

BEKENDMAKING BESLISSING
OMGEVINGSVERGUNNING

#SIG01_75_115#

Signed by: Pirard Kristof Karl A
Signed at: 2026-09-30 11:48:30 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed

Kristof Pirard  **Heers**
hier heerst geluk

Referentie omgevingsloket: OMV_2026087176

Referentie gemeente: 2026 00064

Projectnaam omgevingsloket: Caekaert - Pirlotte

Projectnaam gemeente: het afbreken van een aanbouw, het uitbreiden van een woning met een veranda en het bouwen van een woningbijgebouw

Ligging: Burgemeestersstraat 103
afdeling 11 sectie C nrs. 106E en 106F

Contactpersoon: Els Vanstapel

#SIG02_75_115#

Signed by: Cosemans Marie-Louise Wendy
Signed at: 2026-09-30 11:02:21 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed

Wendy Cosemans  **Heers**
hier heerst geluk

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van Heidi Pirlotte met als contactadres Burgemeestersstraat 103 te 3870 Heers en Tom Caekaert met als contactadres Burgemeestersstraat 103 te 3870 Heers, werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 28 SEPTEMBER 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 afbreken van een aanbouw, het uitbreiden van een woning met een veranda en het bouwen van een woningbijgebouw**.

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 analogo 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_2026087176;
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_2026087176" 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_2026087176

Dossiernummer: 2026 00064

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

De aanvraag ingediend door Heidi Pirlotte met als contactadres Burgemeestersstraat 103 te 3870 Heers en Tom Caekaert met als contactadres Burgemeestersstraat 103 te 3870 Heers, werd ingediend op 20 juli 2026. De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 10 augustus 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Burgemeestersstraat 103, kadastraal bekend: afdeling 11 sectie C nrs. 106E en 106F

Het betreft een aanvraag tot het afbreken van een aanbouw, het uitbreiden van een woning met een veranda en het bouwen van een woningbijgebouw.

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: woongebied met landelijk karakter

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

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

Het gevraagde is in overeenstemming met het gewestplan.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

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.

Vermoeden van vergunning:

Artikel 4.2.14 VCRO stelt een weerlegbaar vermoeden van vergunning in voor constructies die gebouwd werden in de periode tussen de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet en de inwerkingtreding van het relevante gewestplan:

“Artikel 4.2.14. (01/09/2009- ...)

§ 1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§ 2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§ 3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van § 1 en § 2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§ 4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.”

Het betrokken gewestplan Sint-Truiden – Tongeren werd goedgekeurd op 5 april 1977.

Een kadastrale schets en een schattingsfiche van betreffende woning dateren van 1963. Hieruit blijkt dat de woning met aanhorigheden minstens reeds in 1963 bestonden en aangezien het betrokken gewestplan Sint-Truiden – Tongeren werd goedgekeurd op 5 april 1977, gaat het in deze om een weerlegbaar vermoeden van vergunning van de andere constructies.

Er kan dus geconcludeerd worden dat de te verbouwen woning kan geacht worden vergund te zijn. Er is namelijk aan de hand van de bewijsstukken die hierboven werden toegelicht voldoende aangetoond dat het hoofdgebouw vergund geacht is. Er zijn geen elementen die het weerlegbaar vermoeden tegenspreken.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het afbreken van een aanbouw, het uitbreiden van een woning met een veranda en het bouwen van een woningbijgebouw

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen

De omgeving:

De woning links van de woning voorwerp van deze aanvraag, is een open bebouwing en telt aan de voorzijde twee volwaardige bouwlagen onder een hellend dak, de gehele voortuinzone is afgegraven tot op straatniveau, de kelder voorziet ook in de stallen van 2 wagens, de inkomdeur bevindt zich in de linkerzijgevel. De woning is opgetrokken in een bruinbeige genuanceerde gevelsteen, wit buitenschrijnwerk en een roodbruine dakpan. De verder gelegen woningen zijn ook open bebouwingen met ongeveer dezelfde configuratie qua typologie. De verschijningsvorm in het algehele straatbeeld is als divers te omschrijven.

De woning rechts van de woning voorwerp van deze aanvraag, evenals de daarop verder gelegen woningen hebben ook diezelfde configuratie.

De woningen aan de overzijde van de straat zijn allen gekoppelde woningen, al dan niet via het garagevolume, ingeplant op de rooilijn. Ze bestaan uit twee bouwlagen en een hellend dak.

De eigen woning heeft een garage in de kelder die aansluit op het straatniveau. Verder is de voortuinzone volledig groen ingericht, enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning en naar de achterliggende tuinzone zijn verhard. De woning bestaat uit twee bouwlagen en een hellend dak. De woning is opgetrokken in een roodbruine gevelsteen, wit buitenschrijnwerk en een roodbruine dakbedekking. Aan de achterzijde is een soort oude veranda die de schakel vormt met oude stallen. Alle constructies staan van 1963 zoals de schattingsfiche en de kadastrale schetsen aantonen. Er is nog een niet vergunde schelf in golfplaten.

De aanvraag betreft de afbraak van zowel de aanbouw (stallen en de oude veranda) als de schelf. De muur tegen de perceelsgrens links wordt afgebroken en volledig weer opgebouwd als blinde afgewerkte muur. Een nieuwe aanbouw in de vorm van een veranda wordt meteen achter de woning opgetrokken met een diepte van 7m zodat de totale bouwdiepte 16m bedraagt. De veranda zal 4m50 breed zijn, en een kroonlijsthoogte van 2m99 hebben. De veranda is voorzien van een lichtstraat en wordt opgebouwd uit zwart aluminiumprofielen en een blauwe steen dorpel onder het raamwerk. De constructie komt ongeveer even diep als de woning van de burens links.

In de zijtuin wordt een woningbijgebouw opgericht tot tegen de woning van de burens. Het bijgebouw wordt ingeplant op 27m81 van de as van de weg, is 7m50 breed en 5m diep met een hoogte van 3m en een afwerking in hout. De oprichting van dit woningbijgebouw valt onder het vrijstellingsbesluit.

4. Openbaar onderzoek

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De aanvraag moet **niet** openbaar gemaakt worden.

De aangrenzende eigenaars werden **aangeschreven** conform artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De **vereenvoudigde vergunningsprocedure artikel 83** werd gevolgd.

Er werd 1 bezwaar ingediend.

Dit bezwaar behandelt voor de onduidelijkheid van de initiële plannen naar de muur op de perceelsgrens toe; dit werd echter recht gezet door het aanbrengen van een extra grondplan waarop duidelijk te zien is

dat de muur tot tegen de perceelsgrens, alsook de tuinmuur in het verlengde, volledig blind is en volwaardig zal worden afgewerkt.

Het tweede punt van bezorgdheid is de afvoer van het hemelwater, dit werd echter ook verduidelijkt door het nieuwe plan, de afvoer zal zicht bevinden in de linkerhoek van de aanbouw (achtergevel), het verste punt verwijderd van de perceelsgrens, en het water zal afgevoerd worden naar de eigen tuinzone waar het kan infiltreren

De derde bezorgdheid betreft de zorgvuldige afbraak van de aanbouw dewelke asbest bevat. Ook hier kan het bezwaar bijgetreden worden en dient de aanvrager de afbraakwerken conform de huidige Vlaamse regelgeving inzake asbestverwijdering uit te voeren.

5. Adviezen

- Op 10 augustus 2026 werd advies gevraagd aan info@wateringdeherk.be.
- Op 10 augustus 2026 werd advies gevraagd aan provincie Limburg - afdeling Waterbeheer.

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 woongebied met landelijk karakter.

Het aangevraagde is in overeenstemming met de bestemming conform het gewestplan.

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.

Het aangevraagde valt niet onder het toepassingsgebied van de hemelwaterverordening

Toegankelijkheid

De aanvraag valt niet onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 en latere wijzigingen, houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

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 op de rand van pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Bij zware stortbuien waarbij de riolering het debiet niet kan trekken, valt een beperkte hoeveelheid water op de weg te verwachten maar reikt het echter niet tot aan de rooilijn.

Het waterbergend vermogen wordt op afdoende wijze gevrijwaard door de infiltratie van het hemelwater dat valt op de nieuwe aanbouw en het woningbijgebouw te laten infiltreren in de eigen tuinzone, dewelke voldoende groot is.

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 (Burgemeestersstraat) is een gemeenteweg.

Het aangevraagde laat de voorliggende weg onverlet.

Natuurtoets

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

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

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

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

Het aangevraagde doorstaat de natuurtoets.

Impactscore stikstofdecreet

Er wordt door de verbouwing van de ééngezinswoning geen extra verkeersoverlast verwacht. De stikstofdepositie gerelateerd aan mobiliteit zal hierdoor niet toenemen. Wanneer we de locatie van de woning bekijken, merken we dat de afstand tot het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied (bossen en kalkgraslandschappen van Haspengouw) ongeveer 1086 m bedraagt.

Indien we er van uitgaan dat er 4 personen per dag gemiddeld 2 vervoersbewegingen maken komen we aan (4 x 2 x 365) 2 920 verplaatsingen per jaar. Dit getal ligt ruim onder de norm van 70 000

verkeersbewegingen die toegestaan zijn volgens de tabel KDW 6 op een afstand van 0m. Er kan dus met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project minder dan 1% bedraagt.

Erfgoed-/archeologietoets

Het perceel van het aangevraagde is niet gelegen in een gebied waar archeologie te verwachten valt. Er is op het perceel geen sprake van vastgesteld bouwkundig of landschappelijk erfgoed, alsook geen erfgoed- of archeologische elementen.

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 betreft het afbreken van een aanbouw, het uitbreiden van een woning met een veranda en het bouwen van een woningbijgebouw en is functioneel inpasbaar in woongebied met landelijk karakter en in de onmiddellijke omgeving.

Mobiliteitsimpact

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

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, Visueel-vormelijke elementen

Het gevraagde overschrijdt de normen van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid niet. Visueel-vormelijk zijn de materialen en de afmetingen van uitbreiding en het woningbijgebouw in harmonie met de overige constructies op het terrein en eigen aan de gebruikte materialen van deze omgeving en deze tijd.

Reliëfwijziging

Het reliëf blijft ongewijzigd.

Hinderaspecten op gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag heeft geen nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of de veiligheid in het algemeen. De nieuwe muur tegen de perceelsgrens wordt volledig afwerkt met een volwaardige gevelsteen en heeft geen lichten of zichten naar de buur toe.

Conclusie

Het aangevraagde is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bespreking adviezen

EXTERNE ADVIESINSTANTIES:

Op 10/08/2026 werd advies gevraagd aan **info@wateringdeherk.be**; het advies werd ontvangen op 14 augustus 2026 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig** als volgt:

Watering de Herk geeft een voorwaardelijk gunstig advies.

Het perceel is gelegen aan de rand van een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Bij zware lokale stortbuien waarbij de riolering het debiet niet kan trekken, valt een beperkte hoeveelheid water op de weg te verwachten. Dit water reikt echter niet tot aan de rooijlijn. Er valt dan ook geen overlast op het perceel te verwachten.

Als gevolg van de geplande bouwwerken wordt geen overlast verschoven naar de omgeving, mits volgende VOORWAARDEN worden nageleefd:

- Het dakwater van de nieuwe constructies moet in het groen op het eigen terrein opgevangen worden. Er mogen geen dakafvoeren rechtstreeks op de riolering aangesloten worden.
- Conform het burgerlijk wetboek
 - zijn lager gelegen erven jegens de hoger liggende gehouden het water te ontvangen dat daarvan buiten 's mensen toedoen natuurlijk afloopt.
 - mag de eigenaar van het lager gelegen erf geen dijk opwerpen waardoor de afloop verhinderd wordt.
 - mag de eigenaar van het hoger gelegen erf niets doen waardoor de erfdienstbaarheid van het lager gelegen erf verzwaaard wordt. Ophogingen van het terrein boven het niveau van de buurpercelen zijn verboden en het dakwater dat in de eigen tuin opgevangen wordt mag geen watersporen richting de buurpercelen veroorzaken.

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

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

Op 10/08/2026 werd advies gevraagd aan **provincie Limburg - afdeling Waterbeheer**; het advies werd ontvangen op 11 augustus 2026 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig** 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. Het perceel is gelegen aan de rand van een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Bij zware lokale stortbuien waarbij de riolering het debiet niet kan trekken, valt een beperkte hoeveelheid water op de weg te verwachten. Dit water reikt echter niet tot aan de rooijlijn. Er valt dan ook geen overlast op het perceel te verwachten. En als gevolg van de geplande bouwwerken wordt geen overlast verschoven naar de omgeving, mits volgende VOORWAARDEN worden nageleefd:

- Het dakwater van de nieuwe constructies moet in het groen op het eigen terrein opgevangen worden. Er mogen geen dakafvoeren rechtstreeks op de riolering aangesloten worden.
- Conform artikel 640 in het burgerlijk wetboek - zijn lager gelegen erven jegens de hoger liggende gehouden het water te ontvangen dat daarvan buiten 's mensen toedoen natuurlijk afloopt. - mag de eigenaar van het lager gelegen erf geen dijk opwerpen waardoor de afloop verhinderd wordt. - mag de eigenaar van het hoger gelegen erf niets doen waardoor de erfdienstbaarheid van het lager gelegen erf verzwaaard wordt. Ophogingen van het terrein boven het niveau van de buurpercelen zijn verboden en het

dakwater dat in de eigen tuin opgevangen wordt mag geen watersporen richting de buurpercelen veroorzaken. Hierbij kan ik u dan ook mededelen dat het dossier in het kader van de watertoets voorwaardelijk gunstig beoordeeld werd. Ik verzoek u om bovenstaande voorwaarden in de omgevingsvergunning op te nemen.

- ➔ Het advies van de adviesinstanties dient strikt nageleefd te worden en wordt overgenomen als voorwaarden bij deze vergunning.

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.

Voorwaarden

- Het dakwater van de nieuwe constructies moet in het groen op het eigen terrein opgevangen worden. Er mogen geen dakafvoeren rechtstreeks op de riolering aangesloten worden.

- Conform artikel 640 in het burgerlijk wetboek
 - zijn lager gelegen erven jegens de hoger liggende gehouden het water te ontvangen dat daarvan buiten 's mensen toedoen natuurlijk afloopt.
 - mag de eigenaar van het lager gelegen erf geen dijk opwerpen waardoor de afloop verhinderd wordt.
 - mag de eigenaar van het hoger gelegen erf niets doen waardoor de erfdienstbaarheid van het lager gelegen erf verzwaaard wordt.

Ophogingen van het terrein boven het niveau van de buurpercelen zijn verboden en het dakwater dat in de eigen tuin opgevangen wordt mag geen watersporen richting de buurpercelen veroorzaken.

- De afbraakwerken van de aanbouw dienen te gebeuren volgens de Vlaamse wetgeving inzake asbestbeheer, verwijdering en afvalverwerking (OVAM, Limburg.net)

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 28 SEPTEMBER 2026

- 1) De aanvraag ingediend door Heidi Pirlotte met als contactadres Burgemeestersstraat 103 te 3870 Heers en Tom Caekaert met als contactadres Burgemeestersstraat 103 te 3870 Heers, wordt voorwaardelijk vergund.

- 2) Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- Het dakwater van de nieuwe constructies moet in het groen op het eigen terrein opgevangen worden. Er mogen geen dakafvoeren rechtstreeks op de riolering aangesloten worden.

- Conform artikel 640 in het burgerlijk wetboek
 - zijn lager gelegen erven jegens de hoger liggende gehouden het water te ontvangen dat daarvan buiten 's mensen toedoen natuurlijk afloopt.
 - mag de eigenaar van het lager gelegen erf geen dijk opwerpen waardoor de afloop verhinderd wordt.
 - mag de eigenaar van het hoger gelegen erf niets doen waardoor de erfdienstbaarheid van het lager gelegen erf verzwaaard wordt.

Ophogingen van het terrein boven het niveau van de buurpercelen zijn verboden en het dakwater dat in de eigen tuin opgevangen wordt mag geen watersporen richting de buurpercelen veroorzaken.

- De afbraakwerken van de aanbouw dienen te gebeuren volgens de Vlaamse wetgeving inzake asbestbeheer, verwijdering en afvalverwerking (OVAM, Limburg.net)

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 inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 28 september 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: €19,-

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

Naam	Unieke MD5 Hash
Afdruk voor gebeurtenis 'Het dossier werd ingediend' (Projectinhoud PIV1)	IPv5MDUaPVJD7sgLTRcFvA==
BA_Caekaert - Pirlotte_F_B_6_Foto1 bijbouw	E3nztglZ8saVNTSgEkP3Qg==
BA_Caekaert - Pirlotte_F_B_6_Foto2 bijbouw	i5C48tM0NPNehgPR+9OLBA==
BA_Caekaert - Pirlotte_F_B_6_Foto1	9b4CvhgWnQIRDb0bcpVrJg==
BA_Caekaert - Pirlotte_F_B_7_Foto2	J3mUd+YiwQ24LmT7LMkWfA==
BA_Caekaert - Pirlotte_F_B_8_Foto3	vZvDkbjpMOiD2TpEoJKeuw==
Bewijsstuk	4DRy6XKD5T7QWAPPJrQCkg==
heidi02	lvXoXoDx+sbbs7jJhmAv0A==
heidi01	42nQmZzkEqyKwkB0PTY+g==
BA_Caekaert - Pirlotte_G_N_3_Rechter zijaanzicht_bijbouw	5c+ynAZ2K5/y9wwPXpisMg==
grondplan	k4Nq6jyy9RaiVlI2Np5ZqQ==
BA_Caekaert - Pirlotte_G_N_4_Vooraanzicht_veranda	1ASCU4fu33jNpCOJYKUDkQ==
BA_Caekaert - Pirlotte_G_N_3_Linkerzijaanzicht_bijbouw	rdzfsW9eMCRZzJVUsDED+g==
BA_Caekaert - Pirlotte_G_N_3_Vooraanzicht_bijbouw	9GDgo6/bUR9ZFD6LJOE8vw==
BA_Caekaert - Pirlotte_G_N_3_Achteraanzicht_bijbouw	6pJuelyMpe98wrGkSsaATQ==
BA_Caekaert - Pirlotte_G_N_3_Linkerzijaanzicht_veranda	OYjHlhyIXcfyvlbeHMDokQ==
BA_Caekaert - Pirlotte_P_N_2_Grondplan bijbouw	EmyYxNu9Hc6wY8jJb0ER+w==
BA_Caekaert - Pirlotte_P_N_2_Grondplan veranda	6yzSzbfipR9ZDnowBrVLQ==
BA_Caekaert - Pirlotte_I_B_1_Inplantingsplan bestaand	wNOMpOk9u7H/Otz4Nes7sA==
BA_Caekaert - Pirlotte_I_N_1_Inplantingsplan bijbouw	fJZRCF3nm3PGDpKmlp8T+A==
BA_Caekaert - Pirlotte_I_N_1_Inplantingsplan veranda	eHRLLB5HNH6GyC2Ou1ESxA==
Glasoppervlakte	uBz1VermLc477NN4HMeqTQ==
Bewijsstuk	4DRy6XKD5T7QWAPPJrQCkg==