

Tijdstip	Gebeurtenis naam	Verantwoordelijke voor de actie
09.03.2026 10:08	Starten van een nieuw dossier	Heers
31.03.2026 14:57	Extern advies werd gevraagd	Heers

Schrijf hier de inhoud van deze bijlage of voeg een bestand met de beschrijving toe.

Graag uw advies

Antwoordtermijn

50 dagen

Datum van de commissievergadering

31.03.2026 14:57	Extern advies werd gevraagd	Heers
------------------	-----------------------------	-------

Schrijf hier de inhoud van deze bijlage of voeg een bestand met de beschrijving toe.

Graag uw advies

Antwoordtermijn

50 dagen

Datum van de commissievergadering

31.03.2026 14:57	Het dossier werd volledig en ontvankelijk verklaard	Heers
------------------	---	-------

Schrijf hier de inhoud van deze bijlage of voeg een bestand met de beschrijving toe.

Het dossier wordt volledig en ontvankelijk verklaard.

Het dossier valt onder de gewone procedure, bijgevolg dient er een openbaar onderzoek gevoerd te worden.

Artikels 19 tot en met 21 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning zijn van toepassing.

De datum van volledigheid geldt als definitieve aanvangsdatum voor het bepalen van de wettelijke voorgeschreven termijnen.

Uiterste datum van de beslissing

14.07.2026

31.03.2026 14:57	Extern advies werd gevraagd	Heers
------------------	-----------------------------	-------

Schrijf hier de inhoud van deze bijlage of voeg een bestand met de beschrijving toe.

Graag uw advies

Antwoordtermijn

50 dagen

Datum van de commissievergadering

31.03.2026 14:57	Extern advies werd gevraagd	Heers
------------------	-----------------------------	-------

Schrijf hier de inhoud van deze bijlage of voeg een bestand met de beschrijving toe.
Graag uw advies

Antwoordtermijn
50 dagen

Datum van de commissievergadering

01.04.2026 10:42	Het openbaar onderzoek werd opgestart	Heers
------------------	---------------------------------------	-------

PARAMETERS VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK

Startdatum

08.04.2026

Duurtijd van het onderzoek:

- ☒ Standaard (30 dagen)
- ☐ Andere termijn

Datum van de informatievergadering

De affiche dient aangeplakt te worden door

- ☒ De aanvrager
- ☐ De organisator van het openbaar onderzoek

OPGELET! de aanvrager dient in dit geval de datum van aanplakking nog te melden aan de organisator van het openbaar onderzoek

- ☒ Gelieve de affiche af te halen bij het lokaal bestuur
- ☐ Affiche zit in bijlage, gelieve zelf af te drukken
- ☐ De affiche wordt met de post opgestuurd

NIEUWE UITERSTE DATUM VAN DE BESLISSING

14.07.2026

31.03.2026 14:57	Extern advies werd gevraagd	Heers
------------------	-----------------------------	-------

Schrijf hier de inhoud van deze bijlage of voeg een bestand met de beschrijving toe.
Graag uw advies

Antwoordtermijn
50 dagen

Datum van de commissievergadering

04.04.2026 14:54	De aanplakking van het openbaar onderzoek werd gemeld	Marleen Vandevelde
------------------	---	--------------------

DATUM VAN AANPLAKKING

van een openbaar onderzoek of van een beslissing of van een aktenaam van een melding.

Door deze actie uit te voeren verklaart de aanvrager dat de affiche zal aangeplakt blijven tot de laatste dag van het openbaar onderzoek. Bij de bekendmaking van een beslissing zal de affiche aangeplakt blijven gedurende 30 dagen.

Datum van de aanplakking:
04.04.2026

Toegevoegd bestand: 20260404_144430.jpg

07.04.2026 23:27	Een extern advies werd verleend	Provincie Limburg
------------------	---------------------------------	-------------------

INGAVE VAN DE MOTIVERING

Ingevolge artikel 1.3.1.1 betreffende de watertoets van het decreet integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, is het nodig een wateradvies te verkrijgen van de waterbeheerder. De waterbeheerder die dit advies officieel moet verstrekken is Watering De Herk. In kader van de watertoets en/of bindende bepalingen treedt de afdeling Waterbeheer van de provincie Limburg voor dit dossier op als ondersteunende adviesverlenende instantie. Dit advies werd door de provincie opgeladen in het omgevingsloket. Aan de watering wordt gevraagd om dit advies tot het hare te maken en het advies van de afdeling Waterbeheer te bekrachtigen in het omgevingsloket.

Hierbij kan ik u meedelen dat het dossier in het kader van de watertoets voorlopig ongunstig beoordeeld werd in afwachting van de aanlevering van extra gegevens zoals vermeld in bijgaand advies.

Aangezien de oppervlakte van daken/verhardingen in de aanvraag minder dan 1000 m² bedraagt wordt er door de waterbeheerder geen uitspraak gedaan over de GSV hemelwater. Het is aan de vergunningverlener om na te gaan of hieraan voldaan wordt.

Aard van het advies:

- ☐ Gunstig
- ☒ Ongunstig
- ☐ Geen advies
- ☐ Geen bezwaar

Indien gunstig advies:

- ☐ Volledig
- ☐ Gedeeltelijk

Zijn er voorwaarden geformuleerd?

Datum van het advies:

2026-04-07

Toegevoegd bestand: HEE_de Montferrantstraat 2_Vandeveld Marleen_nota.pdf

Toegevoegd bestand: HEE_de Montferrantstraat 2_Vandeveld Marleen_WT.pdf

08.04.2026 00:02	SYSTEEM Effectief begin van het openbaar onderzoek	Heers
10.04.2026 14:11	Een extern advies werd verleend	Agentschap Landbouw en Zeevisserij

INGAVE VAN DE MOTIVERING

Zie bijlage

Aard van het advies:

- ☒ Gunstig
- ☐ Ongunstig
- ☐ Geen advies
- ☐ Geen bezwaar

Indien gunstig advies:

- ☒ Volledig
- ☐ Gedeeltelijk

Zijn er voorwaarden geformuleerd?

Nee

Datum van het advies:

2026-04-10

Toegevoegd bestand: AD_2026_002258_v1.pdf

14.04.2026 16:23	Er werd een bericht verstuurd	Heers
------------------	-------------------------------	-------

Schrijf hier de inhoud van deze bijlage of voeg een bestand met de beschrijving toe.
goede middag,

Gaan jullie in het kader van het negatief advies van de provincie een gewijzigde PIV indienen?

mvg Els

INGAVE VAN DE MOTIVERING

Watering de Herk geeft een ongunstig advies.

Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Enerzijds is dit het gevolg van het mogelijk buiten de oevers treden van de Batsheersebeek Anderzijds is dit het gevolg van afstromend water van de weg langs het gebouw door naar de beek. Het laagste punt van de weg ligt niet boven de beek, maar langs het gebouw. Van zodra de riolering en waterloop vol zitten, geven de kaarten aan hoe het water stroomt.

Het kritisch overstromingspeil rond het gebouw wordt bepaald op niveau 82,00 m TAW

Volgende VOORWAARDEN worden opgelegd:

Het vloerpeil van nieuwe gebouwen moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gebouwd worden = 82,00 m TAW + 10 cm = 82,10 m TAW = overstromingsveilig vloerpeil

Geen nieuwe openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het overstromingsveilig vloerpeil.

Nieuwe kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.

Doorvoeren van nutsleidingen en andere leidingen onder het overstromingsveilig vloerpeil moeten waterdicht uitgevoerd worden.

Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het overstromingsveilig vloerpeil.

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 boven het overstromingsveilig vloerpeil opgesteld worden.

Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.

Ophogingen van het perceel rond de woning zijn niet toegestaan. In overstromingsgevoelig gebied moet elke ophoging beoordeeld worden in het kader van de watertoets, en geldt geen vrijstelling voor kleine ophogingen. Bestaande te behouden gebouwen waarvan het vloerpeil niet verhoogd kan worden tot het vastgelegde overstromingsveilig vloerpeil, moeten beschermd worden tegen het binnenstromen van water via de openingen (ramen, deuren, poorten, verluchtingsgaten,...). Eventueel bestaande kelders moeten waterdicht gemaakt worden. Voor meer info wordt er verwezen naar de website van de VMM: <https://vmm.vlaanderen.be/publicaties/individuele-bescherming-tegen-overstromingen> (<https://vmm.vlaanderen.be/publicaties/individuele-bescherming-tegen-overstromingen>)

Beoordeling

Het vloerpeil van het te renoveren woonhuis ligt volgens het landmetersplan dat in vooroverleg bezorgd werd, op niveau 82,56 m TAW. Dit is meer dan 10 cm boven het kritisch overstromingspeil en bijgevolg overstromingsveilig.

Er moet echter meer duidelijkheid verschaft worden over het behoud van het niveau van het terrein rond de gebouwen. In vooroverleg werd al een extra dwarse terreinsnede cfr. onderstaande ronde lijnen gevraagd die niet bij de aanvraag werd gevoegd.

Ter controle moet het landmetersplan met hoogtegegevens als plan bestaande toestand bij de aanvraag gevoegd worden. In het kader van de watertoets is dit essentiële informatie om te kunnen garanderen dat het terrein behouden blijft, en de overheid de kans te geven om het niveau achteraf te controleren en eventueel handhaven indien alsnog onvergund opgehoogd zou zijn.

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 de restauratie van een gesloten hoeve een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft; Het wateradvies is voorlopig ongunstig in afwachting van de aanlevering van de extra gevraagde gegevens bovenaan dit advies.

Een nieuwe projectversie met aangepaste plannen moet op het omgevingsloket gezet worden, waarna de gemeente Heers een nieuwe adviesvraag moet stellen. Daarna kan de watering de Herk het dossier opnieuw beoordelen.

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.

Aard van het advies:

- ☐ Gunstig
- ☒ Ongunstig
- ☐ Geen advies
- ☐ Geen bezwaar

Indien gunstig advies:

- ☐ Volledig
- ☐ Gedeeltelijk

Zijn er voorwaarden geformuleerd?

Datum van het advies:

2026-04-14

14.04.2026 16:23	Een gewijzigde projectinhoud werd overgemaakt	Leander Vercaigne
------------------	---	-------------------

INGAVE VAN DE MOTIVERING

Beste,

ten aanleiding van het ongunstig advies van Watering De Herk, diende er een nieuwe projectversie aangemaakt te worden.

Er diende volgende documenten toegevoegd/aangepast te worden:

- Terreinprofiel (dwars) toegevoegd te worden (zie "plannen en foto's")
- Inplantingsplan geüpdatet met aanduiding nieuw terreinprofiel (zie "plannen en foto's")
- landmetersplan (zie "dossierstukken" < "overige documenten")

Ook is het overstromingsrapport bij dossierstukken < overige documenten toegevoegd, mits dit zorgde voor de vraag naar deze extra informatie.

Hopelijk hierbij voldoende informatie geleverd te hebben.

14.04.2026 16:42	Er werd een bericht verstuurd	Katrien Vanderleyden
------------------	-------------------------------	----------------------

Schrijf hier de inhoud van deze bijlage of voeg een bestand met de beschrijving toe.

Beste Els,

Naar aanleiding van de vraag van Watering De Herk werd zonet, via een nieuwe projectversie, de bijkomende informatie opgeladen.

Alles zou nu correct toegevoegd moeten zijn zodat het dossier verder kan worden opgevolgd.

Met vriendelijke groeten,

Katrien Vanderleyden

15.04.2026 10:43	Een extern advies werd verleend	Onroerend Erfgoed
------------------	---------------------------------	-------------------

Aard van het advies:

- ☐ Gunstig
☒ Ongunstig
☐ Geen advies
☐ Geen bezwaar

Indien gunstig advies:

- ☐ Volledig
☐ Gedeeltelijk

Zijn er voorwaarden geformuleerd?

Datum van het advies:

2026-04-15

Toegevoegd bestand: OMV_LIM_2026024274_ongunstig.pdf

16.04.2026 15:51	De overgemaakte gewijzigde projectinhoud werd ingetrokken	Leander Vercaigne
------------------	---	-------------------

16.04.2026 16:22	Een gewijzigde projectinhoud werd overgemaakt	Leander Vercaigne
------------------	---	-------------------

INGAVE VAN DE MOTIVERING

Beste mevr. Vanstapel,
Beste mevr. Dexters,

Zoals besproken zijn volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Materiaalgebruik: opbouw van de materialen zijn verder gedetailleerd in de doorsnedes

(hierbij zijn Doorsnede NT en Doorsnede 2 NT aangepast)

- Ingrepen binnenkoer: ongewijzigd

(hierbij zijn Inplanting NT en de beschrijvende nota aangepast)

- Anomalieën: dakbedekking in leien is vervangen door dakpannen die identiek zijn aan de reeds vernieuwde daken

(hierbij zijn Voorgevel NT, Rechtergevel NT en achtergevel NT aangepast)

-Anomalieën: funderingsplan achterbouw is aangepast

(hierbij zijn fundering NT en riolering NT aangepast)

- Schrijnwerk: in de voorgevel is dezelfde houtsoort als de reeds gerestaureerde dienstgebouwen gekozen en zwart aluminium met slanke raamprofielen voor de zij- en achtergevel. Het buitenschrijnwerk is terugliggend geplaatst

(hierbij zijn Voorgevel NT, Rechtergevel NT, achtergevel NT, ramenstaat p1-8 en de motivatienota aangepast)

-Toegangspoort: geveltekening is toegevoegd

(hierbij is Toegangspoort BT, Toegangspoort NT toegevoegd en Legende aangepast)

Zoals besproken is in de motivatienota nu ook vermeld dat de detailtekeningen van de ramen en de toegangspoort in het subsidiedossier zullen toegevoegd worden.

Hopelijk hierbij een (voorwaardelijk) gunstig advies te ontvangen.

20.04.2026 11:03	Extern advies werd gevraagd	Heers
------------------	-----------------------------	-------

Schrijf hier de inhoud van deze bijlage of voeg een bestand met de beschrijving toe.

Graag uw advies

Antwoordtermijn

50 dagen

Datum van de commissievergadering

20.04.2026 10:19	De gewijzigde projectinhoud werd aanvaard	Heers
------------------	---	-------

20.04.2026 11:03	Extern advies werd gevraagd	Heers
------------------	-----------------------------	-------

Schrijf hier de inhoud van deze bijlage of voeg een bestand met de beschrijving toe.
Graag uw advies

Antwoordtermijn
50 dagen

Datum van de commissievergadering

20.04.2026 11:03	Extern advies werd gevraagd	Heers
------------------	-----------------------------	-------

Schrijf hier de inhoud van deze bijlage of voeg een bestand met de beschrijving toe.
Graag uw advies

Antwoordtermijn
50 dagen

Datum van de commissievergadering

20.04.2026 11:03	Extern advies werd gevraagd	Heers
------------------	-----------------------------	-------

Schrijf hier de inhoud van deze bijlage of voeg een bestand met de beschrijving toe.
Graag uw advies

Antwoordtermijn
50 dagen

Datum van de commissievergadering

22.04.2026 20:34

Een extern advies werd verleend

Onroerend Erfgoed

INGAVE VAN DE MOTIVERING

Advies zie bijlage.

Aard van het advies:

- ☒ Gunstig
- ☐ Ongunstig
- ☐ Geen advies
- ☐ Geen bezwaar

Indien gunstig advies:

- ☐ Volledig
- ☒ Gedeeltelijk

Zijn er voorwaarden geformuleerd?

Ja

Datum van het advies:

2026-04-22

Toegevoegd bestand: OMV_LIM_2026024274_gunstigvw.pdf

24.04.2026 12:42

Een extern advies werd verleend

Agentschap Landbouw en Zeevisserij

INGAVE VAN DE MOTIVERING

Zie bijlage

Aard van het advies:

- ☒ Gunstig
- ☐ Ongunstig
- ☐ Geen advies
- ☐ Geen bezwaar

Indien gunstig advies:

- ☒ Volledig
- ☐ Gedeeltelijk

Zijn er voorwaarden geformuleerd?

Nee

Datum van het advies:

2026-04-24

Toegevoegd bestand: AD_2026_002258_v2.pdf

05.05.2026 14:43	Een extern advies werd verleend	Provincie Limburg
------------------	---------------------------------	-------------------

INGAVE VAN DE MOTIVERING

Ingevolge artikel 1.3.1.1 betreffende de watertoets van het decreet integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, is het nodig een wateradvies te verkrijgen van de waterbeheerder. De waterbeheerder die dit advies officieel moet verstrekken is Watering De Herk. In kader van de watertoets en/of bindende bepalingen treedt de afdeling Waterbeheer van de provincie Limburg voor dit dossier op als ondersteunende adviesverlenende instantie. Dit advies werd door de provincie opgeladen in het omgevingsloket. Aan de watering wordt gevraagd om dit advies tot het hare te maken en het advies van de afdeling Waterbeheer te bekrachtigen in het omgevingsloket.

Hierbij kan ik u meedelen dat het dossier in het kader van de watertoets voorlopig ongunstig beoordeeld werd in afwachting van de aanlevering van correcte terreinprofielen die overeenstemmen met de vastgestelde hoogtepeilen door de landmeter.

Aangezien de oppervlakte van daken/verhardingen in de aanvraag minder dan 1000 m² bedraagt wordt er door de waterbeheerder geen uitspraak gedaan over de GSV hemelwater. Het is aan de vergunningverlener om na te gaan of hieraan voldaan wordt.

Aard van het advies:

- ☐ Gunstig
- ☒ Ongunstig
- ☐ Geen advies
- ☐ Geen bezwaar

Indien gunstig advies:

- ☐ Volledig
- ☐ Gedeeltelijk

Zijn er voorwaarden geformuleerd?

Datum van het advies:

2026-05-05

Toegevoegd bestand: HEE_de Montferrantstraat 2_Vandeveld Marleen_2de adviesvraag_WT.pdf
Toegevoegd bestand: HEE_de Montferrantstraat 2_Vandeveld Marleen_2de adviesvraag_notat.pdf

05.05.2026 16:07

Er werd een bericht verstuurd

Leander Vercaigne

Schrijf hier de inhoud van deze bijlage of voeg een bestand met de beschrijving toe.

Beste Allen,

Ter aanleiding van het voorlopig ongunstig advies dat we hebben mogen ontvangen van **Provincie Limburg (provincie Limburg - afdeling Waterbeheer)** willen we hierbij een kleine **discrepantie rechtzetten**.

“om het behoud van het niveau van het bestaand terrein aan te tonen werd het landmetersplan met hoogtepeilen in TAW aan het dossier toegevoegd. Echter blijkt het niveau van het terrein cfr. De dwarse terreinsnede niet overeen te stemmen met de niveau's op het landmetersplan.”

Dit is louter een administratief technische fout die bij het inladen van het landmetersplan in ons architectuurprogramma opgetreden is. Hierbij ook onze oprechte excuses.

Wel dient expliciet te worden opgemerkt dat het **advies van de afdeling Waterbeheer reeds in acht is genomen**. Met de toevoeging van een bijkomende snede, de aanvullende nota's op het inplantingsplan, alsook de aanvulling van de motiveringsnota, en het bericht dat we ondersteunend hebben opgesteld bij het indienen van PIV3 (dit om te verduidelijken wat er is aangepast en waarom), hebben wij er bewust voor gekozen te benadrukken dat het **terrein ongewijzigd blijft**.

Dit wordt duidelijk weergegeven in de nieuwe arcering “**bestaande verharding ongewijzigd**”, die werd toegevoegd op het plan *Inplantingsplan NT*. Deze verduidelijking vormt ook de **enige reden** waarom dit plan werd aangepast en opnieuw opgeladen binnen **projectversie PIV 3**.

Volgende toelichting werd tevens meegestuurd ten tijde van indienen PIV3.

“Zoals besproken zijn volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Materiaalgebruik: opbouw van de materialen zijn verder gedetailleerd in de doorsnedes

(hierbij zijn Doorsnede NT en Doorsnede 2 NT aangepast)

- **Ingrepen binnenkoer: ongewijzigd**

(hierbij zijn Inplanting NT en de beschrijvende nota aangepast)

- Anomalieën: dakbedekking in leien is vervangen door dakpannen die identiek zijn aan de reeds vernieuwde daken

(hierbij zijn Voorgevel NT, Rechtergevel NT en achtergevel NT aangepast)

-Anomalieën: funderingsplan achterbouw is aangepast

(hierbij zijn fundering NT en riolering NT aangepast)

- Schrijnwerk: in de voorgevel is dezelfde houtsoort als de reeds gerestaureerde dienstgebouwen gekozen en zwart aluminium met slanke raamprofielen voor de zij- en achtergevel. Het buitenschrijnwerk is terugliggend geplaatst

(hierbij zijn Voorgevel NT, Rechtergevel NT, achtergevel NT, ramenstaat p1-8 en de motivatienota aangepast)

-Toegangspoort: geveltekening is toegevoegd

(hierbij is Toegangspoort BT, Toegangspoort NT toegevoegd en Legende aangepast)

Zoals besproken is in de motivatienota nu ook vermeld dat de detailtekeningen van de ramen en de toegangspoort in het subsidiedossier zullen toegevoegd worden."

In de motivatienota is in volgend hoofdstuk ten tijde van PIV 3 ook het volgende toegelicht.

"3.3 De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context.

Aan de voorzijde komen de verschillende gebouwen samen rond een verharde binnenkoer. De verharding van de binnenkoer blijft ongewijzigd. Gezien het historische en functionele karakter van deze ruimte blijft de binnenkoer volledig verhard, met uitzondering van de voormalige mestkuil, die inmiddels werd ingericht als groene border."

Bijkomend dient te worden opgemerkt dat niet alleen op het inplantingsplan expliciet wordt verduidelijkt dat het terrein en de verharding ongewijzigd blijven, maar dat dit eveneens zichtbaar is op de terreinprofielen, waaruit blijkt dat het bestaande terreinprofiel integraal behouden blijft.

De vastgestelde discrepantie in de hoogtematen doet zich niet uitsluitend voor in de nieuwe toestand, maar op evenredige wijze ook in de bestaande toestand van het terreinprofiel. Hieruit mag worden afgeleid dat het terreinprofiel inhoudelijk niet werd gewijzigd.

Uit het bovenstaande blijkt dat het hier gaat om een louter administratieftechnische onnauwkeurigheid, ontstaan bij het inladen van het landmetersplan en het daaropvolgende exporteren van een bijkomende terreinsnede. Deze fout wordt met de huidige bijlage formeel rechtgezet.

Wij hopen hierbij rekening te mogen houden met het feit dat in meerdere documenten reeds uitdrukkelijk en herhaaldelijk werd aangegeven dat het terrein en de verhardingen volledig ongewijzigd blijven, met als duidelijke doelstelling te voldoen aan de voorwaarden en aandachtspunten van de afdeling Waterbeheer.

Via deze toelichting wensen wij deze beperkte discrepantie dan ook op transparante en sluitende wijze recht te zetten.

Ter aanleiding van het voorlopig ongunstig advies dat we hebben mogen ontvangen van **Provincie Limburg (provincie Limburg - afdeling Waterbeheer)** willen we hierbij een kleine discrepantie rechtzetten.

"om het behoud van het niveau van het bestaand terrein aan te tonen werd het landmetersplan met hoogtepeilen in TAW aan het dossier toegevoegd. Echter blijkt het niveau van het terrein cfr. De dwarse terreinsnede niet overeen te stemmen met de niveau's op het landmetersplan."

Dit is louter een administratief technische fout die bij het inladen van het landmetersplan in ons architectuurprogramma opgetreden is. Hierbij ook onze oprechte excuses.

Wel dient expliciet te worden opgemerkt dat het **advies van de afdeling Waterbeheer reeds in acht is genomen**. Met de toevoeging van een bijkomende snede, de aanvullende nota's op het inplantingsplan, alsook de aanvulling van de motiveringsnota, en het bericht dat we ondersteunend hebben opgesteld bij het indienen van PIV3 (dit om te verduidelijken wat er is aangepast en waarom), hebben wij er bewust voor gekozen te benadrukken dat het **terrein ongewijzigd blijft**.

Dit wordt duidelijk weergegeven in de nieuwe arcering "**bestaande verharding ongewijzigd**", die werd toegevoegd op het plan *Inplantingsplan NT*. Deze verduidelijking vormt ook de **enige reden** waarom dit plan werd aangepast en opnieuw opgeladen binnen **projectversie PIV 3**.

Volgende toelichting werd tevens meegestuurd ten tijde van indienen PIV3.

"Zoals besproken zijn volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Materiaalgebruik: opbouw van de materialen zijn verder gedetailleerd in de doorsneden

(hierbij zijn Doorsnede NT en Doorsnede 2 NT aangepast)

- **Ingrepen binnenkoer: ongewijzigd**

(hierbij zijn Inplanting NT en de beschrijvende nota aangepast)

- Anomalieën: dakbedekking in leien is vervangen door dakpannen die identiek zijn aan de reeds vernieuwde daken

(hierbij zijn Voorgevel NT, Rechtergevel NT en achtergevel NT aangepast)

-Anomalieën: funderingsplan achterbouw is aangepast

(hierbij zijn fundering NT en riolering NT aangepast)

- Schrijnwerk: in de voorgevel is dezelfde houtsoort als de reeds gerestaureerde dienstgebouwen gekozen en zwart aluminium met slanke raamprofielen voor de zij- en achtergevel. Het buitenschrijnwerk is terugliggend geplaatst

(hierbij zijn Voorgevel NT, Rechtergevel NT, achtergevel NT, ramenstaat p1-8 en de motivatienota aangepast)

-Toegangspoort: geveltekening is toegevoegd

(hierbij is Toegangspoort BT, Toegangspoort NT toegevoegd en Legende aangepast)

Zoals besproken is in de motivatienota nu ook vermeld dat de detailtekeningen van de ramen en de toegangspoort in het subsidiedossier zullen toegevoegd worden."

In de motivatienota is in volgend hoofdstuk ten tijde van PIV 3 ook het volgende toegelicht.

"3.3 De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context.

Aan de voorzijde komen de verschillende gebouwen samen rond een verharde binnenkoer. De verharding van de binnenkoer blijft ongewijzigd. Gezien het historische en functionele karakter van deze ruimte blijft de binnenkoer volledig verhard, met uitzondering van de voormalige mestkuil, die inmiddels werd ingericht als groene border."

Bijkomend dient te worden opgemerkt dat niet alleen op het inplantingsplan expliciet wordt verduidelijkt dat het terrein en de verharding ongewijzigd blijven, maar dat dit eveneens zichtbaar is op de terreinprofielen, waaruit blijkt dat het bestaande terreinprofiel integraal behouden blijft.

De vastgestelde discrepantie in de hoogtematen doet zich niet uitsluitend voor in de nieuwe toestand, maar op evenredige wijze ook in de bestaande toestand van het terreinprofiel. Hieruit mag worden afgeleid dat het terreinprofiel inhoudelijk niet werd gewijzigd.

Uit het bovenstaande blijkt dat het hier gaat om een louter administratieftechnische onnauwkeurigheid, ontstaan bij het inladen van het landmetersplan en het daaropvolgende exporteren van een bijkomende terreinsnede. Deze fout wordt met de huidige bijlage formeel rechtgezet.

Wij hopen hierbij rekening te mogen houden met het feit dat in meerdere documenten reeds uitdrukkelijk en herhaaldelijk werd aangegeven dat het terrein en de verhardingen volledig ongewijzigd blijven, met als duidelijke doelstelling te voldoen aan de voorwaarden en aandachtspunten van de afdeling Waterbeheer.

Via deze toelichting wensen wij deze beperkte discrepantie dan ook op transparante en sluitende wijze recht te zetten.

Toegevoegd bestand: BA_230025_T_B_Terreinprofiel 2 BT.pdf
Toegevoegd bestand: BA_230025_T_N_Terreinprofiel 2 NT.pdf

08.05.2026 00:05	SYSTEEM Automatisch afsluiten Openbaar onderzoek	Heers
------------------	--	-------

INGAVE VAN DE MOTIVERING

Watering de Herk geeft een ongunstig advies.

Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Enerzijds is dit het gevolg van het mogelijk buiten de oevers treden van de Batsheersebeek Anderzijds is dit het gevolg van afstromend water van de weg langs het gebouw door naar de beek. Het laagste punt van de weg ligt niet boven de beek, maar langs het gebouw. Van zodra de riolering en waterloop vol zitten, geven de kaarten aan hoe het water stroomt.

Het kritisch overstromingspeil rond het gebouw wordt bepaald op niveau 82,00 m TAW Volgende VOORWAARDEN worden opgelegd:

- Het vloerpeil van nieuwe gebouwen moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gebouwd worden = 82,00 m TAW + 10 cm = 82,10 m TAW = overstromingsveilig vloerpeil
- Geen nieuwe openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het overstromingsveilig vloerpeil.
- Nieuwe kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Doorvoeren van nutsleidingen en andere leidingen onder het overstromingsveilig vloerpeil moeten waterdicht uitgevoerd worden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het overstromingsveilig vloerpeil.
- 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 boven het overstromingsveilig vloerpeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Ophogingen van het perceel rond de woning zijn niet toegestaan. In overstromingsgevoelig gebied moet elke ophoging beoordeeld worden in het kader van de watertoets, en geldt geen vrijstelling voor kleine ophogingen.
- Bestaande te behouden gebouwen waarvan het vloerpeil niet verhoogd kan worden tot het vastgelegde overstromingsveilig vloerpeil, moeten beschermd worden tegen het binnenstromen van water via de openingen (ramen, deuren, poorten, verluchtingsgaten,...). Eventueel bestaande kelders moeten waterdicht gemaakt worden. Voor meer info wordt er verwezen naar de website van de VMM: <https://vmm.vlaanderen.be/publicaties/individuele-bescherming-tegen-overstromingen> (https://vmm.vlaanderen.be/publicaties/individuele-bescherming-tegen-overstromingen) Beoordeling
- Het vloerpeil van het te renoveren woonhuis ligt volgens het landmetersplan op niveau 82,56 m TAW. Dit is meer dan 10 cm boven het kritisch overstromingspeil en bijgevolg overstromingsveilig.
- Om het behoud van het niveau van het bestaand terrein aan te tonen werd het landmetersplan met hoogtepeilen in TAW aan het dossier toegevoegd. Echter blijkt het niveau van het terrein cfr. de dwarse terreinsnede niet overeen te stemmen met de niveau's op het landmetersplan.

Volgens het landmetersplan is het hoogtepeil op het terrein links van de nieuwbouw 83,39 m TAW en rechts van de nieuwbouw 81,88 m TAW. Dit is een hoogteverschil van 51 cm. Volgens de terreinsnede van de ontwerper bedraagt het hoogteverschil slechts 5 cm. Indien de plannen met deze hoogtepeilen vergund worden, geeft dit de gelegenheid aan de bouwheer om het terrein tot quasi 50 cm op te hogen terwijl dit cfr. de opgelegde voorwaarden verboden 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 de restauratie van een gesloten hoeve een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft; Het wateradvies is voorlopig ongunstig in afwachting van de aanlevering van terreinprofielen die overeenstemmen met de vastgestelde hoogtepeilen door de landmeter en die aantonen dat het terrein ten opzichte van de bestaande toestand niet opgehoogd zal worden. Om interpretatiefouten te vermijden is het aangewezen om op de ontwerpplannen ook de hoogtepeilen in TAW weer te geven, zodat alle hoogtepeilen in hetzelfde referentiestelsel afgelezen kunnen worden. Een nieuwe projectversie met aangepaste plannen moet op het omgevingsloket gezet worden, waarna de gemeente Heers een nieuwe adviesvraag moet stellen. Daarna kan de watering de Herk het dossier opnieuw evalueren.

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.

Aard van het advies:

- ☐ Gunstig
- ☒ Ongunstig
- ☐ Geen advies
- ☐ Geen bezwaar

Indien gunstig advies:

- ☐ Volledig
- ☐ Gedeeltelijk

Zijn er voorwaarden geformuleerd?

Datum van het advies:
2026-05-08

08.05.2026 16:32	Er werd een bericht verstuurd	Leander Vercaigne
------------------	-------------------------------	-------------------

Schrijf hier de inhoud van deze bijlage of voeg een bestand met de beschrijving toe.
Beste Allen,

Ter aanleiding van het voorlopig ongunstig advies dat we hebben mogen ontvangen van **willen we hierbij een kleine discrepantie rechtzetten.**

Hieronder mag u de verantwoording terugvinden waar wij reeds in de huidige projectversie hebben aangetoond dat er geen ophoging is t.o.v. bestaande toestand. In de bijlage kan u het aangepast terreinprofiel met vastgelegde hoogtepeilen van de landmeter terugvinden, zoals gevraagd.

Vorig aangeleverd terreinprofiel bevatte echter inderdaad een administratief technische fout die bij het inladen van het landmetersplan in ons architectuurprogramma opgetreden is. Hierbij ook onze oprechte excuses.

Wel dient expliciet te worden opgemerkt dat het **advies reeds in acht is genomen**. Met de toevoeging van een bijkomende snede, de aanvullende nota's op het inplantingsplan, alsook de aanvulling van de motiveringsnota, en het bericht dat we ondersteunend hebben opgesteld bij het indienen van PIV3 (dit om te verduidelijken wat er is aangepast en waarom), hebben wij er bewust voor gekozen te benadrukken dat het **terrein ongewijzigd blijft**.

Dit wordt duidelijk weergegeven in de nieuwe arcering “**bestaande verharding ongewijzigd**”, die werd toegevoegd op het plan *Inplantingsplan NT*. Deze verduidelijking vormt ook de **enige reden** waarom dit plan werd aangepast en opnieuw opgeladen binnen **projectversie PIV 3**.

Volgende toelichting werd tevens meegestuurd ten tijde van indienen PIV3.

“Zoals besproken zijn volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Materiaalgebruik: opbouw van de materialen zijn verder gedetailleerd in de doorsnedes

(hierbij zijn Doorsnede NT en Doorsnede 2 NT aangepast)

- **Ingrepen binnenkoer: ongewijzigd**

(hierbij zijn Inplanting NT en de beschrijvende nota aangepast)

- Anomalieën: dakbedekking in leien is vervangen door dakpannen die identiek zijn aan de reeds vernieuwde daken

(hierbij zijn Voorgevel NT, Rechtergevel NT en achtergevel NT aangepast)

-Anomalieën: funderingsplan achterbouw is aangepast

(hierbij zijn fundering NT en riolering NT aangepast)

- Schrijnwerk: in de voorgevel is dezelfde houtsoort als de reeds gerestaureerde dienstgebouwen gekozen en zwart aluminium met slanke raamprofielen voor de zij- en achtergevel. Het buitenschrijnwerk is terugliggend geplaatst

(hierbij zijn Voorgevel NT, Rechtergevel NT, achtergevel NT, ramenstaat p1-8 en de motivatienota aangepast)

-Toegangspoort: geveltekening is toegevoegd

(hierbij is Toegangspoort BT, Toegangspoort NT toegevoegd en Legende aangepast)

Zoals besproken is in de motivatienota nu ook vermeld dat de detailtekeningen van de ramen en de toegangspoort in het subsidiedossier zullen toegevoegd worden.”

In de motivatienota is in volgend hoofdstuk ten tijde van PIV 3 ook het volgende toegelicht.

“3.3 De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context.

Aan de voorzijde komen de verschillende gebouwen samen rond een verharde binnenkoer. De verharding van de binnenkoer blijft ongewijzigd. Gezien het historische en functionele karakter van deze ruimte blijft de binnenkoer volledig verhard, met uitzondering van de voormalige mestkuil, die inmiddels werd ingericht als groene border.”

Bijkomend dient te worden opgemerkt dat niet alleen op het inplantingsplan expliciet wordt verduidelijkt dat het terrein en de verharding ongewijzigd blijven, maar dat dit eveneens zichtbaar is op de terreinprofielen, waaruit blijkt dat het bestaande terreinprofiel integraal behouden blijft.

De vastgestelde discrepantie in de hoogtematen doet zich niet uitsluitend voor in de nieuwe toestand, maar op evenredige wijze ook in de bestaande toestand van het terreinprofiel. Hieruit mag worden afgeleid dat het terreinprofiel inhoudelijk niet werd gewijzigd.

Uit het bovenstaande blijkt dat het hier gaat om een louter administratieftechnische onnauwkeurigheid, ontstaan bij het inladen van het landmetersplan en het daaropvolgende exporteren van een bijkomende terreinsnede. Deze fout wordt met de huidige bijlage formeel rechtgezet.

Wij hopen hierbij rekening te mogen houden met het feit dat in meerdere documenten reeds uitdrukkelijk en herhaaldelijk werd aangegeven dat het terrein en de verhardingen volledig ongewijzigd blijven, met als duidelijke doelstelling te voldoen aan de voorwaarden en aandachtspunten.

Via deze toelichting wensen wij deze beperkte discrepantie dan ook op transparante en sluitende wijze recht te zetten.

11.05.2026 05:46	Er werd een bericht verstuurd	Heers
------------------	-------------------------------	-------

Schrijf hier de inhoud van deze bijlage of voeg een bestand met de beschrijving toe.
Beste,

Heeft u rechtstreeks contact opgenomen met de provincie LImburg afdeling waterbeheer? (Ward Prikken)
Ik heb niet meteen de ervaring dat er op de berichten in het loket gereageerd wordt?

mvg Els

INGAVE VAN DE MOTIVERING

Beste allen,

Ter aanleiding van het voorlopig ongunstig advies dat we hebben mogen ontvangen m.b.t. mogelijke overstromingsgevoeligheid, willen we een bijkomende opmerking plaatsen op voorgaande discrepantie.

Dhr. Prikken (provincie Limburg afdeling waterbeheer) zou een gunstig advies geven, indien het inderdaad echter maar gaat over een vormfout van de hoogtepeilen. Deze hoogtepeilen zijn nu correct aangepast cfr. het landmetersplan. Deze terreinprofielen tonen aan dat het **vloerniveau boven het kritieke overstromingspeil ligt**; én dat het bestaande **terreinprofiel niet verhoogd en/of verlaagd wordt**. Dit wordt ook tekstueel meegedeeld in de terreinprofielen, het inplantingsplan NT en de motivatienota.

Ook is er besproken met mevr. Vanstapel dat dit geen verdere invloed zou hebben op de termijnsduur.

Bij deze vermeld ik graag dat de terreinprofielen en motivatienota zijn aangepast in het omgevingsloket. Het inplantingsplan NT was reeds aangepast in een vorige versie.

Hopend hierbij voldoende te kunnen aantonen dat het bestaande terrein niet verhoogd en/of verlaagd wordt, zijn we in verdere afwachting van een gunstig advies van waterbeheer.

Met vriendelijke groeten,
Leander Vercaigne
Archicon Architecten