

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 5 november 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: 8

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/159 - 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 Ahmet Berk**

Ligging van het perceel: **Zolderseweg 2**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie B nr. 226X**

Projectnaam: Zolderseweg
Intern dossiernummer: 25/159
ID omgevingsplatform OMV_2025046446
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het aanleggen van het terrein en regulariseren van het terras.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	24 juni 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	7 augustus 2025
Opening openbaar onderzoek	12 augustus 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	10 september 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	29 oktober 2025
Uiterste datum beslissing	20 november 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 29 oktober 2025.

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

Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 18/300/OMV_OMV_2018103139 voor het regulariseren en uitbreiden van een overdekt terras en aanleggen van een parking geweigerd door de Deputatie op 28/03/2019
- Omgevingsvergunning m25/064/OMV_2025026041 voor het plaatsen van een terras ongegrond, niet rechtsgeldig op 09/04/2025.
- Stedenbouwkundige vergunning (17/314) voor het regulariseren en uitbreiden van terras - onvolledig.
- Stedenbouwkundige vergunning (72/008H) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 18/04/1972.
- Stedenbouwkundige vergunning (98/296) voor het verbouwen en wijzigen van een bestaande woning tot winkelruimte voor tuinartikelen - goedgekeurd op 30/09/1998.
- Stedenbouwkundige vergunning (99/163) voor het wijzigen van een lichtgroene gevelkleur naar een donkerrode gevelkleur - goedgekeurd op 26/05/1999.
- Stedenbouwkundige vergunning (99/164) voor het plaatsen van een reclamebord - goedgekeurd op 26/05/1999.
- Stedenbouwkundige vergunning (00/394) voor het bijbouwen van een doorgang van winkel naar veranda - goedgekeurd op 04/12/2000.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

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.

Woongebied met landelijk karakter:

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Voor de Zolderseweg is een rooilijnplan opgemaakt op 13/5/1963.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

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 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.
- 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.

De bijkomende verharding van het te regulariseren terras watert af in een open infiltratievoorziening met een oppervlakte van 6,3m².

Het overige hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

De voorziene infiltratievoorziening compenseert de bijkomende verharde oppervlakte.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Deputatie** afgeleverd op 24 september 2025, is zonder voorwerp en als volgt gemotiveerd: Voor voorliggend dossier is geen advies vereist van de afdeling Waterbeheer.

Uit het ingevulde watertoetsinstrument

(<http://www.integraalwaterbeleid.be/watertoetsinstrument/>) blijkt of en voor welke richtlijnen er advies nodig is van de waterbeheerder in het kader van de watertoets.

Indien de verharde oppervlakte minder dan 1000 m² bedraagt wordt er door de waterbeheerder geen uitspraak gedaan over de GSV hemelwater. Het is aan de vergunningverlener om na te gaan of hieraan voldaan wordt.

Het advies van **Toegankelijk Vlaanderen** afgeleverd op 14 augustus 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 24 september 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

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.

De aanvraag behelst het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van 500m². Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 augustus 2025 tot 10 september 2025.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, een schriftelijk gebundeld bezwaar, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

We ontvingen op 9 september 2025 het volgende gebundelde schriftelijke bezwaar

Het bezwaar:

Aangaande het openbaar onderzoek over de aanvraag van omgevingsvergunning -Zolderseweg 2, willen we graag bezwaar aantekenen omtrent regulariseren van het terras en aanleggen van het terrein.

Op 2810312019 werd er door de provincie al een omgevingsvergunningsbesluit uitgevaardigd door de deputatie van de provincie, betreffende Zolderseweg 2.

Beslissing van de deputatie

Dossier: OMV_201 81 031 39 Kenmerk: 124.09.00N201 9N046869

Hier staan al een aantal beoordelingen waaraan moet worden voldaan: o.a., inzake parking, verharding, groen- en waterbeleid. In hoeverre deze nog van toepassing zijn, willen we eventueel altijd nagaan bij de deputatie van de provincie, vermits dit hetzelfde pand is en opnieuw een horeca uitbating.

Gezien deze locatie zich bevindt in een straat waar voornamelijk eengezinswoningen staan en een lokale verbindingsweg is tussen Heusden en Zolder, stellen wij wederom vragen omtrent veiligheid en overlast.

Het verleden leerde ons ook dat er steeds overlast is geweest bij uitbating van horeca inzake geluid, zwerfvuil, veiligheid. De opening van terras trok telkens "een karavaan van show-auto's", die passerend telkens heel protserig wilden demonstreren hoeveel Pk's hun wagens wel hebben. Zijn er hier maatregelen voorzien om dit tegen te gaan?

Verder stellen wij vragen bij de uitlaat van het afzuigstelsel dat over het dak loopt, richting burelen. De afvoerpijp moet in de meeste gemeenten 'tenminste twee meter boven de hoogste daklijn van Ce binnen 2,5 meter van de uitmonding gelegen bebouwing uitkomen'.

Ook omtrent de veiligheid van de helling, stellen wij ons een vraag. We vragen ons af of deze conform de wet is (hellingsgraad) en ook de gebruikte tegels hiervoor stellen we in vraag.

Behandeling van het bezwaar:

De weigeringsbeslissing waarnaar verwezen werd handelde over een regularisatie van een overdekt terras. Het dossier handelde over de uitbating van een shishabar.

Dit dossier omvat geen overkapping van het terras. Een bijkomende overkapping wordt ook uitgesloten omdat dit de gebruikersruimte te zeer zou vergroten en waardoor het aantal beschikbare parkeerplaatsen niet meer in verhouding is met de bruikbare oppervlakte.

Het overkappen van het terras met een vaste constructie of veranda zal dan ook uitgesloten worden via het opleggen van een voorwaarde.

De functie van de oorspronkelijke woning wijzigde in 1998 van woning naar handelspand. Vanaf 29/11/2015 is er een uitsplitsing gekomen in functie tussen horeca en handel. Tot deze datum zat de handels- en de horecafunctie onder dezelfde noemer.

Uit het KBO kunnen we afleiden dat de horecafunctie er reeds gevestigd is sinds 2008. Dit betekent dat de horecabestemming reeds aanwezig was vooraleer dit als een aparte functie werd aanzien.

Uit de vergunningenstatus is dit ook de laatst gekende functie. De horecabestemming wordt vergund geacht.

Het perceel wordt omspannen met een niet-lichtdoorlatende en akoestische afsluiting. Voor deze afsluiting wordt voor het grootste deel een haagbeplanting geplant waardoor enerzijds de overlast van de lichten naar de directe burens wordt beperkt en anderzijds het geheel een groener karakter krijgt. Door te voorzien in deze afsluiting met aanplant wordt een groot deel van de hinder weggenomen.

Naar verkeersveiligheid wordt er gewerkt met een in- en uitrit waardoor het uitrijdend verkeer met zicht op de weg vertrekt. Aan de voorzijde wordt er gewerkt met langspaarkeervakken zodat er minder achteruit draaiende bewegingen naar de weg zijn.

Over het gedrag van klanten kunnen wij niet oordelen in een omgevingsvergunning. We kunnen enkel vaststellen dat het hier gaat om de uitbating van een restaurant terwijl de vorige vergunning handelde over de uitbating van een shishabar.

Over het plaatsen van schouwen hebben wij in artikel 8.36 van ons GAS-reglement volgende bepaling:

- De lucht moet voor zover technisch mogelijk ongehinderd verticaal worden afgevoerd (met als gevolg dat er in dat geval geen regenkapjes gebruikt kunnen worden).
- Voor zover mogelijk komt de schouwmond van het zadeldak minimaal één meter van het dak uit, bij een plat dak voor zover technisch mogelijk minimaal 2 meter. Indien het voorgaande niet kan moet er voor zover technisch mogelijk gebruik gemaakt worden van een valwindafleider of een trekverbeteraar.
- Voor zover technisch mogelijk moet de schouwmond minimaal één meter boven de nok van de (aangrenzende) gebouwen uit te komen.
- Voor zover technisch mogelijk is de schouwmond zo ver als mogelijk van de omliggende woonverblijven. Voor zover technisch mogelijk moet de schouwmond hoger geleden zijn dan de omliggende 'aanvoerpunten' zoals vensters, deuren, terrassen, aanzuigpunten van ventilatiesystemen, ...
- Voor zover technisch mogelijk is de schouwmond zodanig gemonteerd dat de hinder bij de overheersende windrichting (Z-ZW) minimaal is.

Om tegemoet te komen aan dit bezwaar zal expliciet in de voorwaarden opgelegd worden dat deze richtlijnen uit het GAS-reglement moeten gevolgd worden en dat er moet voorzien worden in een geurfilterinstallatie zoals de aanvrager zelf aangeeft in de MER-screening.

