

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 17 december 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: 4

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/223 - 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: **JEVAGA BV**

Ligging van het perceel: **Sint-Jobstraat 104**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie D nr. 402M**

Projectnaam: Fleurn - bijgebouw & gevelwijziging - Duplicaat van 2025031535
Inrichtingsnummer: 20250617-0077
Intern dossiernummer: 25/223
ID omgevingsplatform OMV_2025107897
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het uitbreiden van een handelspand, aanpassen van de voorgevel, plaatsen van reclame aan de voorgevel, afbreken van bestaande bijgebouwen en bouwen van een vrijstaand bijgebouw.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van klasse 3 waarop de volgende rubriek van toepassing is:

- 16.3.2°a) Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW- **klasse 3**
(Het plaatsen van verschillende installaties met een totaal vermogen van 59,8 kW)
 1. Warmtepomp: 10,1 kW
 2. Dampkapverwarming: 6,3 kW
 3. Airco keuken: 27,0 kW
 4. Airco winkel: 1,6 kW
 5. Airco winkel +1: 5,0 kW
 6. Airco restaurant: 5,6 kW
 7. Koelcel en drankentoog: 0,7 kW
 8. Vriescel: 3,5 kW

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	9 september 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	11 september 2025
Opening openbaar onderzoek	16 september 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	15 oktober 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	8 december 2025
Uiterste datum beslissing	25 december 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 8 december 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 25/118/OMV_2025031535 voor het uitbreiden van een handelspand, aanpassen van de voorgevel, plaatsen van reclame aan de voorgevel, afbraak van bestaande bijgebouwen, bouwen van een vrijstaand bijgebouw - ingetrokken
- Omgevingsvergunning 18/400/OMV_2018134997 voor het een bronbemaling voor de aanleg van een pompput en riolering in de Sint-Jobstraat met een debiet van 15m³/u gedurende 33 dagen = 11880 m³ geakteerd op 03/12/2018.
- Omgevingsvergunning 18/414/OMV_2018138818 voor het wijzigen van de functie van appartement naar handelsruimte (werkruimte - stockage) goedgekeurd op 30/01/2019.

- Omgevingsvergunning 20/498/OMV_2020142112 voor het plaatsen van een reclamezuil en herplaatsen van een poort goedgekeurd op 10/02/2021.
- Omgevingsvergunning m21/425/OMV_2021131547 voor het opbreken van verhardingen, aanleggen van groen en het plaatsen van een poort ongegrond, niet rechtsgeldig op 24/08/2021.
- Omgevingsvergunning 21/434/OMV_2021137820 voor het plaatsen van een poort in de voortuin goedgekeurd op 10/11/2021.
- Omgevingsvergunning 21/436/OMV_2021137778 voor het aanpassen van verhardingen en groenaanleg voortuin goedgekeurd op 17/11/2021.
- Omgevingsvergunning 23/008/OMV_2022130380 voor het aanpassen van de inrichting van de voortuin, het isoleren van de voorgevel, het aanbrengen publiciteit en het plaatsen van zonnepanelen goedgekeurd op 22/03/2023.
- Stedenbouwkundige vergunning (49/017Z) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 07/04/1949.
- Stedenbouwkundige vergunning (04/069) voor het afbreken van een bestaande garage en het bouwen van een tuinpaviljoen - goedgekeurd op 28/04/2004.
- Stedenbouwkundige vergunning (12/300) voor het wijzigen van de voorwaarden van de vergunning van fase 1 en het regulariseren van fase 2: uitbreiden van een woonzorgcentrum met 8 serviceflats en 23 rusthuiskamers - goedgekeurd op 14/01/2013.
- Stedenbouwkundige vergunning (15/102) voor het verbouwen van een eengezinswoning tot eengezinswoning met handelszaak en regulariseren van een garage - goedgekeurd op 27/07/2015.
- Stedenbouwkundige vergunning (17/199) voor het uitbreiden van een handelsruimte met koffie en wijnbar - goedgekeurd op 11/12/2017.
- Stedenbouwkundig attest SA08/044 voor het stedenbouwkundige inlichtingen afd 4, sectie d nr 402p - positief gevonden op 07/01/2009.

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.

Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut:

In dit gebied mogen de werken en handelingen worden uitgevoerd die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en gezondmaking van het bestaande gebouwencomplex in functie van de bestemming en gebruik als openbare gemeenschapsvoorziening. Uitbreiding of afbraak, zij het gedeeltelijk, gevolgd door nieuwbouw is niet toegelaten. Bij afbraak van het bestaande gebouwencomplex krijgen de gronden de bestemming van natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat zoals aangegeven in artikel 13, 4.3.2. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en worden de voorschriften van toepassing die gelden voor deze bestemming.

- Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Het perceel is gelegen binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg BPA Bolderberg II, goedgekeurd op 8 april 1983, met bestemmingszone(s): achteruitbouwstrook, wegenis en voetpaden, zone voor koeren en hovingen, zone voor open bebouwing.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan, maar is niet volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van BPA Bolderberg II.

Afwijking en uitzonderingen

Na een openbaar onderzoek, kunnen beperkte afwijkingen in een vergunning worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen zoals bepaald in artikel 4.4.1 VCRO.

Het project is grotendeels gerealiseerd conform de verleende vergunningen en voorschriften, met enkele afwijkingen:

1. Gelegen in zone open bebouwing (bestaand, vergund)
2. Het gebouw heeft een bouwdiepte van 20,0m i.p.v. de toegestane 17,0m (nieuw)
3. Bijgebouw is niet op 3,0m van de zijdelingse perceelsgrens geplaatst (nieuw)

De afwijkingen worden als volgt beoordeeld:

2. Afwijking bouwdiepte (20,0 m):

De uitbreiding betreft een functioneel noodzakelijke uitbreiding van de horecakeuken, met een beperkte oppervlakte van 19,1 m² en een kroonlijsthoogte die aansluit op de bestaande achterbouw.

De uitbreiding bevindt zich volledig in de achtertuintzone en behoudt voldoende open ruimte rondom het hoofdvolume, in overeenstemming met de doelstellingen van open bebouwing. Aangezien het volume beperkt, laag en functioneel is, kunnen de voorschriften proportioneel worden geïnterpreteerd zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

3. Afwijking inplanting nieuw bijgebouw (tegen perceelsgrens):

Het nieuwe bijgebouw vervangt meerdere bestaande bijgebouwen die versnipperd in de tuin lagen. Door te kiezen voor één compact volume op de perceelsgrens, wordt de ruimtelijke structuur aanzienlijk verbeterd:

- de tuinstructuur wordt overzichtelijker
- er ontstaat meer open ruimte in het midden van het perceel
- hinder voor de omgeving wordt beperkt tot één locatie

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:

- Gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot beplanting, goedgekeurd op 10/11/1995.
- 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.

Het hemelwater dat op de nieuwe uitbreiding en bijgebouw valt opgevangen worden in een bovengrondse infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 3743 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 9,08m². De maximale diepte van de infiltratievoorziening bedraagt 50cm

onder het maaiveld. De overloop van de infiltratievoorziening wordt aangesloten op de bestaande riolering.

De wadi moet in eerste instantie functioneren als infiltratievoorziening, conform de principes van hemelwaterbeheer en de verplichting tot scheiding van afval- en hemelwater. De overloop van de wadi mag uitsluitend worden aangesloten op een hemelwaterafvoer, gracht of ander bovengronds afwateringssysteem dat geschikt is voor de opvang van hemelwater.

Een aansluiting van de overloop op de afvalwaterriolering is enkel toegestaan wanneer wordt aangetoond dat infiltratie technisch niet haalbaar is en dat er in de onmiddellijke omgeving geen geschikt open afwateringssysteem aanwezig is. In dat geval moet de aanvrager vooraf een gemotiveerde technische onderbouwing voorleggen (bv. bodem- en infiltratieonderzoek). Deze ontbreekt in het dossier. Bijgevolg wordt als voorwaarde opgelegd dat er geen overloop naar de riolering aangelegd mag worden.

