

# Verantwoordingsnota

**Project:** Tandartspraktijk Essen

**Datum:** 25/04/2026

**Referentie:** TOTA

**Betreft:** Aanvraag omgevingsvergunning

**Bouwplaats:** Nieuwstraat 35, 2910 Essen

## 1. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De voorliggende aanvraag betreft de functiewijziging van een deel van het gelijkvloers van een bestaand gebouw, ingericht als afzonderlijke commerciële unit, van handelsruimte naar tandartspraktijk.

Aanvullend omvat het dossier een meldingsplichtige handeling, die mee wordt opgenomen ter volledigheid van de aanvraag. Deze handeling heeft betrekking op beperkte renovatiewerken, bestaande uit het voorzien van 2 bijkomende raamopeningen in de achtergevel en de plaatsing van 8 dakramen.

Voor het overige worden geen vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen uitgevoerd. De aanvraag blijft aldus beperkt tot een interne herorganisatie in functie van de nieuwe bestemming, aangevuld met kleinschalige ingrepen zoals hierboven beschreven.

## 2. RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE WERKEN

Het betrokken goed is gelegen langs de Nieuwstraat 33 en 35 te Essen en is kadastraal gekend als Essen, 1e afdeling, sectie A, perceel 83/00H000. Het gebouw omvat twee adressen, met name Nieuwstraat 33 en 35.

De voorliggende aanvraag heeft uitsluitend betrekking op één commerciële unit, gesitueerd op het gelijkvloers ter hoogte van huisnummer 35. De overige delen van het gebouw vallen buiten het voorwerp van deze aanvraag.

Het gelijkvloers van het gebouw wordt hoofdzakelijk ingenomen door commerciële functies, terwijl de bovenliggende bouwlagen ingericht zijn als meergezinswoningen. Achteraan het perceel bevindt zich een achterliggend terrein met parkeervoorzieningen. De commerciële unit waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft, beschikt over 5 autoparkeerplaatsen op dit terrein.

## 3. INTEGRATIE VAN DE GEPLANDE WERKEN IN DE OMGEVING

De voorgestelde functiewijziging naar een tandartspraktijk kadert binnen de bestaande gemengde functiestructuur van de omgeving, waarin handelszaken en dienstverlenende activiteiten naast elkaar voorkomen.

De voorziene ingrepen aan het gebouw zijn van beperkte omvang en situeren zich aan de achterzijde en in het dakvlak. Deze werken zijn functioneel noodzakelijk voor het gebruik als tandartspraktijk en hebben geen wezenlijke impact op het straatbeeld of de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De architect,

Linn Verbruggen

Atelier Meyvis Verbruggen