De helling is nog in opbouw en dient conform de vergunning te worden uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het advies van Toegankelijk Vlaanderen'. Dit zal nog expliciet opgenomen te worden in de voorwaarden.

Conclusie:

Het bezwaar wordt gedeeltelijk aanvaard. Aan de elementen uit het bezwaar kan tegemoetgekomen worden door het opleggen van een aantal voorwaarden bij de vergunning.

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 Schootsbeek 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, II van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage III. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn.

In het kader van mogelijke overlast worden volgende milderende maatregelen mee opgenomen:

Mobiliteit

- Parking personeel wordt voorzien bij woning Schootstraat 254, zodat de volledige parking rond het gebouw beschikbaar is voor de gebruikers van het restaurant.
- Hierbij wordt aangegeven dat de openingsuren zich voornamelijk buiten de schooluren situeert, waardoor conflictsituaties met schoolgaande kinderen wordt beperkt.

Luchtkwaliteit

Om de invloed op de lokale luchtkwaliteit te beperken, worden volgende maatregelen voorzien:

Tijdens de aanlegfase:

- Beperking van stofhinder door nat houden van onverharde zones bij droog weer.
- Beperking van motorgebruik bij stationaire voertuigen en machines.
- Snelle en efficiënte uitvoering van de werken om de impact in tijd te beperken.

Tijdens de exploitatie:

- Afzuigstelsel met filtering (bv. actief koolstof, elektrostatisch filter of plasmafilter) voor de keukenlucht, waardoor geur- en fijnstofemissies sterk worden verminderd.
- Verharde en goed aangelegde parking, zodat stofontwikkeling door verkeer op droge dagen wordt vermeden.
- Beperkte verkeersintensiteit (bezoekers per maaltijdmoment is laag), dus beperkte bijdrage aan verkeersgerelateerde luchtvervuiling.
- Stimulering van actieve of zachte mobiliteit, door het voorzien van fietsenrekken en veilige toegang te voet.

Door de kleinschaligheid van de zaak en de voorziene mitigerende maatregelen wordt verwacht dat de bijdrage aan luchtvervuiling verwaarloosbaar is en niet leidt tot overschrijding van wettelijke normen voor luchtkwaliteit.

Licht

Om mogelijke hinder door lichtstraling van autoverkeer (zoals koplampen bij het in- en uitrijden) naar aangrenzende percelen te beperken, wordt er op de perceelsgrens een niet-doorschijnende en akoestische afsluiting geplaatst. Deze maatregel zorgt niet alleen voor visuele afscherming, maar beperkt ook eventuele geluidsoverlast van het verkeer op het terrein.

Natuurtoets

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties (vennen, heiden, moerassen, schorren, slikken, duinvegetaties, niet recent omgeploegde en ingezaaide graslanden, loofbossen (ongeacht of de boomlaag is aangeplant of niet) en houtachtige beplantingen) of kleine landschapselementen (bermen, bomen, knotbomen, bomenrijen, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen).

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Zolderseweg een voldoende uitgeruste openbare weg is. Aan de voorzijde wordt het perceel voor een klein deel getroffen door een rooilijn. Mogelijk zal hier in de toekomst nog een grondverhandeling voor moeten gebeuren.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag is ten noorden van het centrum van Zolder gelegen in de bebouwingstrook Heusden-Berkenbos. De aanvraag is gelegen op het einde van de verbindingsweg tussen Zolder en Heusden-centrum.

De omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in open en halfopen vorm. In de directe omgeving zijn er weinig voorzieningen aanwezig.

De aanvraag zelf beoogt het regulariseren van een terras en het inrichten van het terrein in.

Het gaat hier om een van oorsprong woonhuis dat in de loop van de jaren andere bestemmingen verkreeg. Voor de oorspronkelijke woning werd een vergunning verleend in 1972.

In 1998 werd de bestemming van de woning gewijzigd naar een handelszaak. Volgens het KBO is er sinds 2009 reeds een horecazaak actief.

Vanaf 29/11/2015 is de functiewijziging naar horeca verplicht. Daarvoor werd horeca en handel als één beschouwd. Dit houdt in dat de horecabestemming er reeds was vooraleer het vergunningsplichtig was en we dit als vergund beschouwen.

In de loop van de jaren werd het terrein volledig verhard en werd er aan de voorzijde onvergund een terras aangebouwd.

