

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2026024274
Referentie gemeente:	2026 00025
Projectnaam omgevingsloket:	230025_Vandevelde_Heers
Projectnaam gemeente:	Het slopen van een aanbouw, nieuwbouw van een aanbouw, renovatie van een woning en realisatie van een bijgebouw binnen een bestaande loods
Ligging:	de Montferrantstraat 2 en 2A
Contactpersoon:	afdeling 2 sectie A nr. 190G Els Vanstapel

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van Marleen Vandevelde met als contactadres de Montferrantstraat 2 te 3870 Heers, werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 13 JULI 2026 HET VOLGENDE BESLIST:

Het College van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot **het slopen van een aanbouw, nieuwbouw van een aanbouw, renovatie van een woning en realisatie van een bijgebouw binnen een bestaande loods.**

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket <https://omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be/> of op de dienst omgeving van de gemeente Heers tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

U kan, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U behoort tot het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid (waarschijnlijk) gevolgen ondervindt van, of belang hebt bij de beslissing over een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Het beroep wordt bij voorkeur digitaal ingesteld via het omgevingsloket:

omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be.

U kan ook een analoog beroep instellen. Stuur hiervoor een beroepschrift per aangetekende brief naar de deputatie van de provincie Limburg, op het volgende adres:

De Deputatie van de provincie Limburg, T.a.v. Directie Omgeving, Dienst Omgevingsvergunningen,
Universiteitslaan 1, 3500 HASSELT.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op.

Het beroep moet worden ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing.

Bezorg gelijktijdig bij beveiligde zending (bij aangetekende brief, of tegen ontvangstbewijs, of via het omgevingsloket) een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager.
- het college van burgemeester en schepenen van Heers.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2026024274;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de beslissing over de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Limburg - BE18 0910 1811 3565 (BIC: GKCCBEBB) met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2026024274" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Omgevingsloketnummer: OMV_2026024274

Dossiernummer: 2026 00025

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door Marleen Vandevelde met als contactadres de Montferrantstraat 2 te 3870 Heers, werd ingediend op 9 maart 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 31 maart 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen de Montferrantstraat 2 en 2A, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie A nr. 190G

Het betreft een aanvraag tot het slopen van een aanbouw, nieuwbouw van een aanbouw, renovatie van een woning en realisatie van een bijgebouw binnen een bestaande loods.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

Het College van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Het advies van de omgevingsambtenaar luidt als volgt:

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens het gewestplan, de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren d.d. 05/04/1977 en meer specifiek aan deze van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen. De aanvraag is gelegen in: landschappelijk waardevol agrarisch gebied

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan en afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Artikel 4.4.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat verbouwingen en uitbreidingen van zonevrije gebouwen slechts vergund kunnen worden wanneer zij beantwoorden aan de principes van goede ruimtelijke ordening en geen afbreuk doen aan de bestemming van het gebied. Daarnaast stelt artikel 4.4.25 VCRO dat functiewijzigingen van zonevrije gebouwen enkel toelaatbaar zijn wanneer de nieuwe functie verenigbaar is met de omgeving en geen bijkomende hinder veroorzaakt.

De voorgestelde ingrepen zijn juridisch vergunbaar en dragen bij aan een kwalitatieve en toekomstbestendige herwaardering van de historische hoevesite. Het voorliggende project betreft de

restauratie van het bestaande woonhuis binnen de historische hoevesite. De aard van de werken is uitsluitend gericht op het behoud, herstel en de duurzame verbetering van de bestaande woonfunctie. Er wordt geen nieuwe functie geïntroduceerd; bijgevolg is er geen sprake van een herbestemming in de zin van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hoewel het gebouw zich bevindt in een zonevrije ligging, blijft de bestemming en het gebruik als woonhuis volledig ongewijzigd. De geplande ingrepen situeren zich binnen het bestaande volume en hebben tot doel de woonkwaliteit, de bouwfysische prestaties en de erfgoedwaarde van het pand te versterken. De restauratiewerken vallen daarmee onder de categorie van handelingen die de bestaande functie bestendigen en optimaliseren, zonder dat dit leidt tot een functiewijziging of strijdigheid met de geldende ruimtelijke ordening.

De voorgenomen werken zijn te kwalificeren als een restauratie binnen de bestaande woonbestemming, conform de bepalingen van de VCRO, en kunnen niet worden beschouwd als een herbestemming of functiewijziging.

In een eerdere vergunde restauratiefase werden de bijgebouwen rechts van het oorspronkelijke woonhuis gerestaureerd en herbestemd tot woonfunctie. De huidige aanvraag nu betreft de restauratie van het historische woonhuis zelf, waarbij tevens de sloop wordt voorzien van de niet-kwalitatieve aanbouw die tegen deze historische kern is aangebouwd. De bestaande aanbouw verkeert in een dermate slechte bouwfysische en constructieve staat dat behoud niet verantwoord is. Op de plaats van de af te breken aanbouw wordt een nieuw volume gerealiseerd met dezelfde contouren en volumetrie, zodat de historische verschijningsvorm en de erfgoedwaarde van het geheel behouden blijven.

Verordeningen

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke verordeningen zijn van toepassing.

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 29 april 1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 8 juli 2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 9 juni 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 12 mei 2023, in werking getreden op 1 januari 2024.
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 10 februari 2023.

2. Historiek

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 201800008/OMV_2018014426 voor restauratie hoeve de montferrant, fase 2 goedgekeurd op 25/06/2018.
- Stedenbouwkundige vergunning (VG-DP2017/0031) voor restauratie van de hoeve de montferrant - goedgekeurd op 18/09/2017."

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het slopen van een aanbouw, nieuwbouw van een aanbouw, renovatie van een woning en realisatie van een bijgebouw binnen een bestaande loods

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen

De hoeve is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en vormt een beeldbepalend historisch ensemble binnen het landelijke landschap van Batsheers. De site bevindt zich op de locatie van het voormalige riddergoed Montferrant en bezit een belangrijke cultuurhistorische waarde. De oorspronkelijke landbouwfunctie is beëindigd, waardoor de gebouwen juridisch als zonevreemd worden beschouwd.

De hoeve aan de Montferrantstraat 2 bevindt zich in het landelijke dorpsweefsel van Batsheers, ze ligt op een licht hellend terrein dat deel uitmaakt van het traditionele agrarische landschap. De site vormt een herkenbaar en beeldbepalend volume in de open ruimte, omgeven door akkers, boomgaarden en verspreide hoevebebauwing.

Het complex betreft een gesloten hoeve met een rechthoekige binnenkoer, opgebouwd uit meerdere vleugels die in verschillende fasen tot stand kwamen.

Aan de straatzijde presenteert de hoeve zich met een lange, gesloten gevelwand, waarin slechts beperkte openingen voorkomen. Deze gevel vormt een duidelijke begrenzing tussen het openbaar domein en de private binnenkoer. De toegang tot de hoeve gebeurt via een centrale poortopening, die uitgaat op de koer en fungeert als belangrijkste doorgang voor bewoners en voormalige landbouwverkeer.

De binnenkoer wordt omringd door verschillende functies:

- een woonhuis met traditionele raamindeling en historische detaillering,
- voormalige stal- en schuurvleugels,
- een achterliggende loods, die deel uitmaakt van de latere uitbreidingen van het landbouwbedrijf.

De volumes vertonen een duidelijke gelaagdheid in tijd, waarbij oudere kernstructuren werden aangevuld met 19de- en 20ste-eeuwse uitbreidingen. Ondanks deze evolutie bleef het gesloten karakter van de hoeve goed bewaard, wat bijdraagt aan de erfgoedwaarde en de leesbaarheid van de historische site.

De ligging op de plaats van het verdwenen kasteel Montferrant verleent de hoeve bovendien een bijzondere historische context. De huidige bebouwing vormt de laatste tastbare structuur van het voormalige riddergoed en is daardoor een belangrijk landschappelijk en cultuurhistorisch ankerpunt in Batsheers.

Het woonhuis maakt deel uit van het historisch hoevecomplex dat teruggaat tot het voormalige kasteelgoed Montferrant in Batsheers. Het gebouw bevindt zich aan de tuinzijde en vormt een karakteristiek volume binnen de semi-gesloten structuur van de hoeve. Het betreft een rechthoekig, één laags volume onder een zadeldak. Het gebouw is symmetrisch opgebouwd met vijf traveeën, waarvan de centrale travee de toegang vormt.

De gevels zijn opgetrokken in traditioneel baksteenmetselwerk in een roodbruine tint. Het metselwerk toont een sobere afwerking, zonder ornamentiek, maar met een duidelijke constructieve verankering.

Het dak is een klassiek zadeldak, gedekt met rode keramische dakpannen. Ter hoogte van de beide spitsgevels bevinden zich twee schouwen in baksteenmetselwerk, sober uitgevoerd maar functioneel. De dakstructuur is traditioneel en sluit nauw aan bij de regionale bouwtraditie van (Haspengouwse) hoeves. De dakrand is sober afgewerkt, zonder kroonlijst maar met een licht dakoversteek.

Het buitenschrijnwerk bestaat uit houten vensters die voorzien zijn van (wit)geschilderde luiken. De raamopeningen zijn rechthoekig en sober vormgegeven, met een eenvoudige omlijsting zonder ornamentiek.

De ramen zelf zijn uitgevoerd met een kruisverdeling, waardoor de vensters in kleinere ruiten worden opgedeeld. Dit type indeling is kenmerkend voor historische hoeves en draagt bij aan de authentieke uitstraling van het gebouw. Samen vormen het schrijnwerk en de luiken een belangrijk onderdeel van de erfgoedwaarde van de woning, doordat ze zowel de oorspronkelijke bouwstijl weerspiegelen als het landelijke karakter van de site versterken.

De centrale inkomdeur is sober vormgegeven en voorzien van een omlijsting in natuursteen.

Het voorerf is verhard met kasseien en vertoont sporen van gebruik en ouderdom. De verharding draagt bij aan de historische uitstraling van de site. Er is beperkte begroeiing aanwezig, voornamelijk lage beplanting en sporadische vegetatie, wat het agrarische karakter van het erf onderstreept.

