

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 15 juli 2026

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Mario Carremans, Britt Custers, Petra
Tielens, Annette Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Waarnemend algemeen directeur: Raf Nulens

VERONTSCULDIGD:

Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendanummer: 15

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 26/196 - 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: **NIELS GELDERS**

Ligging van het perceel: **Simone Reyndersstraat 31**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nr. 1117M2**

Projectnaam: Vervangen wadi door ondergrondse infiltratie

Intern dossiernummer: 26/196

ID omgevingsplatform OMV_2026068379

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag
Het vervangen wadi door ondergrondse infiltratie.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	29 mei 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	22 juni 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	1 juli 2026
Uiterste datum beslissing	21 augustus 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 1 juli 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 2023/007/OMV_2023040581 voor het verkavelen van 12 percelen in 22 loten voor halfopen bebouwing, 1 lot voor open bebouwing, 15 geschakelde woningen, een lot voor een gemeenschappelijke carport, 7 loten voor parkeren in open lucht, ontbossen, aanleggen van wegenis en het wijzigen van een buurtweg/gemeenteweg goedgekeurd op 04/10/2023.
- Omgevingsvergunning 24/298/OMV_2024121409 voor het bouwen van 5 gekoppelde woningen goedgekeurd op 13/11/2024.

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 gelegen binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg BPA Boekt, goedgekeurd op 27 augustus 2004, met bestemmingszone(s): zone voor residentiële bebouwing.

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 2023/007, goedgekeurd op 04/10/2023. Het betreft lot 28.

Binnen deze verkaveling werd ook een rooilijnplan opgesteld. De aanvraag is niet in strijd met dit Rooilijnplan

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften

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:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, d.d. 10 februari 2023 is van toepassing op dit dossier. 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 aanvraag vraagt een afwijking op deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening. De aanvraag beoogt het voorzien van ondergrondse infiltratie i.p.v. bovengrondse infiltratie omwille van de beperkingen in ruimte op het perceel. Aan de aanvraag werd een gemotiveerd verzoek tot afwijking van de hemelwaterverordening toegevoegd. De achtertuin van het perceel is kleiner dan 100m² waardoor het toelaten van ondergrondse infiltratie i.p.v. bovengrondse infiltratie aanvaardbaar is.

De dakoppervlakte van de woning watert reeds af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 5.000 liter die zal overlopen naar een ondergrondse infiltratievoorziening. Binnen de aanvraag wordt een ondergronds infiltratiekrat met een buffervolume van 1600 liter aangevraagd. Het infiltratiekrat is hiermee voldoende groot gedimensioneerd en voldoet aan het minimaal te voorziene buffervolume/infiltratieoppervlakte.

Berekening van de grootte van de te plaatsen infiltratievoorziening:

Dakoppervlakte = 60,00m², geen afwaterende verharding in rekening gebracht, er wordt 1 regenwaterput geplaatst dus deze oppervlakte mag in mindering gebracht worden met 30m². Er blijft een te bufferen oppervlakte van 30m² over. De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 8% van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte, dit is 2,4m². Het infiltratievolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 33 l/m² in rekening te brengen afwaterende oppervlakte, dit is 990 liter. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling en een buitenkraan. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, d.d. 9 juni 2017 is van toepassing op dit dossier.

De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een telecomunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. Bij appartementsgebouwen moet men een toegangspunt voorzien waar de internetleveranciers eenvoudig hun aansluitingen naar de verschillende appartementen kunnen beheeren.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en de criteria van artikels 30-38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Er dienden geen adviezen gevraagd te worden.

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt 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 vereenvoudigde procedure gevolgd en werd er geen openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

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.

De omzendbrief van 5 december 2025 betreffende de toepassing Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater bij residentiële omgevingsvergunningsaanvragen is van toepassing op de aanvraag.

Voor deze aanvraag specifiek rubriek D, Infiltratievoorzieningen in kleine tuinen, waarbij de achtertuinen van de voorliggende aanvraag kleiner zijn dan een oppervlakte van 100m² of over een beperkte diepte beschikken en dus bijkomend in aanmerking komen voor een ondergrondse infiltratievoorziening binnen de hemelwaterverordening

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 Schaamloop, 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 of II 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).

Stikstof

De aanvraag genereert geen bijkomende stikstofemissies ten gevolge van voertuigbewegingen of dergelijke en dient bijgevolg op dit vlak ook niet verder beoordeeld te worden.

Rioleringsstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het perceel zich in een '**centraal gebied**'. In dit gebied is reeds een collectieve riolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie, waardoor de aansluiting van huishoudelijk afvalwater op openbare riolering gegarandeerd is. De rioleringsstoets wordt derhalve als voldaan

beschouwd. De toets is hiermee positief afgerond en vormt geen belemmering voor de verlening van de vergunning.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Simone Reyndersstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De voorliggende aanvraag is gelegen in het centrum van Boekt, centraal in de bebouwingsstrook Boekt-Zolder. Het perceel ligt op een steenworp van de kerk van Boekt en een basisschool binnen een recente verkaveling tot ontwikkeling van dit binnengebied. Het gebied wordt omsloten door De Panestraat-H.Hartlaan-Reitveld-Pastoor Swinnenstraat-Ubbelstraat.

Deze aanvraag heeft betrekking op lot 28 met een reeds gerealiseerde gesloten eengezinswoning uit de verkaveling. De aanvraag beoogt het wijzigen van de reeds vergunde infiltratievoorziening en wijkt hiermee af van de hemelwaterverordening.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het wijzigen van de reeds vergunde infiltratievoorziening en wijkt hiermee af van de hemelwaterverordening. Omwille van de beperkte oppervlakte en diepte van de de achtertuinen van de voorliggende percelen is deze afwijking aanvaardbaar.

De aanvraag is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkavelingsvergunning, niet ouder dan 15 jaar. Die vergunning bevat voorschriften die de aandachtspunten vermelden in artikel 4.3.1 §2, 1° van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening behandelen en regelen. Deze voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De aanvraag voldoet daar volledig aan en dus is de goede plaatselijke aanleg principieel verzekerd.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het vervangen van de wadi door ondergrondse infiltratie.

Voorwaarden

Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.

De ondergrondse infiltratievoorziening moet minimaal gedimensioneerd worden volgens de rekenregels van de hemelwaterverordening van 2023. Er dient een **minimale infiltratieoppervlakte van 2,4m² en een minimaal buffervolume van 990 liter** bekomen te worden.

Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein opgevangen te worden en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

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, NIELS GELDERS wonende te Lodewijk Dosfellaan 17 te 3550 Heusden-Zolder, voor het vervangen wadi door ondergrondse infiltratie, gelegen Simone Reyndersstraat 31 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 1117 M2.

Artikel 2:

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

Er moet voldaan worden aan de **gewestelijke hemelwaterverordening 2023**.

De ondergrondse infiltratievoorziening moet minimaal gedimensioneerd worden volgens de rekenregels van de hemelwaterverordening van 2023. Er dient een **minimale infiltratieoppervlakte van 2,4m² en een minimaal buffervolume van 990 liter** bekomen te worden.

Het **hemelwater** dient te allen tijde op eigen terrein opgevangen te worden en mag geen hinder veroorzaken voor de aangelanden.

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.) Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 15 juli 2026

In opdracht:

Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester