

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2026034517
Referentie gemeente:	2026 00032
Projectnaam omgevingsloket:	Rouvrois - Luyck
Projectnaam gemeente:	het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning met aanpalende schuur tot een ééngezinswoning met een praktijkruimte voor kinesithérapie
Ligging:	Daalstraat 1
Contactpersoon:	afdeling 7 sectie A nr. 565D Els Vanstapel

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van Emélie Luyck met als contactadres Papenstraat 9 te 3840 Tongeren-Borgloon en Jonas Rouvrois met als contactadres Papenstraat 9 te 3840 Tongeren-Borgloon, 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 verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning met aanpalende schuur tot een ééngezinswoning met een praktijkruimte voor kinesithérapie.**
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_2026034517;
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_2026034517" 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_2026034517

Dossiernummer: 2026 00032

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

De aanvraag ingediend door Emélie Luyck met als contactadres Papenstraat 9 te 3840 Tongeren-Borgloon en Jonas Rouvrois met als contactadres Papenstraat 9 te 3840 Tongeren-Borgloon, werd ingediend op 26 maart 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 8 april 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Daalstraat 1, kadastraal bekend: afdeling 7 sectie A nr. 565D

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning met aanpalende schuur tot

een ééngezinswoning met een praktijkruimte voor kinesithérapie.

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.

Aan deze aanvraag zijn geen loten gekoppeld.

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

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, en is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het betreft het uitbreiden van een bestaande woning en het

verbouwen van de aanpalende schuur tot praktijkruimte voor kinesithérapie.

De praktijkruimte situeert zich zowel op het gelijkvloers als deels op de bovenverdieping van de schuur. Het vloeroppervlak blijft beperkt tot maximaal 100m² en ondergeschikt aan de woonoppervlakte. Deze complementaire functie is mogelijk onder art. 3 van het BVR tot vaststelling van een lijst voor toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

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

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.”

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning met aanpalende schuur tot een ééngezinswoning met een praktijkruimte voor kinesithérapie
Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen

De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit open ééngezinswoningen in diverse bouwstijlen en verschillende typologieën. Rechts van de betreffende woning staat een oude electriciteitscabine, nog verder in de Daalstraat is een beschermde hoeve gekend onder: “Hoeve Doolhof met stroopfabriek en moestuin”
De bestaande toestand betreft een eengezinswoning met aanpalende schuur en een achterliggende stal. De totale bebouwde constructie heeft een volume van circa 1.259 kubieke meter.

De woning bestaat uit twee bouwlagen met een hellend dak en een aanpalende schuur bestaande uit één bouwlaag en een hellend dak. Het materiaalgebruik is een bruin genuanceerde baksteen, bruin houten buitenschrijnwerk en een antraciete dakpan. Dorpels en lintelen zijn in natuursteen.

Het gelijkvloers van de woning ligt hoger dan dat van de aanpalende schuur.

Achter de schuur bevindt zich een stal, die in het kader van de geplande ingrepen volledig zal worden gesloopt. Daarnaast zijn er op het perceel verschillende buitentrappen en verhardingen aanwezig in zowel de voor- als achtertuin. Deze bestaande verhardingen zullen worden verwijderd en vervangen door nieuwe verhardingen.

De aanvraag betreft de verbouwing en uitbreiding van de woning, de inrichting van de schuur als kinesistenpraktijk en de afbraak van de stallen achter de schuur.

De inkom van de woning blijft. De woning wordt op het gelijkvloers open gewerkt naar de nieuwe uitbreiding die de leefkeuken en eethoek herbergt. De zithoek en bibliotheek bevinden zich in het oude gedeelte van de woning. De uitbreiding zorgt voor de relatie met de tuin en het peil van deze uitbreiding sluit dan ook aan bij het niveau van de tuin. De eerste verdieping herbergt twee slaapkamers, een

badkamer, er is een toegang tot de zolderruimte van de schuur. Onderdaks is nog een ruime slaapkamer annex dressing en badkamer en een aparte wc.

Het schuurvolume herbergt aan de linkerkant van de poort nog nevenfuncties die bij de woning horen zoals bergplaats en wc, en een interne doorgang naar de praktijk. De inkompartij ligt iets meer naar achter; de boog van de voormalige poort blijft bestaan. Er is een beperkte wachtruimte, daarnaast een open oefenruimte en twee behandelkamers. Aan de achterzijde is een grote glaspartij die uitgaat op de tuinzone maar door een muur ervan gescheiden is zodat er voldoende privacy is naar de privé-tuin en er een buitenruimte bijhorend bij de praktijk bestaat. Het gedeelte boven de behandelruimtes onder het dak is ingericht als een tweede oefenruimte die bereikbaar via een spiltrap vanuit de grote oefenruimte. Het uitzicht van de bestaande woning en schuur blijft grotendeels behouden en de nieuwe uitbreiding onderscheidt zich door een baksteen in een witte kleur en aluminium buitenschrijnwerk. De voor- en achtergevel zullen voorzien worden van nieuwe houten ramen in een bruine kleur naar analogie met de bestaande.

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 procedure. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 15 april 2026 t.e.m. 14 mei 2026. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Limburg.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan provincie Limburg - afdeling Waterbeheer.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan info@wateringdeherk.be.
- Op 21 april 2026 werd advies gevraagd aan adviezen.oe@vlaanderen.be.
- Op 13 april 2026 werd advies gevraagd aan adviezen.oe@vlaanderen.be.
- Op 8 april 2026 werd advies gevraagd aan provincie Limburg - afdeling Waterbeheer.
- Op 8 april 2026 werd advies gevraagd aan info@wateringdeherk.be.
- Op 8 april 2026 werd advies gevraagd aan Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Limburg.

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 in overeenstemming met de bestemming conform het gewestplan. De aanvraag kadert wel binnen de wetgeving van de zonevrije constructies en zonevrije basisrechten.

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 10.000 liter en
- een buffervolume van 7917 liter en
- infiltratieoppervlakte van 19.190m².

De aanvraag voorziet

- een hemelwaterput van 10.000 liter en
- een buffervolume van 9000 liter en
- infiltratieoppervlakte van 30m².

Het aangevraagde voldoet aan de hemelwaterverordening.

Toegankelijkheid

Aangezien de praktijkruimte een oppervlakte heeft van minder dan 150 vierkante meter, dient volgens de geldende regelgeving enkel de toegangsdeur toegankelijk te zijn.

Gezien het een verbouwing betreft waarbij reeds verschillende niveauverschillen aanwezig zijn, werd door de bevoegde instantie meegedeeld dat een afwijking kan worden aangevraagd in de vergunningsaanvraag. Onderstaand de motivatie:

- Het gebouw is gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht, waardoor het toevoegen van een hellend vlak niet wenselijk is.
- De beperkte oppervlakte van de voortuin en de aanwezigheid van een waardevolle boom laten het niet toe een hellend vlak te voorzien.
- De praktijk zal uitsluitend op afspraak werken, waardoor patiënten vooraf geïnformeerd kunnen worden over de toegankelijkheid van de praktijkruimte. Indien nodig kunnen patiënten bovendien geholpen worden bij het betreden van de praktijkruimte. De bouwheer kan daarnaast voorzien in een mobiele oprijplaat wanneer dit noodzakelijk blijkt.

De aanvraag tot afwijking kan aanvaard worden.

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 betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie.
- Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Het perceel is daarenboven gelegen in:
 - o het bekken van de Demer
 - o het deelbekken van de Herkgelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het waterbergend vermogen wordt op afdoende wijze gevrijwaard door de plaatsing van de voorgestelde voorzieningen (hemelwaterput en buffer- en infiltratievoorziening).

Er is geen advies vereist met betrekking tot de impact op het grond- en oppervlaktewater in het kader van de watertoets.

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 (Daalstraat 1) 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

Op basis van een [Nederlandse studie van TNO\(PDF bestand opent in nieuw venster\)](#) kan aangenomen worden dat de NO_x-emissies voor de bouw van een ééngezinswoning in het slechtste geval (worst case) overeenkomen met 76 kg NO_x/jaar.

Aan de hand van de [VITO-tabel voor de aanlegfase\(PDF bestand opent in nieuw venster\)](#) komen we met een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een jaarlijkse emissie van 76 kg NO_x uit op een afstand van 150 m. Deze afstand is volgens de tabel de afstand tot het habitattype met een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) opdat er geen overschrijding is van de 1%-drempelwaarde. Aangezien we werken met worst-case-aannames, kunnen we stellen dat er geen overschrijding is van de 1%-drempelwaarde op een afstand van 150 meter tot de grens van het dichtsbijgelegen habitatrichtlijngebied.

In het TNO-rapport wordt voor het bepalen van de NO_x-emissies van de bouw van een woning ook rekening gehouden met de aanvoer van materiaal e.d., maar hierbij wordt geen rekening gehouden met de locatie van de aanvoerroute. Er kan echter uitgesloten worden dat door de locatie van de aanvoerroute de impactscore alsnog hoger dan 1% zou kunnen zijn. Op basis van de VITO-tabel voor de aanlegfase wordt een jaarlijkse emissie van 95 kg NO_x weergegeven bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 150 m. De worst-

case-emissies voor het bouwen van een eengezinswoning bedragen dus slechts 80% van de waarde uit de VITO-tabel voor de aanlegfase. Het aantal jaarlijkse verkeersbewegingen voor zware voertuigen waarmee de drempelwaarde van 1% niet kan worden overschreden, kan bepaald worden met de VITO-tabel voor verkeer bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m. Dit aantal bedraagt 9.000 jaarlijkse verkeersbewegingen. 20% hiervan komt op 1.800 jaarlijkse verkeersbewegingen voor zware voertuigen. Hiervan kunnen we aannemen dat het vrachtwagenverkeer voor het bouwen van een ééngesinswoning ruim onder 1.800 jaarlijkse verkeersbewegingen van zware voertuigen zal zitten. Bijgevolg zal voor de bouw van een woning op meer dan 150 m van Habitatrictlijngebied de combinatie van de emissies van de aanlegfase met een worst-case-locatie van de aanvoerroute, niet tot een impactscore van meer dan 1% leiden.

Op basis van bovenstaande motivering werd aangetoond dat de impactscore van de bouw van een ééngesinswoning op meer dan 150 m van Habitatrictlijngebied niet meer dan 1% bedraagt.

Het aantal vervoersbewegingen van een ééngesinswoning wordt bepaald als volgt: 2 vervoersbewegingen/dag * 4 personen * 365 dagen/jaar = 2.920 vervoersbewegingen/jaar.

De VITO-tabel voor verkeer geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

De 2920 jaarlijkse lichte vervoersbewegingen, zoals begroot voor een ééngesinswoning, zijn ruim minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen. Bijgevolg zal de impactscore in de fase na de aanleg kleiner zijn dan 1%.

Erfgoed-/archeologietoets

Het pand behoort tot het beschermd stads-of dorpsgezicht: Klein-Gelmen: agrarische context.

De bescherming als dorpsgezicht betreft de agrarische context van de dorpskern Klein-Gelmen, bestaande uit een hoeve met aangrenzend akkerland en de onmiddellijke omgeving van de kerk, pastorie en gesloten hoeve. Deze laatstgenoemde gebouwen maken geen deel uit van het dorpsgezicht, maar worden in hetzelfde beschermingsbesluit evenwel beschermd als monument.

De agrarische omgeving van kerk en hoeves, inclusief notabelenwoning met hoeve en agrarische context, is beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de:

historische waarde, sociaal-culturele waarde

Klein-Gelmen behield, afgezien van de dorpskerk en de hoeves Daalstraat 31 en 9, ook een authentieke 19de-eeuwse pastorie, waarvan de tuin via een poortdoorgang vanuit het kerkhof bereikbaar is, en een gedeeltelijk tot notabelenwoning verbouwde hoeve, tegenover hoeve Daalstraat 31 en in visuele samenhang hiermee. De verschillende componenten dragen in hun onderlinge samenhang bij tot het 19de-eeuwse cachet van de oude dorpskern, dat bijkomend wordt onderstreept door de goed bewaarde, oorspronkelijke context van uitgestrekte, onbebouwde percelen akkerland en omhaagde boomgaarden, doorkruist door oude veldwegels. Het geheel straalt een sterke authenticiteit uit en heeft een bijzondere esthetische waarde.

Bij de uitwerking van de vergunningsaanvraag werd rekening gehouden met de gemaakte opmerkingen en de voorgestelde materialisatie van agentschap onroerend erfgoed. Dit waren de belangrijkste aandachtspunten:

- Voor de raamposities waar het bestaande buitenschrijnwerk wordt vervangen, wordt gebruik gemaakt van houten raamprofielen.
- De nieuwe raamopeningen in de uitbreiding en ter hoogte van de praktijkruimte worden uitgevoerd in aluminium schrijnwerk.
- Het bestaande gevelmetselwerk blijft behouden en zal waar nodig gerenoveerd en hersteld worden.
- Voor de uitbreiding wordt gekozen voor een witte gevelsteen of een wit geschilderde gevelsteen, om een duidelijk contrast te creëren tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe ingrepen.
- De nieuwe muur die als insnijding onder de bestaande poortopening wordt voorzien, zal eveneens worden uitgevoerd in een contrasterend materiaal, zijnde een witte of wit geschilderde gevelsteen.
- De houten lateien die vervangen moeten worden, worden uitgevoerd in beton, eveneens om een contrast te creëren tussen bestaande en nieuwe elementen.
- In lijn met het beton van de lateien worden ook de trappen aan de voorgevel en de buitenverhardingen achteraan uitgevoerd in beton.

- De dakbedekking wordt uitgevoerd in antracietkleurige keramische dakpannen.
- De bestaande buitenmuren worden langs de binnenzijde geïsoleerd.
- De bestaande raamopeningen in de voorgevel blijven behouden.

Binnen het ontwerp werd bewust gekozen om consequent te werken met een contrast (baksteen vs. beton, hout vs. aluminium buitenschrijnwerk) tussen de bestaande elementen en de nieuwe ingrepen.

Het aangevraagde doorstaat de erfgoed- en archeologietoets.

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 is functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving, ondanks de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Mobiliteitsimpact

Het aangevraagde voorziet slechts geringe bijkomende verkeersbewegingen of een verhoogde mobiliteitsimpact. Er wordt gewerkt op afspraak en het aantal patiënten dat gelijktijdig aanwezig zal zijn is beperkt. Er worden twee parkeerplaatsen voorzien voor het praktijkgedeelte. De eigen wagens kunnen links naast de woning geparkeerd worden, hier worden twee verharde rijstroken voorzien voor de banden van de wagens. 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. Visueel-vormelijk zijn de materialen en de afmetingen van de bestaande constructies gerespecteerd, de uitbreiding heeft een moderne en strakke stijl waardoor het goed te onderscheiden is. Het aangevraagde is in harmonie met de omgeving en beantwoordt aan de geest van deze tijd met respect voor het bestaande.

Reliëfwijziging

Het reliëf blijft nagenoeg 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 21/04/2026 werd advies gevraagd aan **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Limburg**; het advies werd ontvangen op 30 april 2026 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig**

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- De toekomstige tuinzone dient beperkt te blijven tot maximaal 30m achter de woning. Het resterend terreingedeelte dient een gebruik als weiland te behouden.

➔ Dit advies kan gevolgd worden

- Op 21/04/2026 werd advies gevraagd aan **provincie Limburg - afdeling Waterbeheer**; het advies werd ontvangen op 5 mei 2026 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig**

- Zie advies en voorwaarden van watering de Herk onderstaand

- Op 21/04/2026 werd advies gevraagd aan **info@wateringdeherk.be**; het advies werd ontvangen op 8 mei 2026 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig** als volgt:

Watering de Herk geeft een voorwaardelijk gunstig advies.

De adviesvraag handelt over: • richtlijn gewijzigd overstromingsregime

RICHTLIJN GEWIJZIGD OVERSTROMINGSREGIME

Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

<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 erfdienstbaarheid 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. 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. In de linker zijtuin wordt 1 parkeerplaats in het groen op een karrenspoor voorzien. Dit vormt geen belemmering voor het onderhoud.

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 verluchttingsopeningen aanwezig.

Volgende VOORWAARDEN worden 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>
- Ophogingen van het perceel zijn niet toegestaan. In het kader van de overstromingsgevoeligheid geldt er geen vrijstelling voor beperkte ophogingen.
- Het bouwen van constructies, plaatsen van vaste dwarse afsluitingen of hagen,... is niet toegelaten in de zone non aedificandi van 3 meter vanaf de kruin van de Kleinveldgracht, zoals aangeduid op het inplantingsplan en de dwarse terreinsnede.
- De linker zijtuin moet volledig vrij blijven om onderhoud van de gracht door de gemeente mogelijk te maken.
- Het plaatsen van een dwarse toegangspoort of verplaatsbare dwarse afsluiting in de linker zijtuin is enkel toegestaan indien deze over een breedte van 3 meter in de zone non aedificandi opengezet kan worden om toegang door de overheid in noodgeval mogelijk te maken.
- De haag parallel met de gracht mag behouden blijven maar moet tot een hoogte van 1,50 meter beperkt worden.
- Opvullen/inbuizen van de open delen van de gracht is niet toegestaan.

➔ Dit advies kan gevolgd worden

- ☐ Op 21/04/2026 werd advies gevraagd aan **adviezen.oe@vlaanderen.be**; het advies werd ontvangen op 22 april 2026 en luidt **volledig gunstig** als volgt:
- ☐ Op 13/04/2026 werd advies gevraagd aan **adviezen.oe@vlaanderen.be**; het advies werd ontvangen op 17 april 2026 en luidt **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** als volgt:
Advies zie bijlage.
- ➔ De plannen werden aangepast naar aanleiding van dit advies.
- ☐ Op 08/04/2026 werd advies gevraagd aan **provincie Limburg - afdeling Waterbeheer**; het advies werd ontvangen op 13 april 2026 en luidt **volledig ongunstig** als volgt:

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.

- ☐ Op 08/04/2026 werd advies gevraagd aan **info@wateringdeherk.be**; het advies werd ontvangen

- op 14 april 2026 en luidt **volledig ongunstig**
- ➔ De plannen werden aangepast naar aanleiding van dit advies.
- Op 08/04/2026 werd advies gevraagd aan **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Limburg**; het advies werd niet ontvangen binnen de termijn. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

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 kan vergund worden.

Afleveren van een omgevingsvergunning: gunstig onder voorwaarden:

Voorwaarden

- De toekomstige tuinzone dient beperkt te blijven tot maximaal 30m achter de woning. Het resterend terreingedeelte dient een gebruik als weiland te behouden.
- 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>
- Ophogingen van het perceel zijn niet toegestaan. In het kader van de overstromingsgevoeligheid geldt er geen vrijstelling voor beperkte ophogingen.
- Het bouwen van constructies, plaatsen van vaste dwarse afsluitingen of hagen,... is niet toegelaten in de zone non aedificandi van 3 meter vanaf de kruin van de Kleinveldgracht, zoals aangeduid op het inplantingsplan en de dwarse terreinsnede.
- De linker zijtuin moet volledig vrij blijven om onderhoud van de gracht door de gemeente mogelijk te maken.
- Het plaatsen van een dwarse toegangspoort of verplaatsbare dwarse afsluiting in de linker zijtuin is enkel toegestaan indien deze over een breedte van 3 meter in de zone non aedificandi opengezet kan worden om toegang door de overheid in noodgeval mogelijk te maken.
- De haag parallel met de gracht mag behouden blijven maar moet tot een hoogte van 1,50 meter beperkt worden.
- Opvullen/inbuizen van de open delen van de gracht is niet toegestaan.

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 Emélie Luyck met als contactadres Papenstraat 9 te 3840 Tongeren-Borgloon en Jonas Rouvrois met als contactadres Papenstraat 9 te 3840 Tongeren-Borgloon, wordt voorwaardelijk vergund.
- 2) Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- De toekomstige tuinzone dient beperkt te blijven tot maximaal 30m achter de woning. Het resterend terreingedeelte dient een gebruik als weiland te behouden.
- 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>
- Ophogingen van het perceel zijn niet toegestaan. In het kader van de overstromingsgevoeligheid geldt er geen vrijstelling voor beperkte ophogingen.
- Het bouwen van constructies, plaatsen van vaste dwarse afsluitingen of hagen,... is niet toegelaten in de zone non aedificandi van 3 meter vanaf de kruin van de Kleinveldgracht, zoals aangeduid op het inplantingsplan en de dwarse terreinsnede.
- De linker zijtuin moet volledig vrij blijven om onderhoud van de gracht door de gemeente mogelijk te maken.
- Het plaatsen van een dwarse toegangspoort of verplaatsbare dwarse afsluiting in de linker zijtuin is enkel toegestaan indien deze over een breedte van 3 meter in de zone non aedificandi opengezet kan worden om toegang door de overheid in noodgeval mogelijk te maken.
- De haag parallel met de gracht mag behouden blijven maar moet tot een hoogte van 1,50 meter beperkt worden.
- Opvullen/inbuizen van de open delen van de gracht is niet toegestaan.

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 bouwtechnische 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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_PIV2_2026-04-20	6fDo3Z1Xmi6BTdDhME48EQ==
BA_ALGEMEEN_F_B_01_FOTO	BUNiP1tFO5NWOL/roYB21A==
BA_ALGEMEEN_F_B_02_FOTO	sLysvILidyeiWINC9bAgtA==
BA_ALGEMEEN_F_B_03_FOTO	i6bPRxvSK6CtvTugm5Ho/w==
BA_ALGEMEEN_F_B_04_FOTO	PtOC563E+4SM1Xs8WVEvjg==
BA_ALGEMEEN_F_B_05_FOTO	XG03p+VTrEe2zg1dxGnlsA==
BA_ALGEMEEN_F_B_06_FOTO	zeL0YEJMbGWzgSyM2yi1KA==
BA_ALGEMEEN_F_B_07_FOTO	Np/WyPYDc1Bso520oh2TfA==
BA_ALGEMEEN_F_B_08_FOTO	DgPUsZ4YYpXnYfYH3/9FtA==
BA_ALGEMEEN_F_B_09_FOTO	uHcOHOAl3OzWmhW1aXYJ3A==
BA_ALGEMEEN_F_B_10_FOTO	M5NdEIXuRhBhl6xlrZGQhw==
24.044.07 Addendum B26 Verantwoordingsnota van de architect 20260320	lItJCPs1NLaGSrVjGpTkGw==
24.044.07 Volumeberekening 20260313	YmciLjbK4ruJNdYBVAhKHA==
24.044.07 Toelichtende nota bij aanpassing projectinhoud 20260420	fDkG/qiaThvjvM4P+PDt4Q==
BA_ALGEMEEN_D_N_01_PRINCIPETEKENINGEN	vSsRizGdJ2OakllgW+ripQ==
BA_ALGEMEEN_I_N_02_INPLANTINGSPLAN	vQ7cHlO9Mn7iMdzf16t5gA==
BA_ALGEMEEN_I_B_01_INPLANTINGSPLAN	pyhKDVCs9LBUIfAx969bRA==
BA_ALGEMEEN_I_N_01_INPLANTINGSPLAN	h04ppPadBKEvOTR0JVk36g==
BA_ALGEMEEN_L_B_01_LEGENDE	IT9mSFvwEuM43WDBJKRKXw==
BA_ALGEMEEN_L_N_01_LEGENDE	tNtuj2VjyRYS5fgeG71L6w==
BA_ALGEMEEN_T_N_02_TERREINPROFIEL BB	/CT3JSs8jXRcobU6eVUFdg==
BA_ALGEMEEN_T_B_01_TERREINPROFIEL AA	vMD5WANwefV2urhJwOpgvA==
BA_ALGEMEEN_T_N_01_TERREINPROFIEL AA	Oh49qbFOcUcCF3Aoi8Ds/g==
BA_WONING_G_N_01_VOORGEVEL	HLC0ITvBwxFNZNnYJ3kmlQ==
BA_WONING_G_B_02_LINKER ZIJGEVEL	xY5ge/7isUtMq7rGRWTjRw==
BA_WONING_G_B_03_ACHTERGEVEL	wGYiVNohSB0xZbikPwTvbA==
BA_WONING_G_B_01_VOORGEVEL	Oq7kt1O/TGnHT8D1BKDLNQ==
BA_WONING_G_N_03_ACHTERGEVEL	MlfVQRRXTB5S6SFoCohzpA==
BA_WONING_G_N_02_LINKER ZIJGEVEL	M7qZh2v7wnmPIBXy1cLhCQ==
BA_WONING_P_B_04_ZOLDERVERDIEPING	AWyRw2ZDakpKwp9EorDI5A==
BA_WONING_P_N_02_GELIJKVLOERS	PZ6cEydYQ/yTJdFOulXWVw==
BA_WONING_P_N_04_ZOLDERVERDIEPING	6eIMgj1b/ms9C8csD0RNjA==
BA_WONING_P_B_05_DAKENPLAN	73IYudwWrXvSCZQMkS0gg==
BA_WONING_P_N_03_VERDIEPING	GDczRuoqgQE4kQSzrEQyqw==
BA_WONING_P_B_01_FUNDERING EN RIOLERING	xiA05XE0Qm2MZneo7KdOtw==
BA_WONING_P_B_03_VERDIEPING	RojdfZT5oLOlzlB0TB3mg==
BA_WONING_P_N_05_DAKENPLAN	Me1r3A2lFxzRIA28lrE/Yw==
BA_WONING_P_N_01_FUNDERING EN RIOLERING	GL4jtfrHUOHArDB7U5y6EA==
BA_WONING_P_B_02_GELIJKVLOERS	dCuSa5sj+ofiRn0J2+0UKQ==
BA_WONING_S_B_02_DOORSNEDE CC	Ct3Egc2bDGZ48X3rY/yv5g==

BA_WONING_S_N_01_DOORSNEDE AA	3q0DXxdb0VQXTo3ce+/zfA==
BA_WONING_S_N_02_DOORSNEDE BB	TTWk8ixdt/v4SX13pSbveQ==
BA_WONING_S_B_01_DOORSNEDE AA	s0n0uT/QZZIG9j7uO4kmyQ==
BA_WONING_S_N_03_DOORSNEDE CC	byXvwLDXHxC5sE0DnRfVeA==