

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 28 januari 2026

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Marten Frederix
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Schepenen: Annette Palmers, Steven Goris

Agendnummer: 9

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 25/301 - 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: **mevrouw Hildegard Clarysse en de heer Martijn Pironet**

Ligging van het perceel: **Champert 47**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nr. 2013R4**

Projectnaam: Champert47

Intern dossiernummer: 25/301

ID omgevingsplatform OMV_2025113256

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het verbouwen van een bestaande woning en het kappen van een boom (Amerikaanse eik).

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	14 november 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	10 december 2025
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	21 januari 2026
Uiterste datum beslissing	8 februari 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 21 januari 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (76/122H) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 18/03/1976.
- Stedenbouwkundige vergunning (75/071H) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 25/03/1976.
- Stedenbouwkundige vergunning (14/262) voor het kappen van bomen - goedgekeurd op 24/11/2014.

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.

Agrarisch gebied:

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgeschiedenis voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

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

Voor de Champert is geen rooilijnplan opgemaakt.

In overeenstemming met dit plan

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

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

De aanvraag heeft geen betrekking op projecten waar volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient voor opgemaakt te worden.

Verordeningen

Overzicht:

- 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 hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 05/07/2013.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.

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.

Er zijn geen werken gepland aan de riolering of uitbreidingswerken. De hemelwaterverordening is niet van toepassing.

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.

Intern werd advies gevraagd aan de groenambtenaar. Hij formuleerde op 9/9/2015 volgend advies: Amerikaanse eik wordt gezien als een invasieve exoot, vooral in bossen op zandgronden kan hij domineren.

Zie bijvoorbeeld: <https://www.invasieve-exoten.info/nl/home-7/soorten/overige-invasieve-exoten-planten/amerikaanse-eik.htm>

Juist langs de Champert 47 zijn er bossen, volgens het gewestplan in 'bosgebieden' en natuurgebieden, langs wat zones voor landbouw.

Alleszins, de bossen in kwestie liggen op arme zandgrond, dus in feite een 'ideale situatie' voor de Amerikaanse eik.

Samengevat:

Omdat de Amerikaanse eik een uitheemse boomsoort is die sterk woekert in bossen op zandgrond en er juist langs dit perceel een bos op zandgrond staat, volgens het gewestplan in 'bosgebied' / 'natuurgebied', vind ik dat de Amerikaanse eik in kwestie gekapt mag 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.

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 Halbeek, 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 voorziet in het kappen van een Amerikaanse eik. Er wordt voorzien in de heraanplant van een inheemse boom.

De kap van de Amerikaanse eik werd gunstig geadviseerd door de groenambtenaar.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Champert 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 aan het noordwestelijke uiteinde van de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos. Ten noordoosten grenst het woongebied hier aan bosgebied en agrarisch gebied.

Ten zuiden is het ambachtelijk industriegebied van de Kapelstraat gelegen.

Rechts van de aanvraag staan grondgebonden woningen op ruime percelen. Al deze woningen hebben één bouwlaag en zijn afgewerkt met een hellend dak.

De aanvraag betreft de verbouwing van een woning met één bouwlaag die deels is afgewerkt met een hellend dak en deels met een plat dak.

Het hellend dak is bekleed met asbesthoudende leien.

De aanvraag behelst enerzijds binnen verbouwingen waarbij geraakt wordt aan de stabiliteit, het vervangen van het hellende dak door een plat dak, isolatiewerken en het kappen van een Amerikaanse eik

De woning is volledig onderkelderde, waarvan een deel een kruipruimte omvat en een deel een volwaardige kelder. De woning heeft één bovengrondse bouwlaag alsook een zolderruimte onder het schilddak die toegankelijk is via een zolderluik, maar die niet bruikbaar is gezien de beperkte vrije hoogte onder de spanten en wegens de niet-geïsoleerde staat ervan.

De gevels zijn opgetrokken in donkerbruine bakstenen tot niveau +0,00 m waarboven een licht-beige baksteen is voorzien tot niveau +2,10 m. Vanaf 2,10 m tot de kroonlijst zijn asbesthoudende gevelleien aanwezig.

De perceelgrens bevindt zich ter hoogte van de Zandbergstraat. Hierdoor is er sprake van een erfdienstbaarheid gezien de Zandbergstraat de toegang verleent tot enkele woningen.

Het perceel heeft een voortuin. Achteraan de woning is een bestaand terras aanwezig.

De aanvraag behelst het isoleren van de buitenmuren en het vervangen van het schilddak door een plat dak. Hierdoor wijzigt het volume van het gebouw. De buitengevels worden 10 cm verbreedt en de hoogte van de kroonlijst komt 30 cm hoger te liggen. De gevels wordt voorzien van bepleistering met een betonlook.

De overkapping van het terras aan de achterzijde wordt verwijderd e

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

- Functionele inpasbaarheid

De functie van de woning blijft ongewijzigd.

- Mobiliteitsimpact

Er is geen wijziging op vlak van mobiliteit.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het volume van het gebouw wordt enerzijds iets vergroot door het aanbrengen van een buiten isolatie en anderzijds verlaagd door het vervangen van het hellend dak door een plat dak. Het gaat hier om beperkte wijzigingen met weinig ruimtelijke impact. Naar ruimtegebruik en bouwdichtheid wijzigt er niets.

De te kappen boom wordt vervangen door een nieuw aan te planten boom. Het advies van de groenambtenaar is gunstig voor het kappen van de Amerikaanse eik.

- Visueel-vormelijke elementen

Door het verwijderen van het hellend dak en het aanbrengen van een buitenisolatie die wordt bekleed met een crepi met een betonlook krijgt de woning een moderne uitstraling en wordt ze aangepast aan de hedendaagse normen.

- Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, dorpszicht of landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

- Bodemreliëf

Er zijn geen wijzigingen op dit vlak voorzien.

- Andere hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er worden geen problemen op dit vlak verwacht.

Conclusie

Gunstig voor het verbouwen van een bestaande woning en het kappen van een boom (Amerikaanse eik).

Voorwaarden

De boom moet gekapt worden buiten het broedseizoen (broedseizoen = april tot einde juni).

Er moet in het plantseizoen, dat loopt van november tot maart, volgend de ingebruikname van de woning een heraanplanting gebeuren met minstens 1 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 1 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 100 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.

Bij het uitvoeren van werken mogen de te behouden bomen niet beschadigd worden. Er dient voldoende afstand tot de bomen bewaard te worden, er mogen geen materialen onder de kronen gestapeld worden en de bodem onder de kronen mag niet verdicht, noch opgehoogd worden.

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, mevrouw Hildegard Clarysse wonende te Champert 47 te 3550 Heusden-Zolder en de heer Martijn Pironet wonende te Champert 47 te 3550 Heusden-Zolder, voor het verbouwen van een bestaande woning en het kappen van een boom (Amerikaanse eik), gelegen Champert 47 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 2013 R4.

Artikel 2:

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

De boom moet gekapt worden buiten het broedseizoen (broedseizoen = april tot einde juni).

Er moet in het plantseizoen, dat loopt van november tot maart, volgend de ingebruikname van de woning een heraanplanting gebeuren met minstens 1 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 1 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 100 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.

Bij het uitvoeren van werken mogen de te behouden bomen niet beschadigd worden. Er dient voldoende afstand tot de bomen bewaard te worden, er mogen geen materialen onder de kronen gestapeld worden en de bodem onder de kronen mag niet verdicht, noch opgehoogd worden.

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, 28 januari 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester