



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

Weigeren van een omgevingsvergunning in laatste aanleg, op naam van BV HOUBEN R., de heer Houben René en mevrouw Vranken Manuela voor het project 'de regularisatie van een machineloods en de regularisatie van een bijbouw' gelegen ter plaatse Cartuyvelstraat 10 en 12 te 3870 Heers. Beroep ingesteld door de heer Simons Ben, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt en de heer Denys Toon, leidend ambtenaar van het Departement Omgeving, Koning Albert II - Laan 15 bus 551 te 1210 Brussel tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Heers d.d. 28 juli 2025.



**De deputatie
van de provincie Limburg**

Gelet op de **gewone vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg** (OMV_2025029323) ingevolge het beroep van de heer Simons Ben, Universiteitslaan 1, 3500 Hasselt en het beroep van de heer Denys Toon, leidend ambtenaar van het Departement Omgeving, Koning Albert II - Laan 15 bus 551, 1210 Brussel, ingesteld tegen de beslissing d.d. 2025-07-28, van het college van burgemeester en schepenen van Heers, waarbij aan BV HOUBEN R., Cartuyvelstraat (Horpm.) 9, 3870 Heers en aan de heer Houben René en mevrouw Vranken Manuela, Cartuyvelstraat (Horpm.) 9, 3870 Heers, een vergunning afgegeven werd (SBH + IIOA – inrichtingsnummer: 20231206-0049), voor de regularisatie van een machineloods en de regularisatie van een bijbouw, ter plaatse Cartuyvelstraat 10 en 12, 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, gecoördineerd op 15 juni 2018, inzonderheid artikel 1.3.1.1 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 09.04.2025, voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het project 'Regularisatie machineloods', met als voorwerp:

- **de volgende stedenbouwkundige handelingen** zoals aangeduid in het omgevingsloket, aangevraagd door BV HOUBEN R., Cartuyvelstraat (Horp.) 9, 3870 Heers en aan de heer Houben René en mevrouw Vranken Manuela, Cartuyvelstraat (Horp.) 9, 3870 Heers:
 - Het regulariseren van een machineloods (inclusief bijbouw) – Handeling: bouwen of herbouwen – Functie: industriële of ambachtelijke activiteiten – Planaanduiding: machineloodsmet betrekking tot een terrein gelegen te 3870 Heers ter plaatse Cartuyvelstraat 10, en kadastraal gekend: Heers 9 AFD/Horpmaal/ sectie A, perceelsnr(s) 145/00Y000 en 138/00E000;
- **de volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten**, aangevraagd door BV HOUBEN R., Cartuyvelstraat (Horp.) 9, 3870 Heers en aan de heer Houben René en mevrouw Vranken Manuela, Cartuyvelstraat (Horp.) 9, 3870 Heers – inrichtingsnummer: 20231206-0049:

Rubriek 3.4.2°: Lozen van bedrijfsafvalwater, zonder afvalwaterzuiveringsinstallatie met een debiet van meer dan 2 m³/u tot en met 100 m³/u

Vergund: Het lozen van max. 0,19 m³/uur, 1,51 m³/dag en 340 m³/jaar

bedrijfsafvalwater afkomstig van de herstelwerkplaats en de wasplaats, via een KWS-afscheider met coalescentiefilter in oppervlaktewater, nl de ingeschreven waterloop Molenbeek nr. 159-3e categorie - totaal: 0,19 m³/uur

Verandering: Verandering - Uitbreiding met 4,81 m³/u + aanpassen rubriek - totaal: 4,81 m³/uur

Totaal na verandering: Lozen van bedrijfsafvalwater afkomstig van het wassen van de voertuigen en de tankplaats via een KWS scheider op de openbare riolering
1 m³/u, 3 m³/dag en 900 m³/jaar

Lozen van verontreinigd hemelwater afkomstig van de was- en tankplaats via een KWS scheider op de openbare riolering

4 m³/u, 10 m³/dag en 212 m³/jaar - totaal: 5 m³/uur

(klasse 2)

Rubriek 6.4.1°: Opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l

Vergund: Opslag van 5.600 liter oliën waarvan 3.000 liter afvalolie in een bovengrondse enkelwandige ingekuipte houder, 1.200 liter verse olie in een bovengrondse enkelwandige ingekuipte houder en 7 x 200 liter hydraulische olie - totaal: 5600 liter

Verandering: Verandering - Uitbreiding met 1.600 liter + aanpassen rubriek - totaal: 1600 liter

Totaal na verandering: Opslag van 3.000 liter afvalolie

Opslag van 1.200 liter olie

Opslag van 15 x 200 liter diverse oliën in vaten - totaal: 7200 liter

(klasse 3)

Rubriek 6.5.1°: Brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen: Inrichtingen voor de verdeling van vloeistoffen, vermeld in rubriek 17.3.2.1.1. of 6.4., met maximaal 2 verdeelslangen

Vergund: 3 verdeelslangen voor de bedeling van mazout - totaal: 3 stuks

Verandering: Verandering - Vermindering met 1 verdeelslang + aanpassen rubriek - totaal: -1 verdeelslang

Totaal na verandering: 2 verdeelslangen - totaal: 2 verdeelslangen

(klasse 3)

Rubriek 15.1.1°: Garages, herstellingswerkplaatsen motorvoertuigen: Al dan niet overdekte ruimte voor stalling van 3 t.e.m. 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, andere dan personenwagens, brom- of motorfietsen of voertuigen gedefinieerd in artikel 3, 73°, van spoorcodex

Vergund: Het stallen van 12 motorvoertuigen waaronder 7 vrachtwagens en 5 landbouwmachines - totaal: 12 stuks

Verandering: Verandering - Uitbreiding met 8 stuks - totaal: 8 aantal voertuigen

Totaal na verandering: Stallen van 20 voertuigen (vrachtwagens, landbouwmachines, aanhangwagens etc.) - totaal: 20 aantal voertuigen

(klasse 3)

Rubriek 15.2.: Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen: Werkplaatsen voor het nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen (miv carrosseriewerkzaamheden), andere dan deze bedoeld in rubriek 15.3

Vergund: Een werkplaats voor het herstellen van motorvoertuigen, gebruik makend van 1 schouwput - totaal: 1 stuk

Verandering: Hernieuwing

Totaal na verandering: Werkplaats voor het herstellen van motorvoertuigen met 1 schouwput - totaal: 1 stuk

(**klasse 3**)

Rubriek 15.4.2°a): Garages, herstellingswerkplaatsen motorvoertuigen: Niet-huishoudelijke inrichtingen, voll. of ged. gelegen in gebied ander dan sub 1° vermelde industriegebied, waarin minder dan 10 motorvoertuigen en aanhangwagens/dag worden gewassen

Vergund: Een wasplaats voor het wassen van maximaal 6 voertuigen per dag - totaal: 6 stuks

Verandering: Hernieuwing

Totaal na verandering: Wasplaats voor het wassen van maximaal 6 voertuigen per dag - totaal: 6 motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag

(**klasse 3**)

Rubriek 16.3.2°a): Inrichtingen fysisch behandelen gassen: Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, e.a., m.u.v. inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW t.e.m. 200 kW

Vergund: Een luchtcompressor met een vermogen van 7 kW - totaal: 7 kW

Verandering: Verandering - Uitbreiding met 3 kW + aanpassen rubriek - totaal: 3 kW

Totaal na verandering: Compressoren 7 kW + 3 kW - totaal: 10 kW

(**klasse 3**)

Rubriek 17.3.2.1.1.2°: Gevaarlijke producten: Opslagplaatsen gevaarlijke vloeistoffen van gevarencategorie 3 o.b.v. gevarenpictogram GHS02 met vlampunt > of = 55°C en gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 20 ton tot en met 500 ton

Vergund: Opslag van 30.000 liter mazout in drie bovengrondse enkelwandige ingekuipte houders van elk 10.000 liter - totaal: 30000 liter

Verandering: Verandering - Uitbreiding met 7.914 kg (9.500 liter) + aanpassen rubriek - totaal: 7,914 ton

Totaal na verandering: Opslag van 24.990 kg (30.000 liter) + 4.165 kg (5.000 liter) mazout in een duotank

Opslag van 3.749 kg (4.500 liter) mazout - totaal: 32,904 ton

(**klasse 2**)

Rubriek 17.4.: Gevaarl. prod.: Opslagpl. vr gevaarl. vloeist. en vaste stoffen (m.u.v. rubriek 48) o.b.v. gevarenpictogram GHS01, in verpak. met e. inhoudsvermogen v max. 30 liter of 30 kg, voor zover de max. opslag begrepen is tss 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l

Vergund: Opslag van 500 liter fytoproducten in kleine verpakkingen - totaal: 500 liter

Verandering: Verandering - Uitbreiding met 500 liter - totaal: 500 liter

Totaal na verandering: Opslag van 1.000 liter/kg gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (fytoproducten, poetsproducten etc.) - totaal: 1000 liter

(**klasse 3**)

Rubriek 29.5.2.1°b): Metalen/voorwerpen metaal: Smederijen (muv rubriek 29.5.1), inricht mech behandelen metalen en vervaardigen voorwerpen, met totale geïnst drijfkracht van: 5 kW tem 100 kW, als de inrichting volledig of gedeelt. gelegen in gebied ander dan industriegebied

Vergund: Een metaalwerkplaats met een totaal geïnstalleerd vermogen van 41 kW bestaande uit een draaibank (7 kW), plooi bank (15 kW), snijmachine (12 kW) en een boormachine (7 kW) - totaal: 41 kW

Verandering: Hernieuwing

Totaal na verandering: Metaalbewerkingstoestellen (draaibank, plooi bank, snijmachine, boormachine etc.) 41 kW - totaal: 41 kW

(**klasse 3**)

Rubriek 29.5.7.1°a)2): Metalen: Ontvetten metalen of voorwerpen van metaal d.m.v. gehalogeneerde oplosmiddelen (of vlampunt t.e.m. 55°C) met totale inhoud van baden of opvangrecipiënten van 10 l t.e.m. 300 l, wanneer inrichting gelegen in ander dan industriegebied

Vergund: Het ontvetten van metalen aan een solvententafel met een solventenvat van 50 liter - totaal: 50 liter

Verandering: Verandering - Uitbreiding met 150 liter + aanpassen rubriek - totaal: 150 liter

Totaal na verandering: Het ontvetten van metalen aan een solvententafel met een solventenvat van 200 liter - totaal: 200 liter

(**klasse 3**)

Rubriek 39.1.1°: Stoomtoestellen en warmwatertoestellen: Stoomgeneratoren, andere dan lagedruk stoomgeneratoren, met een individuele inhoud van: 25 l tot en met 500 l

Vergund: / - totaal:

Verandering: Nieuwe rubriek - Stoomhogedrukreinigers 2 x 150 liter - totaal: 300 liter

Totaal na verandering: Stoomhogedrukreinigers 2 x 150 liter - totaal: 300 liter

(**klasse 3**)

gelegen ter plaatse Cartuyvelstraat 10, 3870 Heers, Cartuyvelstraat 12, 3870 Heers, Cartuyvelstraat 10, 3870 Heers, kadastraal gekend: 73033A0138/00E000, 73033A0145/00Y000,

De volgende rubrieken worden geschrapt: 3.6.1° -

Procedureverloop

Gelet op het ontvankelijk en volledig verklaren van de vergunningsaanvraag door het bevoegde bestuur op 2025-05-08;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Heers d.d. 2025-07-28, en de daarin ontwikkelde motieven tot het verlenen 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 de heer Simons Ben, Universiteitslaan 1, 3500 Hasselt en het beroep van de heer Denys Toon, leidend ambtenaar van het Departement Omgeving, Koning Albert II - Laan 15 bus 551, 1210 Brussel, ingediend op 2025-08-26, via het omgevingsloket; dat het beroep werd ingediend binnen de voorgeschreven termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing; 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 73 en volgende van het OVB en daarom ontvankelijk en volledig verklaard werd door de provinciale omgevingsambtenaar op 2025-09-23;

Gelet op het feit dat overeenkomstig artikel 41 van het OVB een advies van de Provinciale Omgevingsvergunningscommissie (hierna POVC) vereist is omdat het gaat om een beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen over een vergunningsaanvraag voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van de tweede klasse;

Gelet op de terbeschikkingstelling van het beroepschrift, de bestreden beslissing en de vergunningsaanvraag op 2025-09-23, door de provinciale omgevingsambtenaar aan de POVC, conform artikel 60 van het OVD;

Gelet op de terbeschikkingstelling van het beroepschrift, de bestreden beslissing en de vergunningsaanvraag, op 2025-09-23, door de secretaris van de POVC 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 terbeschikkingstelling van het beroepschrift, de bestreden beslissing en de vergunningsaanvraag op 2025-09-23, door de secretaris van de POVC aan de overige leden van de POVC, vermeld in artikel 39 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 HeersHeersHeers;

Historiek

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

- stedenbouwkundige vergunningen/meldingen:
 - Stedenbouwkundige vergunning (1969/HM005) voor bouwen van woonhuis - goedgekeurd op 18/12/1969.
 - Stedenbouwkundige vergunning (1999/00136) voor aanvraag stedenbouwkundig attest 2: afbraak van bestaande stallen en de nieuwbouw van een loods voor landbouwalaam – geen beslissing.
 - Stedenbouwkundige vergunning (2001/00017) voor het bouwen van een loods voor landbouwalaam – goedgekeurd op 30/07/2001.
 - Stedenbouwkundige vergunning (2002/00020) voor het bouwen van een machineloods - goedgekeurd op 15/07/2002.
 - Stedenbouwkundige vergunning (VG-DP2017/0032) voor de regularisatie van loods en bijbouwen van 2 luifels - geweigerd op 02/10/2017.
- milieuvergunningen/meldingen:
 - Milieuvergunning voor het exploiteren van een loonwerkersbedrijf - goedgekeurd door de deputatie op 09/12/2004.
- omgevingsvergunningen:
 - Omgevingsvergunning (2023 00064/OMV_2023162699) voor hernieuwen + uitbreiden bestaande vergunning door het cbs geweigerd op 15/04/2024.

Openbaar onderzoek (eerste aanleg)

Gelet op 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 gewone procedure is van toepassing en de aanvraag moet openbaar gemaakt worden overeenkomstig artikel 23 OVD. De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Tijdens het openbaar onderzoek van 14 mei 2025 tot en met 12 juni 2025 werden geen bezwaarschriften ingediend.

Gelet op volgende adviezen die werden verleend op basis van PIV1:

- Het ongunstig advies in verband met de watertoets van Provincie Limburg afdeling Waterbeheer d.d. 02.06.2025 (kenmerk 2025N159921-2025-785);
- Het ongunstig advies van Watering De Herk d.d. 04.06.2025;
- Het ongunstig advies van de Hulpverleningszone Zuid-West Limburg d.d. 23.06.2025 (kenmerk: 2025-0161-001);
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij (advies afvalwater en lucht) d.d. 27.06.2025 (kenmerk BL/BT/53071xtie: 72738);

Gelet op de gewijzigde projectinhoud V2 d.d. 26.06.2025, die op 30.06.2025 werd aanvaard.

Gelet op volgende adviezen die werden verleend op basis van PIV2:

- Het ongunstig advies in verband met de watertoets van Provincie Limburg afdeling Waterbeheer d.d. 01.07.2025 (kenmerk 2025N159921-2025-785);
- Het ongunstig advies van Watering De Herk d.d. 03.07.2025;

Beroepschrift

Gelet op het feit dat tegen de vergunningsbeslissing onder voorwaarden, verleend op 28 juli 2025 door het college van burgemeester en schepenen te Heers, beroep werd ingesteld door de heer Toon Denys namens het Departement Omgeving. Er is kennis genomen van de motieven van het beroepschrift. Het beroep is gesteund op navolgende argumenten (samengevat):

- Er werd een ongunstig advies verleend door de afdeling Waterbeheer. De watertoets is negatief. Er kan overeenkomstig art.1.3.1.1. van het decreet Integraal Waterbeleid geen vergunning verleend worden gezien er negatieve gevolgen te verwachten zijn voor het watersysteem. In dit geval moet volgens art. 4.3.1§ 4° VCRO de omgevingsvergunning worden geweigerd.
- Als gevolg van de onvergunde ophogingen, keermuren en gebouwen werd de "erfdienstbaarheid van overstroming" voor de lager gelegen achtertuinen verzwaaard, hetgeen niet conform is met art. 640 van het burgerlijk wetboek. Regularisatie van deze toestand is in het kader van de watertoets niet mogelijk. Dat het hemelwater en afvalwater gescheiden wordt aangesloten op de respectievelijk waterloop en de collector van Aquafin, die zich aan de achterkant van het perceel bevindt, heeft geen invloed op de

overstromingsgevoeligheid. Het achterliggende terrein zal wegens de natuurlijke ligging in het laagste punt van de vallei steeds overstromingsgevoelig blijven. De regularisatie van de machineloods heeft een verandering van de toestand van watersystemen tot gevolg.

- Er werd tevens een ongunstig brandweeraadvies verleend omdat er gevaar is op overslag van brand omdat de loods (zo goed als) tegen de rechter perceelsgrens is opgetrokken.

Tegen voornoemde vergunningsbeslissing werd tevens beroep ingediend door de heer Ben Simons namens Provincie Limburg, afdeling Waterbeheer. Het beroep is gesteund op navolgende argumenten (samengevat):

- De vergunning druist in tegen artikel 1.3.1.1 §1 DIW waarin de vergunnende overheid moet beslissen dat er geen schadelijk effect ontstaat of dit schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt.
- In de bestreden beslissing wordt de watertoets opgesplitst in 2 onderdelen, met name:
 - o De regularisatie van de oorspronkelijke loods, waarbij de negatieve beoordeling in het kader van de watertoets wordt geacht onvoldoende zwaar te wegen. Het opleggen van buffer- of infiltratievoorwaarden is in dit stadium niet proportioneel. De gemeente Heers 'beveelt aan' om bij toekomstige aanpassingen rekening te houden met een duurzaam waterbeheer. Aangezien het perceel volledig is volgebouwd en verhard, is er volgens de Afdeling Waterbeheer echter geen plaats meer om nog iets te doen met betrekking tot een duurzaam waterbeheer.
 - o De regularisatie van het bijgebouw, waarbij het wateradvies niet besproken wordt.
- In de beslissing worden geen voorwaarden met betrekking tot de watertoets opgelegd. De onvergunde constructies worden geregulariseerd zonder de verplichting van de bouwheer om maatregelen met betrekking tot een duurzaam waterbeheer te nemen.
- Het negatieve advies in het kader van de watertoets weegt zwaar genoeg teneinde de omgevingsvergunning te weigeren:
 - o De pluviale overstromingskaarten tonen aan dat bij zware regenval eventuele overlast naar de tuinen van de achterliggende woningen van de Oreyebergstraat wordt gedrukt.
 - o De loods werd verder naar achter gebouwd dan voorzien in de vergunning d.d. 15 juli 2002, met plaatsing van een keermuur voorbij de perceelsgrenzen op eigendom van de gemeente Heers. Ondanks het ongunstig wateradvies d.d. 21 september 2017 werd alsnog een nieuwe luifel gebouwd.
 - o Als gevolg van de onvergunde ophogingen, keermuren en gebouwen werd de "erfdienstbaarheid van overstroming" voor de lager gelegen achtertuinen verzaamd. Dit is in strijd met de bepalingen in het burgerlijk wetboek. Regularisatie van deze toestand is in het kader van de watertoets niet mogelijk.
 - o Het achterliggende terrein zal wegens de natuurlijke ligging in het laagste punt van de vallei steeds overstromingsgevoelig blijven, niet enkel onder invloed van het hemelwater van het perceel, maar tevens onder invloed van oppervlaktewater van een groot opwaarts gebied dat moet kunnen doorstromen.
- De Afdeling Waterbeheer heeft in overleg met de ontwerper voorstellen gedaan om tot een oplossing te komen. De bouwheer is niet op deze voorstellen ingegaan.

Adviezen en reactie aanvrager (beroepsprocedure)

Gelet op het **ongunstig** advies in verband met de watertoets van **Provincie Limburg afdeling Waterbeheer** d.d. 23.09.2025 (kenmerk 2025N159921-2025-785);

[...]

Ligging van het perceel:

- *kadaster: gemeente Heers, afdeling 9, sectie A, nrs. 145Y & 138E*
- *adres: Cartuyvelstraat 10*

Gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied

Waterloop en machtiging

- *stroomgebied van de onbevaarbare waterlopen: **MIDDELSTE BEEK, nummer 830 , categorie: 2de***
- *watering: neen*

Voorafgaande adviezen/vergunning

- *Vergunning d.d. 15 juli 2002 voor het bouwen van een machineloods*

- Ongunstige adviezen van de Afdeling Waterbeheer d.d. 21 september 2017 voor de regularisatie van een loods en het bijbouwen van 2 luifels
 - Weigering vergunning door gemeente Heers d.d. 2 oktober 2017 voor de regularisatie van een loods en het bijbouwen van 2 luifels
 - Ongunstig wateradvies d.d. 26 januari 2024 voor het hernieuwen bestaande vergunning en uitbreiden vergunning
 - Weigering vergunning door gemeente Heers d.d. 15 april 2024 voor het hernieuwen bestaande vergunning en uitbreiden vergunning
 - Ongunstige adviezen van de Afdeling Waterbeheer d.d. 2 juni 2025 en 1 juli 2025 voor de regularisatie van een machineloodsloods
 - Vergunning door gemeente Heers d.d. 28 juli 2025 voor de regularisatie van een machineloodsloods.
- Naar aanleiding van de behandeling van het dossier in beroep werd op 23 september 2025 een nieuwe adviesvraag aan de Afdeling Waterbeheer gesteld.

DEEL 2 WATERADVIES I.V.M. DE WATERTOETS

(art. 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018)

1 Beschrijving van het watersysteem

- Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie.
- Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in woongebied met een landelijk karakter
- Het perceel is daarenboven gelegen in:
 - o het bekken van de Demer
 - o het deelbekken van de Herk

2 Waterplannen

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde is van toepassing.

3 Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer, gecoördineerd op 15 juni 2018 – artikel 1.2.2

De adviesvraag handelt over:

- richtlijn gewijzigd overstromingsregime

RICHTLIJN GEWIJZIGD OVERSTROMINGSREGIME

Het perceel is gelegen in een **pluviaal overstromingsgevoelig gebied**.



Op 21 september 2017 heeft de Afdeling waterbeheer een ongunstig wateradvies afgeleverd voor de regularisatie van de bestaande loods en het bijbouwen van 2 luifels. Op 2 oktober 2017 werd de vergunning door de gemeente Heers geweigerd.

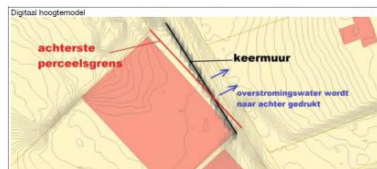
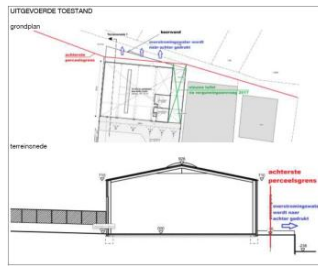
Op 26 januari 2024 heeft de Afdeling waterbeheer een ongunstig wateradvies afgeleverd voor het hernieuwen en uitbreiden van een bestaande vergunning. Op 15 april 2024 werd de vergunning door de gemeente Heers geweigerd.

Op 2 juni 2025 heeft de Afdeling waterbeheer een ongunstig wateradvies afgeleverd voor de regularisatie van de machineloods. Er werd een nieuwe adviesvraag gesteld op 30 juni 2025.

De pluviale overstromingskaarten tonen aan dat bij zware regenval eventuele overlast naar de tuinen van de achterliggende woningen van de Oreyebergstraat wordt gedrukt.

De loods werd verder naar achter gebouwd dan voorzien in de vergunning d.d. 15 juli 2002, met plaatsing van een keermuur voorbij de perceelsgrenzen op eigendom van de gemeente Heers. Bovendien werd, ondanks het ongunstig wateradvies d.d. 21 september 2017 alsnog een nieuwe luifel gebouwd.





De huidige vergunningsaanvraag betreft een vraag tot regularisatie van de machineloods inclusief keermuren. De gebouwen werden niet cfr. eerdere vergunningen uitgevoerd. Een regularisatieaanvraag werd door de gemeente Heers op 2 oktober 2027 al geweigerd. Ook een aanvraag tot hernieuwing en uitbreiding van de bestaande vergunning werd door de gemeente Heers op 15 april 2024 geweigerd. 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.

Als gevolg van de onvergunde ophogingen, keermuren en gebouwen werd de "erfdienstbaarheid van overstroming" voor de lager gelegen achtertuinten verzwaaard. Regularisatie van deze toestand is in het

kader van de watertoets niet mogelijk. Het feit de hemelwater en afvalwater gescheiden wordt aangesloten op respectievelijk de (ingebuisde) waterloop en de collector van Aquafin aan de achterkant

van het perceel, heeft geen invloed op de overstromingsgevoeligheid. Het achterliggende terrein zal wegens de natuurlijke ligging in het laagste punt van de vallei steeds overstromingsgevoelig blijven, niet

enkel onder invloed van het hemelwater van het perceel, maar tevens onder invloed van oppervlaktewater van een groot opwaarts gebied dat moet kunnen doorstromen.

De Afdeling waterbeheer heeft in voorbesprekingen met de ontwerper voorgesteld om:

- De onvergunde keermuur achter de loods af te breken
- De nieuwe luifel (geplaatst na de vergunningsaanvraag 2017) af te breken. De vergunning voor het bouwen van deze luifel werd door de gemeente Heers geweigerd op 2 oktober 2017.
- Maatregelen in het kader van de hemelwaterverordening (hemelwaterputten + infiltratievoorzieningen) te nemen op de locatie van de (afgebroken) luifel.
- De hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen te laten uitlopen in het hersteld natuurlijk talud (na afbraak van de keermuur).

Echter werden de uitgevoerde bouwwerken, zonder aanpassingswerken in het kader van de watertoets,

door de gemeente Heers op 28 juli 2025 geregulariseerd, en is er geen vrije ruimte op het perceel

aanwezig om alsnog werken uit te voeren.

Via vergunningsaanvraag OMV2025108361 investeert de gemeente Heers, met subsidies van de Vlaamse overheid en de steun van de erosiecoördinator en het provinciaal steunpunt Land & Water, in de aanleg van een erosiebekken in agrarisch gebied opwaarts de Dumontlaan. De Afdeling Waterbeheer heeft de bouw van dit erosiebekken in het kader van de watertoets gunstig geadviseerd met de vermelding:

“ Deze erosiebestrijdingswerken worden uitgevoerd door de overheid om overlast ten gevolg van water/modder, dat voor een groot deel afkomstig is van hoger gelegen private (landbouw-) percelen, tegen te gaan. Het is niet mogelijk om het volledige opwaartse stroomgebied op het perceel in de aanvraag te bufferen zodat overlast afwaarts volledig uitgesloten wordt. Horpmaal ligt immers in het natuurlijke laagste punt van de vallei, en zal altijd een zeker risico op water- en modderoverlast moeten dragen. Het is dan ook van het allergrootste belang dat ook de private eigenaars in het dorp, ondanks de getroffen maatregelen door de overheid, alle beschikbare ruimte voor water blijven bewaren.”

Door het uitvoeren van de onvergunde werken, gaat de extra ruimte voor water die de overheid in de vallei creëert, door private eigenaars op een andere locatie in de vallei weer ingenomen. De investeringen van de overheid om de bestaande waterproblematiek in het dorp tegen te gaan, wordt op die manier teniet gedaan. Voor de regularisatievraag kan dan ook geen gunstig wateradvies afgeleverd worden.

DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

*Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat de regularisatie machineloods een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Het wateradvies is **ongunstig** omwille van de redenen aangehaald onder deel 2 van dit advies....’*

Gelet op het gunstig advies van het **Agentschap Landbouw en Zeevisserij** d.d.

23/09/2025 (kenmerk 2025_006642_v1), waaruit het volgende blijkt:

‘....Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag in kader van de beroepsprocedure vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een gunstig advies bij.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij neemt akte van de ingediende beroepsschriften en stelt vast dat zij in eerste aanlegfase niet om advies werd verzocht. Er wordt voor het eerst advies gevraagd tijdens de beroepsfase.

De aanvraag omvat de regularisatie van een machineloods, gelegen binnen woongebied met landelijk karakter. De loods werd op een andere inplantingsplaats en anders uitgevoerd t.o.v. de vergunde toestand uit 2002.

De verantwoordingsnota gaat uit van een bedrijf gespecialiseerd in landbouwloonwerk en bedrijvigheid.

Uit de raadpleging van de kruispuntbank voor ondernemingen (KBO) en het internet is de aanvrager hoofdzakelijk actief in uitvoeren van grond- en afbraakwerken. Dit blijkt ook uit het aangeleverd beeldmateriaal, beschikbare luchtfoto en de grondplannen van de loods met smeerput en de afsputplaats voor vrachtwagens. Het uitvoeren van grond- en afbraakwerken betreffen echter geen landbouwloonwerken.

Ter plekke wordt de vennootschap ‘Houben R. bv’ uitgebaat met ondernemingsnummer 0469953815. De doelen van deze vennootschap bestaan uit:

Zij verkrijgt de naam "HOUBEN R."

Artikel 2. Zetel

De zetel is gevestigd in het Vlaamse Gewest.

De vennootschap kan, bij enkel besluit van het bestuursorgaan, administratieve zetels, agentschappen, werkhuisen, stapelplaatsen en bijkantoren vestigen in België of in het buitenland.

De vennootschap mag, bij enkel besluit van het bestuursorgaan, exploitatiezetels oprichten of opheffen wanneer en waar zij het nodig acht, voor zover dit geen wijziging veroorzaakt inzake het of de vennootschap toepasselijke taalregime.

Artikel 3. Voorwerp

De vennootschap heeft tot voorwerp, zowel in België als in het buitenland, voor eigen rekening of voor rekening van derden, of door deelname van dezen:

- Onderneming voor grondwerken;
- Onderneming voor goederenvervoer voor rekening van derden;
- Verhuisonderneming;
- Fabricatie van ander vervoermateriaal;
- Personenvervoer per taxi en per autocar;
- Repareren van voertuigen;
- Onderneming voor het vervoer van derden op bouwplaatsen;
- Plaatsing en verhuur van containers;
- Onderneming voor goederenbehandeling voor ander vervoer dan te water;
- Vervoercommissair;
- Studie, adviesbureau inzake vervoer;
- Aannemer voor slopingswerken;
- Onderneming voor het uitvoeren van diverse land-en tuinbouwwerken voor rekening van derden;
- Dorsonderneming;
- Onderneming voor rioleringswerken;
- Onderneming voor draineringswerken;
- Onderneming voor draineringswerken met inbegrip van het reinigen van waterlopen, mede het graven en onderhouden van vijvers, rivieren en waterlopen.

De vermelde para-agrarische activiteiten, zijnde landbouwloonwerk, worden in de dossierstukken niet nader bewezen.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij stelt vast dat de aanvrager in de beschikbare landbouwgegevens is gekend met een landbouwnuttig areaal van circa 11ha. Dit areaal bestaat uit 6ha korrelmaïs en 5ha wintertarwe. Echter is niet duidelijk of de aanvrager hiervoor over een eigen machinepark beschikt, dan wel de landbouwwerken uitbesteedt aan derden.

Gelet op de beperkte akkerbouwtek, ondergeschikt aan de andere activiteiten en bovenstaande elementen en

overwegingen is het Agentschap Landbouw en Zeevisserij van oordeel dat de hoofdactiviteit bestaat uit het uitvoeren van grond- en afbraakwerken.

Gelet op de planologische ligging binnen woongebied met landelijk karakter bestaan er in wezen geen overwegende bezwaren vanuit landbouwkundig oogpunt. Het betreft hier eerder een afweging aan de goede ruimtelijke ordening...'

Gelet op het **ongunstig** advies van **Watering De Herk** d.d. 26.09.2025. Het advies stelt dat De watering de waterbeheerder is 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.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het **college van burgemeester en schepenen van Heers** d.d. 29.09.2025 (hierna afgekort als cbs). Het advies geeft aan dat het college bij haar standpunt blijft zoals vermeld in de omgevingsvergunning afgeleverd op 28 juli 2025.

[...]

Voorstel van besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake milieu en ruimtelijke ordening, en dat het voorgestelde ontwerp niet verenigbaar is met

de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De aanvraag dient geweigerd te worden.

De uitgebrachte adviezen van alle instanties maken integraal deel uit van deze weigering van omgevingsvergunningsaanvraag.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en besluit hiervan af te wijken en aldus goedkeuring te verlenen aan dit dossier op basis van onderstaande motivering:

1) Regularisatie van de oorspronkelijke loods:

De oorspronkelijke loods wordt ter regularisatie voorgelegd, ondanks enkele negatieve adviezen, onder meer met betrekking tot de watertoets en het niet voldoen aan de hemelwaterverordening.

a) Watertoets

De loods bevindt zich deels in overstromingsgevoelig gebied, wat aanleiding gaf tot een ongunstig advies. Echter, de constructie bestaat reeds geruime tijd en veroorzaakt beperkte of verwaarloosbare negatieve impact op het waterbeheer.

Er zijn geen concrete aanwijzingen dat de loods het natuurlijke waterverloop hindert of dat er

bijkomende risico's ontstaan ten gevolge van de bestaande toestand.

De negatieve beoordeling wordt dan ook geacht onvoldoende zwaar te wegen om een regularisatie te weigeren.

b) Hemelwaterverordening

Hoewel de hemelwaterverordening in principe van toepassing is, is deze hoofdzakelijk bedoeld voor nieuwe of aanzienlijk gewijzigde constructies.

Het opleggen van buffering of infiltratievoorzieningen in dit stadium zou niet proportioneel zijn.

Wel wordt aanbevolen om bij toekomstige aanpassingen of functiewijzigingen alsnog rekening te houden met de principes van duurzaam hemelwaterbeheer.

c) Ruimtelijke integratie en evenredigheid

De loods is functioneel geïntegreerd in de bedrijfsvoering en heeft geen negatieve invloed op het omgevingsbeeld of de ruimtelijke ordening. Ze veroorzaakt geen hinder voor aanpalenden, en een afbraak zou geen stedenbouwkundige meerwaarde bieden.

Gezien het gebrek aan manifeste bezwaren en de disproportionele gevolgen van een weigering, wordt de regularisatie als gerechtvaardigd beschouwd.

Conclusie:

De regularisatie van de oorspronkelijke loods wordt goedgekeurd, ondanks de negatieve adviezen, op basis van het proportionaliteitsbeginsel, de bestaande toestand, de functionele inpassing, en het ontbreken van zwaarwegende planologische of milieukundige bezwaren.

2) Regularisatie van de bijbouw

De bijbouw wordt mee opgenomen in het regularisatiedossier. Op basis van het dossier en de functionele samenhang met de rest van de site kan deze constructie in principe worden aanvaard.

Brandveiligheid

De brandweer stelt een reeks voorwaarden op inzake brandveiligheid, waaronder onder meer de bereikbaarheid, compartimentering, evacuatievoorzieningen en brandweerstand van de gevel die grenst aan de loods van de burelen. Deze voorwaarden zijn essentieel om een veilige uitbating van de bijbouw te kunnen garanderen.

Conclusie voor punt 2:

De regularisatie van de bijbouw wordt goedgekeurd onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat voldaan wordt aan alle brandweervoorwaarden zoals opgelegd in het brandweerverslag. Het attest dient aangebracht te worden conform de voorwaarden gesteld in de omgevingsvergunning en maakt er integraal deel van uit.

BESLUIT IN ZITTING VAN 28 JULI 2025

1) De aanvraag ingediend door Houben R. BV met als contactadres Cartuyvelstraat(Horpm.) 9 te 3870 Heers, mevrouw Manuela Vranken wonende te Cartuyvelstraat(Horpm.) 9 te 3870 Heers en de heer René Houben met als contactadres Cartuyvelstraat 9 te 3870 Heers, wordt voorwaardelijk vergund.

- De regularisatie van de oorspronkelijke loods wordt goedgekeurd.

- De regularisatie van de bijbouw wordt goedgekeurd onder voorwaarde van volledige naleving van de brandweervoorwaarden en de bijzondere voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij....'

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de **Vlaamse Milieumaatschappij (advies afvalwater en lucht)** d.d. 09.10.2025 (kenmerk BL/BT/53071xtie: 72738), waaruit het volgende blijkt:

[...]

De VMM behoudt haar advies van in eerste aanleg, zoals hieronder hernomen, aangezien de beroepschriften geen betrekking hebben op de lozing van het afvalwater.

Situatieschets

Het betreft een bedrijf gespecialiseerd in landbouwloonwerk en bedrijvigheid. De maatschappelijke zetel van de exploitatie ligt aan de Cartuyvelstraat 9. De locatie voor het onderhouden, wassen en tanken van de voertuigen bevindt zich aan de Cartuyvelstraat 10.

Het doel van de omgevingsvergunningsaanvraag betreft enerzijds het laattijdig hernieuwen (voor onbepaalde duur) van de reeds bestaande vergunning en anderzijds het uitbreiden van de vergunning met de opslag en activiteiten die nodig zijn voor het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten.

De exploitant had een milieuvergunning van 09/12/2004 die geldig was tot 09/12/2024. Hierbij was de exploitant vergund voor het lozen van huishoudelijk afvalwater met een maximum debiet van 120 m³/jaar en bedrijfsafvalwater via een KWS-afscheider met coalescentiefilter met een maximum debiet van 0,19 m³/uur - 1,51 m³/dag - 340 m³/jaar in oppervlaktewater, onder rubriek 3.1.1°.

Een nieuwe omgevingsvergunning werd in april 2024 geweigerd, aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning of aanvraag tot regularisatie aanwezig was voor de loods en luifel.

Het bedrijf vraagt volgende rubrieken aan, waarvoor VMM – entiteit bevoegd voor advisering over afvalwater en over lucht – adviesbevoegd is: 3.4.2°.

Lozingssituatie

Aangezien het oorspronkelijk rioleringsplan niet duidelijk was, baseert VMM zich voor dit advies op de projectinhoud van PIV2. Op vraag van VMM is namelijk een nieuw rioleringsplan toegevoegd.

De exploitatie is gelegen in collectief geoptimaliseerd buitengebied. Volgens de informatie waarover VMM beschikt, is de Cartuyvelstraat sinds eind 2024 voorzien van een gescheiden riolering.

De DWA van de Cartuyvelstraat is aangesloten op de RWZI Hoepertingen. Deze RWZI heeft een ontwerpcapaciteit van 5.200 IE, op basis van 54 g BZV/IE.dag. Het effluent wordt geloosd op de

Herkebeek, een lokaal oppervlaktewaterlichaam van de eerste orde, type kleine beek. Na ca. 200 m mondt deze beek uit in de Herk, een Vlaams oppervlaktewaterlichaam van het type grote beek. De RWA van de Cartuyvelstraat is aangesloten op de Molenbeek, een lokaal oppervlaktewaterlichaam van tweede orde.

Aan de achterzijde van het terrein ligt een collector voor gemengd vuil water, die ook is aangesloten op de RWZI Hoepertingen. Tevens loopt ook de ingebuisde waterloop de Molenbeek achter het terrein.

Het bedrijfsafvalwater wordt via een KWS-afscheider op de collector aan de achterzijde van het terrein geloosd. Het huishoudelijk afvalwater wordt ook op deze collector geloosd. Het niet-verontreinigd hemelwater wordt in de Molenbeek geloosd.

Hemelwater

Het niet-verontreinigd hemelwater wordt opgevangen in 2 hemelwaterputten van elk 20 m³ en wordt maximaal gebruikt om de voertuigen te wassen. De overloop van deze putten is volgens het rioleringsplan van PIV2 aangesloten op de ingebuisde Molenbeek aan de achterzijde van de exploitatie. Volgens artikel 4.2.1.3 van Vlarem II is een volledige scheiding tussen het afvalwater en het niet-verontreinigd hemelwater verplicht van zodra gescheiden riolering aanwezig is. De exploitant voldoet hier volgens het rioleringsplan aan. Gelet op de onduidelijkheden wat betreft de rioleringssituatie in het verleden en in PIV1 in het huidige dossier, adviseert VMM expliciet als bijzondere voorwaarde op te nemen dat er geen niet-verontreinigd hemelwater geloosd mag worden op de gemengde of DWA openbare riolering en dat het bedrijfsafvalwater en huishoudelijk afvalwater op de gemengde of DWA openbare riolering geloosd moeten worden.

Huishoudelijk afvalwater

In de huidige, intussen vervallen, vergunning betreft het een lozing van 120 m³/jaar die via een IBA op de Molenbeek wordt geloosd.

In de nieuwe aanvraag wordt het huishoudelijk afvalwater geloosd op de collector aan de achterzijde van het terrein. Het debiet van de lozing bedraagt minder dan 600 m³/jaar, waardoor de lozing niet vergunningsplichtig is.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijfsafvalwater bestaat uit waswater en potentieel verontreinigd hemelwater afkomstig van de was- en tankplaats. Het totale debiet van het bedrijfsafvalwater bedraagt max. 5 m³/uur – 13 m³/dag – 1.112 m³/jaar. Dit afvalwater wordt via een KWS-afscheider geloosd op de openbare riolering.

Het bedrijfsafvalwater, afkomstig van het wassen van max. 6 voertuigen per dag en het tanken, heeft een maximaal te lozen debiet van 1 m³/uur – 3 m³/dag – 900 m³/jaar.

Het potentieel verontreinigd hemelwater is het hemelwater dat op de was- en tankplaats (ongeveer 250 m²) terecht komt. Hiervoor wordt een maximale lozing van 4 m³/uur – 10 m³/dag – 212 m³/jaar in rekening gebracht. De aangevraagde debieten zijn gebaseerd op een langjarig gemiddelde neerslagtotaal (0,85 m³/m²/jaar) en op een composietbui met een terugkeerperiode van 2 jaar (0,0159 m³/m²/uur en 0,0408 m³/m²/dag).

De sectorale voorwaarden uit Vlarem II bijlage 5.3.2 sector 52 (vloeibare koolwaterstoffen) zijn van toepassing.

De exploitant wenst een afwijking aan te vragen van artikel 4.2.5.1.1.§1 betreffende de plaatsing van een meetgoot of gelijkwaardig bij het overschrijden van een debiet van 2 m³/uur door het bedrijfsafvalwater.

Gezien bij de gebruikte debieten rekening gehouden is met hevige neerslagbuien die maar met een beperkte frequentie voorkomen, gaat men ervan uit dat het uur- en dagdebiet een overschatting betreft die slechts zeer uitzonderlijk zal voorkomen. Een controle-inrichting bestaande uit een controleput wordt voldoende geacht. VMM kan hiermee akkoord gaan gelet op deze motivatie en vergelijkbare dossiers.

Advies VMM, aspect lozen van afvalwater

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert gunstig voor:

Rubriek 3.4.2°: het lozen van 5 m³/uur – 13 m³/dag – 1.112 m³/jaar bedrijfsafvalwater, bestaande uit waswater en potentieel verontreinigd hemelwater van de was- en tankpiste, via een KWS-afscheider in de openbare riolering.

Volgende bijzondere voorwaarden moeten worden opgenomen:

- In afwijking van art 4.2.5.1.1.§1 van Vlarem II dient het bedrijf geen meetgoot te plaatsen. Een controle-inrichting bestaande uit een controleput wordt voldoende geacht.
- Het niet-verontreinigd hemelwater moet volledig gescheiden van de afvalwaterstromen afgevoerd worden en mag niet op de gemengde/DWA openbare riolering geloosd worden. Het bedrijfsafvalwater en het huishoudelijk afvalwater moeten op de gemengde/DWA openbare riolering geloosd worden.

Wat betreft de argumenten in het beroepsschrift sluit VMM zich aan bij de hiervoor bevoegde adviesinstanties...

Gelet op het **ongunstig** advies van het Departement Omgeving (GOP), stedenbouwkundig advies d.d. 28.10.2025, waaruit het volgende blijkt:

'...Overwegende gedeelte

Het college van burgemeester en schepenen van Heers heeft op 28 juli 2025 in eerste aanleg een omgevingsvergunning verleend. Ik kan niet instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot deze omgevingsvergunning.

De aangehaalde argumenten in het beroep van 22 augustus 2025 van de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving, worden volledig bijgetreden.

Er wordt voorgesteld de aanvraag te weigeren.

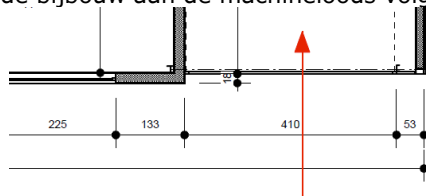
Beschikkend gedeelte

ADVIES

Ongunstig voor de regularisatie van een machineloods

Gelet op het **ongunstig** advies van het Departement Omgeving (GOP), milieu advies d.d. 28.10.2025, dat dezelfde overwegingen volgt als het stedenbouwkundige advies van GOP.

Gelet op het **bericht d.d. 27.11.2025** van de architect van de aanvrager, waaruit blijkt dat na overleg met Hulpverleningszone Zuid-West Limburg het bouwplan werd gecorrigeerd om tegemoet te komen aan de voorwaarden van het brandweeradvies. In bijlage werd het aangepaste bouwplan 'BA_machineloods_PB_N_1_24.B.2.pdf' toegevoegd. Op dit plan werd voor de bijbouw aan de machineloods volgende tekst toegevoegd:



MACHINELOODS KLASSE A

De volledige metaalstructuur zijnde:

- kolommen
- liggers
- windverbanden

te behandelen met brandwerende verf tot EI60

Gelet op het **ongunstig** advies van de **deskundige voor de discipline RO** d.d. 28.11.2025, waaruit het volgende blijkt:

[...]

Het gevraagde doorstaat de watertoets niet, hetgeen een legaliteitsbelemmering vormt.

Het advies van de waterbeheerder en het standpunt van de beroepers worden volledig bijgetreden. Conform artikel 4.3.3 VCRO moet de aanvraag bovendien worden geweigerd indien uit het verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, waaronder de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

CONCLUSIE

Aan de POVC wordt inzake hogervermelde aanvraag een ongunstig advies verleend voor de discipline RO.....'

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de **Hulpverleningszone Zuid-West Limburg** d.d. 28.11.2025 (kenmerk: 2025-0161-002);

Gelet op het **verweerschrift** d.d. 03.12.2025 van de raadsman van aanvrager, waaruit in hoofdzaak het volgende blijkt:

- Volgens de pluviale overstromingskaart is het terrein slechts beperkt overstromingsgevoelig. De invloed dat het perceel van cliënten kan hebben op de waterhinder jegens de achterliggende percelen, lijkt dus eerder van geringe invloed. Ook de architect geeft dit aan in zijn verslag dd. 02.12.2025 (STUK 4).
- Het verder verplaatsen van de keermuur is niet in strijd met art. 640 oud BW. Enerzijds blijkt uit de pluviale overstromingskaart dat de keermuur gelegen is buiten het gebied met enige overstromingskans (STUK 6). Anderzijds is de beek, dewelke gelegen is tussen de keermuur van de loods en de achterliggende percelen, ingekokerd. Dit betekent dat er geen bovengrondse bedding meer is, waardoor de eventuele overstromingskans jegens de achterliggende percelen beperkt is. Ook deze zaken worden bevestigd door de architect in diens verslagen dd. 27.11.2025 en dd. 02.12.2025 (STUK 4 en STUK 5). Bijkomend maken cliënten de opmerking dat de achterliggende percelen opwaarts gelegen zijn t.o.v. de ondergrondse waterleidingen en beek. Dit wordt ook bevestigd door de opmetingen van de architect (STUK 7). Bovendien blijkt dat Aquafin een gedeelte van de achterliggende percelen heeft onteigend om waterleidingen te plaatsen (STUK 8). Dit dient uiteraard ten voordele van cliënten mee te spelen in de uiteindelijke beoordeling.
- Cliënten hebben voorstellen gedaan om zich aan te passen aan de ongunstige adviezen. Er is een voorstel gedaan om een gedeelte van de achterliggende percelen (dewelke grenzen aan de beek) aan te kopen van gemeente Heers. Desgevallend

- zouden cliënten op deze aangekochte percelen de nodige graafwerken hebben gedaan om de eventuele overstromingskans naar de niet aangekochte percelen verder te beperken. (STUK 9). Evenwel werd dit voorstel afgewezen. (STUK 10).
- Er werd een gunstig brandweeradvies verleend gezien de nodige werkzaamheden zullen uitgevoerd worden om te voldoen inzake de REI160-eis.

Gelet op het unaniem **ongunstig** advies van **POVC** d.d. 2025-12-08, waarbij het volgende werd gesteld:

[...]

- Het dossier wordt ingevolge video-vergadering (Teams) besproken tijdens de POVC-vergadering d.d. 2025-12-08
 - o Het aanvraagdossier alsook de uitgebrachte adviezen worden toegelicht en besproken.
 - o CBS Heers verleent een gunstig advies mits voorwaarden en behoudt haar standpunt zoals vermeld in de omgevingsvergunning.
 - o GOP-RO en GOP Milieu adviseren beiden ongunstig. De aangehaalde argumenten in het beroep van de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving worden volledig bijgetreden.
 - o Provincie Limburg, afdeling Waterbeheer verleent een ongunstig advies:
 - o In 2017 en in 2024 werd reeds een ongunstig watertoetsadvies afgeleverd.
 - o De loods werd verder naar achter gebouwd dan voorzien in de vergunning d.d. 15 juli 2002, met plaatsing van een keermuur voorbij de perceelsgrenzen op eigendom van de gemeente Heers. Bovendien werd, ondanks het ongunstig wateradvies d.d. 21 september 2017 alsnog een nieuwe luifel gebouwd.
 - o Als gevolg van de onvergunde ophogingen, keermuren en gebouwen werd de "erfdienstbaarheid van overstroming" voor de lager gelegen achtertuinen verzwaaard. Regularisatie van deze toestand is in het kader van de watertoets niet mogelijk.
 - o De Afdeling waterbeheer heeft in voorbesprekingen met de ontwerper een voorstel tot aanpassing gedaan. De aanvrager is hier niet op ingegaan daar hij anders zijn volledige loods zou dienen af te breken.
 - o Het probleem ligt er voornamelijk in dat de constructies, onvergund, verder naar achter werden gebouwd. Dit kan niet geregulariseerd worden.
 - o De Vlaamse overheid investeerde, met steun van verschillende waterbeheerinstanties, in de aanleg van een erosiebekken om water- en modderoverlast vanuit hoger gelegen landbouwpercelen te verminderen. De watertoets gaf hiervoor een gunstig advies, maar benadrukte dat het dorp Horpmaal door zijn ligging in een dal altijd een zeker overstromingsrisico zal behouden en dat ook private eigenaars ruimte voor water moeten vrijwaren. Door de uitvoering van onvergunde werken nemen private eigenaars echter opnieuw waterbergingsruimte in, waardoor de inspanningen van de overheid om de waterproblematiek te verbeteren teniet worden gedaan.
 - o De provinciaal deskundige RO adviseert ongunstig. De aanvraag doorstaat de legaliteitstoets niet en evenmin de toets aan de goede ruimtelijke ordening:
 - o De aanvraag doorstaat de watertoets niet en voldoet niet aan de hemelwaterverordening. Conform artikel 4.3.3 VCRO moet de aanvraag worden geweigerd.
 - o De inplanting van de machineloods diep in het binnengebied, de ophoging van het terrein van de aanvrager, en de aanleg van een betonnen keerwand in plaats van het oorspronkelijke (natuurlijke) talud hebben het natuurlijk afstromingspatroon van hemel- en oppervlaktewater ter plaatse gewijzigd. Deze onvergunde ingrepen versmallen ter plaatse de natuurlijke doorstromingszone in het binnengebied en verplaatsen de beschikbare ruimte voor water richting de omliggende, lager gelegen percelen. Hierdoor wordt de waterlast ter plaatse afgewenteld op deze percelen, wat zowel vanuit ruimtelijk oogpunt als binnen het kader van de watertoets ontoelaatbaar is. De effecten op het watersysteem dienen te worden verminderd door ruimte voor water te voorzien.
 - o Vanuit ruimtelijk oogpunt kan ook de bestaande terreinbezetting niet worden aanvaard. Op het eigen terrein is geen compenserende ruimte voor water voorzien. Het is aangewezen om opnieuw open ruimte te creëren tussen de machineloods en de loods op het rechts aanpalende perceel, zodat een korte opeenvolging van bouwvolumes in het binnengebied wordt vermeden en dat deze open ruimte kan worden aangewend voor de aanleg van hemelwaterputten en een infiltratievoorziening.
- Bijkomend:
- o Er wordt enkel gevraagd om de machineloods (inclusief bijbouw) te regulariseren. Op de plannen werden ook de onvergunde keermuren met reliëfwijziging aangeduid. Deze werken zijn niet specifiek als stedenbouwkundige handeling opgenomen in de aanvraag.
 - o Op het terrein bevinden zich nog constructies die niet vergund zijn: drie open loodsen (links en rechts), muur in betonblokken (perceelsgrens), het wijzigen van type en oppervlakte van verharding (incl. wasplaats).

- De aanvraag is te verduidelijken m.b.t. de bedrijfsactiviteiten (n.a.v. bemerking agentschap L&Z). De para-agrarische activiteiten, zijnde landbouwloonwerk, worden in de dossierstukken niet nader bewezen. Het agentschap L&Z is van oordeel dat de hoofdactiviteit bestaat uit het uitvoeren van grond- en afbraakwerken.

- Hoorzitting:

- De aanvrager en zijn raadsman zijn aanwezig en worden digitaal gehoord tijdens de bespreking van het dossier.
- De raadsman van de aanvrager diende een schriftelijke replieknota in d.d. 3 december 2025.
- De raadsman licht de argumentatie van de aanvrager toe. De aanvrager heeft een loonwerkbedrijf. De loods wordt gebruikt om voertuigen in te stallen. Er werd een vergunning bekomen voor de loods, maar de loods, alsook de keermuur, werden verder naar achter geplaatst dan vergund. De keermuur doorstaat de watertoets niet en er werd een ongunstig brandweeraadvies verleend.
 - Wat betreft de ongunstige watertoets: men verwijst voornamelijk naar de pluviale overstromingskaarten. Het terrein is echter slechts beperkt overstromingsgevoelig, te weten dat het perceel van de aanvrager slechts een kleine overstromingskans heeft bij klimaatveranderingen. Tussen het perceel van cliënt en de achterliggende percelen is de kans zelfs nog kleiner.
 - Wat betreft de keermuur: nergens wordt gemotiveerd waarom de keermuur een negatieve invloed heeft op de watertoets, dit wordt niet gespecificeerd. Op de plaats waar de keermuur gelegen is, is er slechts sprake van een licht overstromingsgevoelig gebied. De achterliggende beek is ingekokerd, waardoor er geen bovengrondse bedding is. De overstromingskans op de achterliggende percelen is daarom ook beperkt.
 - De achterliggende percelen liggen opwaards. Er is dus een grote hoeveelheid nodig opdat het water van het tussenliggende gebied kan overstromen naar de achterliggende percelen. Aquafin heeft zich een deel van de achterliggende percelen toegeëigend om waterleidingen te plaatsen. Dit heeft tevens een invloed op de beoordeling van de watertoets.
 - De aanvrager heeft op 18 september 2024 een voorstel gedaan om de achterliggende percelen gedeeltelijk aan te kopen van de gemeente Heers. De gemeente is hiertoe bereid, maar dit voorstel werd afgewezen door de afdeling Waterbeheer.
 - Het brandweeraadvies was ongunstig omdat niet was aangetoond dat de zijde van de gevel van de loods, die grenst aan naastliggende loods, voldoet inzake de eisen van brandveiligheid. De aanvrager heeft zich er inmiddels toe verbonden om aan deze brandweereis tegemoet te komen. Hierdoor verleende de brandweer ook een gunstig advies op 28 november 2025.
- Provincie Limburg, Afdeling Waterbeheer repliceert:
 - De bouwheer is uiteraard niet de enige perceelseigenaar in de gemeente Heers. Alle overstromingen in de omgeving zijn niet te wijten aan de aanvrager. De problematiek komt van overal. Er moet veel water doorstromen ter plaatse (van rechtsonder naar linksboven op het plan dat getoond wordt via Teams). De ophogingen dewelke werden uitgevoerd in het verleden, zoals de keermuur, zorgen ervoor dat er aldaar geen water meer kan staan. Dit water zal automatisch elders naartoe gaan. De keermuur is onvergund. Dit zorgt voor de donkerblauw ingekleurde percelen. Als deze er niet had gestaan, had er water gestaan. Als deze situatie er gekomen was door rechtsgeldig vergunde constructies had de aanvraag rechtszekerheid, maar de keermuur is onvergund geplaatst. Er dient vermeden te worden dat de situatie erger wordt. De optelsom van allerlei ingrepen (ophogingen, keermuren, constructies) zorgt voor verergerde waterproblematiek.
 - Het feit dat de beek is ingekokerd leidt niet tot minder waterverplaatsing. Als er zeer veel water door moet zal de buis op een gegeven moment te klein zijn. Dan stroomt het water over de buis heen, over de bedding.
 - Het klopt dat de bouwheer inderdaad een tegenvoorstel gedaan heeft in reactie op het voorstel van de Dienst Waterbeheer. Er werd door de afdeling Waterbeheer voorgesteld de loods te behouden, de keermuur af te breken, en rechts op het perceel een hemelwaterput te voorzien die in het natuurlijk talud kan overlopen. De bouwheer wilde hier om technische redenen niet op ingaan aangezien dan de gehele loods afgebroken moest worden. De bouwheer stelde dan voor om extra percelen aan te kopen van de gemeente Heers teneinde extra ruimte te voorzien voor het water, doch dit lost de waterproblematiek niet op. Het water zal steeds eerst door de versmalling moeten vooraleer het aan de extra ruimte komt.
 - Het valt te betreuren dat aan het advies van de Dienst Waterbeheer en de omschrijving van de watergevoeligheid van het gebied wordt getwijfeld. De Vlaamse overheid investeerde, met steun van verschillende waterbeheerinstanties, in de aanleg van een erosiebekken om water- en modderoverlast vanuit hoger gelegen landbouwpercelen te verminderen. De waterbeheerder gaf hiervoor een gunstig advies, maar benadrukte dat het dorp Horpmaal door zijn ligging in een dal altijd een zeker overstromingsrisico zal behouden en dat ook private eigenaars ruimte voor water moeten vrijwaren. Door de uitvoering van onvergunde werken nemen private eigenaars echter opnieuw waterbergingsruimte in, waardoor de inspanningen van de overheid om de waterproblematiek te verbeteren teniet worden gedaan.

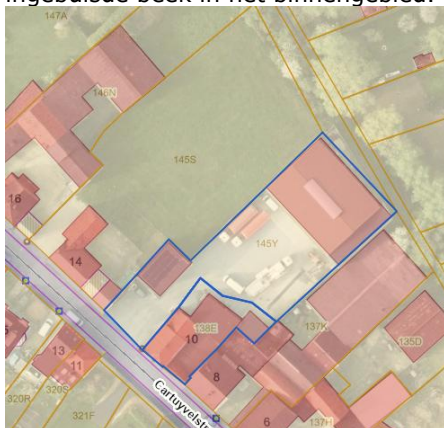
- Indien er oplossingen mogelijk zijn wil de Dienst Waterbeheer hier zeker naartoe werken, doch dan is enige toegeving van de bouwheer hier noodzakelijk, te weten het afbreken van de keermuur. Het aankopen van extra gronden verlegt het probleem. Bovendien wil men een kettingreactie van bijkomende vergunningsaanvragen op de naastliggende percelen hier tegen gaan. De overstromingsgevoelige percelen die aldaar gelegen zijn dienen op de dezelfde manier beoordeeld te worden wat betreft de watertoets.
 - De aanvrager stelt dat de loods pas geplaatst is in 2004 en de keermuur in 2003. De ophoging werd evenwel reeds in de jaren '60 gedaan en dit door de gehele straat. Het gebied betreft een soort vallei. De naburige percelen zitten achteraan allemaal op dezelfde lijn. De keermuur werd inderdaad wat te ver naar achter gezet, doch de keermuur werd onderaan gezet voor de stevigheid en tegen het zakken van de loods. Deze keermuur kan niet verwijderd te worden. Of er nu een keermuur of een talud staat maakt geen verschil.
 - Provincie Limburg, afdeling Waterbeheer stelt dat er inderdaad meerdere ophogingen zijn gebeurd, ook op andere percelen. De aanvraag dient echter beoordeeld te worden op het perceel in kwestie. Indien een van de naastliggende percelen een aanvraag zou indienen zouden dezelfde opmerkingen gedaan worden en zou toestand ter plaatse tevens bekeken dienen te worden. Bij een keermuur stopt het water. Bij een natuurlijk talud kan er wel nog water worden opgevangen als het water stijgt.
 - De aanvrager zei dat hij voorstelde een wadi aan te leggen bij aankoop van de gronden van de gemeente Heers. Op die manier wordt er ook water opgeslagen.
 - De Afdeling Waterbeheer stelt dat er dan water wordt opgeslagen waar dit geen zin heeft. Dit zorgt niet voor een oplossing van het probleem.
 - De aanvrager geeft nog aan dat zijn situatie momenteel volledig vast zit. Als de keermuur weggenomen dient te worden dient ook de loods weggenomen te worden. Dit is geen optie voor de aanvrager.
- Bespreking:
 - Er zijn diverse ongunstige adviezen. De uiteenzetting van de aanvrager heeft niet tot gewijzigde standpunten geleid.
 - Conclusie
Na beraadslaging adviseert de POVC **unaniem ONGUNSTIG** voor het voorliggend dossier..."

Beoordeling

Stedenbouwkundige handelingen

Beschrijving omgeving:

De aanvraag bevindt zich in de dorpskern van Horpmaal, ten oosten van de woonkern Heers. Het voorliggend terrein wordt ontsloten via de Cartuyvelstraat. Het terrein grenst achteraan aan het perceel 151/2P, in eigendom van de gemeente Heers, en raakt tevens aan de bedding van de deels ingebuisde beek in het binnengebied.



Het links aanpalende perceel is bebouwd met de woning nr. 14, die tegen de linker perceelsgrens van het voorliggende terrein werd gerealiseerd.

Het rechts aanpalende perceel is bebouwd met een woning nr. 8, die aansluit op de bebouwing van het voorliggende terrein. De aansluitende bedrijfsgebouwen van woning nr.8 zijn eveneens tegen de perceelsgrens opgericht. De grotere loods achteraan bevindt zich op korte afstand van het voorliggende terrein.

Beschrijving aanvraag:

Volgende stedenbouwkundige handeling, zoals aangeduid onder 'inhoud aanvraag', wordt gevraagd:

- 1) de regularisatie van een machineloods (inclusief bijbouw)

In de aanvraag zijn de bouwplannen nieuwe, bestaande en vergunde toestand van de machineloods met bijbouw opgenomen. Een beschrijvende nota ontbreekt in de aanvraag.

Uit de bouwplannen blijkt dat de inplanting, de afmetingen en de verschijningsvorm van de machineloods niet conform zijn aan de bekomen vergunning van 15.07.2002. Tevens werd de opgelegde voorwaarde van voornoemde vergunning, nl. het aanplanten van streekeigen erfbeplanting, niet gerealiseerd.

Een eerste aanvraag voor regularisatie van loods en bijbouwen van 2 luifels werd geweigerd op 02/10/2017.

De machineloods werd wederrechtelijk uitgebreid tot op de rechter perceelsgrens. De machineloods met bijbouw is in zijn totaliteit 29,63 meter breed. De machineloods heeft een bouwdiepte van 20,15 meter. De bijbouw heeft een max. bouwdiepte van 21,25 meter. De kroonlijst – en nokhoogte van de machineloods bedragen respectievelijk 7,10 meter en 9,28 meter. De bijbouw heeft aan de perceelsgrens een kroonlijsthoogte van 6,75 meter.

De bouwplannen van de machineloods met bijbouw geven aan dat het reliëf aan de achterzijde van het terrein werd gewijzigd en dat een betonnen keerwand werd geplaatst, deels op eigen perceel, deels op het achterliggende perceel (eigendom van de gemeente Heers).

Aan de hand van de inplantingsplannen (nieuw, bestaand en vergund) en de luchtfoto's van Geopunt blijkt dat nog bijkomende constructies als niet vergund zijn te beschouwen:

- 2) Het plaatsen van een open loods tegen de linker perceelsgrens (zichtbaar sinds luchtfoto 2008-2011)
- 3) Het plaatsen van een open loods tegen de rechter perceelsgrens (zichtbaar sinds luchtfoto 2008-2011)
- 4) Het plaatsen van een open loods tegen de rechter perceelsgrens (zichtbaar sinds luchtfoto 2022)
- 5) Een reliëfwijziging aan de achtergevel van de machineloods.
- 6) Het plaatsen van een keerwand op de linker perceelsgrens en achter de machineloods (deels op eigen perceel en deels op het achterliggend perceel in eigendom van de gemeente Heers),
- 7) Het plaatsen van een muur in betonblokken op de rechter perceelsgrens.
- 8) Het wijzigen van het type verharding en de oppervlakte ervan (beton ↔ grind). Deze verharding werd aangelegd als toegang naar de onvergunde machineloods en met wasplaats voor vrachtwagens.

In de aanvraag zijn, m.u.v. de keermuren, geen specifieke plannen of gegevens over vermelde onvergunde constructies opgenomen.

A. Toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen

Mer/Mer-screening

Het project valt niet onder de projecten die opgenomen zijn in bijlage I, II en III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 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

Overeenkomstig artikel 32 van het Stikstofdecreet werd aan de aanvraag een impactbeoordeling toegevoegd waarbij de stikstofdepositie ten gevolge van de vervoersbewegingen van het project beoordeeld worden. Uit de berekening, opgenomen in bijlage E6 'effecten op de biodiversiteit', blijkt dat de impactscore kleiner of gelijk is aan 1%. Bijgevolg dient geen passende beoordeling te worden uitgevoerd.

Archeologienota

De opmaak van een archeologienota is niet vereist omdat de gevraagde handelingen louter betrekking hebben op de regularisatie van constructies. Artikel 5.4.1.6° van het Onroerenderfgoeddecreet bepaalt dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van die verplichting wordt vrijgesteld indien de handelingen louter betrekking hebben op de regularisatie van vergunningsplichtige projecten, overeenkomstig artikel 81 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en alle vergunningsplichtige ingrepen in de bodem al zijn uitgevoerd.

Rioleringstoets

Overeenkomstig het zoneringsplan is de aanvraag gelegen in collectief geoptimaliseerd buitengebied. Het huishoudelijk afvalwater (onder vergunningsplichtige limiet) wordt geloosd op de openbare riolering.

Watertoets

Het decreet integraal waterbeleid legt een zorgplicht op inzake ruimte voor water. 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.

Een vergunning moet worden geweigerd in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het Waterwetboek geen vergunning kan worden afgeleverd (artikel 4.3.1, §1, 4° VCRO). Aan artikel 1.3.1.1 van het Waterwetboek is verder uitvoering gegeven door het Watertoetsbesluit. Zo bepaalt artikel 2/1 van het Watertoetsbesluit dat op de vergunningverlenende overheid de verplichting rust om (1) alle gepaste voorwaarden op te leggen in de vergunning om het schadelijke effect te voorkomen of te beperken, (2) als dat niet mogelijk is, herstelmaatregelen op te leggen, of, bij vermindering van de infiltratie van hemelwater of vermindering van ruimte voor het watersysteem, compensatiemaatregelen, en (3) als het schadelijke effect niet kan worden voorkomen, noch beperkt, en ook herstel of compensatie onmogelijk zijn, de vergunning te weigeren.

Over het al dan niet optreden van een schadelijk effect en de op te leggen voorwaarden om dat effect te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren, kan de vergunningverlenende overheid advies vragen aan de adviesinstanties die door de Vlaamse regering zijn aangeduid (artikel 1.3.1.1, §3 Waterwetboek).

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 terrein in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied en watert het terrein af naar een waterloop van 2^{de} categorie, de Middelste Beek. Het terrein is tevens gelegen binnen de gearceerde percelen van de advieskaart watertoets.





In het kader van de watertoets werd de waterbeheerder om advies gevraagd. Het advies van de waterbeheerder, de provinciale afdeling Waterbeheer en Watering De Herk, is **ongunstig**. Uit dit advies blijkt duidelijk dat de niet vergunde constructies een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. De pluviale overstromingskaarten tonen aan dat bij zware regenval eventuele overlast naar de tuinen van de achterliggende woningen van de Oreyebergstraat wordt gedrukt. Als gevolg van de onvergunde ophogingen, keermuren en gebouwen werd de "erfdienstbaarheid van overstroming" voor de lager gelegen achtertuinen verzwaaard, hetgeen in het kader van de watertoets niet aanvaardbaar is. De erfdienstbaarheid van overstroming houdt, cfr. artikel 640 in het burgerlijk wetboek, in:

- 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.

De provinciale afdeling Waterbeheer en Watering De Herk moeten beschouwd worden als de deskundige terzake.

Conform artikel 4.3.3 VCRO moet de aanvraag bovendien worden geweigerd indien uit de verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde strijdig is met de direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, waaronder de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Ondoordacht bouwen in overstromingsgevoelig gebied verhoogt het risico op waterschade. Er wordt immers ruimte afgenomen die anders zou kunnen ingenomen worden door overstromingswater. Dit water moet dan een weg gaan zoeken naar de omliggende percelen. Ongeacht de omvang van de handelingen is het dan ook van wezenlijk belang te voldoen aan de doelstellingen en de beginselen van het decreet integraal waterbeleid om waterschade ten gevolge van overstromingen te vermijden.

Het advies van de waterbeheerder wordt aldus bijgetreden. Het gevraagde doorstaat de watertoets niet, hetgeen een legaliteitsbelemmering vormt.

Uit de bestreden beslissing van het cbs blijkt dat er geen gepaste voorwaarden worden opgelegd in de vergunning om het schadelijke effect te voorkomen of te beperken, ook worden geen herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen opgelegd, bij vermindering van de infiltratie van hemelwater of vermindering van ruimte voor het watersysteem.

Er werd door de afdeling Waterbeheer voorgesteld de loods te behouden, de keermuur af te breken, en rechts op het perceel een hemelwaterput te voorzien die in het natuurlijk talud kan overlopen. De bouwheer gaat hier om technische redenen niet op in aangezien dan de gehele loods afgebroken moet worden. De bouwheer stelt voor om extra percelen aan te kopen van de gemeente Heers teneinde extra ruimte te voorzien voor het water. Dit voorstel lost de waterproblematiek echter ter plaatse niet op. Het water zal steeds eerst door de versmalling moeten vooraleer het aan de extra ruimte komt. Het is juist ter hoogte van de versmalling (keermuur) dat het water automatisch elders naartoe gaat.

B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften

B.1. Toetsing aan de bestemmingsvoorschriften

Gewestplan

Volgens het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 bekrachtigd gewestplan Sint-Truiden - Tongeren is het terrein gelegen in **woongebied met landelijk karakter**.

Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt in:

art. 6 §1.2.2: *de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.*

Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten..."

art. 5.1.0: *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.*

De omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 8 juli 1997 geeft volgende richtlijnen m.b.t. de woongebieden met een landelijk karakter: *'Onder "woongebied met een landelijk karakter" wordt verstaan de landelijke dorpen, de landelijke gehuchten, en de bestaande en af te werken lintbebouwing. Deze laatste wordt doorgaans ook "afwerkingsgebied" genoemd...*

...1.2.2.1. Landelijke dorpen en gehuchten.

De inhoud van de landelijke dorpen en gehuchten kan, al naargelang de streek en de plaats, zeer gevarieerd zijn. In bepaalde plaatsen bestaan deze gebieden uit woonkernen of woonwijken met hoofdzakelijk landelijke woningen, op andere plaatsen is de inhoud zeer heterogeen (woningen, landbouwbedrijven, ambacht en kleinbedrijf), terwijl op andere plaatsen het gaat om agrarische dorpen en gehuchten..."

...1.2.2.2. Lintbebouwing

Een stimulering van deze gebieden is planologisch niet verantwoord.

De bebouwing kan slechts toegestaan worden in functie van de voorliggende weg...'

RUP, BPA of verkaveling

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan, noch in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

Toetsing van de aanvraag aan het geldende bestemmingsvoorschrift van het gewestplan:

In het milieulijk van de aanvraag wordt aangehaald dat:

- Het bedrijf Houben R. bv, met maatschappelijke zetel aan Cartuyvelstraat 9 te Heers, gespecialiseerd is in landbouwloonwerk en bedrijvigheid. Deze activiteiten vinden voornamelijk plaats bij derden.
- Het bedrijf heeft aan de Cartuyvelstraat 10 te Heers een locatie voor het onderhouden, wassen en tanken van de voertuigen.

Het advies van het Agentschap Landbouw & Zeevisserij haalt aan:

- Uit de raadpleging van de kruispuntbank voor ondernemingen (KBO) en het internet is de aanvrager hoofdzakelijk actief in uitvoeren van grond- en afbraakwerken.
- In de beschikbare landbouwgegevens is de aanvrager gekend met een landbouwnuttig areaal van circa 11ha. Dit areaal bestaat uit 6ha korrelmaïs en 5ha wintertarwe.
- De para-agrarische activiteiten, zijnde landbouwloonwerk, worden in de dossierstukken niet nader bewezen. Het is dus niet duidelijk of de aanvrager hiervoor over een eigen machinepark beschikt, dan wel de landbouwwerken uitbesteedt aan derden.
- Gelet op de beperkte akkerbouwtek, ondergeschikt aan de andere activiteiten en bovenstaande elementen en overwegingen is het Agentschap Landbouw en Zeevisserij van oordeel dat de hoofdactiviteit bestaat uit het uitvoeren van grond- en afbraakwerken.

De aanvraag is te verduidelijken m.b.t. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

Tijdens de hoorzitting van de POVC heeft de raadsman van de aanvrager aangehaald dat de aanvrager een loonwerkbedrijf heeft en dat de loods wordt gebruikt om voertuigen in te stallen.

B.2 Toetsing aan verordeningen en inrichtingsvoorschriften

Gewestelijke verordeningen

Hemelwaterverordening 2023

Gezien het project de watertoets niet doorstaat is een toetsing aan de hemelwaterverordening in principe niet meer aan de orde.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar stelt terecht dat de aanvraag als een nieuwbouw van constructie beoordeeld dient te worden conform het omgevingsvergunningendecreet van 25.04.2014 en dat de aanvraag dient te voldoen aan de nieuwe hemelwaterverordening 2023. Volgens de GOA zou, cfr. de hemelwaterverordening 2023, een hemelwaterput van 60 100 liter vereist zijn, alsook een buffervolume van 21 483 liter en een infiltratieoppervlakte van 52,08m².

Het voorliggend ontwerp voorziet enkel in een hemelwaterput van 40 000 liter. Er is geen buffering, noch infiltratie voorzien op eigen terrein. Er wordt tevens geen afwijking aangevraagd, noch gemotiveerd.

Het aangevraagde voldoet niet aan de hemelwaterverordening.

C. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

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

Onder hogervermelde toetsing van de aanvraag aan de wettelijke en reglementaire bepalingen en de stedenbouwkundige voorschriften werd vastgesteld dat de aanvraag de legaliteitstoets niet doorstaat. De aanvraag doorstaat enerzijds de watertoets niet en anderzijds wordt er niet voldaan

aan de hemelwaterverordening. Een verdere toets aan de goede ruimtelijke ordening is bijgevolg niet aan de orde. Echter kan reeds het volgende worden opgemerkt:

In het centrum van Horpmaal stroomt het regenwater van de hoger gelegen percelen af naar de lager gelegen percelen, in hoofdzaak van zuidoost naar noordwest.

Ter hoogte van het kruispunt van de Dumontlaan en de Cartuyvelstraat, komt het afstromend water, afkomstig van de hoger (zuidoostelijk) gelegen akkers, samen. Deze waterstroom vervolgt zijn weg door het binnengebied – via een ingebuisde beek – richting de Horpmaalstraat en verder naar de Molenbeek.

Bij hevige regenval stroomt een deel van het regenwater, dat niet door de ingebuisde beek kan worden afgevoerd, bovengronds af. Dit water volgt dan de natuurlijke laagte van het binnengebied.

De inplanting van de machineloods diep in het binnengebied, de ophoging van het terrein van de aanvrager, en de aanleg van een betonnen keerwand in plaats van het oorspronkelijke (natuurlijke) talud hebben het natuurlijk afstromingspatroon van hemel- en oppervlaktewater ter plaatse gewijzigd.

Deze onvergunde ingrepen versmallen ter plaatse de natuurlijke doorstromingszone in het binnengebied en verplaatsen ter plaatse de beschikbare ruimte voor water. Eventuele wateroverlast wordt dan gedrukt naar de tuinen van de omliggende huiskavels. Dit is zowel vanuit ruimtelijk oogpunt als binnen het kader van de watertoets ontoelaatbaar.

De effecten op het watersysteem dienen te worden verminderd door ter plaatse terug ruimte voor water te voorzien.

Vanuit ruimtelijk oogpunt kan ook de bestaande terreinbezetting niet worden aanvaard.

Op het eigen terrein is geen buffering, noch infiltratie conform de hemelwaterverordening voorzien. Het regulariseren van de bestaande toestand maakt dit niet mogelijk aangezien het volledige terrein verhard en bebouwd werd ondanks dat er in het verleden reeds vergunningsaanvragen werden geweigerd, mede omwille van hun negatieve effecten op het watersysteem.

De onvergunde constructies werden door het cbs geregulariseerd zonder de verplichting om maatregelen met betrekking tot een duurzaam waterbeheer te nemen.

Uit de watertoets blijkt nochtans duidelijk dat de aanvraag ter plaatse een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft en dat deze verandering een betekenisvol schadelijk effect heeft op het watersysteem.

Bijkomend is op te merken dat de aanvraag (PIV2) oorspronkelijk niet voldeed aan de bepalingen van brandveiligheid. De brandweer bracht een ongunstig advies uit voor het oprichten van de bijbouw tot tegen de perceelsgrens, omdat er risico bestond op brandoverslag tussen de te regulariseren bijbouw en de loods op het aangrenzende perceel.

De aanvrager heeft dan via bericht een aangepast grondplan van de machineloods opgeladen. In het aangepaste plan staat vermeld dat de volledige metaalstructuur van de bijbouw wordt behandeld met brandwerende verf EI60. Omwille van deze aanpassing verleende de brandweer een voorwaardelijk gunstig advies.

Vanuit ruimtelijk oogpunt kan de regularisatie van de bijbouw echter niet aanvaard worden. Een korte opeenvolging van bouwvolumes is storend in het binnengebied. Het is aangewezen opnieuw open ruimte te creëren tussen de machineloods en de loods op het rechts aanpalende perceel. Deze open ruimte kan dan eventueel worden aangewend voor de aanleg van hemelwaterputten en een infiltratievoorziening.

Omwille van het ondeelbare karakter van de beslissing ten gevolge van het onlosmakelijk verbonden zijn van de exploitatie van de IIOA met de aspecten die betrekking hebben tot het stedenbouwkundige luik van de aanvraag, worden ook de ingedeelde inrichtingen en activiteiten geweigerd.

Vanuit oogpunt van milieuaspecten, rationeel grondwaterverbruik en –gebruik en het algemeen waterbeheer, kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op de grondwatervoerende lagen, het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens, buiten de inrichting veroorzaakt door de aangevraagde activiteiten, niet tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt.

Conclusie

De aanvrager werd gehoord in de POVC d.d. 2025-12-08. De opmerkingen geformuleerd door de aanwezige partijen tijdens deze hoorzitting, werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

De deputatie sluit zich integraal aan bij het ongunstig advies van de POVC d.d. 2025-12-08, en maakt dit tot zijn eigen motivatie.

Het gevraagde doorstaat de watertoets en de hemelwaterverordening niet, hetgeen een legaliteitsbelemmering vormt.

Conform artikel 4.3.3 VCRO moet de aanvraag bovendien worden geweigerd indien uit het verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, waaronder de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Om voorgaande redenen past het om de omgevingsvergunning te weigeren;

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

BESLUIT

Artikel 1 §1 a) Aan mevrouw Vranken Manuela, Cartuyvelstraat(Horpm.) 9, 3870 Heers, BV HOUBEN R., Cartuyvelstraat(Horpm.) 9, 3870 Heers, en Houben René, Cartuyvelstraat 9, 3870 Heers wordt de omgevingsvergunning **geweigerd** voor het project 'Regularisatie machineloods' met als voorwerp de volgende stedenbouwkundige handelingen zoals aangeduid in het omgevingsloket:

- Het regulariseren van een machineloods (inclusief bijbouw) - Handeling: bouwen of herbouwen - Functie: industriële of ambachtelijke activiteiten - Planaanduiding: machineloods

met betrekking tot een terrein gelegen te 3870 Heers ter plaatse Cartuyvelstraat 10, en kadastraal gekend: Heers 9 AFD/Horpmmaal/ sectie A, perceelsnr(s) 145/00Y000 en 138/00E000;

§1 b) Aan BV HOUBEN R., Cartuyvelstraat(Horpm.) 9, 3870 Heers - inrichtingsnummer: 20231206-0049, wordt de omgevingsvergunning **geweigerd** voor het project 'Regularisatie machineloods', met als voorwerp de volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Rubriek 3.4.2°: Lozen van bedrijfsafvalwater, zonder afvalwaterzuiveringsinstallatie met een debiet van meer dan 2 m³/u tot en met 100 m³/u

Vergund: Het lozen van max. 0,19 m³/uur, 1,51 m³/dag en 340 m³/jaar bedrijfsafvalwater afkomstig van de herstellwerkplaats en de wasplaats, via een KWS-afscheider met coalescentiefilter in oppervlaktewater, nl de ingeschreven waterloop Molenbeek nr. 159-3e categorie - totaal: 0,19 m³/uur

Verandering: Verandering - Uitbreiding met 4,81 m³/u + aanpassen rubriek - totaal: 4,81 m³/uur

Totaal na verandering: Lozen van bedrijfsafvalwater afkomstig van het wassen van de voertuigen en de tankplaats via een KWS scheider op de openbare riolering 1 m³/u, 3 m³/dag en 900 m³/jaar

Lozen van verontreinigd hemelwater afkomstig van de was- en tankplaats via een KWS scheider op de openbare riolering

4 m³/u, 10 m³/dag en 212 m³/jaar - totaal: 5 m³/uur

(klasse 2)

Rubriek 6.4.1°: Opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l

Vergund: Opslag van 5.600 liter oliën waarvan 3.000 liter afvalolie in een bovengrondse enkelwandige ingekuipte houder, 1.200 liter verse olie in een bovengrondse enkelwandige ingekuipte houder en 7 x 200 liter hydraulische olie - totaal: 5600 liter

Verandering: Verandering - Uitbreiding met 1.600 liter + aanpassen rubriek - totaal: 1600 liter

Totaal na verandering: Opslag van 3.000 liter afvalolie

Opslag van 1.200 liter olie

Opslag van 15 x 200 liter diverse oliën in vaten - totaal: 7200 liter

(klasse 3)

Rubriek 6.5.1°: Brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen: Inrichtingen voor de verdeling van vloeistoffen, vermeld in rubriek 17.3.2.1.1. of 6.4., met maximaal 2 verdeelslangen

Vergund: 3 verdeelslangen voor de bedeling van mazout - totaal: 3 stuks

Verandering: Verandering - Vermindering met 1 verdeelslang + aanpassen rubriek - totaal: -1 verdeelslang

Totaal na verandering: 2 verdeelslangen - totaal: 2 verdeelslangen

(klasse 3)

Rubriek 15.1.1°: Garages, herstellingswerkplaatsen motorvoertuigen: Al dan niet overdekte ruimte voor stalling van 3 t.e.m. 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, andere dan personenwagens, brom- of motorfietsen of voertuigen gedefinieerd in artikel 3, 73°, van spoorcodex

Vergund: Het stallen van 12 motorvoertuigen waaronder 7 vrachtwagens en 5 landbouwmachines - totaal: 12 stuks

Verandering: Verandering - Uitbreiding met 8 stuks - totaal: 8 aantal voertuigen

Totaal na verandering: Stallen van 20 voertuigen (vrachtwagens, landbouwmachines, aanhangwagens etc.) - totaal: 20 aantal voertuigen

(klasse 3)

Rubriek 15.2.: Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen: Werkplaatsen voor het nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen (miv carrosseriewerkzaamheden), andere dan deze bedoeld in rubriek 15.3

Vergund: Een werkplaats voor het herstellen van motorvoertuigen, gebruik makend van 1 schouwput - totaal: 1 stuk

Verandering: Hernieuwing

Totaal na verandering: Werkplaats voor het herstellen van motorvoertuigen met 1 schouwput - totaal: 1 stuk

(klasse 3)

Rubriek 15.4.2°a): Garages, herstellingswerkplaatsen motorvoertuigen: Niet-huishoudelijke inrichtingen, voll. of ged. gelegen in gebied ander dan sub 1° vermelde industriegebied, waarin minder dan 10 motorvoertuigen en aanhangwagens/dag worden gewassen

Vergund: Een wasplaats voor het wassen van maximaal 6 voertuigen per dag - totaal: 6 stuks

Verandering: Hernieuwing

Totaal na verandering: Wasplaats voor het wassen van maximaal 6 voertuigen per dag - totaal: 6 motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag

(klasse 3)

Rubriek 16.3.2°a): Inrichtingen fysisch behandelen gassen: Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, e.a., m.u.v. inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW t.e.m. 200 kW

Vergund: Een luchtcompressor met een vermogen van 7 kW - totaal: 7 kW

Verandering: Verandering - Uitbreiding met 3 kW + aanpassen rubriek - totaal: 3 kW

Totaal na verandering: Compressoren 7 kW + 3 kW - totaal: 10 kW

(klasse 3)

Rubriek 17.3.2.1.1.2°: Gevaarlijke producten: Opslagplaatsen gevaarlijke vloeistoffen van gevarencategorie 3 o.b.v. gevarenpictogram GHS02 met vlampunt > of = 55°C en gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 20 ton tot en met 500 ton

Vergund: Opslag van 30.000 liter mazout in drie bovengrondse enkelwandige ingekuipte houders van elk 10.000 liter - totaal: 30000 liter

Verandering: Verandering - Uitbreiding met 7.914 kg (9.500 liter) + aanpassen rubriek - totaal: 7,914 ton

Totaal na verandering: Opslag van 24.990 kg (30.000 liter) + 4.165 kg (5.000 liter) mazout in een duotank

Opslag van 3.749 kg (4.500 liter) mazout - totaal: 32,904 ton

(klasse 2)

Rubriek 17.4.: Gevaarl. prod.: Opslagpl. vr gevaarl. vloeist. en vaste stoffen (m.u.v. rubriek 48) o.b.v. gevarenpictogram GHS01, in verpakk. met e. inhoudsvermogen v max. 30 liter of 30 kg, voor zover de max. opslag begrepen is tss 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l

Vergund: Opslag van 500 liter fytoproducten in kleine verpakkingen - totaal: 500 liter

Verandering: Verandering - Uitbreiding met 500 liter - totaal: 500 liter

Totaal na verandering: Opslag van 1.000 liter/kg gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (fytoproducten, poetsproducten etc.) - totaal: 1000 liter

(klasse 3)

Rubriek 29.5.2.1°b): Metalen/voorwerpen metaal: Smederijen (muv rubriek 29.5.1), inricht mech behandelen metalen en vervaardigen voorwerpen, met totale geïnst drijfkracht van: 5 kW tem 100 kW, als de inrichting volledig of gedeelt. gelegen in gebied ander dan industriegebied

Vergund: Een metaalwerkplaats met een totaal geïnstalleerd vermogen van 41 kW bestaande uit een draaibank (7 kW), plooi bank (15 kW), snijmachine (12 kW) en een boormachine (7 kW) - totaal: 41 kw

Verandering: Hernieuwing

Totaal na verandering: Metaalbewerkingstoestellen (draaibank, plooi bank, snijmachine, boormachine etc.) 41 kW - totaal: 41 kw

(klasse 3)

Rubriek 29.5.7.1°a)2): Metalen: Ontvetten metalen of voorwerpen van metaal d.m.v. gehalogeneerde oplosmiddelen (of vlampunt t.e.m. 55°C) met totale inhoud van baden of opvangrecipiënten van 10 l t.e.m. 300 l, wanneer inrichting gelegen in ander dan industriegebied

Vergund: Het ontvetten van metalen aan een solvententafel met een solventenvat van 50 liter - totaal: 50 liter

Verandering: Verandering - Uitbreiding met 150 liter + aanpassen rubriek - totaal: 150 liter

Totaal na verandering: Het ontvetten van metalen aan een solvententafel met een solventenvat van 200 liter - totaal: 200 liter

(klasse 3)

Rubriek 39.1.1°: Stoomtoestellen en warmwatertoestellen: Stoomgeneratoren, andere dan lagedruk stoomgeneratoren, met een individuele inhoud van: 25 l tot en met 500 l

Vergund: / - totaal:

Verandering: Nieuwe rubriek - Stoomhogedrukreinigers 2 x 150 liter - totaal: 300 liter

Totaal na verandering: Stoomhogedrukreinigers 2 x 150 liter - totaal: 300 liter

(klasse 3)

gelegen ter plaatse Cartuyvelstraat 10, 3870 Heers, Cartuyvelstraat 12, 3870 Heers, Cartuyvelstraat 10, 3870 Heers, kadastraal gekend: 73033A0138/00E000, 73033A0145/00Y000,

Artikel 2 De beslissing wordt ter beschikking gesteld van:

- 1) de aanvrager, met name BV HOUBEN R., Cartuyvelstraat (Horpm.) 9, 3870 Heers, de heer Houben René en mevrouw Vranken Manuela, Cartuyvelstraat (Horpm.) 9, 3870 Heers
- 2) beroeper 1, met name de heer Simons Ben, Universiteitslaan 1, 3500 Hasselt
- 3) beroeper 2, met name de heer Denys Toon, leidend ambtenaar van het Departement Omgeving, Koning Albert II - Laan 15 bus 551, 1210 Brussel
- 4) het college van burgemeester en schepenen van en te 3870 Heers
- 5) het departement Omgeving, Afdeling GVLVB - Ruimte, Koningin Astridlaan 50/1 te 3500 Hasselt
- 6) het departement Omgeving, Afdeling GVLVB - Milieu, Koningin Astridlaan 50/5 te 3500 Hasselt
- 7) de adviesinstanties, vermeld in artikel 35, 37, 38/1 en/of 38/3 die advies verlenen in eerste aanleg
- 8) de Provinciale Omgevingsvergunningscommissie
- 9) het departement Omgeving, Afdeling Handhaving Limburg, Koningin Astridlaan 50/5 te 3500 Hasselt

Artikel 3 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 4 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 vervaltermijn 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.

Het indienen per beveiligde zending kan via:

- een aangetekend schrijven gericht aan de Dienst van de Bestuursrechtscolleges, t.a.v. de Raad voor Vergunningsbetwistingen, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel
- een afgifte tegen ontvangstbewijs tijdens de openingsuren van de griffie van de Raad voor Vergunningsbetwistingen in het Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel
- een elektronische neerlegging via het digitaal loket bereikbaar via de website <https://www.dbrc.be/loket> volgens de modaliteiten bepaald in artikel 8/1 Besluit van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

In geval van een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, kan het verzoekschrift aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen ook bezorgd worden via het e-mailadres udn.vergunningsbetwistingen@vlaanderen.be. De verzoeker bezorgt dan, op straffe van onontvankelijkheid, het verzoekschrift uiterlijk de eerstvolgende werkdag per beveiligde zending zoals hierboven vermeld.

Het indienen van een verzoekschrift bij de Raad impliceert de betaling van een rolrecht, te storten op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges waarbij de naam van de verzoekende partij wordt opgenomen als vrije mededeling. Het verschuldigde rolrecht bedraagt:

- 200 euro per verzoekende partij bij de indiening van een verzoekschrift tot vernietiging
- 100 euro per verzoekende partij bij de indiening van een verzoekschrift tot schorsing.

Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift moet, op straffe van onontvankelijkheid, het bewijs geleverd worden dat een overschrijvingsopdracht is gegeven of dat een storting is uitgevoerd tot betaling van het vermelde rolrecht.

Gelijktijdig met het indienen van het verzoekschrift bij de Raad moet tevens, ter informatie, een afschrift van dat verzoekschrift bezorgd worden aan de overheid wiens beslissing bestreden wordt en, in voorkomend geval, aan de begunstigde van de bestreden beslissing.

Met betrekking tot de inhoud van het verzoekschrift gelden voorts de modaliteiten bepaald in artikel 13 e.v. evenals artikel 55 e.v. van het besluit van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges. Een nadere toelichting van deze modaliteiten kan worden verkregen via de website <https://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen> of via info.vergunningsbetwistingen@vlaanderen.be.

Aanwezig

de heer Jos Lantmeeters, gouverneur-voorzitter; mevrouw Inge Moors; mevrouw Laura Olaerts; de heer Igor Philtjens; de heer Tom Vandeput, leden; de heer Bruno Bamps, provinciegriffier wd.

Hasselt d.d. 2026-01-21

De verslaggever,

Inge Moors

De provinciegriffier wd.,

De gouverneur-voorzitter,

Bruno Bamps

Jos Lantmeeters