Momenteel gaat is er een nieuwe uitbater van de horecazaak. Hij wenst de omgevingsaanleg en het terras te regulariseren. Bij deze werken wordt het terrein omzeggens volledig ingericht als parking en worden er werken uitgevoerd om het gebouw toegankelijk te maken voor mensen met een beperking.

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

De bestemming werd reeds in het verleden vergund en blijft ongewijzigd. Een horecazaak kan in woongebied en in woongebied met landelijk karakter.

- Mobiliteitsimpact

Momenteel wordt het pand niet uitgebaat. De uitbating zal uiteraard voor bijkomende verkeersgeneratie zorgen. De aanvrager voorziet een maximaal aantal parkeerplaatsen op zijn terrein. Hierdoor blijft de ontharde oppervlakte minimaal.

De aanvrager voegt ook een overeenkomst toe met een voorliggende woning, Schootstraat 254, die in het verleden werd gebruikt als vastgoedkantoor. Voorliggend aan deze woning liggen nog een aantal parkeerplaatsen die niet gebruikt worden. Deze parkeerplaatsen zullen worden gebruikt door het personeel van het restaurant.

Daarnaast voorziet de aanvrager in langsparkeerplaatsen en worden de insteekparkings zoals ze nu gebruikt worden, verwijderd. Het voorzien van langsparkeerplaatsen bevordert de verkeersveiligheid.

Om verkeersveiligheidsredenen kunnen we ons vinden in het werken met een in- een uitrit. Hierdoor kan het uitrijdend verkeer steeds in een voorruit rijdende beweging de weg oprijden.

Er worden op eigen terrein 17 parkings voorzien waarvan 2 voor mensen met een beperking.

De parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw worden voorzien als langsparkeerplaatsen.

Die aan de achterzijde van het gebouw worden voorzien als insteekparkings. De insteekparkings worden voorzien in grasdallen. De overige verhardingen worden aangelegd in een waterdoorlatende verharding.

Aan de overzijde van de weg, bij het vroegere immokantoor zijn nog een 5-tal plaatsen. Waardoor het totaal aantal parkeerplaatsen op 22 komt. Dit aantal parkeerplaatsen staat in verhouding tot de bruikbare oppervlakte.

Los van het aantal autostaanplaatsen worden er aan de achterzijde ook nog een fietsenstalling voorzien.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Op het perceel wordt het maximaal aantal parkeerplaatsen voorzien. Ruimtelijk is dit niet ideaal maar dit is eigen aan de reeds vergunde functie.

Er wordt gewerkt met waterdoorlatende verhardingen en de parkeerplaatsen in de achtertuin worden aangelegd in grasdallen. Dit verhoogt de infiltratie op het eigen terrein.

Het terrein wordt omheind met een akoestische en niet-lichtdoorlatende afsluiting van 1,5m hoog. Hiervoor wordt een haagbeplanting aangebracht.

Enkel op de linker perceelsgrens wordt de haagstructuur iets onderbroken.

Voor het overige wordt er op de plaatsen waar mogelijk onthard en groen voorzien.

Het te regulariseren terras heeft een totale oppervlakte van 67m². Dit terras is een uitbreiding van het oorspronkelijk vergunde terras. Het terras ligt aan de voorzijde van het pand. Dit is de oostelijke zijde. Het terras is naar de straat gericht.

Oorspronkelijk wilde de nieuwe uitbater dit terras overkappen met een veranda. Dit is niet aanvaardbaar omdat dan de verbruiksruimte wordt uitgebreid en het aantal parkeerplaatsen dan niet meer in verhouding is tot de oppervlakte.

Momenteel is de bruikbaar netto vloeroppervlakte 195m². 22 Parkeerplaatsen staat in verhouding tot de beschikbare oppervlakte. De parkeerplaatsen worden ook aangevuld met een fietsenstalling.

- Visueel-vormelijke elementen

Er wijzigt ruimtelijk weinig t.a.v. de huidige toestand. Het geheel krijgt een groenere indruk door het aanplanten van hagen, werken met grasdallen en het hier en daar voorzien van groen om de plaatsen waar het mogelijk is.

- Cultuurhistorische aspecten

///

- Bodemreliëf

Buiten de aanleg van een kleine wadi zijn er weinig wijzigingen in het reliëf. Het terrein wordt aangelegd met meer waterdoorlatende materialen.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Door het plaatsen van een akoestisch scherm dat voor een groot deel wordt voorzien van een haag wordt de licht- en geluidshinder van de parkerende auto's beperkt.