De zichtbare achtergevel van de hoevewoning is opgetrokken in traditioneel baksteenmetselwerk, met een verouderde roodbruine tint. De gevel kent een sobere en functionele afwerking, zonder decoratieve elementen. Het muurvlak wordt verticaal geleed door rechthoekige vensteropeningen, voorzien van zwart aluminium of staal met slanke raamprofielen zonder kruisverdeling en zonder omlijstingen. De dakrand is afgewerkt met een eenvoudige bakgoot, zonder kroonlijst of overstek, wat aansluit bij de utilitaire bouwstijl van de hoeve.

De overgang tussen het hoofdvolume en de aanbouw is duidelijk afleesbaar, zowel in materiaalgebruik als in bouwhoogte, waardoor de bouwgeschiedenis van het pand inzichtelijk blijft. Dit contrast tussen oud en nieuw versterkt de historische gelaagdheid van de site en draagt bij aan de erfgoedwaarde van het geheel. Ook het terreinprofiel wordt niet verhoogd, noch verlaagd. Zo blijft het identieke uitzicht van en naar de achterliggende tuin onaangeraakt wat hoogteverschillen betreft.

De aanvraag betreft de restauratie van het woonhuis van een gesloten hoeve, het slopen van een vervallen aanbouw tegen de achtergevel en het oprichten van een nieuwe aanbouw als uitbreiding van het woonhuis, het realiseren van een nieuw bijgebouw binnen de bestaande loods.

Het woonhuis wordt rolstoeltoegankelijk ingericht. De inkomhal herbergt de trap naar de eerste verdieping met onderin een wc. Via de inkomhal bereikt men de zithoek. Van hieruit is een grote deuropening naar de nieuwbouw, hierin zit de eethoek, keuken en bergruimte. Vanuit de bergruimte is de wasplaats bereikbaar, dit is een bijgebouw gerealiseerd in de schuur (linkervleugel). Vanuit de inkomhal is de toegang tot een slaapkamer annex badkamer. De opkamer is vanuit deze kamer bereikbaar. De eerste verdieping herbergt nog een slaapkamer annex badkamer en een polyvalente kamer.

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de **gewone procedure** van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

aanvraag omgevingsvergunning gewone procedureHet openbaar onderzoek werd georganiseerd van 8 april 2026 t.e.m. 7 mei 2026. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op 12 mei 2026 werd advies gevraagd aan provincie Limburg - afdeling Waterbeheer.
- Op 12 mei 2026 werd advies gevraagd aan info@wateringdeherk.be.

- Op 20 april 2026 werd advies gevraagd aan Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Limburg.
- Op 20 april 2026 werd advies gevraagd aan adviezen.oe@vlaanderen.be.
- Op 20 april 2026 werd advies gevraagd aan provincie Limburg - afdeling Waterbeheer.
- Op 20 april 2026 werd advies gevraagd aan info@wateringdeherk.be.
- Op 31 maart 2026 werd advies gevraagd aan info@wateringdeherk.be.
- Op 31 maart 2026 werd advies gevraagd aan provincie Limburg - afdeling Waterbeheer.
- Op 31 maart 2026 werd advies gevraagd aan Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Limburg.
- Op 31 maart 2026 werd advies gevraagd aan advies@ioedoost.be.
- Op 31 maart 2026 werd advies gevraagd aan adviezen.oe@vlaanderen.be.

6. Project-MER

Het aangevraagde heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse regering van 24 oktober 2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. (verder m.e.r.-besluit genoemd)

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

Gewestplan Sint-Truiden – Tongeren dd. 5 april 1977

Het aangevraagde project is conform het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren, goedgekeurd op 5 april 1977, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Het aangevraagde is niet overeenstemming met de bestemming conform het gewestplan, maar zie de toetsing aan de bepalingen van het gewestplan hierboven.

Verordeningen

Hemelwater

De vernieuwde hemelwaterverordening (2023) trad in werking op 2 oktober 2023. De aanvraag dient te voldoen aan de nieuwe hemelwaterverordening (2023).

In het kader van de hemelwaterverordening dringt een optimaal behoud, berging en hergebruik van hemelwater zich aan. In het kader van veranderende klimatologische omstandigheden werd de nieuwe hemelwaterverordening van 2023 aangenomen en dienen omgevingsvergunningen, dewelke werden aangevraagd na 2 oktober 2023 getoetst te worden aan de nieuwe hemelwaterverordening (2023).

Zodoende dient ieder ontwerp naar alle redelijkheid optimaal voorzien te worden van de nodige infrastructuur met betrekking tot opslag, behoud en hergebruik van hemelwater, conform de hemelwaterverordening 2023.

De hemelwaterverordening (2023) vereist voor de voorliggende aanvraag

- een hemelwaterput van 7500 liter en
- een buffervolume van 4507.8 liter en
- infiltratieoppervlakte van 10.92m².

De aanvraag voorziet

- een hemelwaterput van 1000 liter en
- een buffervolume van 4507.8 liter en
- infiltratieoppervlakte van 10.92m².

Er wordt gemotiveerd een afwijking aangevraagd om een kleinere Wadi te plaatsen, in combinatie met een grotere hemelwaterput en een vertraagde afvoer. De motivatie kan bijgetreden worden.

Het aangevraagde voldoet aan de hemelwaterverordening.

Toegankelijkheid

De aanvraag valt niet onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 en latere wijzigingen, houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Er wordt echter rekening gehouden met draaicirkels voor rolstoelgebruikers in de leefgedeeltes van de woning en de slaap- en badkamer op het gelijkvloers.

Watertoets

Sedert de inwerkingtreding van omzendbrief OMG/2022/1 op 1 januari 2023 dient de vergunningverlenende overheid de watertoets, veruitwendigd in onderhavige waterparagraaf, op een gewijzigde manier uit te voeren.

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gewijzigd door het wijzigingsdecreet Integraal Waterbeleid van 19 juli 2013 en het wijzigingsbesluit van 25 november 2022, verplicht de vergunningverlenende overheid om de watertoets uit te voeren bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning. Dit decreet vormt het juridisch kader voor het integraal waterbeleid in Vlaanderen. Het decreet bevat ook de omzetting van de kaderrichtlijn Water en de Overstromingsrichtlijn.

De watertoetsprocedure werd geoptimaliseerd (cfr. watertoetsbesluit – BVR van 20/07/2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018), er werden aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

Het gevraagde is gelegen binnen de contouren van de advieskaart watertoets (2023).

Het gevraagde is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het perceel is gelegen in het bekken van de Demer en het deelbekken van de Herk.

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

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

Het waterbergend vermogen wordt op afdoende wijze gevrijwaard door de plaatsing van de voorgestelde voorzieningen (hemelwaterput en buffer- en infiltratievoorziening) en de inplanting van het gelijkvloers niveau t.o.v. het kritisch overstromingspeil.(82.65 m TAW)

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van het integraal waterbeleid, zoals vervat in artikel 1.2.1 tot 1.2.4 Waterwetboek, evenals met art. 1.3.1.1 Waterwetboek.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Wegenis

De voorliggende weg is een gemeenteweg.

Het aangevraagde laat de voorliggende weg onverlet.

Natuurtoets

Het aangevraagde is niet (in de nabijheid) gelegen in vogelrichtlijngebied.

Het aangevraagde is niet (in de nabijheid) gelegen in "Ramsar-gebied", zoals vastgesteld in toepassing van de EG-richtlijn 79/409/EEG van 02.04.1979.

Het aangevraagde is niet (in de nabijheid) gelegen van een habitatrichtlijngebied.

Het aangevraagde is niet gelegen in VEN/IVON-gebied.

Het aangevraagde doorstaat de natuurtoets.

Impactscore stikstofdecreet

Er wordt door verbouwing en inrichting van het woonhuis weinig tot geen extra verkeersoverlast verwacht. De stikstofdepositie gerelateerd aan mobiliteit zal hierdoor niet extreem toenemen. Wanneer we de locatie van de woning bekijken, merken we dat de afstand tot het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied (bossen en kalkgraslandschappen van Haspengouw) ongeveer 804 m bedraagt.

Indien we er van uitgaan dat er 4 personen per dag gemiddeld 2 vervoersbewegingen maken komen we aan $(4 \times 2 \times 365)$ 2 920 verplaatsingen per jaar. Dit getal ligt ruim onder de norm van 70 000 verkeersbewegingen die toegestaan zijn volgens de tabel KDW 6 op een afstand van 0m. Er kan dus met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project minder dan 1% bedraagt.

Erfgoed-/archeologietoets

De bescherming als monument omvat de kasteelhoeve de Montferrant.

Op 13 juli 2005 werden de kasteelhoeve (de Montferrantstraat 2) en kasteelsite (de Montferrantstraat 4) definitief beschermd als monument. Op 2 februari 2024 werd de bescherming als monument van de kasteelsite, namelijk de gebouwen gelegen de Montferrantstraat 4, voorlopig en op 29 mei 2024 definitief opgeheven omdat er bovengronds geen erfgoedkenmerken en -elementen aanwezig zijn die in verband gebracht kunnen worden met het verdwenen kasteelgoed de Montferrant.

Waarden

De kasteelhoeve de Montferrant is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde, sociaal-culturele waarde, wetenschappelijke waarde.

Het complex vormt het laatste restant van het kasteelgoed de Montferrant, dat een voorgeschiedenis heeft tot 1240 en geleidelijk verviel na het overlijden van Guillaume-Arnold de Montferrant, laatste telg van het geslacht, in 1682. De Ferrariskaart (1771-1778) geeft het goed nog weer met een traditionele opperhof-neerhofstructuur met omgrachte partijen, en deze constellatie bestond nog in grote trekken in de Atlas der Buurtwegen (1840-1844). De kasteelhoeve is bewaard als gesloten complex, waarvan de rechter- en achtervleugel te associëren zijn met de L-vorm op de Ferrariskaart. De andere vleugels worden weergegeven vanaf de Atlas der Buurtwegen. Enkel de achtervleugel (woonhuis) is nog duidelijk als 18de-eeuws te identificeren: een baksteenvolume met getoogde muuropeningen in kalkstenen omlijsting met sluitsteen, de deur met neuten en deurkalf, de vensteromlijstingen met sponningbeloop; de gevelstructuur verraadt de aanwezigheid van een opkamer. De overige hoevevleugels zijn in latere stadia verbouwd, en meer bepaald de straat- en rechtervleugel zijn mogelijk versteende vakwerkstructuren. De linkervleugel (schuur) werd recenter heropgebouwd, maar omvat een mergelstenen gevelsteen met opschrift I R D/A 0/1737, ook wel als 1787 te interpreteren.

