

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: 9

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/173 - 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: **BOLD. BV**

Ligging van het perceel: **Sint-Jobstraat 77**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie D nrs. 359F3 en 359Y2**

Projectnaam: 2515 AGB
Intern dossiernummer: 25/173
ID omgevingsplatform OMV_2025080633
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het gedeeltelijk slopen, uitbreiden en verbouwen van het bestaande gebouw en herinrichten van de parking.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	10 juli 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	6 augustus 2025
Opening openbaar onderzoek	16 augustus 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	14 september 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	28 oktober 2025
Uiterste datum beslissing	19 november 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 28 oktober 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (68/2070Z) voor het bouwen van een hotel-restaurant + snackbar en woning met garage - goedgekeurd op 21/01/1969.
- Stedenbouwkundige vergunning (79/091K) voor het bouwen van een autobergplaats en een bergplaats - goedgekeurd op 20/06/1979.
- Stedenbouwkundige vergunning (83/097K) voor het verbouwen bestaande pergola tot restaurant - goedgekeurd op 27/09/1983.
- Stedenbouwkundige vergunning (03/184) voor het verbouwen en uitbreiden van een restaurant/hotel - goedgekeurd op 12/11/2003.
- Stedenbouwkundige vergunning (12/174) voor het vervangen van een bestaand reclamepaneel en plaatsen van een reclamepaneel tegen de gevel - goedgekeurd op 17/09/2012.
- Verkavelingsvergunning (1974/461/421/371) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 17/06/1974.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

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.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

De aanvraag is gelegen in een niet vervallen verkaveling van ouder dan 15 jaar.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. Conform het aangepaste art. 4.3.1. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar echter geen weigeringsgrond meer om een vergunning af te leveren. Er moet wel een openbaar onderzoek worden georganiseerd.

De afwijkingen zijn geen weigeringsgrond meer gezien de verkaveling ouder dan 15 jaar is en zullen ruimtelijk beoordeeld worden onder de rubriek 'ruimtelijke beoordeling'.

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.

De dakoppervlakte watert af naar een hemelwaterputten met een opslagvolume van 50.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 82,5m². Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling en een buitenkraan.

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

De reclame voldoet aan de gewestelijke publiciteitsverordening.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 7 augustus 2025, is geen bezwaar en als volgt gemotiveerd:
Zie bijlage

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 12 augustus 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor de eventuele wijziging van een bestaande aftakking dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen. De kosten voor de wijziging van de aftakking zijn ten laste van de aanvrager. Je aanvraag tot wijziging doe je hier: [Wijziging drinkwateraftakking](#).

Indien de gevraagde wijziging niet voldoet aan de voorwaarden tot wijziging, kan er vanuit De Watergroep beslist worden de aanvraag om te zetten naar een afsluiting op de openbare weg van de bestaande aftakking en aanleg van een nieuwe aftakking.

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

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 3 september 2025, is ongunstig en als volgt gemotiveerd: Zie bijlage.

Om tegemoet te komen aan dit negatief advies werd een nieuwe projectinhoudversie opgeladen en voorgelegd aan het Agentschap Wegen en Verkeer. Op 22/10/2025 leverde het Agentschap Wegen en Verkeer een voorwaardelijk gunstig advies af: zie bijlage.

In dit advies legt het Agentschap een parkeernorm van 1/20m² voor kantoor en 10/100m² voor horeca. Deze norm wordt niet behaald op het terrein.

Op het naastliggend perceel worden 29 parkeerplaatsen voorzien, waarvan er twee voorbehouden voor personen met een beperking. Bijkomend wordt er voorzien in een overdekte fietsenstalling voor 21 fietsen.

Conform de bepalingen van het Agentschap Wegen en Verkeer zijn dit onvoldoende parkeerplaatsen

We zitten hier in het centrum van een lokale woonkern. In de Galgeneinde, op ca 200m, is een publieke parking aanwezig bij Domein Bovy.

Daarnaast is er aan de overzijde van de Sint-Jobstraat nog een publieke parking aan de kerk en aan de Kluisstraat.

Op het eigen terrein wordt een overdekte fietsenstalling voorzien.

Een groot deel van de omliggende horecazen hebben geen parkeerplaatsen op eigen terrein.

Gelet op de centrumligging, de aanwezigheid van publieke parkings en het voorzien van een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is het project ruimtelijk te verantwoorden en is een afwijking van deze norm te verantwoorden.