Het terras van het restaurant mag niet met een vaste constructie worden overdekt. Het terras is gericht naar de straatzijde waardoor de hinder naar de burens eerder beperkt blijft. Het terras ligt op voldoende afstand van de burens.

De afzuiginstallatie moet voorzien worden van een geurfilter en de schouw moet minimaal 1m boven de nok van het dak uitsteken.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het aanleggen van het terrein en regulariseren van het terras.

Voorwaarden

Het advies van de brandweer moet gevolgd worden.

Het advies van Toegankelijk Vlaanderen moet gevolgd worden

Het terras mag niet voorzien worden van een vaste constructie.

De schoorsteen moet geplaatst worden conform de richtlijnen van artikel 8.36 van het GAS-reglement van de gemeente:

- De lucht moet voor zover technisch mogelijk ongehinderd verticaal worden afgevoerd (met als gevolg dat er in dat geval geen regenkapjes gebruikt kunnen worden).
- Voor zover mogelijk komt de schouwmond van het zadeldak minimaal één meter van het dak uit, bij een plat dak voor zover technisch mogelijk minimaal 2 meter. Indien het voorgaande niet kan moet er voor zover technisch mogelijk gebruik gemaakt worden van een valwindafleider of een trekverbeteraar.
- Voor zover technisch mogelijk moet de schouwmond minimaal één meter boven de nok van de (aangrenzende) gebouwen uit te komen.
- Voor zover technisch mogelijk is de schouwmond zo ver als mogelijk van de omliggende woonverblijven. Voor zover technisch mogelijk moet de schouwmond hoger geleden zijn dan de omliggende 'aanvoerpunten' zoals vensters, deuren, terrassen, aanzuigpunten van ventilatiesystemen, ...
- Voor zover technisch mogelijk is de schouwmond zodanig gemonteerd dat de hinder bij de overheersende windrichting (Z-ZW) minimaal is.

Er moet voorzien worden van een geurfilter op de afzuiginstallatie.

De rijrichtingen van in- en uitrit moeten duidelijke zichtbaar worden aangegeven.

Mogelijk moeten er nog grondverhandelingen gebeuren in het kader van het rooilijnplan.

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 aanvrager, de heer Ahmet Berk met als contactadres Boenerstraat 49 te 3600 Genk, voor het aanleggen van het terrein en regulariseren van het terras, gelegen Zolderseweg 2 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie B 226 X.

Artikel 2:

De vergunning wordt afgegeven onder **volgende voorwaarden**:
Het advies van de brandweer moet gevolgd worden.

Het advies van Toegankelijk Vlaanderen moet gevolgd worden

Het terras mag niet voorzien worden van een vaste constructie.

De schoorsteen moet geplaatst worden conform de richtlijnen van artikel 8.36 van het GAS-reglement van de gemeente:

- De lucht moet voor zover technisch mogelijk ongehinderd verticaal worden afgevoerd (met als gevolg dat er in dat geval geen regenkapjes gebruikt kunnen worden).
- Voor zover mogelijk komt de schouwmond van het zadeldak minimaal één meter van het dak uit, bij een plat dak voor zover technisch mogelijk minimaal 2 meter. Indien het voorgaande niet kan moet er voor zover technisch mogelijk gebruik gemaakt worden van een valwindafleider of een trekverbeteraar.
- Voor zover technisch mogelijk moet de schouwmond minimaal één meter boven de nok van de (aangrenzende) gebouwen uit te komen.
- Voor zover technisch mogelijk is de schouwmond zo ver als mogelijk van de omliggende woonverblijven. Voor zover technisch mogelijk moet de schouwmond hoger geleden zijn dan de omliggende 'aanvoerpunten' zoals vensters, deuren, terrassen, aanzuigpunten van ventilatiesystemen, ...
- Voor zover technisch mogelijk is de schouwmond zodanig gemonteerd dat de hinder bij de overheersende windrichting (Z-ZW) minimaal is.

Er moet voorzien worden van een geurfilter op de afzuiginstallatie.

De rijrichtingen van in- en uitrit moeten duidelijk zichtbaar worden aangegeven.

Mogelijk moeten er nog grondverhandelingen gebeuren in het kader van het rooilijnplan.

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 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 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, 5 november 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester