

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 29 juli 2026

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendanummer: 14

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning –
aanvraagnr. 26/190 - 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: **Luk Dedene**

Ligging van het perceel: **Sterrenwacht 135**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie D nr. 659D11**

Projectnaam: Aanleg van een zwembad of zwemvijver

Intern dossiernummer: 26/190

ID omgevingsplatform OMV_2026067343

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag
Het aanleggen van een zwemvijver.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	27 mei 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	26 juni 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	6 juli 2026
Uiterste datum beslissing	25 augustus 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 6 juli 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 20/401/OMV_2020129368 voor het bouwen van een carport goedgekeurd op 16/12/2020.
- Stedenbouwkundige vergunning (02/066) voor het bouwen van een eengezinswoning en het slopen van een bestaande constructie - goedgekeurd op 24/07/2002.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

"Woonpark:

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan."

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

Het goed maakt deel uit van de verkaveling met ref. 1962/040, goedgekeurd op 18/01/1963. Het betreft lot 26. De betreffende verkaveling werd op 16/10/2007 vervallen verklaard voor de onbebouwde loten, zijnde de loten 1+10+15+16+18+24+30+32+34+35+40+41+42+43+44+46+48+49+50+52.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd rooilijnplan.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften en de onderliggende gewestplanbestemming woonpark.

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:

- 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.

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

In het omgevingsloket werd aangeduid dat er geen handelingen gevraagd worden waarop de hemelwaterverordening 2023 van toepassing is. Na de vraag voor bijkomende info werd in het omgevingsloket een ingevuld addendum B25 Verordening hemelwater toegevoegd. Volgens het toegevoegd plan wordt de overloop van de zwembijver aangesloten op de bovengrondse infiltratievoorziening met een buffervolume van 1.200 liter en een infiltratieoppervlakte van 3,5 m². De infiltratievoorziening, zoals ingetekend op de plannen, werd groter gedimensioneerd dan minimaal voorzien moet worden volgens de verordening. De voorziene bovengrondse infiltratievoorziening compenseert dus de gevraagde oppervlakte van de zwembijver.

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 hogerge genoemd 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.

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 project heeft een beperkte oppervlakte en is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. In alle redelijkheid concluderen wij dat het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

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).

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Sterrenwacht 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 beoogt het aanleggen van een zwemvijver in de achtertuin.

Het perceel ligt in een groene residentiële woonwijk met grote percelen aan de rand van de landelijke woonkern Bolderberg. Op het perceel bevindt zich een ééngezinswoning met een hellend dak en een vrijstaande carport. Op het perceel is nog overwegend veel hoogstammig groen aanwezig.

Rechts van deze woning is een onbebouwd perceel en links ervan bevindt zich een ééngezinswoning bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen voor woonpark o.a. stelt het volgende: "*Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.*". Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 1.9750m² waarvan dus 197,5m² mag gebruikt worden voor gazon en dergelijke.

Er wordt beperkt afgeweken van deze oppervlakte. Er wordt namelijk 234,5m² van het perceel aangelegd met gazon, terras en de zwemvijver. Dit geeft een percentage van 11,9% wat aanvaardbaar is aangezien er op het perceel nog overwegend veel hoogstammig groen aanwezig is. Bovendien bevindt de zwemvijver zich binnen de zone die momenteel reeds is aangelegd met gazon en beplanting. Bijgevolg wordt er geen bijkomende oppervlakte van het hoogstammig groen ingericht als tuin.

De zwemvijver wordt in de achtertuin voorzien op minstens 4,26m van de linkse perceelsgrens. Dit is op ruim voldoende afstand van de perceelsgrenzen.

Conclusie

Gunstig voor het aanleggen van een zwemvijver.

Voorwaarden

- De rioleringsaansluiting van de zwembijver gebeurt conform de richtlijnen van VLARIO.
- Een zwembijver wordt beschouwd als 'verharde oppervlakte', waar regenwater op valt. De overloop van een zwembijver wordt bijgevolg op de regenwaterafvoer (RWA) aangesloten gezien overlopen van privé-buitenzwembijvers veelvuldig zullen werken. Het spoelwater van filters daarentegen dient men aan te sluiten op de droogweerafvoer (DWA). Bij biologische filters wordt dit aangesloten op de regenwaterafvoer. Voor het ledigen van de zwembijver dient de aanvrager navraag te doen bij team Leefomgeving. Zij zullen bepalen of dit op RWA of DWA dient te gebeuren. De chloordosering wordt minstens 14 dagen voor de lediging uitgeschakeld om negatieve effecten bij de lozing te vermijden.
- Indien een tijdelijke droogzuiging of bronbemaling nodig blijkt tijdens de uitvoeringsfase, dient men hiervoor bijkomend een melding te doen.

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, Luk Dedene wonende te Sterrenwacht 135 te 3550 Heusden-Zolder, voor het aanleggen van een zwembijver, gelegen Sterrenwacht 135 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie D 659 D11.

Artikel 2:

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

- De rioleringsaansluiting van de zwembijver gebeurt conform de richtlijnen van VLARIO.
- Een zwembijver wordt beschouwd als 'verharde oppervlakte', waar regenwater op valt. De overloop van een zwembijver wordt bijgevolg op de regenwaterafvoer (RWA) aangesloten gezien overlopen van privé-buitenzwembijvers veelvuldig zullen werken. Het spoelwater van filters daarentegen dient men aan te sluiten op de droogweerafvoer (DWA). Bij biologische filters wordt dit aangesloten op de regenwaterafvoer. Voor het ledigen van de zwembijver dient de aanvrager navraag te doen bij team Leefomgeving. Zij zullen bepalen of dit op RWA of DWA dient te gebeuren. De chloordosering wordt minstens 14 dagen voor de lediging uitgeschakeld om negatieve effecten bij de lozing te vermijden.
- Indien een tijdelijke droogzuiging of bronbemaling nodig blijkt tijdens de uitvoeringsfase, dient men hiervoor bijkomend een melding te doen.

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, 30 juli 2026

In opdracht:

Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester