



p r o v i n c i e Limburg

Directie Omgeving - Omgevingsvergunning

**De deputatie
van de provincie Limburg**

Zie beslissing zoals hierna vermeld wordt.

BESLUIT

Artikel 1

Voorwaardelijk verlenen van een omgevingsvergunning in laatste aanleg, op naam van de heer Patti Mickaël, Rue Franco Rasetti 32, 4300 Waremmes, voor het project “bouwen van een woning”, gelegen ter plaatse Bovelingenstraat 364, 3870 Heers.

Beroep ingesteld door mevrouw PISCINA Cynthia, Rue de pousset 13, 4360 Bergilers, tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Heers d.d. 2025-08-11.



**De deputatie
van de provincie Limburg**

Gelet op de **vereenvoudigde vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg** (OMV_2025059180) ingevolge het beroep van mevrouw PISCINA Cynthia, Rue de pousset 13, 4360 Bergilers, ingediend tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Heers d.d. 2025-08-11, waarbij aan de heer Patti Mickaël, Rue Franco Rasetti 32, 4300 Wareme, een vergunning afgegeven werd, voor het project 'bouwen van een woning', ter plaatse Bovelingenstraat 364, 3870 Heers;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Omschrijving van het project

Gelet op de aanvraag ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van Heers op 2025-05-12, voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het project 'bouwen van een woning', met als voorwerp:

- de volgende stedenbouwkundige handelingen zoals aangeduid in het omgevingsloket, aangevraagd door de heer Patti Mickaël, Rue Franco Rasetti 32, 4300 Waremmes:
 - Handeling: Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie - (Planaanduiding: STAANPLAATS AUTO)
 - Handeling: Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie - (Planaanduiding: TERRAS)
 - Handeling: Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie - (Planaanduiding: SERVITUDE)
 - Handeling: Bouwen of herbouwen - (Planaanduiding: Nieuwbouw woning)
 - Handeling: Verwijderen van vrijstaande gebouwen - (Planaanduiding: TE SLOPEN BIJGEBOUW)
 - Handeling: Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies - (Planaanduiding: Te slopen woning)

gelegen ter plaatse Bovelingenstraat 364, 3870 Heers, kadastraal gekend: 73072A0119/00K002,

Historiek

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

- Omgevingsvergunning 2023 00073/OMV_2023121466 voor bouwen van een woning na slopen woning en bijgebouw geweigerd op 22/08/2024.
- Omgevingsvergunning 2024 81/OMV_2024136130 voor bouwen van een woning na sloping bestaande woning geweigerd op 03/02/2025.

Procedureverloop

Gelet op het ontvankelijk en volledig verklaren van de vergunningsaanvraag door het bevoegde bestuur op 2025-06-12;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Heers d.d. 2025-08-11, 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 mevrouw PISCINA Cynthia, Rue de pousset 13, 4360 Bergilers, ingediend op 2025-09-12, 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 86 en volgende van het OVB en daarom ontvankelijk en volledig verklaard werd door de provinciale omgevingsambtenaar op 2025-09-30;

Gelet op het verzoek om advies d.d. 2025-09-30, van de provinciale omgevingsambtenaar aan het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeente en de belanghebbende adviserende diensten vermeld in artikel 35 en/of 37, 38/1, 38/3 van het OVB;

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

Openbaar onderzoek

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

De aangrenzende eigenaars werden aangeschreven conform artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Er werd 1 bezwaar ingediend.

- Bezwaarindieners halen aan dat de vergunningsaanvraag geen rekening houdt met de goede ruimtelijke ordening en dat de onmiddellijke omgeving niet in overweging wordt genomen. Er worden geen correcte maten op het plan weergegeven en de bestaande toestand stemt niet overeen met de werkelijkheid.
- Bezwaarindieners zijn van mening dat de plaats van de erfdienstbaarheid gewijzigd werd en daardoor hun erf ingesloten wordt en de achterliggende garages niet meer bereikbaar zijn.
- Bezwaarindieners stellen dat de aanvraag niet conform de beslissing van de deputatie van de provincie Limburg is.
- Bezwaarindieners verwijzen naar art 78 Omgevingsvergunningsdecreet, meer bepaald naar: "Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft daarentegen wel als taak, door het verlenen of weigeren van de aangevraagde vergunningsplichtige handelingen, te beslissen of de bevestigde handelingen of werken verenigbaar zijn met de openbare belangen waarvan de zorg haar door de wet is opgedragen en in het bijzonder met de goede ruimtelijke ordening"
- Het verdere artikel bevestigt dat bij miskenning van de subjectieve rechten van verzoekende partij, de burgerlijke rechter bevoegd is om hierover een uitspraak te doen.

Beroepschrift

Tegen de vergunningsbeslissing onder voorwaarden verleend op 11 augustus 2025 door het College van burgemeester en schepenen te Heers wordt beroep ingesteld door de heer Gerald Kindermans, advocaat, namens de heer Adriano Venticinque, mevrouw Erika Princen en mevrouw Cynthia Piscina.

De beroepsindieners vooreerst wijzen op het verloop van de eerdere omgevingsvergunningsprocedures:

- Er werd al een eerdere omgevingsvergunning verleend door het cbs op 11 maart 2024, waartegen beroep werd aangetekend bij de deputatie. De beroepsindieners argumenteerden reeds dat geen rekening werd gehouden met de goede ruimtelijke ordening en dat de beslissing niet verenigbaar is met de bestaande toestand. Het evenwicht tussen de naburige erven wordt verstoord aangezien de garages van de aanpalende erven niet meer gebruikt kunnen worden voor het stallen van voertuigen. Verder werd er nog op gewezen dat de manoeuvreerruimte beperkt wordt door de afhellende klinkers en de trap die een stuk uitspringt. Ten slotte werd aangehaald dat het plan niet in overeenstemming was met de werkelijkheid. In het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 31 mei 2024 werd geadviseerd de vergunning te verlenen onder een aantal voorwaarden. De beroepsindieners repliceerden dat het project niet functioneel inpasbaar is in de omgeving. Er wordt overgegaan tot een substantiële verplaatsing van de bestaande erfdienstbaarheid zonder het verzoek om toelating tot verplaatsing eerst te hebben voorgelegd aan de burgerlijke rechtbank. De vergunningsverlenende overheid kan zich echter niet op het niveau van de burgerlijke rechten plaatsen. Er werd verder nog gerepliceerd dat de voertuigen niet meer in de garages terecht kunnen komen. De deputatie heeft bij besluit van 22 augustus 2024 de aanvraag geweigerd.
- Er werd een nieuwe aanvraag ingediend met openbaar onderzoek. Er werd in deze tweede procedure een bezwaarschrift ingediend waarin werd gesteld dat het geplande project een problematische toegang blijft veroorzaken. De doorgang die wordt voorzien is te smal. De derde beroepsindieners kan niet meer met een aanhangwagen naar de

garage rijden. Verder wordt aangehaald dat er sprake is van een gebrek aan lichtinval en privacy voor de ramen van de woning van de derde beroepsindiener. Ook de plannen zijn onnauwkeurig en de vermelde afmetingen komen niet overeenkomen met de werkelijkheid. Tenslotte wordt meegedeeld dat als erfdienstbaarheid slechts 3m vermeld wordt, terwijl deze volgens de normen 4m dient te zijn. Door de andere beroepsindieners werd in een bezwaarschrift aangehaald dat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt door mede te verwijzen naar de beslissing van de deputatie d.d. 22 augustus 2024. De deputatie besloot dat op de inrit een erfdienstbaarheid van doorgang rust en dat deze behouden dient te blijven. De omgevingsvergunning werd door het cbs Heers d.d. 3 februari 2025 geweigerd daar de afmetingen op de plannen niet kloppen.

Er werd thans een nieuwe aanvraag ingediend. Er is kennis genomen van de motieven van het beroepschrift; dat het beroep gesteund is op navolgende argumenten (samengevat):

- Er wordt geen rekening gehouden met de goede ruimtelijke ordening, de functionele inpasbaarheid en het bestaan van de erfdienstbaarheid. Uit de plannen blijkt dat de servitutedeweg versmalt en dat deze geen 4 m breed is.
- het evenwicht tussen naburige erven wordt miskend. De inplanting van het terras en de tuin zorgt ervoor dat de naburige erven worden ingesloten. De manoeuvreerruimte wordt nog eens beperkt door de afhellende klinkers.
- Er werd een procedure aanhangig gemaakt bij de vrederechter van het kanton Tongeren-Borgloon, teneinde na te gaan in welke mate een wijziging van de erfdienstbaarheid mogelijk is en hoe deze al dan niet in onderling akkoord op papier kan gezet worden. De aanvragers kunnen niet zomaar eenzijdig een bestaande erfdienstbaarheid aanpassen en wijzigen die reeds jaren bestaat en voorkomt uit een akte van 4 oktober 1904. In deze akte wordt gesteld dat de aanvragers ten alle tijde uitgang moeten verlenen aan het goed bekomen door de andere deelgenoten, welke uitgang minstens een breedte van 4 m moet hebben.
- De aanvraag is niet conform aan de eerdere beslissing van de deputatie d.d. 22 augustus 2024.
- In de bestreden beslissing d.d. 11 augustus 2025 wordt geen advies aangehaald van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, terwijl op het einde van de beslissing gesteld wordt dat het college van burgemeester en schepenen kennis neemt van dit advies en zich dit eigen maakt.
- Stellen dat de vergunningverlenende overheid geen uitspraak kan doen over de burgerlijke rechten is in strijd met hanteren van de voorwaarde dat de servitutedeweg 4m moet bedragen.
- Er werden geen wijzigingen aangebracht aan de aanvraag sinds de weigeringsbeslissing van de deputatie d.d. 22 augustus 2024.

Adviezen

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies d.d. 13 oktober 2025 van het college van burgemeester en schepenen van Heers, waarbij het eerder ingenomen standpunt niet wijzigt. De eerdere beslissing was gesteund op volgende argumenten:

“...Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Een aanvraag tot omgevingsvergunning dient te worden beoordeeld volgens de beoordelingsgronden zoals voorzien in artikel 4.3.1. VCRO.

In het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stelt artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO het volgende:

“§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;”

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

Het aangevraagde betreft de regularisatie van de sloop van de bestaande bebouwing (eengezinswoning en garage) en het bouwen van een nieuwe, halfopen eengezinswoning. Het oprichten van een eengezinswoning in een woonomgeving is functioneel inpasbaar in de onmiddellijke en ruime omgeving.

Het aangevraagde heeft geen mobiliteitsimpact omdat het parkeren op eigen terrein wordt voorzien. Naast de inpandige garage wordt er ook een staanplaats voor de auto voorzien.

Het hoofdvolume van de woning met 2 bouwlagen en een zadeldak en een bouwdiepte aan de rechterzijde van 7,04 meter sluit aan op het profiel van de links aanpalende woning. De aanbouw dewelke eveneens opgebouwd wordt uit twee bouwlagen maar afgedekt wordt met een plat dak heeft een bouwdiepte van 4,7 meter. De totale bouwdiepte over de twee bouwlagen bedraagt hierdoor ca. 11,74 meter, hetgeen binnen het algemeen gangbaar profiel valt binnen de gemeente.

De nieuwe eengezinswoning zal bestaan uit baksteen in drie tinten (lichtgrijs-antraciet-roodbruin). In die mate is de bouw van de nieuwe eengezinswoning in overeenstemming met de woningen waartegen deze wordt gebouwd. Vandaar is de nieuwe woning inpasbaar in de onmiddellijke omgeving en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Er wordt zodoende een visueel-vormelijk geheel bekomen.

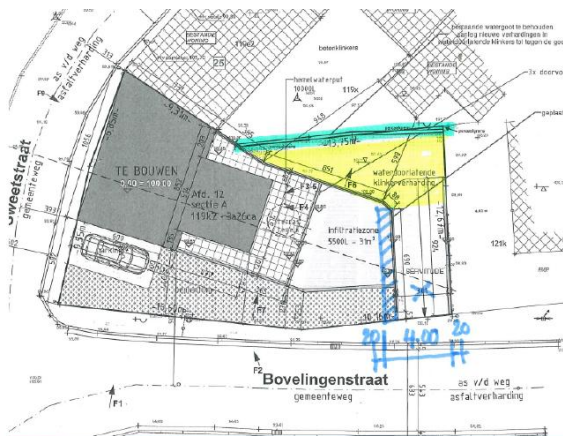
Achter de woning wordt een terras in terrastegels aangelegd op het niveau van de woning. Op de perceelgrens wordt het hoogteverschil (1,30 meter) tussen het terras en de aanliggende achtertuin van de geburen opgevangen d.m.v. een betonnen keerwand met een draadafsluiting die overgaat in de rand van de servituedeweg tot aan de Bovelingenstraat. Tussen terras en servituedeweg wordt de tuin in helling aangelegd. De voorgestelde reliëfwijziging kan aanvaard worden mits het hemelwater dat op de constructies valt op eigen terrein wordt opgevangen en afgevoerd. Door de inplanting van de tuin en terras op deze locatie ontstaat de servitude aan de rechterzijde van het perceel. Er is nog steeds doorzicht van het achterliggende goed naar de Bovelingenstraat.

Het aangevraagde omvat normale functies in het kader van een eengezinswoning. Door de aanbouw niet te voorzien op de perceelgrens maar op minimum 1,5 meter van de linker perceelgrens heeft het volume geen negatieve impact op de lichtinval van het aanpalende eigendom. Door de oriëntatie van beide eigendommen zal de hinder van schaduwwerping van de aanbouw slechts beperkt van tijd zijn.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede ruimtelijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving als er voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in deze vergunning.

Voorwaarden

- De servituedeweg dient een netto breedte te hebben van 4 meter. Er dient dus 60cm van de infiltratiezone en zone met beplanting afgenomen te worden in functie van het verbreden van de servituedeweg. (zie blauwe arcering op bovenstaande tekening) Keerwanden en boordstenen zijn dus niet inbegrepen in deze 4 meter.



- De perceelsgrens (groene aanduiding) met het achterliggend perceel kan geen afbakening of afsluiting hebben
- De zone (in het geel aangeduid) tussen de aangeduide perceelsgrens, de servitudeweg en de betonnen keerwand met draadafsluiting zal ten allen tijden vrij van enig obstakel dienen te zijn.
- De minimale afstand tussen de garage en de betonnen keerwand met draadafsluiting is op het smalste punt rechts van de poort minstens 5m98 zoals de inplanting aangeeft, en minimaal 9m48 aan de linkerzijde van de garage zoals aangeduid op plan.
- De voorwaarden opgelegd door de adviesinstanties dienen strikt nageleefd te worden. De respectievelijke adviezen maken integraal deel uit van de omgevingsvergunning.

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

Gelet op het bericht van Fluxys Belgium d.d. 01 oktober 2025 waarbij er geen bezwaar wordt geuit aangaande de aanvraag;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies d.d. 17 oktober 2025 van het Agentschap Wegen en Verkeer, omwille van volgende argumenten:

"...Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft een gunstig advies voor bovenstaande aanvraag van een omgevingsvergunning. Dit advies heeft betrekking op de projectinhoudelijke versie die geldt op het moment waarop de adviesvraag aan AWW werd ingediend. Het advies van eerste aanleg blijft ongewijzigd. BESLUIT Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten."

Beoordeling

Stedenbouwkundige aspecten

A. Toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen

Mer/Mer-screening

Het project valt niet onder de projecten die opgenomen zijn in bijlage I, 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.

Archeologienota

Het voorgestelde ontwerp houdt een ingreep in de bodem in met een totale oppervlakte kleiner dan 1.000m² en het perceel is niet gelegen binnen een vastgestelde archeologische zone. Er zijn bijgevolg geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Slopen

Een sloopopvolgingsplan is verplicht bij de sloop of ontmanteling van gebouwen of infrastructuurwerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, vanaf een bepaalde omvang van het betrokken volume.

Voor gebouwen is het van toepassing:

- Bij niet-residentiële vanaf een totaal betrokken bouwvolume dan 1.000m³.
- Voor in hoofdzaak residentiële gebouwen (maximaal 1/3^e van het betrokken bouwvolume heeft een andere functie dan wonen) enkel voor een betrokken volume groter dan 5.000m³.

Het betrokken volume is de som van de bouwvolumes van alle gebouwen opgenomen in dezelfde omgevingsvergunning.

Voorliggend project bevat sloopwerken die niet binnen de criteria vallen. Het dossier dient geen sloopopvolgingsplan te bevatten.

Rioleringstoets (art. 4.3.9 VCRO)

Het perceel is volgens de zoneringsplannen gelegen in centraal gebied. Conform het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius met ref. 5000102781 in eerste aanleg is het desbetreffende perceel aansluitbaar op de bestaande riolering ter hoogte van de Bovelingenstraat. De voorwaarden in dit advies omtrent het hergebruik van de bestaande riolering en de sloop van de bestaande huisaansluiting dienen gevolgd te worden.

Watertoets

Ingevolge het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen, betreffende het integrale waterbeleid, dient het dossier aan de watertoets onderworpen te worden. Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en is niet gelegen binnen de gearceerde percelen van de advieskaartwatertoets, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is en dat dus kan voldaan worden aan de kwalitatieve doelstellingen en aan de beginselen van het decreet integraal waterbeleid;

B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften

B.1. Toetsing aan de bestemmingsvoorschriften

Gewestplan

Het perceel van het aangevraagde is volgens het origineel Gewestplan Sint-Truiden – Tongeren, goedgekeurd op 5 april 1977, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in het/de volgende artikel(s) van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

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

Woongebieden met een landelijk karakter (aanvullende aanduiding) De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

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

RUP, BPA of verkaveling

Het perceel is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het aangevraagde is niet gelegen in een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

B.2 Toetsing aan verordeningen en inrichtingsvoorschriften

Gewestelijke verordeningen

Hemelwaterverordening 2023

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit Vlaamse Regering van 5 juli 2013 en latere wijzigingen) is van toepassing.

De voorziening in een hemelwaterput van 10.000liter, in combinatie met een open infiltratievoorziening van 5.500liter, biedt voldoende opslagcapaciteit om te voorzien in de gebruiksmogelijkheden van een eengezinswoning. Er wordt afdoende tegemoet gekomen aan de verplichtingen met betrekking tot de opslag van hemelwater, opgelegd in het kader van de hemelwaterverordening. De verordening is niet van toepassing voor wat betreft de aanleg van de voorziene verhardingen omdat het hemelwater dat op de verharding valt niet wordt opgevangen en afgevoerd, maar op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem kan infiltreren.

Het aangevraagde voldoet aan de Hemelwaterverordening.

C. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning en de regularisatie van het slopen van de voormalige woning en het bijgebouw.

De nieuwe woning betreft een halfopen bouwvolume met 2 bouwlagen onder een zadeldak. De woning wordt opgericht tegen de blinde gevel van het aangrenzende perceel. Tegen de hoofdbouw staat aan de achterzijde een secundair volume van 2 verdiepingen voorzien van een plat dak op hoogte 5,58m.

Het hoofdvolume is 10,50m breed en heeft een diepte van 7,04m. De bijbouw achteraan heeft een rechthoekig grondplan met afmetingen 4,70x5,14m en staat centraal tegen de achtergevel geplaatst.

De woning wordt op het perceel ingeplant met de voorgevel tegen de rooilijn. In de Bovelingenstraat verspringt de bijbouw t.o.v. de hoofdbouw en wordt een zone van 9,00 meter gevrijwaard tussen de rooilijn en de zijgevel.

De gebruikte gevelmaterialen voor de woning bestaan uit baksteen in 3 grijstinten met buitenschrijnwerk in grijze pvc-profielen en driedubbele beglazing. De hellende daken zijn afgewerkt met antracietkleurige dakpannen. Goten en regenpijpen zijn gemaakt van zink.

Rechts naast de woning wordt nog een staanplaats voor een autovoertuig aangelegd in waterdoorlatende klinkers. Achter de woning wordt een terras in terrastegels aangelegd op het niveau van de woning. Op de perceelgrens wordt het hoogteverschil tussen het terras en de aanliggende achtertuin van de geburen opgevangen d.m.v. een betonnen keerwand met een draadafsluiting die overgaat in de rand van de servituedeweg tot aan de Bovelingenstraat. De overige oppervlakte van het terrein blijft wordt aangelegd als siertuin met gazon en beplanting. Tussen terras en servituedeweg wordt de tuin in helling aangelegd. De overloop van de regenwaterput mondt hierin uit zodat het lager gelegen gedeelte met een volume van 5500 liter en een oppervlakte van 31 m2 kan dienstdoen als buffer en open infiltratiezone.

De bestaande erfdienstbaarheid van doorgang op het perceel van de aanvraag wordt behouden door achteraan op het perceel een doorgang aan te leggen in waterdoorlatende klinkers. De achtertuin en de binnengebieden van de aanliggende eigendommen worden zo ontsloten via een nieuw aangelegde doorgang vanaf de Bovelingenstraat.

De betonnen keerwand die het niveauverschil tussen het ingelegde binnengebied van de aanliggende eigendommen en de nieuw ontworpen woning op het niveau van de Sweetstraat opvangt, wijkt ruim terug om voldoende ruimte op het niveau van de garages te laten om met voertuigen te manoeuvreren. De afstand tussen garage en keermuur bedraagt minimum 6,00 meter. (5,98m)

Beschrijving van de omgeving

De omgeving kenmerkt zich vooral door een landelijke omgeving. Er zijn hoofdzakelijk open en halfopen bebouwingen terug te vinden. De woningen bestaan meestal uit twee bouwlagen en een zadeldak. Soms komen er ook drie bouwlagen voor. Bijna alle woningen bestaan uit rood-bruine baksteen. De halfopen eengezinswoning grenst in de Sweetstraat aan woningen in een wit-grijze baksteen.

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

Woning

Gezien de te bouwen woning in huidige aanvraag reeds werd beoordeeld in een eerdere vergunningsaanvraag door de provinciaal omgevingsambtenaar op 31 mei 2024 en er geen wijzigingen worden vastgesteld in huidige aanvraag, wordt deze beoordeling grotendeels hernomen:

Functionele inpasbaarheid

Bij het beoordelen van de functionele inpasbaarheid van het project moet worden nagegaan of de voorgestelde functies aansluiten bij de bestaande en geplande functies in de omgeving. De directe omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door een residentieel karakter. De functie wonen is functioneel inpasbaar in de omgeving, aangezien de omliggende bebouwing voornamelijk woongelegenheden zijn.

Mobiliteitsimpact

Door de bouw van een woning wordt geen negatieve impact verwacht op de mobiliteit. Het parkeren wordt op het eigen terrein opgevangen. Naast de inpandige garage is er naast de woning nog een parkeerplaats voorzien voor een tweede voertuig. De garage is voldoende ruim om ook enkele fietsen te kunnen stallen. Tegen de achterste perceelgrens wordt de servitude voorzien die toegang biedt tot het binnengebied en de verder gelegen garages. De servitudeweg verbreedt naar het binnengebied om het gebruik hiervan te vergemakkelijken. In vergelijking met de eerdere aanvraag werd deze verbreding herontworpen en breder gemaakt om een voldoende grote manoeuvreerruimte voor de aanpalenden te bekomen. De inrit van de servitude ligt ver genoeg verwijderd van het kruispunt van de Sweetstraat en de Bovelingenstraat zodat de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt.

De voorziene doorgang is ruimtelijk aanvaardbaar en beschikt over een voldoende breedte. Ten opzichte van de vorige aanvraag werd in de huidige aanvraag een grotere manoeuvreerruimte voorzien op het perceel van de aanvrager zodat de garages van huisnummer 23 en 25 voldoende bereikbaar blijven. Volgens de plannen bedraagt deze afstand 5,98m – 9,48m.

Over het burgerrechterlijke aspect van het recht van doorgang kan de vergunningverlenende overheid geen uitspraak doen. Er dient in dit kader op gewezen te worden dat artikel 78 Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Het is vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat betwistingen omtrent zakelijke rechten volgens artikel 144 van de Grondwet behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid om daarover te oordelen. Dit houdt tevens in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, dat als orgaan van actief bestuur tot taak heeft om aanvragen tot vergunning te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, geen enkele beslissing mag nemen betreffende de interpretatie of de omvang van burgerlijke rechten waarover betwisting bestaat.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De woning wordt ingeplant op de plaats waar de oude woning afgebroken werd. Hij sluit aan op de bestaande bebouwing uit de omgeving. De kroonlijsthoogte wordt aangehouden alsook de nokhoogte. Hierdoor wordt het bouwblok een homogeen geheel.

Aan de achterzijde wordt een bijkomend volume gecreëerd met daarin de keuken en boven de slaapkamer. Dit volume heeft een plat dak. De oorspronkelijke woning had hier ook een uitbouw. Deze was 1 bouwlaag hoog. De nu gevraagde uitbouw is 2 bouwlagen hoog. De uitbouw is een beperkt volume, zeker bekeken vanaf de Bovenlingenstraat. De aanvrager had er ook voor kunnen kiezen om langs deze straat het gebouw te concipiëren tot tegen de servitudeweg. Dit is niet het geval. Tussen de servitude en de bebouwing bevindt zich het terras en de tuin. Hierdoor heeft de achterliggende bebouwing nog steeds een doorkijk naar de Bovenlingenstraat.

Bodemreliëf

Het hoogteverschil wordt opgevangen door middel van betonnen keerwanden. Bovenop deze keerwanden komt een draadafsluiting te staan. De tuin wordt in helling aangelegd. De voorgestelde reliëfwijziging kan aanvaard worden mits het hemelwater dat op de constructies valt op eigen terrein wordt opgevangen en afgevoerd.

Visueel-vormelijke elementen

De gekozen materialen en vormgeving passen in de omgeving. De aanvraag is niet storend in het straatbeeld.

Hinderaspecten, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het aangevraagde omvat normale functies in het kader van een eengezinswoning. Door de aanbouw niet te voorzien op de perceelgrens maar op minimum 1,5 meter van de linker perceelgrens heeft het volume geen negatieve impact op de lichtinval van het aanpalende eigendom. Door de oriëntatie van beide eigendommen zal de hinder van schaduwverping van de aanbouw slechts beperkt van tijd zijn.

De woning is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en verenigbaar met de omgeving. Er wordt geen hinder naar de omgeving verwacht. De eigendommen van de beroepers zijn gelegen in gesloten bebouwing. De tuinzone van deze percelen heeft altijd een ingesloten karakter, ook voor de sloop van de woning op het perceel van de aanvraag. Dit is eigen aan het karakter van de gesloten bebouwing. Er werd reeds geoordeeld dat de tuinzone achter de woning van de aanvraag en de infiltratievoorziening ervoor zorgen dat er nog steeds doorzichten zijn naar de Bovenlingenstraat waardoor het ingesloten karakter visueel beperkt zal blijven. Tevens zal de beperkte bouwdiepte en de afstand van de bijbouw tot de perceelsgrens niet zorgen voor schaduwhinder of beperking van lichtinval voor de beroepers.

Regularisatie sloop

Het slopen van de woning met bijgebouwen en het verwijderen van de aanwezige verharding op het perceel valt onder de bepalingen van het Vrijstellingsbesluit. Artikel 13.2 schrijft namelijk het volgende:

“Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volledige afbraak van vrijstaande bouwwerken of constructies, op voorwaarde dat aan al de volgende vereisten voldaan is:

- 1° het betreft geen kleine elementen en constructies, geïsoleerd of deel uitmakend van een geheel, die van belang zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving, een volkskundige, historische of esthetische waarde hebben, als referentie dienen voor de bevolking van een buurt of wijk, of bijdragen tot het gevoel van een plaatselijke bevolking tot een bepaalde plek te behoren, zoals fontein, kiosken, pompen, putten, kruisen, calvaries, veldkapellen, standbeelden, wegwijzers, schandpalen, grenspalen, mijlpalen, lantaarnpalen, uurwerken, klokkenspelen, zonnewijzers, hekkens, omheiningmuren, luifels, graven, herkenningstekens van merkwaardige gebeurtenissen uit het verleden, balies, straatmeubilair, waterkunstwerkjes, bakhuizen, houtskeletbouw, koetshuizen, orangerieën, priëlen, ijskelders;
- 2° het betreft geen gebouwen of constructies die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vastgesteld met toepassing van artikel 4.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed;
- 3° het betreft geen afbraak van gebouwen waarvan het totale bouwvolume groter is dan 1000 kubieke meter voor alle niet-residentiële gebouwen, of groter dan 5000 kubieke meter voor alle in hoofdzaak residentiële gebouwen, met uitzondering van eengezinswoningen;
- 4° het betreft geen afbraak in het kader van infrastructuurwerken waarvan het volume groter is dan 250 kubieke meter.

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volledige of gedeeltelijke afbraak van verhardingen op voorwaarde dat de verhardingen niet zijn opgenomen in

de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vastgesteld met toepassing van artikel 4.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed.”

Er is dus geen omgevingsvergunning nodig voor het slopen van de volledige woning met bijgebouwen en het verwijderen van alle verhardingen op het perceel.

De beroeper heeft gevraagd om gehoord te worden in dit dossier; alle partijen werden opgeroepen en op het onderhoud zijn de heer Kindermans, advocaat, namens de beroepers en de heer De Wispelaere, in naam van Terrazzi, namens de aanvrager, en de aanvrager verschenen; de opmerkingen geformuleerd door de aanwezige partijen tijdens de hoorzitting, werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

Conform artikel 66 2/1 van het OVD werd op gemotiveerd verzoek van de vergunningaanvrager d.d. 14 november 2025 beslist de beslissingstermijn met 60 dagen te verlengen; De termijnsverlenging heeft niet geleid tot een wijziging van de aanvraag, noch tot bijkomende mededelingen;

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

BESLUIT

Artikel 1 §1 Aan de heer Patti Mickaël, Rue Franco Rasetti 32, 4300 Waremmе wordt, onder de voorwaarden bepaald in dit besluit, de omgevingsvergunning **verleend** voor het project 'bouwen van een woning' met als voorwerp de volgende stedenbouwkundige handelingen zoals aangeduid in het omgevingsloket:

- Handeling: Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie - (Planaanduiding: STAANPLAATS AUTO)
- Handeling: Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie - (Planaanduiding: TERRAS)
- Handeling: Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie - (Planaanduiding: SERVITUDE)
- Handeling: Bouwen of herbouwen - (Planaanduiding: Nieuwbouw woning)
- Handeling: Verwijderen van vrijstaande gebouwen - (Planaanduiding: TE SLOPEN BIJGEBOUW)
- Handeling: Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies - (Planaanduiding: Te slopen woning)

gelegen ter plaatse Bovelingenstraat 364, 3870 Heers, kadastraal gekend: 73072A0119/00K002,

§2. De plannenlijst, PIV2, zoals opgeladen in het omgevingsloket, maken er een integraal deel van uit.

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

Artikel 3 De in artikel 1 bedoelde vergunning wordt verleend:

§1. Voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen:

onder volgende voorwaarden:

Het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dient strikt gevolgd te worden;

- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluviu System Operator dient strikt gevolgd te worden;
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de watergroep dient strikt gevolgd te worden;

Artikel 4 De beslissing wordt ter beschikking gesteld van:

- 1) de aanvrager, met name de heer Patti Mickaël, Rue Franco Rasetti 32, 4300 Waremmе
- 2) de beroeper, met name mevrouw PISCINA Cynthia, Rue de pousset 13, 4360 Bergilres
- 3) het college van burgemeester en schepenen van en te 3870 Heers
- 4) de adviesinstanties, vermeld in artikel 35, 37, 38/1 en/of 38/3 die advies verlenen in eerste aanleg

Artikel 5 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 6 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 vervalt termijn 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