Flemings en Jansen, Binnensingel 74, 3920 Lommel

Perceel :

Lodewijk De Raetstraat 81, kadastraal gekend afdeling 1, sectie C, nummer 1408S18

**Argumentatie**

Ligging

De bestemming van het perceel volgens het dd. 20/03/1978 bij KB (gewijzigd dd. 28/07/1995) is gebied voor ambachtelijke bedrijven.

Voorliggend perceel is gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied. De plannen van dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan werden door de minister op 12/07/2011 definitief vastgesteld.

De gronden zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en/of Bijzonder Plan van Aanleg, noch binnen een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

#### Historiek

Jaar einde opbouw is 2012.

Volgende stedenbouwkundige vergunningen werden reeds verleend op het perceel :

- 1973/02670 : bouwen van een werkplaats en burelen : vergund dd. 10/09/1973
- 2010/00384 : bouwen van 22 bedrijfsunits : vergund dd. 29/04/2011
- 2010/00384-01 : aanleg van riolering en wegenis en slopen van bestaande constructies : vergund dd. 30/03/2011
- D2152 - deling in functie van het opmaken van een akte van verkoop - ongunstig dd. 23/01/2024

Er werd dd. 02/08/2023 een analoge aanvraag ingediend voor het wijzigen van de functie van het eerste verdiep naar verblijfsrecreatie (logeerkamer) en het plaatsen van een container als woonunit. De aanvraag werd dd. 24/08/2023 onvolledig verklaard. (ref. stad 2023/188/OMV-A).

Er werden geen stedenbouwkundige attesten verleend.

Volgende bouwmisdrijven werden vastgesteld :

- 2020/BM006 : gedeeltelijke functiewijziging van een bedrijfshal naar woning, waardoor ook de bestemming gedeeltelijk wordt gewijzigde , het aanbouwen van een veranda en het plaatsen van 2 woonunits
- 2021/BM003 : gedeeltelijke functie- en bestemmingswijziging van bedrijfshal/industrie naar woning, aanbouwen veranda, plaatsen van woonunits

#### Advies

Voorliggende aanvraag betreft de deling van het kadastraal perceel afdeling 1, sectie C, nummer 1408S18 in functie van het opmaken van een akte van verkoop.

Het pand gelegen Lodewijk De Raetstraat betreft één van de 22 bedrijfsunits waarvoor dd. 29/04/2011 een vergunning werd verleend. Conform deze vergunning betreft het een bedrijfshal met vooraan rechts een ruimte die op het gelijkvloers werd vergund als kantoor en op de verdieping wordt de ruimte als reserveruimte voorzien.

Blijkbaar werd de functie van kantoor/reserveruimte reeds zonder vergunning gewijzigd naar woning (zie vastgestelde bouwmisdrijven).

Een opmetingsplan werd aan de aanvraag toegevoegd. Evenwel wordt er niet vermeld wanneer deze werd opgemaakt of door wie deze opgemaakt werd.

Conform dit plan zullen er twee delen gecreëerd worden, meer bepaald de vrije ruimte grond gelegen rechts en achter het gebouw inclusief illegale woonunits. Het lot (lot 1) heeft een totale oppervlakte van 605,5m<sup>2</sup>. Het tweede lot betreft de rest van de bedrijfshal, inclusief de illegaal ingericht wooneenheid (kantoor en reserveruimte) met een stuk van de voortuinzone en een totale oppervlakte van 537,5m<sup>2</sup>.

De nieuwe grens tussen beide loten loopt bijgevolg gelijk met de gevels van het gebouw.

Het toegevoegde delingsplan geeft de werkelijke toestand niet correct weer. Zo zijn de bestaande (illegale) units niet weergegeven op het plan.

Conform artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het artikel van deling van toepassing bij alle akten van eigendomsoverdracht.

Volgens het begeleidend schrijven van het notariaat wenst huidige eigenaar over te gaan tot de openbare verkoop van lot 2. Lot 1, grond met woonunits, blijft behouden.

Via voorliggende deling zullen er twee kadastrale percelen toegekend worden. Eén perceel zal quasi volledig bebouwd zijn door de bedrijfshal (zonder kantoor/sanitair/illegaal ingerichte woning). Enkel vooraan wordt er een stuk van de voortuinzone behouden waarin normaal gezien volgens de vergunning 5 parkeerplaatsen werden ingericht. In de achtergevel van de bedrijfshal werd een grote poort geplaatst. Er wordt op lot 2 een recht van doorgang voorzien zodoende toegang te verlenen tot de rechter bouwvrije zijtuinstrook en de grond achter het gebouw, daar dit na deling een apart kadastrummer zal verkrijgen.

Voorliggende deling is quasi identiek aan D2152. De enige aanpassing betreft de recht van doorgang dat wordt voorzien op lot 2 ten behoeve van lot 1.

De illegaal ingerichte woning betreft geen conciërgewoning aangezien er geen relatie is met aanpalend bedrijfsgebouw. Een particuliere woning opgericht in gebied voor ambachtelijke bedrijven is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Eveneens worden er vragen gesteld over de toegang voor hulpdiensten, aantal parkeerplaatsen (verordening mobiliteit,...)

Via voorliggende aanvraag worden er loten gecreëerd die ruimtelijk niet verantwoord zijn op gebied van gebruik, inrichting, verharding, veiligheid,....

Het huidig kadastraal perceel dient dan ook ten alle tijden in zijn huidige configuratie behouden te blijven.

Op basis van bovenstaande argumenten kunnen wij besluiten dat voorliggende deling ruimtelijk niet aanvaardbaar is en dan ook ongunstig geadviseerd dient te worden.

### **Juridische grond**

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 15/05/2009 en latere wijzigingen.

### **Regelgeving: bevoegdheid**

Artikel 56, §3, 7° decreet lokaal bestuur: het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor de beslissingen die een wet, een decreet of een uitvoeringsbesluit uitdrukkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorbehoudt.

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

Het college van burgemeester en schepenen beslist de delingsaanvraag voor het perceel gelegen Lodewijk De Raetstraat 81, kadastraal gekend afdeling 1, sectie C, nummer 1408S18, ongunstig te adviseren.

Namens HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Iris Mulkens

algemeen directeur

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Op bevel :  
algemeen directeur

Bob Nijs

burgemeester

burgemeester

Valideer dit document op <https://verify.intellistampcenter.be/verify> met code: 5pq6bn-ydrzfg-79xbi2-df



Ondertekend door Bob Nijs (Signature)  
Datum: 2024.10.17 09:46:10 CEST  
Functie: Burgemeester  
Locatie: Lommel



Ondertekend door Iris Mulkens (Signature)  
Datum: 2024.10.17 15:57:01 CEST  
Functie: Algemeen Directeur  
Locatie: Lommel