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 7 augustus 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft gunstig advies onder de volgende voorwaarden:

1. Er mag geen overtreding gebeuren op het Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer. Dit betekent dat er dient nagegaan te worden, alvorens de afbraakwerken beginnen, of er beschermde soorten (zoals vleermuizen, zwaluwen, ...) of indicaties ervan (zoals resten van nesten, uitwerpselen,...) in of aan de gebouwen aanwezig zijn. Indien er een vermoeden bestaat van aanwezigheid van soorten dient contact opgenomen te worden met ANB;

2. De wadi dient op een 'amfibievriendelijke' manier aangelegd te worden (zie informatie als bijlage).

Op basis van de gegevens in het dossier concludeert het Agentschap voor Natuur en Bos dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone.

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.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 augustus 2025 tot 14 september 2025.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

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 Voortbeek, 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.

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide enkel veroorzaakt door mobiliteit.

In de aanvraag is een berekening gevoegd die de stikstofdepositie via de lucht nagaat in de SBZ-H.

Volgens deze berekening worden de normen niet overschreden.

Uit de VITO-tabel 3 m.b.t. het aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel en tabel 4 m.b.t. aantal zware voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel blijkt dat het aantal voertuigbewegingen voor de strengste KDW 6 kg N/ha.jaar voor een SBZ-H op 0 meter niet overschreden wordt.

Er kan bijgevolg geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig is.

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 Sint-Jobstraat en Galgeneinde 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 het centrum van de lokale woonkern van Bolderberg. De aanvraag is gelegen op de hoek van de Sint-Jobstraat met de Galgeneinde.

Langs Galgeneinde grenst het project aan een meergezinswoning. Het gaat hier om een meergezinswoning met twee bouwlagen en een zadeldak. De parking van het aangevraagde project grenst aan dit perceel.

Langs de Sint-Jobstraat grenst het perceel aan een open grondgebonden woning. Het te verbouwen gebouw staat tegen de perceelsgrens van dit gebouw.

Momenteel is het gebouw vergund als een hotel met horeca. Aan de voorzijde is er een glazen uitbouw een voorliggend terras vergund.

Op het aansluitende perceel langs Galgeneinde is een parking vergund.

Het betreft hier de aanvraag voor het verbouwen en uitbreiden van een restaurant/hotel met gedeeltelijke functiewijziging. Het betreft een wijziging van 10 verblijven op verdieping 1 (hotelkamers) naar 5 kantoorruimtes met een gemeenschappelijke keuken en sanitaire ruimtes. Verder zal het restaurant op de begane grond deels verbouwd/vernieuwd worden en zullen de aan/bijbouwen achteraan het bestaande gebouw afgebroken worden. Hier zal een wijnbar in de plaats gebouwd worden die volledig onafhankelijk van het restaurant kan functioneren.

Het project is gelegen op Sint-Jobstraat ter hoogte van nummer 77, te Heusden-Zolder. Sint-Jobstraat is een gewestweg met een totale breedte van ca. 14,68 meter ter hoogte van het perceel. Het is een tweerichtingsstraat verhard in asfaltverharding. Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig. In de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats bevinden zich hoofdzakelijk zowel ééngezinswoningen in open/halfopen bebouwing en appartementen als winkelpanden en horecagelegenheden.

Het gebouw staat ingeplant op 14,46 meter ten opzichte van de as van Sint-Jobstraat. Aangezien het gebouw op een hoekperceel staat is het ook gelegen aan Galgeneinde. Dit is een straat met een totale breedte van ca. 10,89 meter. Het gebouw staat ingeplant op 8,18 meter van de as van Galgeneinde. Het te verbouwen volume bestaat uit een kelder, een gelijkvloers en een eerste verdieping. De totale bestaande gevelbreedte bedraagt 14,70 meter en de bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 38,23 meter. De hoogte van de dakrand bedraagt 6,07 meter ten opzichte van de nulpas. Het nieuwe bouwvolume heeft een totale breedte van 14,67 meter en een bouwdiepte van 44,83 meter op de begane grond. De hoogte van de dakrand blijft ongewijzigd.

Zoals al eerder vermeld worden de aan- en bijbouwen aan Galgeneinde afgebroken en verwijderd. Het nieuwe volume dat hier in de plaats zal komen is de nieuwe wijnbar. Het betreft een volume hoofdzakelijk bekleed met zwart houten gevelbekleding. De gevels aan de straatzijde bestaan uit houten kolommen, waartussen plafondhoog buitenschrijnwerk is gesitueerd, waarboven de dakrand in horizontale gevelbekleding een band zal vormen. Deze band wordt doorgetrokken over de zijgevel van het bestaande volume in de vorm van een plat dak met een diepte van 1 meter. Aan de voorgevel wordt deze lijn doorgetrokken als een band die over het bestaande terras loopt. Zo blijft deze bestaande, demonteerbare constructie behouden. Elk van deze nieuwe constructies wordt ook voorzien van een extensief groendak.