Semigesloten hoeve, voormalig neerhof van het allodiale riddergoed Montferrant. De hoeve bewaart een grotendeels 19de-eeuws uitzicht, met bewaard 18de-eeuws woonhuis. Complex van bakstenen volumes onder zadeldaken met Vlaamse pannen, geschikt omheen een gekasseid erf.

Het aangevraagde is het resultaat van een aantal aanpassingen naar aanleiding van geformuleerde opmerkingen van het agentschap Onroerend Erfgoed. De uitbreiding doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarden van het woonhuis en door als woningbijgebouw een gebouw in een schuur te realiseren blijft het originele karakter van de hoeve behouden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Een aanvraag tot omgevingsvergunning dient beoordeeld te worden volgens de beoordelingsgronden zoals voorzien in art. 4.3.1 van de VCRO.

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

In het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stelt artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO het volgende:

“§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;”

Hieromtrent kan worden opgemerkt:

Functionele inpasbaarheid

Het aangevraagde betreft de restauratie van het woonhuis van een gesloten geklasseerde hoeve, het slopen van een vervallen aanbouw tegen de achtergevel en het oprichten van een nieuwe aanbouw als uitbreiding van het woonhuis, het realiseren van een nieuw bijgebouw binnen de bestaande loods en is als zonevreemde constructie functioneel inpasbaar landschappelijk waardevol agrarisch gebied en in de onmiddellijke omgeving.

Mobiliteitsimpact

Het aangevraagde voorziet geen bijkomende verkeersbewegingen of verhoogde mobiliteitsimpact. Het gevraagde is zodoende inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, Visueel-vormelijke elementen

Het gevraagde overschrijdt de normen van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid niet. Het woonhuis is nu reeds aanwezig en is voorzien van een aanbouw. De nieuwe aanbouw blijft qua volumetrie binnen de bestaande contouren. Visueel-vormelijk zijn de materialen en de afmetingen van nieuw te bouwen constructie in harmonie met de overige constructies op het terrein en wordt de woning met respect gerestaureerd zoals uitvoerig besproken in de nota van de architect.

Reliëfwijziging

Het reliëf blijft ongewijzigd.

Hinderaspecten op gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag heeft geen nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of de veiligheid in het algemeen.

Conclusie

Het aangevraagde is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bespreking adviezen

EXTERNE ADVIESINSTANTIES:

Op 12/05/2026 werd advies gevraagd aan **provincie Limburg - afdeling Waterbeheer**; het advies werd ontvangen op 12 mei 2026 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig** (zie ook onderstaand de voorwaarden)

Op 12/05/2026 werd advies gevraagd aan **info@wateringdeherk.be**; het advies werd ontvangen op 13 mei 2026 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig**

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. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Cfr. de terreinsnedes ligt het vloerpeil na verbouwingen ruim boven het 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>

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. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de voorwaarden bovenaan dit advies worden opgenomen in de vergunning.

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

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

➔ De voorwaarden opgelegd door de adviesinstanties dient gevolgd te worden

Op 20/04/2026 werd advies gevraagd aan **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Limburg**; het advies werd ontvangen op 24 april 2026 en luidt **volledig gunstig**

Op 20/04/2026 werd advies gevraagd aan **adviezen.oe@vlaanderen.be**; het advies werd ontvangen op 20 mei 2026 en luidt **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**

Op 20/04/2026 werd advies gevraagd aan **provincie Limburg - afdeling Waterbeheer**; het advies werd ontvangen op 5 mei 2026 en luidt **volledig ongunstig**

➔ De plannen werden aangepast om tot een later voorwaardelijk gunstig advies te komen

Op 31/03/2026 werd advies gevraagd aan **info@wateringdeherk.be**; het advies werd ontvangen op 14 april 2026 en luidt **volledig ongunstig** als volgt:

Watering de Herk geeft een ongunstig advies.

➔ De plannen werden aangepast om tot een later voorwaardelijk gunstig advies te komen

Op 31/03/2026 werd advies gevraagd aan **provincie Limburg - afdeling Waterbeheer**; het advies werd ontvangen op 7 april 2026 en luidt **volledig ongunstig**

➔ De plannen werden aangepast om tot een later voorwaardelijk gunstig advies te komen

Op 31/03/2026 werd advies gevraagd aan **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Limburg**; het advies werd ontvangen op 10 april 2026 en luidt **volledig gunstig**

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een gunstig advies bij. De aanvraag betreft het restaureren van het oorspronkelijk woonhuis bij een historische hoeve die is opgenomen in de inventaris voor bouwkundig erfgoed. De site is gelegen binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In 2018 werd in deze hoeve reeds een tweede woongelegenheden gecreëerd. Voor de aangevraagde verbouwingwerken werd reeds uitvoering vooroverleg en informele vooradviezen geformuleerd. Het voorliggend plan is een consensus tussen de aanvaardbare mogelijkheden van de adviesinstanties en wensen van de bouwheer. De achterbouw wordt herbouwd en beperkt verschoven zodanig er een interne toegang van de woning naar schuur kan voorzien worden. In het bouwvolume van de bestaande schuur wordt in de nieuwe toestand een wasplaats voorzien. Voor zover de verbouwing beperkt blijft tot het bestaande bouwvolume en de nieuwe verhardingen beperkt blijven tot het oppervlak aan vergunde verhardingen, wat hier a.d.h.v. de aangeleverde dossierstukken het geval blijkt, zijn de gevraagde werken vanuit landbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

Gelet op bovenstaande overwegingen en historiek aan vooradviezen kan er vanuit het Agentschap Landbouw en Zeevisserij een gunstig advies worden verleend voor deze aanvraag.

Op 31/03/2026 werd advies gevraagd aan **advies@ioedoost.be**; het advies werd niet ontvangen binnen de termijn. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Op 31/03/2026 werd advies gevraagd aan **adviezen.oe@vlaanderen.be**; het advies werd ontvangen op 15 april 2026 en luidt **volledig ongunstig**

➔ De plannen werden aangepast om tot een later voorwaardelijk gunstig advies te komen

Voorstel van besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake milieu en ruimtelijke ordening, en dat het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De aanvraag voor de restauratie van het woonhuis van een gesloten geklasseerde hoeve, het slopen van een vervallen aanbouw tegen de achtergevel en het oprichten van een nieuwe aanbouw als uitbreiding van het woonhuis, het realiseren van een nieuw bijgebouw binnen de bestaande loods kan vergund worden.

Afleveren van een omgevingsvergunning: gunstig onder voorwaarden:

Voorwaarden

- De voorwaarden opgelegd door het Agentschap Onroerend Erfgoed dienen strikt nageleefd te worden:
 - De detailtekeningen van de te restaureren ramen, luiken en deur in de voorgevel van de woning moeten voorafgaandelijk aan de uitvoering ter goedkeuring worden voorgelegd.
 - Het nieuwe schrijnwerk in zwart aluminium moet uitgevoerd met SLANKE raamprofielen.
 - Voor het restaureren van de grote toegangspoort moet een afzonderlijke schriftelijke toelating worden gevraagd.

➔ De voorwaarden opgelegd door de provincie afdeling waterbeheer en watering de Herk dienen strikt nageleefd te worden en maken integraal deel uit van deze omgevingsvergunning

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
Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
Cfr. de terreinsnedes ligt het vloerpeil na verbouwingen ruim boven het 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.

- Compensatie groenaanplant: Het stand-still principe is het uitgangspunt voor deze aanvraag. Dit principe stelt dat de kwaliteit en de kwantiteit van de waardevolle natuurelementen in

Vlaanderen er niet op mag achteruit gaan. Enerzijds is er de zorgplicht nl.: iedereen moet zorg dragen voor de natuur, zodat er geen schade aan toegebracht wordt en anderzijds de compensatie: als schade onvermijdbaar is, dan moet zij worden gecompenseerd.

- er worden opnieuw 3 bomen aangeplant op het terrein;
- de heraanplant gebeurt ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen na de uitvoering van de werken;
- de heraanplant gebeurt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen zoals bepaald in het veldwetboek;
- Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 19 december 2013 waarbij het reglement financiële waarborg voor groenschermen als last bij stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen werd goedgekeurd dient de aanvrager een financiële waarborg van 500 euro te stellen door het bedrag te storten op de rekeningnummer van de gemeente Heers BE 26 0910 0047 5329 voorafgaand aan de start van de werken met vermelding van het dossiernummer van de stedenbouwkundige vergunning (OMV_2026024274) en de naam van de aanvrager (Vandeveld).

Na de uitvoering van de groenwerken moet de aanvrager de gemeente Heers, dienst ruimtelijke ordening, in kennis stellen dat de nodige aanplantingen gebeurd zijn.

De vrijgave van de waarborgsom gebeurt in zijn geheel, na vaststelling dat ten minste 80% van de aanplantingen als levensvatbaar worden beschouwd.

De vaststelling zal gebeuren door de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Heers.

De gemeente neemt een beslissing uiterlijk 3 maanden na de aanvraag tot vrijgave van de waarborg.

De plantafstand bij loof- of fruitbomen is minimaal 8 m.

Voor de compenserende beplanting dient gebruik gemaakt te worden van volgende soorten:

Bomen

Hoogstamfruit (appel, peer, kers, pruim, noot)

Sporkehout (Frangula alnus)

Zwarte els (Alnus glutinosa)

Gewone es (Fraxinus excelsior)

Winterlinde (Tilia cordata)

Zomereik (Quercus robur)

Boskers (Prunus avium)

Schietwilg (Salix alba) ook als knotwilg

Boswilg (Salix caprea)

Gauwe wilg (Salix cinerea)

Inlandse vogelkers (Prunus padus)

Het College van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 13 JULI 2026

- 1) De aanvraag ingediend door Marleen Vandeveld met als contactadres de Montferrantstraat 2 te 3870 Heers, wordt voorwaardelijk vergund.
- 2) Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:
 - De voorwaarden opgelegd door het Agentschap Onroerend Erfgoed dienen strikt nageleefd te worden:

- De detailtekeningen van de te restaureren ramen, luiken en deur in de voorgevel van de woning moeten voorafgaandelijk aan de uitvoering ter goedkeuring worden voorgelegd.
- Het nieuwe schrijnwerk in zwart aluminium moet uitgevoerd met SLANKE raamprofielen.
- Voor het restaureren van de grote toegangspoort moet een afzonderlijke schriftelijke toelating worden gevraagd.
- De voorwaarden opgelegd door de provincie afdeling waterbeheer en watering de Herk dienen strikt nageleefd te worden en maken integraal deel uit van deze omgevingsvergunning

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
 Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
 Cfr. de terreinsneden ligt het vloerpeil na verbouwingen ruim boven het 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.
- Compensatie groenaanplant: Het stand-still principe is het uitgangspunt voor deze aanvraag. Dit principe stelt dat de kwaliteit en de kwantiteit van de waardevolle natuurelementen in Vlaanderen er niet op mag achteruit gaan. Enerzijds is er de zorgplicht nl.: iedereen moet zorg dragen voor de natuur, zodat er geen schade aan toegebracht wordt en anderzijds de compensatie: als schade onvermijdbaar is, dan moet zij worden gecompenseerd.
- er worden opnieuw 3 bomen aangeplant op het terrein;
- de heraanplant gebeurt ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen na de uitvoering van de werken;
- de heraanplant gebeurt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen zoals bepaald in het veldwetboek;
- Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 19 december 2013 waarbij het reglement financiële waarborg voor groenschermen als last bij stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen werd

goedgekeurd dient de aanvrager een financiële waarborg van 500 euro te stellen door het bedrag te storten op de rekeningnummer van de gemeente Heers BE 26 0910 0047 5329 voorafgaand aan de start van de werken met vermelding van het dossiernummer van de stedenbouwkundige vergunning (OMV_2026024274) en de naam van de aanvrager (Vandeveld).

Na de uitvoering van de groenwerken moet de aanvrager de gemeente Heers, dienst ruimtelijke ordening, in kennis stellen dat de nodige aanplantingen gebeurd zijn.

De vrijgave van de waarborgsom gebeurt in zijn geheel, na vaststelling dat ten minste 80% van de aanplantingen als levensvatbaar worden beschouwd.

De vaststelling zal gebeuren door de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Heers.

De gemeente neemt een beslissing uiterlijk 3 maanden na de aanvraag tot vrijgave van de waarborg.

De plantafstand bij loof- of fruitbomen is minimaal 8 m.

Voor de compenserende beplanting dient gebruik gemaakt te worden van volgende soorten:

Bomen

Hoogstamfruit (appel, peer, kers, pruim, noot)

Sporkehout (*Frangula alnus*)

Zwarte els (*Alnus glutinosa*)

Gewone es (*Fraxinus excelsior*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Zomereik (*Quercus robur*)

Boskers (*Prunus avium*)

Schietwilg (*Salix alba*) ook als knotwilg

Boswilg (*Salix caprea*)

Grauwe wilg (*Salix cinerea*)

Inlandse vogelkers (*Prunus padus*)

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning 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 drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

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

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie

van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn

afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, 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° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 13 juli 2026 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- Het bijgevoegde en ondertekende formulier met als titel 'besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning' dient u aan te plakken.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente Heers.

De administratieve kosten bedragen: €31,-

De financiële dienst zal u binnen de 14 dagen een verzoek tot betaling sturen.

Naam	Unieke MD5 Hash
PIV_PIV4_2026-05-11	kKiDTlyjKX/hyYBEtNBUCw==
230025~1	N6plXmT+p0kltJF32JGYKg==
230025_Vandavelde_Ruwbouw_Bestek_LV	nEu9mjnw61QoCuYS4NI5dw==
230025_Vandavelde - Pre-advies erfgoed_gunstig	17mf8XKfUjDq0WFHSDMyqQ==
Overstromingsrapport de Montferrantstraat 2 Heers	YWnB/bl1E9ScMWMaZinNg==
plaatselijke_toestand_de_montferrantstraat_bat sheers Plots	bBIR/tHoHg+qe/uuOuFDCA==
230025_Vandavelde - Pre-advies L&V_gunstig	9a8xF17ZOvoecwdShvAoAQ==
aanzichten_batsheers_verwerkt Plots	Of+vsrxQ6Jf5Vxyul5IRGQ==
opmetingsplan_de_montferrantstraat_batsheers Plots	0AyhcZ0Uc4a8vkH+KGS7Jg==
BA_230025_F_B_Foto's bestaande toestand_06	BM+aEQ3shrDqlgBXft4Dpw==
BA_230025_F_B_Foto's bestaande toestand_04	Ijb5/MD5BT8Udw/d/W983A==
BA_230025_F_B_Foto's bestaande toestand_05	N32AEo9Z+cYjGLYJGuwqcA==
BA_230025_F_B_Foto's bestaande toestand_07	edkMY+FBZgsfLiY4z9oxA==
BA_230025_F_B_Foto's bestaande toestand_08	1aBEKdd2gBTHdVaVxlZWYw==
BA_230025_F_B_Foto's bestaande toestand_01	Oke/SihQiT83YsPrGbVDug==
BA_230025_F_B_Foto's bestaande toestand_02	SGpm84RZTTzm1yidHci2AQ==
BA_230025_F_B_Foto's bestaande toestand_03	M7/gi+KuxitvB8B3ZeWJmQ==
230025_Vandavelde_Afwijking infiltratievoorziening	H+Z21kgSLWbeMeWpmGfUgg==
230025_Vandavelde_Berekening afwijking infiltratievoorziening	AJfg5nBIBLUiyR6VdZvvRw==
BA_230025_G_N_Rechtergevel NT	KHxdAc5zOUevvR5LlvXO0Q==
BA_230025_G_B_Voorgevel BT	Izbje59oMxGWb9shViLv2w==
BA_230025_G_B_Rechtergevel BT	6ZDKskOVvA+Hd8otzlm7wQ==
BA_230025_G_B_Toegangspoort BT	4EXuJOQL/xxG/N8OXLORKA==
BA_230025_G_B_Achtergevel BT	6LqSnriDQ4gzyJnF7EF8QA==
BA_230025_G_N_Toegangspoort NT	RwPjOxc9ut7eGjmm+BL4Hw==
BA_230025_G_N_Voorgevel NT	jOmXRI9PCWGNs0NYW8zqzg==
BA_230025_G_N_Achtergevel NT	QDFW4ZLongZzDyUwX1SXuA==
BA_230025_P_N_Riolering NT	KnXtBDIMfe1iPYZzyOtd/g==
BA_230025_P_B_Zolder BT	I6pRYE8zOINAIWao4wpuag==
BA_230025_P_N_Fundering NT	tosHliUmoTZEey13gft0yw==
BA_230025_P_B_Riolering BT	kaOc6okMgQ74bUXtbiGiGQ==
BA_230025_P_N_Gelijkvloers NT	zcA1Qx7I0TXRsVQnDk2kEg==
BA_230025_P_B_Dak BT	THMEIfgCw3E9klAyJnDAew==
BA_230025_P_N_Zolder NT	msuE6tZ+knbLaz022c1F6g==
BA_230025_P_B_Fundering BT	MjZPLHIEFrg/EbwpeKcDbA==
BA_230025_P_N_Dak NT	UHgauAZYuMX7thCR5z9Nsg==
BA_230025_P_B_Gelijkvloers BT	gfdZj/SlIju1PWnknLhVgA==
BA_230025_S_N_Doorsnede 2 NT	ix2KmodQmfxdZnKIDMEoaQ==
BA_230025_S_B_Doorsnede 1 BT	M51ovqjhlG6FIInGYU4xDQ==

BA_230025_S_B_Doorsnede 2 BT	rPLGGtxJTJvr9O8cWyZd4Q==
BA_230025_S_N_Doorsnede NT	iWaj/ZBCaRclrrc15ezFRw==
BA_230025_T_N_Terreinprofiel NT	weV9W5p3eed2glUKtHZCng==
BA_230025_T_B_Terreinprofiel 2 BT	PQAT6Q0Mp8krq8xpAYD2lQ==
BA_230025_T_B_Terreinprofiel BT	lvb/vT4RftzJIKKXv5sv+A==
BA_230025_T_N_Terreinprofiel 2 NT	2neW0ojSTSpaq+JmaqisUw==
BA_230025_I_B_Inplanting BT	F4yE25q3eL9+2aF0wFKZCA==
BA_230025_I_N_Inplanting NT	nswD/bTCUCZTG4lLuoamGg==
BA_230025_D_N_ramenstaat p7	Su3iNelxU1htZ5VS494QkA==
BA_230025_D_N_ramenstaat p3	OLZLwNB1XiFRARraoe4R3A==
BA_230025_D_N_ramenstaat p2	wfseUlaZsphVPqC3IGTb+A==
BA_230025_D_N_ramenstaat p1	XN89uBDEial5gszi/EZymw==
BA_230025_D_N_ramenstaat p6	IMTtJ3GHTxwSa5Rd2KXBtQ==
BA_230025_D_N_ramenstaat p8	A495c+Vme2pQ8yaTIWOtpQ==
BA_230025_D_N_ramenstaat p5	dv0X7sFjpU9Y5xLS102zxQ==
BA_230025_D_N_ramenstaat p4	pGa7fHCwe9EMiAGBskQweA==
BA_230025_L_B_Legende	mDr5K93koAmscGhm4SW6vw==