

Aanmaakdatum: 20.04.2026

Tijdstip	Gebeurtenis naam	Verantwoordelijke voor de actie
26.03.2026 15:17	Starten van een nieuw dossier	Heers
08.04.2026 22:23	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

13.04.2026 15:34	Het openbaar onderzoek werd opgestart	Heers
------------------	---------------------------------------	-------

PARAMETERS VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK

Startdatum

15.04.2026

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

22.07.2026

08.04.2026 22:23	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

08.04.2026 22:23	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
22.07.2026

08.04.2026 22:23	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

13.04.2026 10:04	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

13.04.2026 10:39	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 ongunstig beoordeeld werd. Motivering voor deze ongunstige beoordeling is weergegeven in bijgaand advies.

Aangezien de oppervlakte van daken/verhardingen 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:

2026-04-13

Toegevoegd bestand: HEE_Daalstraat 1_Rouvrais-Luyck Jonas en Emelie_WT.pdf

Toegevoegd bestand: HEE_Daalstraat 1_Rouvrais-Luyck Jonas en Emelie_nota.pdf

INGAVE VAN DE MOTIVERING

Watering de Herk geeft een ongunstig advies.

Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

<https://waterinfo.vlaanderen.be/watertoets> (<https://waterinfo.vlaanderen.be/watertoets>) Op de linker perceelsgrens ligt de "Kleinveldgracht"; Ondanks het een niet-geklasseerde gracht betreft, is deze gracht heel belangrijk voor de goede afwatering van het gebied. Historische inbuizingen van de gracht hebben reeds voor problemen gezorgd. In het kader van de "grachten van algemeen belang" werd daarom in 2016 met de rioolbeheerders en de gemeente Heers volgende afgesproken: Deze gracht krijgt in ieder geval een light-statuuut met erfdiensbaaheid van 3m langs weerszijden voor de open delen en 1,5m langs weerzijden voor de ingebuisde (?) delen omwille van de problematiek met bouwaanvragen en omdat de gracht een belangrijk aandeel heeft in de afwatering van dit watergevoelig gebied.

Het "light-statuuut" waarvan destijds sprake werd ondertussen vervangen door het statuut "publieke gracht", waarbij het de bedoeling is dat de gemeente zelf het onderhoud van de gracht op zich neemt, en afstandsregels kan opleggen die kunnen afwijken van de standaard zone non aedificandi van 5 meter zoals dat bij geklasseerde waterlopen van 1ste en 2de categorie het geval is. Ter hoogte van de aansluiting op de Daalstraat is de waterloop open, of was deze in ieder geval nog open voor de hagen werden geplaatst.

Bijkomende inbuizing is niet toegestaan aangezien de pluviale overstromingskaarten al aantonen dat historische inbuizingen een grote overstromingsproblematiek hebben veroorzaakt. Ook ophogingen van het perceel zijn niet toegestaan aangezien de overstromingsproblematiek dan verschoven wordt naar de buurpercelen. En een afstand van 3 meter vanaf de kruin van de waterloop moet vrij gehouden worden voor onderhoud.

De geplande parkeerplaats en dwarse haag in de linker zijtuin belemmeren de doorgang voor het onderhoud van de waterloop via de 3-meterstrook door de gemeente en zijn dan ook niet toegestaan. De bestaande en nieuwe gebouwen lopen cfr. de pluviale overstromingskaarten geen groot gevaar op het binnenstromen van water: het vloerpeil is voldoende hoog gelegen.

Echter is onder het bestaande gebouw een kelder met verluchtingsopeningen aanwezig. Omwille van de overstromingsproblematiek en de aanwezigheid van een kelder worden volgende VOORWAARDEN opgelegd:

- De bouwheer moet zelf oordelen of maatregelen nodig zijn om de instroom van overstromingswater via de verluchtingsopeningen naar de kelder te voorkomen, en of de wanden van de kelder eventueel waterdicht gemaakt moeten worden. Voor meer info over beschermingsmaatregelen 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>)
- Ophogingen van het perceel zijn niet toegestaan. In het kader van de overstromingsgevoeligheid geldt er geen vrijstelling voor beperkte ophogingen.
- Het bouwen van constructies, maken van parkeerplaatsen, plaatsen van dwarse afsluitingen of hagen,... is niet toegelaten in een zone van 3 meter vanaf de kruin van de Kleinveldgracht. De linker zijtuin moet volledig vrij blijven om onderhoud van de gracht door de gemeente mogelijk te maken.
- Eventuele onrechtmatige opvullingen van de gracht of onrechtmatig aangelegde inbuizingen moeten verwijderd worden.

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 het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning, e.a. een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Het wateradvies is ongunstig omwille van de redenen bovenaan dit advies.

- Het maken van een parkeerplaats en plaatsen van dwarse afsluitingen of hagen in de linker zijtuin is niet toegestaan.
- Eventuele onrechtmatige opvullingen van de gracht of onrechtmatig aangelegde inbuizingen moeten verwijderd worden.
- Recente foto's met zicht op de gracht moeten bij het dossier gevoegd worden om de toestand ter plaatse te verduidelijken.

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

15.04.2026 00:02	SYSTEEM Effectief begin van het openbaar onderzoek	Heers
------------------	--	-------

15.04.2026 17:56	De aanplakking van het openbaar onderzoek werd gemeld	Jonas Rouvrois
------------------	---	----------------

DATUM VAN AANPLAKKING

van een openbaar onderzoek of van een beslissing of van een aktename 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:

15.04.2026

Toegevoegd bestand: IMG_4377.pdf

17.04.2026 09:02	De aanplakking van het openbaar onderzoek werd gemeld	Peter Medart
------------------	---	--------------

DATUM VAN AANPLAKKING

van een openbaar onderzoek of van een beslissing of van een aktename 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:

15.04.2026

Toegevoegd bestand: Aanplakking bekendmaking 01.jpeg

Toegevoegd bestand: Aanplakking bekendmaking 02.jpeg

Toegevoegd bestand: Aanplakking bekendmaking 03.jpeg

17.04.2026 10:42

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:

2026-04-17

Toegevoegd bestand: OMV_LIM_2026034517_gunstigvw.pdf

20.04.2026 11:26	Een gewijzigde projectinhoud werd overgemaakt	Peter Medart
------------------	---	--------------

INGAVE VAN DE MOTIVERING

Zie bijlage

Toegevoegd bestand: 24.044.07 Toelichtende nota bij aanpassing projectinhoud 20260420.pdf