De bestaande parking zal heraangelegd worden. Het bestaande terras zal verwijderd worden aan de kant van Galgeneinde. De nieuw aan te leggen verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke, namelijk; een rijvlak voor de wagens en het fietsverkeer dat de parking zal betreden, een rijweg tot de laadruimte, de parkeerplaatsen & een buitenterras voor de wijnbar. De verharding zal afwateren op eigen terrein. Overige terreinaanlegwerken blijven tot een uiterst minimum beperkt met een maximale integratie van groenzones.

Er wordt ter hoogte van de verplichte bovengrondse infiltratie het reliëf plaatselijk gewijzigd om bovengronds infiltreren mogelijk te maken.

Op de gevels langs Galgeneinde en de Sint-Jobstraat wordt voorzien in een zakelijke reclame. Het gaat hier om een logo van 1,15m² langs de Sint-Jobstraat en twee logo's op de gevel langs de Galgeneinde van respectievelijk 3,25m² en 1,15m².

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

Momenteel is het pand vergund als hotel met op het gelijkvloers een restaurant met een klein zaaltje.

De parking is momenteel vergund.

De wijziging van de bestemming naar horeca met een beperkt aantal kantoren is hier ruimtelijke aanvaardbaar. Naast de ligging in het midden van de lokale woonkern sluit de ligging ook aan bij een startpunt van het natuurgebied 'De Wijjers' op Domein Bovy.

Het voorzien van horeca is hier inpasbaar.

- Mobiliteitsimpact

Er is momenteel reeds een horecazaak. Deze horecazaak wordt uitgebreid. Op het naastliggend perceel worden 29 parkeerplaatsen voorzien, waarvan er twee voorbehouden voor personen met een beperking. Bijkomend wordt er voorzien in een overdekte fietsenstalling voor 21 fietsen. Volgens het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer zijn er onvoldoende parkeerplaatsen

We zitten hier in het centrum van een lokale woonkern. In de Galgeneinde, op ca 200m, is een publieke parking aanwezig bij Domein Bovy.

Daarnaast is er aan de overzijde van de Sint-Jobstraat nog een publieke parking aan de kerk en aan de Kluisstraat.

Op het eigen terrein wordt een overdekte fietsenstalling voorzien.

Een groot deel van de omliggende horecazaken hebben geen parkeerplaatsen op eigen terrein.

Gelet op de centrumligging, de aanwezigheid van publieke parkings en het voorzien van een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is het project ruimtelijk te verantwoorden.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het gebouw wordt met 62m² uitgebreid. In het midden van het centrum is deze uitbreiding aanvaardbaar. Voor de uitbreiding wordt voorzien in een infiltratiezone. Deze infiltratiezone wordt achteraan op de parking gelegd. Er wordt tevens voorzien in de nodige hemelwaterputten zodat herbruik van het hemelwater mogelijk is.

De uitbreiding gebeurt aan de zijde van Galgeneinde. De uitbreiding springt iets achteruit en ligt op ca 4m van de rooilijn. Dit is een spiegeling van de overzijde van de weg. Om te voorzien in de uitbreiding moeten er twee bomen worden gekapt.

Ter compensatie worden er in de zone voor de infiltratie 6 nieuwe bomen geplant. Rond de hele parking wordt een haag voorzien.

- Visueel-vormelijke elementen

Het gaat hier om een beperkte verbouwing en uitbreiding van het gebouw waarbij het uiterlijk wordt opgewaardeerd. Door de verbouwing krijgt het oudere pand terug een modernere uitstraling. Hierdoor wordt de hoek terug opgewaardeerd en is het geheel visueel aantrekkelijker.

- Cultuurhistorische aspecten

///

- Bodemreliëf

Ter hoogte van de aan te leggen wadi wordt het reliëf gewijzigd. Het gaat hier om een beperkte reliëfwijziging in het kader van de uitvoering van de hemelwaterverordening.

- Hinderaspecten gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Rond heel de parkeerzone wordt een haag gezet. Hierdoor wordt er voorzien in een groenbuffer naar de aanpalende percelen waardoor de hinder wordt beperkt. Momenteel is hier ook een parking gelegen en is er aan de linker perceelsgrens geen buffering voorzien.

Aan de achterzijde van de parking worden tevens nog enkele bomen voorzien waardoor heel de parking een groener karakter krijgt.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het gedeeltelijk slopen, uitbreiden en verbouwen van het bestaande gebouw en herinrichten van de parking.

Voorwaarden

Het advies van de nutsmaatschappijen moet gevolgd worden

Het advies van de brandweer moet gevolgd worden.

Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer moet gevolgd worden, uitgezonderd het aantal parkeerplaatsen.

De voorwaarden en het advies van het agentschap Natuur en Bos moet gevolgd worden.

- Er mag geen overtreding gebeuren op het Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer. Dit betekent dat er dient nagegaan te worden, alvorens de afbraakwerken beginnen, of er beschermde soorten (zoals vleermuizen, zwaluwen, ...) of indicaties ervan (zoals resten van nesten, uitwerpselen, ...) in of aan de gebouwen aanwezig zijn. Indien er een vermoeden bestaat van aanwezigheid van soorten dient contact opgenomen te worden met ANB;
- De wadi dient op een 'amfibievriendelijke' manier aangelegd te worden (zie informatie als bijlage).

Op basis van de gegevens in het dossier concludeert het Agentschap voor Natuur en Bos dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone.

Er moet in het plantseizoen, dat loopt van november tot maart, volgend de ingebruikname van de woning een heraanplanting gebeuren met minstens 6 inheemse, standplaatsgeschikte bomen, maat 10/12, op voldoende afstand van de perceelsgrenzen.

De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering. Indien de bomen afsterven, moeten ze vervangen worden. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel minstens 7 nieuwe hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.

Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's en het aankoopbewijs van de bomen.

De borgsom van 600 euro, 100 euro per aan te planten boom, moet betaald worden vóór het gebruikmaken van de vergunning. Voor het betalen van deze borgsom, ontvangt men een factuur van de gemeente. Na de aanplanting wordt de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht door de aanvrager.

Twee jaar na de volledige aanplant wordt op vraag van aanvrager een controle uitgevoerd door het gemeentebestuur. Indien de aanplanting na 2 jaar voldoet, wordt de borg vrijgegeven.

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, Jessica Verheggen namens BOLD. BV met als contactadres Galgeneinde 13 bus 11 te 3550 Heusden-Zolder, voor het gedeeltelijk slopen, uitbreiden en verbouwen van het bestaande gebouw en herinrichten van de parking, gelegen Sint-Jobstraat 77 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie D 359 F3 en (afd. 4) sectie D 359 Y2.

Artikel 2:

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

Het advies van de nutsmaatschappijen moet gevolgd worden

Het advies van de brandweer moet gevolgd worden.

Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer moet gevolgd worden, uitgezonderd het aantal parkeerplaatsen.

De voorwaarden en het advies van het agentschap Natuur en Bos moet gevolgd worden.

- Er mag geen overtreding gebeuren op het Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer. Dit betekent dat er dient nagegaan te worden, alvorens de afbraakwerken beginnen, of er beschermde soorten (zoals vleermuizen, zwaluwen, ...) of indicaties ervan (zoals resten van nesten, uitwerpselen, ...) in of aan de gebouwen aanwezig zijn. Indien er een vermoeden bestaat van aanwezigheid van soorten dient contact opgenomen te worden met ANB;
- De wadi dient op een 'amfibievriendelijke' manier aangelegd te worden (zie informatie als bijlage).

Op basis van de gegevens in het dossier concludeert het Agentschap voor Natuur en Bos dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone.

Er moet in het plantseizoen, dat loopt van november tot maart, volgend de ingebruikname van de woning een heraanplanting gebeuren met minstens 6 inheemse, standplaatsgeschikte bomen, maat 10/12, op voldoende afstand van de perceelsgrenzen.

De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering. Indien de bomen afsterven, moeten ze vervangen worden. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel minstens 7 nieuwe hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.

Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's en het aankoopbewijs van de bomen.

De borgsom van 600 euro, 100 euro per aan te planten boom, moet betaald worden vóór het gebruikmaken van de vergunning. Voor het betalen van deze borgsom, ontvangt men een factuur van de gemeente. Na de aanplanting wordt de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht door de aanvrager.

Twee jaar na de volledige aanplant wordt op vraag van aanvrager een controle uitgevoerd door het gemeentebestuur. Indien de aanplanting na 2 jaar voldoet, wordt de borg vrijgegeven.

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