Gezien er een bestaande regenwaterput aanwezig is op het terrein wordt er geopteerd om de nieuwe dakoppervlaktes ook aan te sluiten op de regenwaterput. De bestaande regenwaterput loopt over in een infiltratieput. De overloop van de bestaande regenwaterput zal worden aangesloten op de nieuwe bovengrondse infiltratievoorziening. De overloop hiervan wordt aangesloten op de bestaande infiltratieput.

Op die manier wordt alle regenwater maximaal geïnfiltreerd op het eigen terrein.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Deputatie** afgeleverd op 15 oktober 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Beste,

In bijlage het aangepaste advies. Gelieve het vorige te willen negeren.

Het advies van **Watering De Herk** afgeleverd op 17 oktober 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Watering de Herk geeft een voorwaardelijk gunstig advies.

De adviesvraag handelt over de richtlijn gewijzigd overstromingsregime.

Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgebied of aan de rand ervan : het kritisch overstromingspeil bedraagt 30m90 TAW. Het peil van de as van de weg ter hoogte van de inrit bedraagt 30m50 TAW. Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 50 cm boven de as van de weg).
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
- Nieuwe kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
- Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is.

CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het uitbreiden handelspand, aanpassen voorgevel, plaatsen reclame aan voorgevel, afbraak bestaande

bijgebouwen, bouwen vrijstaand bijgebouw een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de constructievoorwaarden bovenaan dit advies worden opgenomen in de vergunning.

De watering is waterbeheerder voor dit projectgebied, maar voor zowel het advies in het kader van de bindende bepalingen in verband met de waterloop (afstandsregels en machtigingen) als het advies in het kader van de watertoets treedt de Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg op als ondersteunende adviesverlenende instantie.

De watering neemt dit advies met de hierin opgenomen beoordeling en conclusie over en maakt dit advies tot het hare.

Het advies van **Deputatie** afgeleverd op 7 oktober 2025, is ongunstig en als volgt gemotiveerd:
In bijlage ons advies.

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 22 oktober 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 16 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.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 september 2025 tot 15 oktober 2025.

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

Naar aanleiding van het ongunstig advies van Provincie Limburg, dienst Water en Domein op 7 oktober 2025 werd op 9 oktober 2025 een wijzigingsverzoek ingediend.

Het terreinprofiel werd gecorrigeerd. Het niveau van de as van de weg werd foutief weergegeven. De plannen van de terreinprofielen van de bestaande en nieuwe toestand werden aangepast.

De wijzigingen komen tegemoet aan dit advies. Het betreft geen wezenlijke wijzigingen die:

- * de impact op de omgeving wijzigt
- * de aard of omvang van het project verandert
- * of nieuwe milieueffecten mogelijk zijn

Er werd geen tweede openbaar onderzoek georganiseerd.

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

DEEL 1 INLICHTINGENFICHE

Ligging van het perceel:

- * kadaster: gemeente Heusden-Zolder, afdeling 4, sectie D, nr. 402M
- * adres: Sint-Jobstraat 104
- * gelegen in een pluviaal overstromingsgebied

Waterloop en machtiging

- * stroomgebied van de onbevaarbare waterlopen: VOORTBEEK, nummer 214, categorie: 2de
- * watering: gelegen in de Watering De Herk

DEEL 2 WATERADVIES I.V.M. DE WATERTOETS

(art. 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018)

1 Beschrijving van het watersysteem

- Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 2de categorie.
- Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in woongebied
- Het perceel is daarenboven gelegen in:
 - o het bekken van de Demer
 - o het deelbekken van de Mangelbeek

2 Waterplannen

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde is van toepassing.

3 Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer, gecoördineerd op 15 juni 2018 – artikel 1.2.2

De adviesvraag handelt over de richtlijn gewijzigd overstromingsregime.

Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgebied of aan de rand ervan : het kritisch overstromingspeil bedraagt 30m90 TAW. Het peil van de as van de weg ter hoogte van de inrit bedraagt 30m50 TAW.

Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- * Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 50 cm boven de as van de weg).
- * Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
- * Nieuwe kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- * Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.
- * Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
- * Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- * Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.
- * Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- * Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
- * Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf.
- * Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is

DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het uitbreiden handelspand, aanpassen voorgevel, plaatsen reclame aan voorgevel, afbraak bestaande bijgebouwen, bouwen vrijstaand bijgebouw een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de constructievoorwaarden onder Deel 2 worden opgenomen in de vergunning.

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 (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 een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het goed is gelegen in het centrum van de landelijke woonkern Bolderberg, aan een plein met diverse handels- en horecazaken met een publieke parking.

Op het perceel is reeds een horecazaak met winkel gevestigd.

Aan de rechterzijde bevindt zich een eengezinswoning en aan de linkerzijde een café.

In 2023 werd reeds een omgevingsvergunning verleend voor het isoleren van gevels, het plaatsen van zonnepanelen en het herinrichten van de voortuin. Enkel de werken aan de voortuin werden uitgevoerd. De andere vergunde werken blijven behouden en zullen worden uitgevoerd in samenhang met de nieuwe aanvraag.

De huidige aanvraag omvat een aanpassing en opwaardering van de voorgevel, de uitbreiding van de horecazaak aan de achterzijde, enkele aanpassingen aan de achtergevel, de afbraak van bestaande bijgebouwen en de oprichting van een nieuw bijgebouw.

1. Voorgevelaanpassing

De bestaande voorgevel bestaat uit een verouderde linkerzijde en een moderner rechterdeel. Om het gebouw een uniforme en hedendaagse uitstraling te geven, wordt de linkerzijde van de voorgevel bekleed met isolatie en steenstrips in een gebroken witte tint, conform de kleurstelling van de bestaande gevel.

De bestaande raamopeningen worden deels aangepast en de gevel wordt opgetrokken tot dezelfde kroonlijsthoogte als de rechterzijde, namelijk 6,81 m, waardoor een harmonieus geheel ontstaat.

2. Aanbrengen van publiciteit

Op de vernieuwde voorgevel wordt nieuwe publiciteit aangebracht, bestaande uit losse letters met indirecte verlichting. De totale reclame-oppervlakte bedraagt 2,5 m².

3. Uitbreiding van de horecazaak (achtergevel)

Aan de achterzijde van het hoofdgebouw wordt een uitbreiding van de keuken voorzien. Deze uitbreiding heeft een grondoppervlakte van 19,1 m² en sluit aan op de bestaande achterbouw, met behoud van een kroonlijsthoogte van 3,43 m.

Door de uitbreiding ontstaat een totale bouwdiepte van 20,0 m op het verste punt.

4. Aanpassingen aan de achtergevel van het hoofdgebouw

Twee bijkomende ingrepen worden voorzien:

* In het oorspronkelijke hoofdvolume wordt een groter raam met een beperkte dakuitbouw gerealiseerd.

* Deze ingreep dient om een vluchtroute te creëren vanuit de personeelsruimtes naar een reeds bestaande kooiladder, die toegang geeft tot het dak. Het dak wordt uitsluitend gebruikt als noodvluchtweg of voor onderhoud aan technische installaties, niet als terras of gebruikruimte.

5. Afbraak en nieuwbouw van bijgebouwen

Alle bestaande bijgebouwen in de achtertuint worden afgebroken.

Op de rechterzijde van het perceel wordt een nieuw bijgebouw (56,10m²) opgericht, dat zal dienen als opslagruimte voor de horecazaak. De constructie heeft een plat dak met een dakrandhoogte van 3,40m en wordt tot tegen de rechter perceelgrens ingeplant.

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

Het gebouw wordt reeds gebruikt als horecazaak. De voorgestelde uitbreidingen staan volledig in het teken van een efficiëntere en veiligere uitbating van deze functie. Het project is bijgevolg functioneel inpasbaar in zijn omgeving.

- Mobiliteitsimpact

Het project heeft nauwelijks een mobiliteitsimpact. De uitbreiding van de keuken en het nieuwe bijgebouw leiden niet tot bijkomende bezoekers, extra parkeerbehoefte of meer verkeersstromen. Het gebruik blijft identiek en er wordt geen verkeer genererende functie toegevoegd. De bestaande ontsluiting blijft behouden en de tijdelijke hinder tijdens de uitvoering blijft beperkt tot wat gebruikelijk is voor een horecazaak.

- Schaal

De uitbreiding bevindt zich volledig aan de achterzijde van het gebouw, zodat de commerciële uitstraling en het gebruik aan de straatzijde onveranderd blijven.

Het project sluit aan bij de bestaande bebouwing en de omgeving. De uitbreiding van de keuken is beperkt en blijft volledig ondergeschikt aan het hoofdvolume, zowel in hoogte, als in oppervlakte.

Door de voorgevel aan te passen en de kroonlijsthoogte links op te trekken tot het niveau van het rechterdeel ontstaat een evenwichtige en harmonieuze gevelcompositie zonder dat de totale bouwhoogte wordt verhoogd.

Het nieuwe bijgebouw heeft een beperkte hoogte (dakrandhoogte: 3,40m) en blijft qua omvang en uitstraling volledig passend voor een tuinzone. De voorgestelde volumes verstoren de schaalverhoudingen van open bebouwing niet en sluiten aan op de bestaande typologische structuur.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Hoewel de totale bouwdiepte met de uitbreiding achteraan wordt verhoogd, betreft het een zeer beperkt bijkomend volume dat uitsluitend functioneel dient.

De karakteristiek van open bebouwing blijft volledig behouden, met voldoende onverharde en onbebouwde zones rondom de hoofdconstructie.

Door meerdere kleinere bijgebouwen te verwijderen en te vervangen door één compact volume, wordt de tuinzone efficiënter ingericht en wordt de open ruimte op het perceel zelfs versterkt. Het bijgebouw draagt bij aan een efficiëntere bedrijfsvoering doordat de opslag gecentraliseerd wordt in één ordelijk volume, wat een belangrijke verbetering betekent ten opzichte van de huidige toestand waarin meerdere verspreide bijgebouwen aanwezig waren. De functie van het perceel wijzigt niet en de totale inrichting wordt logischer en professioneler georganiseerd. De functie (opslag) past in een zone voor koeren en hovingen en betreft geen publiek gebruik.

De realisatie van het project zal resulteren in 16,50m² minder bebouwing en 39,6m² minder verharding op het perceel.

Wat het ruimtegebruik en de bouwdichtheid betreft blijft het project binnen aanvaardbare grenzen.

- Visueel-vormelijke elementen

De nieuwe bekleding van de voorgevel zal uitgevoerd worden in steenstrips met een gebroken witte kleur.

De uitbreiding aan de achterzijde van het gebouw, ter hoogte van de keuken, zal bekleed worden met gevelmetselwerk in breuksteen in een donkergrijze kleur, dit is conform de reeds bestaande toestand in de achtergevel.

Het bijgebouw zal voorzien worden in een gevelbekleding in dezelfde steenstrips als de bekleding van de bestaande keuken en uitbreiding hiervan.

Het nieuwe aluminium buitenschrijnwerk zal voorzien worden in een grijze kleur.

De voorgevel ondergaat een aanzienlijke kwaliteitsverbetering doordat verouderde delen worden vernieuwd en het gevelbeeld coherenter wordt gemaakt door uniforme materialen en een gelijkgetrokken kroonlijst.

De uitbreidingen aan de achterzijde zijn vanaf het openbaar domein niet zichtbaar en hebben dus geen impact op de visuele perceptie van de omgeving.

De reclame op de voorgevel is beperkt in omvang en discreet uitgevoerd met indirecte verlichting, waardoor ze niet storend werkt in het straatbeeld.

- Cultuurhistorische aspecten

Aan de overzijde van de straat is gemeentelijk domein Bovy gelegen, dat in de inventaris van onroerend erfgoed opgenomen werd als 'landschappelijk element'. (ID 134646)

De gevraagde werken hebben negatieve invloed op dit landschappelijk element.

- Bodemreliëf

Het bodemreliëf blijft volledig behouden, aangezien het project geen aanpassingen aan het maaiveld vereist.

- Hinderaspecten

De plaatsing van indirect verlichte publiciteit aan de voorgevel veroorzaakt geen hinder. De verlichting is subtiel en functioneel. Aangezien het om losse letters met zachte indirecte verlichting gaat, blijft de impact op het avondbeeld van de straat minimaal.

Beoordeling van de ingedeelde inrichting of activiteit

Aspect ligging

De inrichting ligt in een woongebied volgens het gewestplan Hasselt-Genk.

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).

De plaatsing van de installaties gebeurt in functie van de uitbating van een vergund restaurant. Ze zijn dus verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften.

De iioa is louter en alleen in de derde klasse ingedeeld, de exploitatie ervan is dus meldingsplichtig. Er wordt voldaan aan artikel 5.4.3, §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbods- en afstandregels.

De gemelde exploitatie is meldingsplichtig en niet verboden.

Aspect geluid en trillingen

De installaties kunnen een bron van geluidshinder zijn.

De inrichting ligt in een woongebied volgens het gewestplan op minder dan 500 m van een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Volgens de tabel in bijlage 4.5.4 van Vlarem II is in deze gebieden (lijn 2°) een richtwaarde van 50 dB(A) overdag van toepassing en een richtwaarde van 45 dB(A) 's avonds en 's nachts.

Bij de aanvraag is een tabel gevoegd waarin een overzicht gegeven wordt van de geluidsproductie van de verschillende installaties en de maatregelen die genomen worden om aan de geluidsnormen te kunnen voldoen. Voor de buitenunits van de warmtepomp en voor de airco's van de keukens en winkel en voor de dampkap wordt een akoestische omkasting voorzien.

Er blijkt dat alle installaties kunnen voldoen aan de geluidsnorm.

Conclusie

Uit de beoordeling van de milieuaspecten blijkt dat de exploitatie van de inrichting geen onaanvaardbare risico's of hinder voor de mens en het milieu met zich meebrengt die niet door de algemene, sectorale voorwaarden uit Vlarem II tot een aanvaardbaar risico kunnen worden herleid.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig, voor het uitbreiden van een handelspand, aanpassen van de voorgevel, plaatsen van reclame aan de voorgevel, afbreken van bestaande bijgebouwen en bouwen van een vrijstaand bijgebouw en voor de exploitatie van de ingedeelde

inrichting of activiteit met inrichtingsnummer 20250617-007 waarop de volgende rubriek van toepassing is:

- **16.3.2°a) Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gasen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW- klasse 3 (Het plaatsen van verschillende installaties met een totaal vermogen van 59,8 kW)**
 - 1. Warmtepomp: 10,1 kW**
 - 2. Dampkapverwarming: 6,3 kW**
 - 3. Airco keuken: 27,0 kW**
 - 4. Airco winkel: 1,6 kW**
 - 5. Airco winkel +1: 5,0 kW**
 - 6. Airco restaurant: 5,6 kW**
 - 7. Koelcel en drankentoog: 0,7 kW**
 - 8. Vriescel: 3,5 kW**

Voorwaarden

De afbraak van de verhardingen en bijgebouwen in de achtertuin is essentieel om het aandeel verharding en bebouwing op het perceel af te bouwen.

Voorwaarden bij sloop:

- Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
- De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
- Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
- Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

De kiezelverharding in de voortuin dient verwijderd te worden, conform het inplantingsplan van de nieuwe toestand.

Er kunnen geen bijkomende constructies of verhardingen meer komen in de toekomst.

Er moet tegemoet voldaan worden aan alle opmerkingen zoals vermeld in het brandpreventie advies van hulpverleningszone Zuid-West Limburg met kenmer 2015-0236-006 dd. 22 oktober 2025.

Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de preventieafgevaardigde van de betreffende brandweerpost hiervan in te lichten, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven.

De aanvraag dient te voldoen aan het advies van Provincie Limburg, dienst Water en Domeinen: Er voldaan worden aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 50 cm boven de as van de weg).
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
- Nieuwe kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch

overstromingspeil opgesteld worden.

- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
- Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is.

De wadi moet in eerste instantie functioneren als infiltratievoorziening, conform de principes van hemelwaterbeheer en de verplichting tot scheiding van afval- en hemelwater. De wadi mag niet voorzien worden van een overloop naar de openbare riolering.

Het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer met kenmerk AV/717/2025/00916 moet gevolgd worden.

De exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is afhankelijk van de strikte naleving van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM waarvan de volgende bijzondere aandacht verdienen:

- Algemene milieuvoorwaarden
 - ☐ Hoofdstuk 4.1 algemeen
 - ☐ Hoofdstuk 4.5 geluid
- Sectorale milieuvoorwaarden
 - ☐ Hoofdstuk 5.16 Behandelen van gassen
 - ☐ Afdeling 5.16.3 Installaties van het fysisch behandelen van gassen (Koelinstallaties en warmtepompen)

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

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, Jeffrey Jennen namens JEVAGA BV gevestigd te Snelwegstraat 16 te 3550 Heusden-Zolder, voor het uitbreiden van een handelspand, aanpassen van de voorgevel, plaatsen van reclame aan de voorgevel, afbreken van bestaande bijgebouwen en bouwen van een vrijstaand bijgebouw, gelegen Sint-Jobstraat 104 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie D 402 M. De vergunning omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van klasse 3 met inrichtingsnummer 20250617-0077 waarop de volgende rubriek van toepassing is:

- 16.3.2°a) Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW- **klasse 3**
(Het plaatsen van verschillende installaties met een totaal vermogen van 59,8 kW)
 1. Warmtepomp: 10,1 kW
 2. Dampkapverwarming: 6,3 kW
 3. Airco keuken: 27,0 kW
 4. Airco winkel: 1,6 kW
 5. Airco winkel +1: 5,0 kW
 6. Airco restaurant: 5,6 kW
 7. Koelcel en drankentoog: 0,7 kW
 8. Vriescel: 3,5 kW

Artikel 2:

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

De afbraak van de verhardingen en bijgebouwen in de achtertuin is essentieel om het aandeel verharding en bebouwing op het perceel af te bouwen.

Voorwaarden bij sloop:

- Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
- De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
- Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
- Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
- Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

De kiezelverharding in de voortuin dient verwijderd te worden, conform het inplantingsplan van de nieuwe toestand.

Er kunnen geen bijkomende constructies of verhardingen meer komen in de toekomst.

Er moet tegemoet voldaan worden aan alle opmerkingen zoals vermeld in het brandpreventie advies van hulpverleningszone Zuid-West Limburg met kenmer 2015-0236-006 dd. 22 oktober 2025.

Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de preventieafgevaardigde van de betreffende brandweerpost hiervan in te lichten, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven.

De aanvraag dient te voldoen aan het advies van Provincie Limburg, dienst Water en Domeinen:

Er voldaan worden aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 50 cm boven de as van de weg).
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
- Nieuwe kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
- Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is.

De wadi moet in eerste instantie functioneren als infiltratievoorziening, conform de principes van hemelwaterbeheer en de verplichting tot scheiding van afval- en hemelwater. De wadi mag niet voorzien worden van een overloop naar de openbare riolering.

Het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer met kenmerk AV/717/2025/00916 moet gevolgd worden.

De exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is afhankelijk van de strikte naleving van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM waarvan de volgende bijzondere aandacht verdienen:

- Algemene milieuvoorwaarden
 - ☐ Hoofdstuk 4.1 algemeen

- ☐ Hoofdstuk 4.5 geluid
- Sectorale milieuvoorwaarden
 - ☐ Hoofdstuk 5.16 Behandelen van gassen
 - ☐ Afdeling 5.16.3 Installaties van het fysisch behandelen van gassen (Koelinstallaties en warmtepompen)

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

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)
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt

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, 17 december 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester