



p r o v i n c i e Limburg

Directie Omgeving - Omgevingsvergunning

**De deputatie
van de provincie Limburg**

Zie beslissing zoals hierna wordt vermeld.

BESLUIT

Artikel 1

Verlenen van een omgevingsvergunning in laatste aanleg, op naam van Katrien Vanderleyden, Hekslaan 80, 3870 Heers (stedenbouwkundige handelingen), voor het project "Regularisatie niet-uitgevoerde vergunde werken", gelegen ter plaatse Hekslaan 80 en 80A, 3870 Heers.
Beroep ingesteld door Katrien Vanderleyden, Hekslaan 80, 3870 Heers, tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Heers d.d. 27 mei 2026.



**De deputatie
van de provincie Limburg**

Gelet op de **vereenvoudigde vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg** (OMV_2026032819) ingevolge het beroep van Vanderleyden Katrien, Hekslaan 80, 3870 Heers, ingediend tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Heers d.d. 2026-05-27, waarbij aan Vanderleyden Katrien, Hekslaan 80, 3870 Heers, een weigering afgegeven werd, voor het project 'Regularisatie niet-uitgevoerde vergunde werken', ter plaatse Hekslaan 80 en 80A, 3870 Heers;

Gelet op het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen (hierna afgekort als OVD);

Gelet op het besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen (hierna afgekort als OVB);

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen (hierna afgekort als VCRO);

Gelet op het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) en latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);

Gelet op het besluit van 10 december 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en latere wijzigingen;

Omschrijving van het project

Gelet op de aanvraag ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van Heers op 2026-03-11, voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het project 'Regularisatie niet-uitgevoerde vergunde werken', met als voorwerp:

de volgende stedenbouwkundige handelingen zoals aangeduid in het omgevingsloket, aangevraagd door Vanderleyden Katrien, Hekslaan 80, 3870 Heers:

- Regularisatie niet-uitgevoerde vergunde werken, niet optrekken vrijstaande gevel - Handeling: Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woongelegenheden - (Planaanduiding: Regularisatie niet-uitgevoerde vergunde werken)

gelegen ter plaatse Hekslaan 80 en 80A, 3870 Heers, kadastraal gekend: 73024A0323/00F000,

Historiek

Gelet op de volgende vergunningen en beslissingen die met betrekking tot het hierboven vermelde project en/of terrein reeds werden genomen:

stedenbouwkundige vergunningen/meldingen:

- VG-RP2014/0056: vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een tweegezinswoning
- 2005/00087/K: vergunning voor het opnieuw openen van dichtgemaakte ramen

omgevingsvergunningen:

- 2022037452: voorwaardelijke vergunning voor de verbouwing naar woning met kantoor (delen van afbraak, renovatie en nieuwbouw)

Stedenbouwkundig attest

- 2004/00006: negatief attest voor het slopen van bijgebouwen en verbouwen bestaande woning tot 3 appartementen.

Procedureverloop

Gelet op het ontvankelijk en volledig verklaren van de vergunningsaanvraag door het bevoegde bestuur op 2026-04-02;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Heers d.d. 2026-05-27, en de daarin ontwikkelde motieven tot het weigeren van de omgevingsvergunning;

Gelet op de bekendmaking van de bestreden beslissing overeenkomstig de bepalingen van afdeling 3 van het OVD;

Gelet op het **beroep** van Vanderleyden Katrien, Hekslaan 80, 3870 Heers, ingediend op 2026-06-17, via het omgevingsloket;

dat het beroep werd ingediend binnen de voorgeschreven termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing aan de beroepsindieners; dat gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift werd bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen en aan de vergunningsaanvrager; dat bij het beroepschrift het bewijs was gevoegd van betaling van de dossiertaks voor behandeling van het beroepsdossier; dat het beroepschrift voldoet aan de bepalingen van artikel 86 en volgende van het OVB en daarom ontvankelijk en volledig verklaard werd door de provinciale omgevingsambtenaar op 2026-07-15;

Gelet op het verzoek om advies d.d. 2026-07-15, van de provinciale omgevingsambtenaar aan het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeente en de belanghebbende adviserende diensten vermeld in artikel 35 en/of 37, 38/1, 38/3 van het OVB;

Gelet op de devolutieve werking van het beroep; dat naar aanleiding van het ingestelde beroep de beslissing van de deputatie in de plaats komt van het hierboven vermelde besluit van het college van burgemeester en schepenen van Heers;

Adviezen

Het **college van burgemeester en schepenen** verleende op **27/07/2026** een **ongunstig** advies. Het standpunt zoals ingenomen op 27/05/2026 blijft behouden en bijkomende argumenten werden toegevoegd:

Naar aanleiding van het ingestelde administratief beroep wenst het college van burgemeester en schepenen volgende aanvullende motivering toe te voegen aan de reeds genomen beslissing. Het college wenst vooraf te benadrukken dat de weigering geenszins is ingegeven door een negatieve beoordeling van de algemene renovatie van het pand. Integendeel, het college erkent dat de renovatie een aanzienlijke verbetering betekent ten

opzichte van de vroegere toestand. De weigering heeft uitsluitend betrekking op de vraag of een **wezenlijke afwijking** van een eerder verleende omgevingsvergunning alsnog kan worden **geregulariseerd**.

Volgende argumenten werden in detail uitgewerkt:

1. Een omgevingsvergunning moet worden uitgevoerd zoals vergund.
2. Bescherming van de rechtszekerheid van omwonenden.
3. De geloofwaardigheid van het vergunningenbeleid.
4. Afwijking van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar
5. Het straatbeeld werd beoordeeld op basis van de vergunde toestand.
6. Besluit:

Het college blijft dan ook van oordeel dat de weigering voldoende verantwoord is. Niet omdat de renovatie op zich negatief zou zijn, maar omdat:

- een wezenlijk onderdeel van de vergunde architectuur niet werd uitgevoerd;
- hierdoor de vergunde toestand fundamenteel werd gewijzigd;
- derden nooit de kans kregen deze uiteindelijke toestand te beoordelen;
- regularisatie in deze omstandigheden afbreuk doet aan de rechtszekerheid;
- de geloofwaardigheid en de afdwingbaarheid van de vergunningverlening hierdoor zouden worden ondermijnd.

Het college verzoekt de Deputatie dan ook de bestreden beslissing te bevestigen

Dit advies kan niet bijgetreden worden. Een regularisatieaanvraag wordt principieel beoordeeld alsof het gaat om een gewone vergunningsaanvraag.

Openbaar onderzoek

De aanvraag in eerste aanleg werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek, de vereenvoudigde procedure werd gevolgd.

In toepassing van art. 83 OVB werd bij de behandeling in eerste aanleg, het standpunt gevraagd van de eigenaars van de aanpalende percelen omdat er door de werken wijzigingen werden aangebracht aan de gemene of gemeen geachte muur.

Volgende argumenten werden aangebracht:

1. Het project is esthetisch niet verantwoord (m.a.w. lelijk) en past niet in de karakteristieke dorpskern van de landelijke deelgemeente Heks.
2. Het project schept een precedent voor het toestaan van lelijke en niet passende architectuurprojecten in heel Haspengouw.
3. Waar de originele vergunning voorzag in een deel van de bestaande bakstenen gevel te behouden waardoor het dorpsgezicht enigszins werd behouden is dit zonder deze vergunde maar niet gerealiseerde gevel esthetisch niet verantwoord en wordt het dorpsgezicht niet gerespecteerd. De constructie integreert zich niet in de omgeving en houdt geen rekening met de bestaande bebouwing en het straatbeeld. De staalbouw met beplating wijkt te veel af van de traditionele bebouwing in de dorpskern van Heks.
4. Het ontwerp met het behouden van een deel van de bestaande bakstenen voorgevel werd niet nageleefd en dat ondermijnt de initiële beoordeling ikv omgevingsvergunning 2022037452 (2022/25). Het regulariseren van het niet uitvoeren van vergunde werken ondermijnt het principe en de geloofwaardigheid van de vergunningsprocedure.
5. De stelling in de verantwoordingsnota dat de stabiliteit van de zijgevel links van woning nr. 78 in het gedrang zou komen is niet correct en wordt niet onderbouwd.
6. Het niet komen tot een oplossing wordt in de verantwoordingsnota onterecht bij de aanpalende buur gelegd.
7. De bezwaarindieners vraagt de nodige maatregelen op te leggen om schade aan zijn eigendom te herstellen en verdere aantasting te voorkomen

Het college van burgemeester en schepenen verwierp in eerste aanleg op gemotiveerde wijze de ingediende argumenten wat in grote lijnen gevolgd kan worden.

Er kan als volgt gereageerd worden op de aangebrachte argumenten:

1. De aanvraag werd niet in openbaar onderzoek gebracht om opmerkingen te kunnen maken op het project zelf, enkel wordt het standpunt van de aanpalende eigenaars gevraagd i.v.m. werken aan de gemene of gemeen geachte muren. De beoordeling van de esthetische kwaliteit en de verenigbaarheid met het straatbeeld behoort uiteindelijk tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Opmerkingen van burgers kunnen daarbij eventueel als beoordelingselement worden meegenomen.
2. Er wordt niet duidelijk aangegeven waarom dit project een precedent zou zijn voor andere gelijkaardige projecten. Elk project dient beoordeeld te worden in functie van de locatie en

de omgeving waar het zich bevindt. Een stedenbouwkundige appreciatie kan voor gelijkaardige projecten heel verschillend zijn omwille van omgevingsfactoren. Projecten worden niet beoordeeld op basis van eerdere gelijkaardige projecten.

3. Het is aan de bevoegde overheid om bij de vergunningverlening de toets aan de goede ruimtelijke ordening te doen. Gezien de historische context die in het straatbeeld sterk aanwezig is maar niet geldt voor dit project, kan een afwijkende architectuur bij nieuwbouw net de bestaande waardevolle historische context van de omgeving accentueren. Het behoud van een deel van de oorspronkelijke gevel (die nergens is opgenomen als bouwkundig erfgoed) draagt bijgevolg niet noodzakelijk bij tot het behoud van het dorpsgezicht.
4. Voorliggend dossier betreft een aanvraag tot regularisatie van een gewijzigde uitvoering van eerder vergunde werken. Een regularisatieaanvraag dient te worden beoordeeld op dezelfde wijze als een gewone vergunningsaanvraag, met name aan de hand van de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de criteria van een goede ruimtelijke ordening. Het feit dat de uitgevoerde toestand afwijkt van de eerder verleende vergunning en derhalve mogelijks een stedenbouwkundige overtreding uitmaakt, vormt op zich geen stedenbouwkundige weigeringsgrond. De beoordeling van een regularisatieaanvraag mag niet worden vervangen door een beoordeling vanuit handhavingsoogpunt. Vergunningverlening en handhaving zijn immers juridisch te onderscheiden procedures. Eventuele stedenbouwkundige overtredingen kunnen aanleiding geven tot een afzonderlijk handhavingstraject, maar staan los van de vraag of de voorliggende aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is. Het onderscheid tussen vergunningverlening en handhaving wordt bovendien bevestigd in de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarin wordt bevestigd dat vergunningverlening en handhaving onderscheiden bevoegdheden zijn en dat een vergunningverlenende overheid haar beoordeling niet mag aanwenden voor handavingsdoeleinden. De vergunningverlenende overheid dient dan ook uitsluitend te beoordelen of de aangevraagde regularisatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit de principes van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Het loutere gegeven dat wordt afgeweken van een eerder vergunde toestand of dat een eerdere vergunning niet volledig werd nageleefd, volstaat niet om de regularisatieaanvraag te weigeren. Het bezwaar geeft bijgevolg geen aanleiding tot een andere beoordeling van de aanvraag.
5. Er kan niet afgeleid worden uit het aangebrachte argument om welke reden de stabiliteit van de zijgevel links van woning nr. 78 niet in het gedrang zou komen. Uit de aanvraag blijkt dit wel zo te zijn op basis van de verklaring van de architect. Een verklaring van de architect dient omwille van diens verantwoordelijkheid, als geloofwaardig aanvaard te worden.
6. Uit de aanvraag blijkt dat oplossingen werden aangeboden waarop niet is ingegaan door de aanpalende eigenaar. Dit betreft geen stedenbouwkundig aspect maar een burgerlijk aspect dat binnen de vergunningscontext niet kan beoordeeld worden.
7. Bezwaarindieners geeft niet aan welke schade is ontstaan door de sloop van de voormalige woning Hekslaan 80 noch welke hinder hij hierdoor ondervindt. Het herstellen van aangebrachte schade is een burgerlijke plicht die niet binnen de stedenbouwkundige context kan beoordeeld noch kan worden gehandhaafd.

Beroep

Tegen de beslissing tot **weigering** van de vergunning genomen op 27 mei 2026 door het College van burgemeester en schepenen te Heers wordt beroep ingesteld door Archicon namens mevrouw Katrien Vanderleyden; dat er kennis is genomen van de motieven van het beroepschrift; dat het beroep gesteund is op navolgende argumenten (samengevat):

- De omgevingsvergunning met kenmerk OMV_2022037452 werd op 02.05.2022 verleend voor de gedeeltelijke sloop en de renovatie, met uitbreiding, van de twee bestaande woningen tot één woonhuis met kantoor. Voornoemde vergunning bevatte geen enkele vergunningsvoorwaarde die het behoud van een bestaande gevel of de herbouw van een nieuwe voorgevel oplegde. De huidige weigeringsbeslissing stelt onterecht dat "voorwaarden niet werden nageleefd". De GOA bevestigt dat minder uitvoeren dan vergund mogelijk is, op voorwaarde dat de stedenbouwkundige impact aanvaardbaar blijft.
- Artikel 83 OVB werd correct toegepast, te weten dat de aanpalenden via beveiligde zending werden bevraagd.
- Weerlegging van de ingediende bezwaren:
 - o Esthetische bezwaren zijn subjectief en niet-planologisch relevant:
 - De kritiek op het uitzicht van het project wordt weerlegd als een persoonlijke smaakbeoordeling. De renovatie betreft een verbetering ten opzichte van de vroegere vervallen toestand en de aanwezigheid of

afwezigheid van de nieuwe voorgevel wijzigt de architecturale hoofdprijs niet wezenlijk.

- De vrees voor precedentwerking en de stelling dat het project niet in het straatbeeld past zijn onvoldoende zwaarwichtig. De aanvraag blijft aanvaardbaar, mede omdat het kantoorgedeelte in staalbouw terugligt ten opzichte van de aanpalende woningen.
- De oorspronkelijke vergunning voorzag niet in het behoud van de oude voorgevel van woning 80A. Het ontwerp ging uit van afbraak en een nieuwe architecturale opbouw, zodat de bestreden beslissing zich baseert op een niet-bestaande verplichting.
- De vergunde vrijstaande gevel werd niet uitgevoerd omwille van stabiliteitsredenen en uit veiligheidsoverwegingen, niet uit esthetische of louter vrijwillige keuze.
- Wat de vermeende schade aan huisnummer 78 betreft wordt verwezen naar de ingebrekestelling en het deskundigenoverleg van 12 mei 2026, waarin werd bevestigd dat de afbraakwerken geen schade hebben veroorzaakt en dat de zichtbare sporen verband houden met historische aanpalende bebouwing.
- Van de wachtgevel van woning met huisnummer 78, gelegen tegen nr. 80-80A, moet het deel, zichtbaar van op straat en waartegen voorheen de afgebroken woning stond en nu is vrijgekomen, schoongemaakt worden en bijgewerkt. De aanvrager aanvaardt dit, maar benadrukt dat dit enkel kan met toestemming van de eigenaar. De praktische uitvoering en kostenverdeling worden gekoppeld aan het lopende verzekeringstraject.
- Geen aantasting van het dorpsgezicht: de bestreden beslissing stelt onterecht dat er onherroepelijke schade aan het dorpsgezicht zou zijn. Een objectieve onderbouwing ontbreekt, er is geen beschermde erfgoedwaarde aan het pand verbonden en de oorspronkelijke vergunning bevestigde dat hedendaagse vormgeving mogelijk is in historische dorpskernen.
- Geen schending van de vergunningsvoorwaarden: Volgens de GOA was het behoud van de gevel geen vergunningsvoorwaarde. Het College baseert de weigering op een foutieve premisse.
- Zijgevel van woning nr. 78: volgens de aanvrager tonen de voorafgaande plaatsbeschrijving, het uitblijven van schadeclaims na de werken en het deskundigenoverleg van 12 mei 2026 aan dat de afbraakwerken geen schade aan de zijgevel van woning nr. 78 hebben veroorzaakt; de zichtbare sporen betreffen normale aftekeningen van vroegere aanpalende bebouwing en eventuele afwerking blijft beperkt tot eenvoudig plaatselijk herstel, afhankelijk van de toestemming van de eigenaar.
- De bestreden beslissing is juridisch gebrekkig omdat zij zonder afdoende stedenbouwkundige motivering afwijkt van het positief advies van de GOA, zich baseert op onjuiste feiten en een niet-relevante morele beoordeling, terwijl de aanvraag volgens de GOA verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening mits een proportionele uitvoeringsvoorwaarde in overleg met de eigenaar van nr. 78.

Hierop kan als volgt gereageerd worden:

- Het ontbreken van een expliciete vergunningsvoorwaarde tot het behoud van de muur, is geen vrijgave om deze te slopen. Een omgevingsvergunning dient in eerste instantie uitgevoerd te worden zoals voorgelegd. De vergunningsbeslissing vormt daarbij één geheel met de vergunde plannen;
- Artikel 83 OVB werd inderdaad correct toegepast;
- Weerlegging ingediende bezwaren:
 - Esthetische aspecten worden door de vergunningverlenende overheid beoordeeld
 - In de bestreden beslissing ontbreekt inderdaad een objectieve onderbouwing waarom er onherroepelijk schade aan het dorpsgezicht zou aangebracht zijn. In de bestreden beslissing ontbreken de concrete motieven waarom werd afgeweken van het standpunt van de gemeentelijk omgevingsambtenaar.
 - Het ontbreken van een expliciete vergunningsvoorwaarde is geen vrijgeleide om de vergunning deels niet uit te voeren zoals hoger aangegeven.
- Het toebrengen van schade aan eigendommen van derden tijdens bouwwerken, behoort niet tot het stedenbouwkundig recht maar wel tot het burgerlijk recht. Deze dient door een onafhankelijke partij vastgesteld te worden
- In de huidige procedure wordt niet ingegaan op het feit dat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd zou zijn. Gelet op de devolutieve werking van het beroep maakt

dit geen voorwerp uit van de verdere beoordeling. De aanvraag wordt integraal opnieuw beoordeeld.

Beoordeling

Stedenbouwkundige aspecten

A. Toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen

Mer/Mer-screening

Het project valt niet onder de projecten die opgenomen zijn in bijlage I of II van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Er gelden bijgevolg geen verplichtingen voor het project inzake project-m.e.r.-regelgeving.

Stikstoftoets

Voorname aanvraag komt voor op de lijst van vergunningsplichtige handelingen gepubliceerd door de Vlaamse Overheid waarbij kan gesteld worden dat bij worst case benadering de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan 1%. Er kan verder verwezen worden naar de toelichting bij de [Lijst van vergunningsplichtige handelingen waarbij kan gesteld worden dat bij worst case benadering de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan 1% | Vlaanderen.be](#), waar een uitgebreide motivering wordt weergegeven waarom bij voornoemd project de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan 1%, dit zowel voor de aanlegfase als voor de exploitatiefase. Gelet op het bovenstaande wordt er van uitgegaan dat voor de voorliggende aanvraag geen afzonderlijke stikstofimpactscore-toets noch passende beoordeling door de aanvrager dient te worden toegevoegd.

Natuurtoets

Het project situeert zich niet binnen een vogel- of habitatrictlijngebied, niet binnen een gebied van het VEN of IVON en niet binnen RAMSAR-gebied.

De afstand tot het dichtstbij gelegen habitatrictlijngebied "Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw" bedraagt 139 m.

De aanvraag heeft geen impact op de natuurwaarden van dit habitatrictlijngebied.

Archeologienota

Het voorgestelde ontwerp houdt geen ingreep in de bodem in met een totale oppervlakte groter dan 1.000 m² en het perceel is niet gelegen binnen een vastgestelde archeologische zone. Bijgevolg is er geen voorafgaand archeologisch onderzoek vereist.

Rioleringstoets (art. 4.3.9 VCRO)

Het project is volgens het zoneringsplan gelegen in een cluster. Er is riolering aanwezig in de voorliggende straat.

De aanvraag omvat geen werken die impact hebben op de bestaande rioolaansluiting.

Watertoets

Volgens de beschikbare overstromingskaarten opgenomen, als bijlage III, IV en V gevoegd bij het uitvoeringsbesluit van de watertoets, digitaal raadpleegbaar via

<https://www.waterinfo.be/watertoets> ligt het perceel NIET binnen fluviaal/pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Enkel is in de straat zelf wel een pluviaal overstromingsrisico met deels een kleine kans op overstromingen onder klimaatveranderingen (B) en een middelgrote kans op overstromingen (D). De aanvraag omvat geen werken waarvoor de hemelwaterverordening van toepassing is.

Er mag besloten worden dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

A. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften

B.1. Toetsing aan de bestemmingsvoorschriften

Gewestplan

Volgens het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren, origineel K.B. op 1977-04-05, is het perceel gelegen in **woongebied met landelijk karakter**.

In deze gebieden gelden de volgende stedenbouwkundige voorschriften van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewest plannen en gewestplannen:

Artikel 5

'1.0: Woongebieden

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.'

Artikel 6.

'1.2. aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

...

1.2.2. de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

...

De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

Het project maakt geen deel uit van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling.

B.2 Toetsing aan verordeningen en inrichtingsvoorschriften

Gewestelijke verordeningen

Hemelwaterverordening 2023

Uit de aanvraag blijkt dat de toepassing van de Hemelwaterverordening 2023 niet vereist is. De aanvraag voorziet niet in de uitbreiding of realisatie van een bouwvolume noch in de uitbreiding of aanleg van verhardingen.

B. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft de regularisatie van vergunde maar niet uitgevoerde werken. Het betreft een deel van de voormalige voorgevel die zou behouden blijven maar die omwille van stabiliteitsproblemen toch werd gesloopt.

In de eerder verleende vergunning werd uitsluitend als voorwaarde opgenomen:

- De bouwheer moet de richtlijnen en voorwaarden van Fluvius voor de aansluitingen op de nutsleidingen en in het bijzonder op de riolering opvolgen.

Het behoud van de gesloopte muur werd niet als expliciete voorwaarde opgelegd in de eerder verleende vergunning 2022037452 (2022/25), ook in vergunningen van daarvoor kan dergelijke voorwaarde niet gevonden worden.

Door het slopen van deze muur is het straatbeeld ter hoogte van de projectzone gewijzigd t.o.v. de vergunde toestand.

De aanvraag betreft een woning met kantoor, gelegen op een perceel van 655 m² groot met een breedte aan de straat van 19,64 m en een diepte van ongeveer 34 m. De tuin is quasi volledig ommuurd tot op een hoogte van ongeveer 5,60 m.

Met de vergunning 2022037452 (2022/25) werd vergunning verleend voor het verbouwen van de bestaande woning langs de linkerzijde van het perceel. Op de rechterzijde van het perceel werd de tweede bestaande woning gesloopt en vervangen door een nieuwbouw van staal en bekleed met sandwichpanelen en voorzien van een onderdoorgang voor wagens. Van dit gedeelte is de voorgevel inspringend opgericht vanaf de rooilijn en bijgevolg ook ten opzichte van de woning Hekslaan 78. De verbouwde woning heeft haar originele karakter en inplanting behouden.



April 2026



Oktober 2013



April 2026



Oktober 2013

Beschrijving van de omgeving

De woning Hekslaan 80 is met een blinde muur opgericht tot tegen de linkerperceelsgrens. Links daarvan bevindt zich echter een vrijstaande eengezinswoning.

Langs de rechterzijde sluit het project aan op de woning Hekslaan 78 dat als bouwkundig erfgoed is opgenomen in de inventaris (ID 20535 URI). Het betreft een woning bestaande uit 2 bouwlagen en een zadeldak met de voorgevel tegen de straatzijde.

In de ruimere omgeving bevinden zich binnen een straal van 50 m enkele monumenten:

- het Kasteel van Heks, het kasteelpark met gebouwen, attributen en ommuring
- de parochiekerk Onze Lieve Vrouw ten Hemelopneming, kerkhof en ommuring

Deze monumenten vormen geen directe aansluiting met het projectgebied.

In de omgeving werden volgende panden opgenomen als bouwkundig erfgoed op de inventaris:

- Hekslaan 78: 2 burgerhuizen
- Hekslaan 81: semi-gesloten hoeve

De aanwezigheid van erkend historisch erfgoed geeft aan dat het project zich in een historische kern van Heers bevindt maar heeft op zich geen rechtstreekse juridische gevolgen voor de beoordeling van het project.

Toetsing aan de relevante decretale beoordelingselementen

Wettelijk kader

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen (art. 4.3.1 VCRO):

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;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
 - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1° VCRO op rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven.

Toetsing

Functionele inpasbaarheid

Bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid moet nagegaan worden of de functie van het project past in de omgeving waarbij rekening moet gehouden worden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies.

De bestaande, vergunde functie als eengezinswoning en kantoor, blijven ongewijzigd en zijn inpasbaar in de omgeving.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag wijzigt niets aan de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van de projectzone zelf en de onmiddellijke omgeving ervan.

Visueel-vormelijke elementen

Uit de aanvraag blijkt dat door het slopen van de volledige voorgevel van de rechter woning i.p.v. een deel van deze voorgevel, het straatbeeld wijzigt ten opzichte van de vergunde toestand uit 2022.

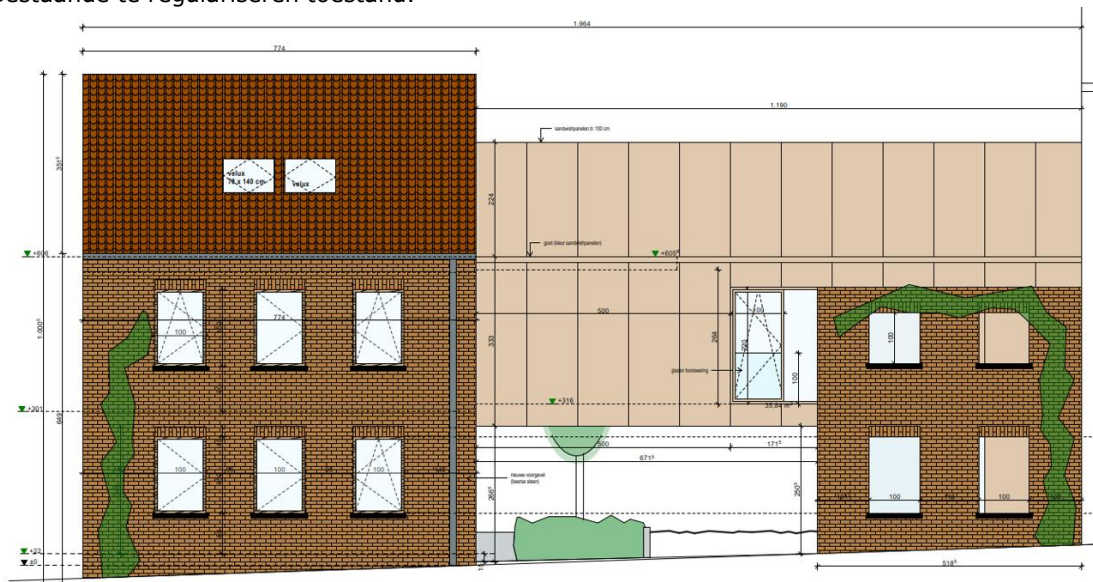
Uit de toelichtende nota opgesteld door de aanvrager die tegelijk als architect verantwoordelijk is voor de opmaak en uitvoering van deze aanvraag, blijkt dat het behoud van de muur zou kunnen leiden tot stabiliteitsproblemen. Hiervoor dienden technische ingrepen uitgevoerd te worden die een impact zouden hebben op de fundering van de aanpalende woning nr. 78.

Er wordt geen uitspraak gedaan over de inhoudelijke correctheid van deze stelling, er wordt uitgegaan van het feit dat de aanvraag correct en met de juiste informatie werd ingediend.

Uit de opmerkingen van de aanpalende eigenaar zou het slopen van deze muur het karakter van het dorpsgezicht schenden. Hierbij wordt opgemerkt dat deze omgeving niet is opgenomen in een beschermd dorpsgezicht ondanks de aanwezige erkende historische elementen.



Bestaande te regulariseren toestand.



Vergunde toestand 2022.

Er wordt stedenbouwkundig niet aangetoond dat het behoud van dit beperkte geveldeel noodzakelijk is voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit of de erfgoedwaarde van de omgeving. Het gedeeltelijk behoud van de gevel maakte deel uit van de vergunde plannen, maar werd niet opgelegd als expliciete vergunningsvoorwaarde. Het gegeven dat deze toestand uiteindelijk niet werd gerealiseerd, neemt niet weg dat de huidige aanvraag afzonderlijk dient te worden beoordeeld op haar ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Het nieuwe gedeelte springt terug ten opzichte van de bestaande voorgevels van de woning Hekslaan 80 en Hekslaan 78 waardoor het zich bescheiden opstelt in het straatbeeld. De hedendaagse architectuur is voldoende leesbaar als toevoeging uit haar tijdperiode en doet geen afbreuk aan de aanwezige erfgoedwaarden in de omgeving. Het hanteren van een hedendaagse architectuurtaal laat een duidelijke leesbaarheid toe tussen historische en recente bouwfasen.

Wat de afwerking van de vrijgekomen gemeenschappelijke muur, geldt dat dit een burgerrechtelijk aspect betreft, waaromtrent de deputatie geen bevoegdheid heeft.

Cultuurhistorische aspecten

De projectzone is niet opgenomen als bouwkundig erfgoed noch beschermd als monument en is niet opgenomen in een zone waar archeologisch erfgoed te verwachten valt.

In relatie tot de historische en beschermde panden uit de omgeving, leidt het verdwijnen van het betrokken geveldeel niet tot een aantoonbare aantasting van vastgestelde erfgoedwaarden. Net daardoor benadrukt het nieuwe gedeelte dat zich teruggetrokken opstelt t.o.v. de straat en uitgevoerd is in een afwijkende architectuur, de nieuwe elementen die aan het historisch straatbeeld worden toegevoegd zonder afbreuk te doen aan de aanwezige erfgoedwaarden. Het erkende historische karakter ervan wordt op deze wijze net benadrukt door geen architectuur te gebruiken die een kopie zou zijn van de erkende historische gevels.



September 2019, zicht op het straatbeeld voor de uitvoering van de werken.



April 2026

Het huidige straatbeeld geeft de zeer beperkte impact weer van het project op de omgeving. Het volledig slopen van de voormalige voorgevel doet geen afbreuk aan het historische straatbeeld.

Bodemreliëf

Dit blijft ongewijzigd.

Mobiliteitsimpact

Deze blijft ongewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Er zijn geen hinderaspecten verbonden aan deze aanvraag. Uit de bezwaarschriften die zijn ingediend in eerste aanleg, wordt melding gemaakt van schade die door de werken zou toegebracht zijn aan de scheidingsmuur. Dit betreft een kwestie van burgerrechtelijke aard, waarvoor de deputatie niet bevoegd is.

Gehoord het verslag van Inge Moors, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 §1 Aan Vanderleyden Katrien, Hekslaan 80, 3870 Heers wordt, de omgevingsvergunning **verleend** voor het project 'Regularisatie niet-uitgevoerde vergunde werken' met als voorwerp de volgende stedenbouwkundige handelingen zoals aangeduid in het omgevingsloket:

- Regularisatie niet-uitgevoerde vergunde werken, niet optrekken vrijstaande gevel - Handeling: Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woongelegenheden - (Planaanduiding: Regularisatie niet-uitgevoerde vergunde werken)

gelegen ter plaatse Hekslaan 80A, 3870 Heers, Hekslaan 80, 3870 Heers, kadastraal gekend: 73024A0323/00F000,

§2. De plannenlijst, PIV1, zoals opgeladen in het omgevingsloket, maakt er een integraal deel van uit.

Artikel 2 De in artikel 1 bedoelde vergunning wordt verleend voor onbepaalde duur.

Artikel 3 De beslissing wordt ter beschikking gesteld van:

- 1) de aanvrager, met name Vanderleyden Katrien, Hekslaan 80, 3870 Heers
- 2) de beroeper, met name Vanderleyden Katrien, Hekslaan 80, 3870 Heers
- 3) het college van burgemeester en schepenen van en te 3870 Heers
- 4) de adviesinstanties, vermeld in artikel 35, 37, 38/1 en/of 38/3 die advies verlenen in eerste aanleg

Artikel 4 De beslissing wordt, overeenkomstig de artikelen 56 t.e.m. 63 van het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning van 25 april 2014 (OVb), bekendgemaakt door:

- 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 59;
- 2° de publicatie op de website van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 60;
- 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61;
- 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62;
- 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 63.

Artikel 5 Tegen deze beslissing is geen georganiseerd administratief beroep mogelijk.

Er kan enkel nog een beroep ingesteld worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunningshouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 (van het OVD) of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° (...)
- 6° de leidend ambtenaar van het departement Omgeving, of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde
- 7° de leidend ambtenaar van het agentschap Innoveren & Ondernemen of bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat;

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52 OVD wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

Het beroep moet met een verzoekschrift tot vernietiging en/of schorsing, al dan niet bij uiterste dringende noodzakelijkheid, op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending worden ingesteld binnen een vervalltermijn van **45 dagen**, die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

U bezorgt dit verzoekschrift:

- 1° hetzij via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges: <https://www.dbrc.be/digitaal-platform>.

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

- 1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;
- 2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;
- 3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als

vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

2° hetzij per aangetekend schrijven gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

3° hetzij door neerlegging ter griffie op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel.

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de deputatie van de provincie Limburg, Universiteitslaan 1, 3500 Hasselt) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

- 1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;
- 2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;
- 3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;
- 4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

U bent een rolrecht verschuldigd bij het indienen van het verzoekschrift van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het rolrecht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen

(<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>).

Aanwezig

de heer Jos Lantmeeters, gouverneur-voorzitter; mevrouw Inge Moors; mevrouw Laura Olaerts; de heer Igor Philtjens; de heer Tom Vandeput, leden;

Hasselt d.d. 2026-09-10

De verslaggever,

Inge Moors

De provinciegriffier wd.,

De gouverneur-voorzitter,

Tom Roosen

Jos Lantmeeters