

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025138284
Referentie gemeente:	2025 00086
Projectnaam omgevingsloket:	Verbouwen van een eengezinswoning
Projectnaam gemeente:	het verbouwen van een ééngezinswoning
Ligging:	Mottaerstraat 3 afdeling 1 sectie C nr. 64A
Contactpersoon:	Els Vanstapel

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van Mara Lahou met als contactadres Mottaerstraat 3 te 3870 Heers en Nick Spiritus met als contactadres Mottaerstraat 3 te 3870 Heers, werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 16 FEBRUARI 2026 HET VOLGENDE BESLIST:

Het College van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot **het verbouwen van een ééngezinswoning**.
De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket <https://omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be/> of op de dienst omgeving van de gemeente Heers tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

U kan, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U behoort tot het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid (waarschijnlijk) gevolgen ondervindt van, of belang hebt bij de beslissing over een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Het beroep wordt bij voorkeur digitaal ingesteld via het omgevingsloket:

omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be.

U kan ook een analogo beroep instellen. Stuur hiervoor een beroepschrift per aangetekende brief naar de deputatie van de provincie Limburg, op het volgende adres:

De Deputatie van de provincie Limburg, T.a.v. Directie Omgeving, Dienst Omgevingsvergunningen,
Universiteitslaan 1, 3500 HASSELT.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op.

Het beroep moet worden ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing.

Bezorg gelijktijdig bij beveiligde zending (bij aangetekende brief, of tegen ontvangstbewijs, of via het omgevingsloket) een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager.
- het college van burgemeester en schepenen van Heers.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2025138284;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de beslissing over de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Limburg - BE18 0910 1811 3565 (BIC: GKCCBEBB) met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2025138284" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Omgevingsloketnummer: OMV_2025138284

Dossiernummer: 2025 00086

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

De aanvraag ingediend door Mara Lahou met als contactadres Mottaerstraat 3 te 3870 Heers en Nick Spiritus met als contactadres Mottaerstraat 3 te 3870 Heers, werd ingediend op 1 december 2025
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 22 december 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Mottaerstraat 3, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie C nr. 64A

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een ééngezinswoning.
De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

Het College van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Het advies van de omgevingsambtenaar luidt als volgt:

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens het gewestplan, de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren d.d. 05/04/1977 en meer specifiek aan deze van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen. De aanvraag is gelegen in:

woongebied met landelijk karakter

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

agrarisch gebied

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Aan deze aanvraag zijn geen loten gekoppeld.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

Het gevraagde is in overeenstemming met het gewestplan.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke verordeningen zijn van toepassing.

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 29 april 1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 8 juli 2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 9 juni 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 12 mei 2023, in werking getreden op 1 januari 2024.
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 10 februari 2023.

2. Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verbouwen van een ééngezinswoning

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen

De nabije omgeving bestaat uit ééngezinswoningen in diverse bouwstijlen. Links van de betreffende woning zijn 3 gekoppelde woning bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak. De woningen zijn ingeplant op de rooijlijn. De naburige woning is tevens gebouwd op de zijdelingse perceelsgrens. De woningen hebben verschillende woningbijgebouwen en aanbouwen. De woningen bestaan uit een roodbruine baksteen, de uiterste woning is donkergrijs geschilderd. Het buitenschrijnwerk is wit of antracietkleurig en de dakbedekkingen zijn antraciet. Rechts van de woning die voorwerp is van deze aanvraag is een open ééngezinswoning afgewerkt met crepis, wit buitenschrijnwerk en een antracietkleurig dak. Aan de overzijde van de weg zijn nog twee open bebouwingen in diverse bouwstijlen qua verschijningsvorm en materiaalgebruik. Er is ook nog een onbebouwd perceel dat als weide dienst doet.

De woning zelf is opgetrokken uit roodbruin gevelmetselwerk, buitenschrijnwerk in een witte kleur en dakbedekking in bruine dakpannen. De woning bestaat uit één bouwlaag onder een schilddak, maar het gelijkvloers niveau is een halve bouwlaag hoger dan de voorliggende weg ingeplant. De woning heeft een split-level. Aan de achterzijde is de toegang tot de kelder via een garagepoort.

De aanvraag betreft het ontharden van het terrein daar waar kan, het realiseren van 2 parkeerplaatsen in de voortuin en 2 parkeerplaatsen in de achtertuin onder de vorm van karrensporen in waterdoorlatende kiezelverharding. De woning zelf wordt intern verbouwd en plaatselijk meer open gewerkt. Het gelijkvloers zal ruimte bieden aan een open leefruimte annex keuken. Een bergplaats, twee bureauruimtes, een slaapkamer en een badkamer. De zolderverdieping wordt ingericht voor twee slaapkamers en een badkamer, aparte wc en bergplaatsen. Het dak wordt vernieuwd en vervangen door een dak met een

steilere helling. Het terras dat aansluit op het niveau van het gelijkvloers wordt deels vergroot zodat het meer bruikbare oppervlakte heeft. De bouwdiepte en kroonlijsthoogte blijven ongewijzigd.

4. Openbaar onderzoek

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De aanvraag moet **niet** openbaar gemaakt worden. De **vereenvoudigde vergunningsprocedure** wordt gevolgd.

5. Adviezen

- Op 20 januari 2026 werd advies gevraagd aan info@wateringdeherk.be.
- Op 20 januari 2026 werd advies gevraagd aan provincie Limburg - afdeling Waterbeheer.
- Op 22 december 2025 werd advies gevraagd aan info@wateringdeherk.be.
- Op 22 december 2025 werd advies gevraagd aan provincie Limburg - afdeling Waterbeheer.

6. Project-MER

Het aangevraagde komt niet voor op de lijst van bijlage I, II of III bij het MER-besluit.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

Gewestplan Sint-Truiden – Tongeren dd. 5 april 1977

Het aangevraagde project is conform het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren, goedgekeurd op 5 april 1977, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

Verordeningen

Hemelwater

De vernieuwde hemelwaterverordening (2023) trad in werking op 2 oktober 2023. De aanvraag dient te voldoen aan de nieuwe hemelwaterverordening (2023).

In het kader van de hemelwaterverordening dringt een optimaal behoud, berging en hergebruik van hemelwater zich aan. In het kader van veranderende klimatologische omstandigheden werd de nieuwe hemelwaterverordening van 2023 aangenomen en dienen omgevingsvergunningen, dewelke werden aangevraagd na 2 oktober 2023 getoetst te worden aan de nieuwe hemelwaterverordening (2023).

Zodoende dient ieder ontwerp naar alle redelijkheid optimaal voorzien te worden van de nodige infrastructuur met betrekking tot opslag, behoud en hergebruik van hemelwater, conform de hemelwaterverordening 2023.

De hemelwaterverordening (2023) is niet van toepassing op de voorliggende aanvraag.

Wat betreft de hemelwaterverordening, wordt de eigenlijke woning uit de verordening gesloten, daar er geen werken aan de afwatering zullen gebeuren. De bestaande regenwaterafvoeren blijven hier behouden en zijn gekoppeld op de bestaande aanwezige riolering. Het verhoogde terras achteraan de woning wordt voorzien van een nieuwe niet waterdoorlatende terrastegel. Deze worden zo aangelegd dat het regenwater kan

afwateren naar de achterliggende betonverharding. Deze betonverharding is zo aangelegd dat deze vervolgens afwatert naar de tuinzone. Het regenwater kan zo infiltreren in eigen bodem. Heden is er een redelijke hoeveelheid verharding aanwezig op het betreffende perceel:

Deze bestaande verhardingen zullen deels opgebroken worden en tot een minimum gereduceerd tot de meest noodzakelijke verharding:

-grindverharding aan rooilijn: 38 m²

-grindverharding in voortuin (incl. karrenspoor): 76 m²

- grindverharding in zij- en achtertuin: 109 m²
- betonverharding rondom verhoogd terras: 88 m²

Al de verhardingen in voor- en zijtuin, evenals het karrenspoor in de achtertuin, zijn uitgevoerd in een waterdoorlatende grindverharding. Het regenwater kan hier dus rechtstreeks infiltreren in eigen bodem. Enkel de betonverharding achter het verhoogde terras en in de zijtuin links is uitgevoerd in een niet-waterdoorlatende betonverharding. Deze betonverharding is echter zo aangelegd dat het regenwater dat hierop valt, kan afwateren naar achterliggende eigen terrein en vervolgens infiltreren in eigen bodem.

Toegankelijkheid

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

Watertoets

Sedert de inwerkingtreding van omzendbrief OMG/2022/1 op 1 januari 2023 dient de vergunningverlenende overheid de watertoets, veruitwendigd in onderhavige waterparagraaf, op een gewijzigde manier uit te voeren.

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gewijzigd door het wijzigingsdecreet Integraal Waterbeleid van 19 juli 2013 en het wijzigingsbesluit van 25 november 2022, verplicht de vergunningverlenende overheid om de watertoets uit te voeren bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning. Dit decreet vormt het juridisch kader voor het integraal waterbeleid in Vlaanderen. Het decreet bevat ook de omzetting van de kaderrichtlijn Water en de Overstromingsrichtlijn.

De watertoetsprocedure werd geoptimaliseerd (cfr. watertoetsbesluit – BVR van 20/07/2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018), er werden aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

Het gevraagde is gelegen binnen de contouren van de advieskaart watertoets (2023).
Het gevraagde is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Aan de achterzijde van het perceel loopt de Beek nr. 154, onbevaarbare waterloop van 2de categorie. In de praktijk en volgens de VHA (Vlaamse Hydrografische Atlas) loopt deze niet meer over het openbaar domein, maar verder naar achter waardoor er voldoende afstand is tussen de waterloop en de achterste perceelgrens van het huidige aangevraagde project. De zone non aedificandi van 5 meter breedte om onderhoud te kunnen uitvoeren aan de waterloop, wordt gerespecteerd.

Gevolg van de ligging van het perceel aan een belangrijke geklasseerde waterloop, is echter ook het probleem dat het perceel bij zware lokale regenval sporadisch onder water kan komen te staan. Natuurlijke overstroming van waterlopen moet steeds mogelijk zijn. De mogelijke overlast is logischerwijze groter dicht tegen de waterloop, tegen de lager gelegen achterste perceelsgrens, dan op straat. Het kritisch overstromingspeil wordt bepaald op niveau 84,10 m TAW.

Referentiepeil as van de weg t.h.v. terreinprofielen 1 en 2 = 83,35 m TAW

De aanvraag betreft enkel de verbouwing van de bestaande woning, het verwijderen van bestaande terreinverhardingen en heraanleg in waterdoorlatende verhardingen. Het gelijkvloerse vloerpeil van de woning is hoog genoeg boven het overstromingspeil gelegen om binnenstromen van water te vermijden. Er kan echter wél water binnenstromen via de toegangspoort in de achtergevel naar de ondergrondse garage.

Er valt geen negatief effect op het overstromingsregime te verwachten, mits rekening gehouden wordt met de geformuleerde VOORWAARDEN:

- Geen nieuwe openingen in de bestaande gebouwen (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien

worden onder het overstromingsveilig vloerpeil.

- Nieuwe kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Doorvoeren van nutsleidingen en andere leidingen onder het overstromingsveilig vloerpeil moeten waterdicht uitgevoerd worden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten boven het overstromingsveilig vloerpeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het overstromingsveilig vloerpeil moeten overstroombaar blijven.

Het waterbergend vermogen wordt op afdoende wijze gevrijwaard door de ontharding en de waterdoorlatende nieuwe verhardingen.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van het integraal waterbeleid, zoals vervat in artikel 1.2.1 tot 1.2.4 Waterwetboek, evenals met art. 1.3.1.1 Waterwetboek.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Wegenis

De voorliggende weg is een gemeenteweg.

Het aangevraagde laat de voorliggende weg onverlet.

Natuurtoets

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

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

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

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

Het aangevraagde doorstaat de natuurtoets.

Erfgoed-/archeologietoets

Het perceel van het aangevraagde is niet gelegen in een gebied waar archeologie te verwachten valt.

Er is op het perceel geen sprake van vastgesteld bouwkundig of landschappelijk erfgoed, alsook geen erfgoed- of archeologische elementen.

Het aangevraagde doorstaat de erfgoed- en archeologietoets.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

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

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

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

Hieromtrent kan worden opgemerkt:

Functionele inpasbaarheid

Het aangevraagde betreft het verbouwen van een woning en het ontharden van een perceel en is functioneel inpasbaar in woongebied met landelijk karakter en in de onmiddellijke omgeving.

Mobiliteitsimpact

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

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bouwdichtheid van het perceel gaat aanzienlijk dalen door alle ontharding en het ruimtegebruik is doordacht. De impact van de verbouwing heeft nagenoeg geen effect op de schaal van dit project op dit perceel. De uitbreiding van het terras is een meerwaarde naar het gebruik van de buitenruimte.

Visueel-vormelijke elementen

Visueel-vormelijk zijn er weinig drastische ingrepen. De vergroening van de voortuin zal duidelijk zichtbaar zijn vanaf de straat en rest van de ontharding en vergroening is een duidelijke meerwaarde. De andere ingrepen aan ramen en deuren hebben enkel een moderniserend effect op de verschijningsvorm. Ook de andere dakhelling zal nauwelijks een impact hebben op het straatbeeld. Visueel-vormelijk zijn de gevraagde ingrepen aanvaardbaar binnen deze context.

Reliëfwijziging

Het reliëf blijft ongewijzigd.

Hinderaspecten op gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag heeft geen nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of de veiligheid in het algemeen.

Conclusie

Het aangevraagde is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bespreking adviezen

EXTERNE ADVIESINSTANTIES:

- Op 20/01/2026 werd advies gevraagd aan **info@wateringdeherk.be**; het advies werd ontvangen op 23 januari 2026 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig** als volgt:

Watering de Herk geeft een voorwaardelijk gunstig advies.

De adviesvraag handelt over: • richtlijn gewijzigd overstromingsregime

RICHTLIJN GEWIJZIGD OVERSTROMINGSREGIME

Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

<https://waterinfo.vlaanderen.be/watertoets>

Aan de achterzijde van het perceel loopt de Beek nr. 154, onbevaarbare waterloop van 2de categorie. In de praktijk en volgens de VHA (Vlaamse Hydrografische Atlas) loopt deze niet meer over het openbaar domein, maar verder naar achter waardoor er voldoende afstand is tussen de waterloop en de achterste

perceelgrens van het huidige aangevraagde project. De zone non aedificandi van 5 meter breedte om onderhoud te kunnen uitvoeren aan de waterloop, wordt gerespecteerd. Gevolg van de ligging van het perceel aan een belangrijke geklasseerde waterloop, is echter ook het probleem dat het perceel bij zware lokale regenval sporadisch onder water kan komen te staan. Natuurlijke overstroming van waterlopen moet steeds mogelijk zijn. De mogelijke overlast is logischerwijze groter dicht bij de waterloop, tegen de lager gelegen achterste perceelsgrens, dan op straat. Het kritisch overstromingspeil wordt bepaald op niveau 84,10 m TAW. Referentiepeil as van de weg t.h.v. terreinprofielen 1 en 2 = 83,35 m TAW

De aanvraag betreft enkel de verbouwing van de bestaande woning, het verwijderen van bestaande terreinverhardingen en heraanleg in waterdoorlatende verhardingen. Het gelijkvloerse vloerpeil van de woning is hoog genoeg boven het overstromingspeil gelegen om binnenstromen van water te vermijden. Er kan echter wél water binnenstromen via de toegangspoort in de achtergevel naar de ondergrondse garage.

Er valt geen negatief effect op het overstromingsregime te verwachten, mits rekening gehouden wordt met volgende VOORWAARDEN:

- Geen nieuwe openingen in de bestaande gebouwen (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het overstromingsveilig vloerpeil.
- Nieuwe kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Doorvoeren van nutsleidingen en andere leidingen onder het overstromingsveilig vloerpeil moeten waterdicht uitgevoerd worden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten boven het overstromingsveilig vloerpeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het overstromingsveilig vloerpeil moeten overstroombaar blijven.
- Ophoging van de tuinen rond de gebouwen zijn niet toegestaan. De bouwheer moet overstroming van de tuinen in overstromingsgevolg gebied te allen tijde accepteren om te vermijden dat eventuele overlast verschoven wordt naar de buurpercelen en hier eventueel erger wordt.
- Zwembaden, poolhouses, carports,... in de achtertuin zijn niet toegestaan. Enkel kleine tuinhuisjes zijn mogelijk omdat deze verhoogd kunnen gebouwd worden, eventueel op een zwevende vloer, zonder het terrein op te hogen, en toegankelijk gemaakt kunnen worden met een trapje. Echter moet elke constructie via een vergunningsprocedure beoordeeld worden in het kader van de watertoets. In overstromingsgevolg gebied geldt geen vrijstelling van vergunning voor kleine constructies.
- De bestaande inpandige garage in de woning is overstromings-onveilig, maar mag behouden blijven indien deze beveiligd wordt tegen het instromen van water (waterdicht af te sluiten). Ook eventuele andere (verluchtings-)openingen moeten waterdicht afgesloten worden of verhoogd tot boven het kritisch overstromingspeil.

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 het verbouwen eengezinswoning een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de voorwaarden bovenaan dit advies worden opgenomen in de vergunning.

Indien de verharde oppervlakte minder dan 1000 m² bedraagt wordt er door de waterbeheerder geen uitspraak gedaan over de GSV hemelwater. Het is aan de vergunningverlener om na te gaan of hieraan voldaan wordt.

De watering is waterbeheerder voor dit projectgebied, maar voor zowel het advies in het kader van de bindende bepalingen in verband met de waterloop (afstandsregels en machtigingen) als het advies in het

kader van de watertoets treedt de Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg op als ondersteunende adviesverlenende instantie.

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

- Op 20/01/2026 werd advies gevraagd aan **provincie Limburg - afdeling Waterbeheer**; het advies werd ontvangen op 22 januari 2026 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig** als volgt:

Hierbij kan ik u meedelen dat het dossier in het kader van de watertoets voorwaardelijk gunstig beoordeeld werd. Ik verzoek u de voorwaarden in de omgevingsvergunning op te nemen zoals ze geformuleerd werden in bijgaand advies.

Aangezien de oppervlakte van daken/verhardingen in de aanvraag kleiner is dan 1000 m², wordt er door de waterbeheerder geen uitspraak gedaan over de GSV hemelwater. Het is aan de vergunningverlener om na te gaan of hieraan voldaan wordt.

- Op 22/12/2025 werd advies gevraagd aan **info@wateringdeherk.be**; het advies werd ontvangen op 16 januari 2026 en luidt **volledig ongunstig** als volgt:

Watering de Herk geeft een ongunstig advies.

De adviesvraag handelt over: • richtlijn gewijzigd overstromingsregime

RICHTLIJN GEWIJZIGD OVERSTROMINGSREGIME

Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Aan de achterzijde van het perceel loopt de Beek nr. 154, onbevaarbare waterloop van 2de categorie. In de praktijk en volgens de VHA (Vlaamse Hydrografische Atlas) loopt deze niet meer over het openbaar domein, maar verder naar achter waardoor er voldoende afstand is tussen de waterloop en de achterste perceelgrens van het huidige aangevraagde project. De zone non aedificandi van 5 meter breedte om onderhoud te kunnen uitvoeren aan de waterloop, wordt gerespecteerd. Gevolg van de ligging van het perceel aan een belangrijke geklasseerde waterloop, is echter ook het probleem dat het perceel bij zware lokale regenval sporadisch onder water kan komen te staan. Natuurlijke overstroming van waterlopen moet steeds mogelijk zijn.

De mogelijke overlast is logischerwijze groter dicht bij de waterloop, tegen de lager gelegen achterste perceelsgrens, dan op straat. Het kritisch overstromingspeil wordt bepaald op niveau 84,10 m TAW.

Referentiepeil as van de weg t.h.v. terreinprofielen 1 en 2 = 83,35 m TAW

Opmerking: Het is onduidelijk waarom op de terreinprofielen in de aanvraag een hoogteverschil zou zijn van 30 cm tussen de as van de weg ter hoogte van terreinprofiel 1 (-1,50) en terreinprofiel 2 (-1,20). Volgens de gegevens van de afdeling waterbeheer uit het digitaal hoogtemodel is er geen hoogteverschil. Dit moet door de ontwerper gecontroleerd worden, desgevallend aan de hand van een opmeting door een landmeter (die ook hoogtegegevens in TAW kan bepalen). In geval van foutieve hoogtegegevens op de plannen kan het overstromingsveilig peil van de gebouwen ten opzichte van het kritisch overstromingspeil niet correct beoordeeld worden.

Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- Rekening houdend met strijgende waterpeilen als gevolg van de klimaatverandering, moet het vloerpeil van nieuwe gebouwen minstens 30 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn. = 84,10 m TAW + 30 cm = 84,40 m TAW = overstromingsveilig vloerpeil.
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het overstromingsveilig vloerpeil.
- Nieuwe kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Doorvoeren van nutsleidingen en andere leidingen onder het overstromingsveilig vloerpeil moeten waterdicht uitgevoerd worden.

- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten boven het overstromingsveilig vloerpeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het overstromingsveilig vloerpeil moeten overstroombaar blijven.
- Ophoging van de tuinen rond de gebouwen zijn niet toegestaan. De bouwheer moet overstroming van de tuinen in overstromingsgevoelig gebied te allen tijde accepteren om te vermijden dat eventuele overlast verschoven wordt naar de buurpercelen en hier eventueel erger wordt.
- Zwembaden, poolhouses, carports,... in de achtertuin zijn niet toegestaan. Enkel kleine tuinhuisjes zijn mogelijk omdat deze verhoogd kunnen gebouwd worden zonder het terrein op te hogen, en toegankelijk gemaakt kunnen worden met een trapje.
- De bestaande inpandige garage in de woning is overstromings-onveilig, maar mag behouden blijven indien deze beveiligd wordt tegen het instromen van water (waterdicht af te sluiten).

Beoordeling: Alhoewel de referentiepeilen van de weg op de plannen bij de aanvraag wellicht niet correct zijn, is het duidelijk dat het vloerpeil van het tuinhuis onder dit overstromingsveilig vloerpeil gebouwd wordt. Ook de auto's onder de carport zullen niet overstromingsveilig kunnen staan. Aan de hand van de foto's bij de aanvraag valt af te leiden dat er een parkeerprobleem op het perceel heerst. In het kader van de watertoets is het onverstandig om dit parkeerprobleem tegen de achterste perceelsgrens, onder nieuwe gebouwen te voorzien. Parkeren moet in het kader van de watertoets zoveel mogelijk rond het (hoger gelegen) hoofdgebouw georganiseerd worden, in de voortuin, in de inrit naast de woning, in de vergunde inpandige garage.

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 het verbouwen eengezinswoning een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft.

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

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

- Op 22/12/2025 werd advies gevraagd aan **provincie Limburg - afdeling Waterbeheer**; het advies werd ontvangen op 8 januari 2026 en luidt **volledig ongunstig** als volgt:

Hierbij kan ik u medelen dat het dossier in het kader van de watertoets ongunstig beoordeeld werd.

Motivering voor deze ongunstige beoordeling is weergegeven in bijgaand advies.

Aangezien de oppervlakte van daken/verhardingen in de aanvraag kleiner is dan 1000 m², wordt er door de waterbeheerder geen uitspraak gedaan over de GSV hemelwater. Het is aan de vergunningverlener om na te gaan of hieraan voldaan wordt.

Conclusie: de opgelegde voorwaarden van de adviesinstanties dienen strikt nageleefd te worden.

Voorstel van besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake milieu en ruimtelijke ordening, en dat het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Afleveren van een omgevingsvergunning: gunstig onder voorwaarden:

Voorwaarden

- Geen nieuwe openingen in de bestaande gebouwen (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het overstromingsveilig vloerpeil.
- Nieuwe kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Doorvoeren van nutsleidingen en andere leidingen onder het overstromingsveilig vloerpeil moeten waterdicht uitgevoerd worden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten boven het overstromingsveilig vloerpeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het overstromingsveilig vloerpeil moeten overstroombaar blijven.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 16 FEBRUARI 2026

- 1) De aanvraag ingediend door Mara Lahou met als contactadres Mottaerstraat 3 te 3870 Heers en Nick Spiritus met als contactadres Mottaerstraat 3 te 3870 Heers, wordt voorwaardelijk vergund.
- 2) Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:
 - Geen nieuwe openingen in de bestaande gebouwen (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het overstromingsveilig vloerpeil.
 - Nieuwe kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
 - Doorvoeren van nutsleidingen en andere leidingen onder het overstromingsveilig vloerpeil moeten waterdicht uitgevoerd worden.
 - Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
 - Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
 - Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten boven het overstromingsveilig vloerpeil opgesteld worden.
 - Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
 - Kruipkelders onder het overstromingsveilig vloerpeil moeten overstroombaar blijven.

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 16 februari 2026 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- Het bijgevoegde en ondertekende formulier met als titel 'besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning' dient u aan te plakken.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente Heers.

De administratieve kosten bedragen: €19,-

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

Naam	Unieke MD5 Hash
HEE_Mottaerstraat 3_Spiritus-Lahou Nick en Mara_WT	iFtDYQFB2v7FErUpM++HWg==
HEE_Mottaerstraat 3_Spiritus-Lahou Nick en Mara_nota	Tu6oPKkGNFCr247zqg4rNw==
PIV_PIV2_2026-01-14	Mj1EfQZIZbatLgZLstUNpQ==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_005_foto 5	eDpqhwg5UITQIfAcKC3q+g==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_006_foto 6	pYgWeJA6Cg0Eptj/BAjOCA==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_007_foto 7	+qtUQSC+hIKh6trw4KVoMg==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_008_foto 8	igdNnvoNK/i+gO1MgWSySw==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_009_foto 9	BNZlhnragxRZWZq1ukp98w==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_010_foto 10	eEuO5YKEyaMloze2j9mVHw==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_011_foto 11	JdAOaHgDyj5XJZvXmN1sXQ==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_012_foto 12	9X/3/eJzJQ7bvuxoWq7S5g==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_013_foto 13	U81B/+UQ3zw7myXmVFerqw==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_014_foto 14	IT+cOcRptWcl9eoOUZV4yw==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_015_foto 15	I9rfEMUqn0ZMothhpkuLA==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_016_foto 16	4eE1kElgxQJ6uHMx3uDqng==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_017_foto 17	fZsHBibCjrahgWZslH1ZMA==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_018_foto 18	GuIN9dYmw9m9hQqNWi2nbQ==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_019_foto 19	thnEKw+GNmU0fCDnaDtOew==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_020_foto 20	gcCBBuYaVaKQ/Xlg8Nf1AQ==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_021_foto 21	+UKn7aT1orkIJ1hRqcRdLw==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_022_foto 22	ZNalgo/r7Z+B1JTnaXHbog==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_023_foto 23	07/LDt2XBTT9wjcbYcdliQ==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_024_foto 24	kim/TLtoVU3NhUSt9NBOsw==

BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_025_foto 25	A+qR9YZRFw4F8GvFE4TeuQ==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_026_foto 26	3rHhnxizlw4yZNo+NyGEBA==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_027_foto 27	hWmELR7yO9A3kg6M+KW+SQ==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_001_foto 1	xfTPVc9j3RBotDDm8hFrhw==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_002_foto 2	zMmMuyVbnYKuMlul897MsQ==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_003_foto 3	UmASdZgq+CHnaPFX9AT9XQ==
BA_Verbouwing eengezinswoning_F_B_004_foto 4	Dw1d4lir5yltsz1jMzwNCg==
BA_Verbouwing eengezinswoning_Addendum B26	MuN2EkbLIF3lyHtO8R2J+A==
BA_Verbouwing eengezinswoning_Motivering 2	36bxDU2UrfexGbPweYESKA==
BA_Verbouwing eengezinswoning_Motivering hemelwaterverordening 2	+lh59i4XelSw3JiTWuHjug==
HEE_Mottaerstraat 3_Spiritus-Lahou Nick en Mara_2de adviesvraag_nota	7TW7sgZLae432RQPBHYNKQ==
HEE_Mottaerstraat 3_Spiritus-Lahou Nick en Mara_2de adviesvraag_WT	gE8tw9K60cKrt1uwBgzHXQ==
BA_Verbouwing woning_G_B_001_voorgevel	IPxA8VyKkASpj1ud8XFk4g==
BA_Verbouwing woning_G_B_002_zijgevel rechts	off/wfoXGqDU04CkTdp0lw==
BA_Verbouwing woning_G_B_003_achtergevel	17mgA4pFrGu9GiJ4+XDOjg==
BA_Verbouwing woning_G_B_004_zijgevel links	o24l/zJo6FOtWCdoxUxGkw==
BA_Verbouwing woning_G_N_001_voorgevel	AyolcJqPmJtxHkeySrpSjA==
BA_Verbouwing woning_G_N_002_zijgevel rechts	f9LB+Azx/jx6bCqAT+mNEQ==
BA_Verbouwing woning_G_N_003_achtergevel	GsWlKX8whPSROCA tqCORcw==
BA_Verbouwing woning_G_N_004_zijgevel links	mumNYlQxTd4hP7dwgrFqQw==
BA_Verbouwing woning_G_V_001_voorgevel	La9rzpwm7zHp8uRtKnTKBQ==
BA_Verbouwing woning_G_V_002_zijgevel rechts	fpBjW6f77YQJG1U4VM9CcQ==
BA_Verbouwing woning_G_V_003_achtergevel	RUKbxxMqAgXFgEBvWcYGNw==
BA_Verbouwing woning_G_V_004_zijgevel links	EyMET1d4j7F/H592vUwdxw==
BA_Verbouwing woning_I_B_001_inplantingsplan	ajJwYkYAlvtiOUseUyTJvQ==
BA_Verbouwing woning_I_N_001_inplantingsplan	TyRMVDXxbHtlhslqxZH6JQ==
BA_Verbouwing woning_L_N_001_legende bij inplantingsplan	BrHqNhVijY2SKA0SDrGUYQ==
BA_Verbouwing woning_L_V_001_materiaal	DQ2JsG/NXgvyljak1DkcOw==
BA_Verbouwing woning_P_B_001_fundering	6B1fjul83VUKTeBppA0cSQ==
BA_Verbouwing woning_P_B_002_gelijkvloers	r+3rhSaFrkS9bBy+6r7qVw==

BA_Verbouwing woning_P_B_003_verdieping	5J4zZr+Xy7nxXkRc/ZxFzg==
BA_Verbouwing woning_P_N_001_fundering	vqWVptTYcfkyx+Q2jp+Aw==
BA_Verbouwing woning_P_N_002_gelijkvloers	w1uw7SKevlrck8rPEZNuOg==
BA_Verbouwing woning_P_N_003_verdieping	QobblktHCihP3Q4T4ezFkg==
BA_Verbouwing woning_P_V_001_fundering	kuh16Ya/+ZERg+i7XWtkrg==
BA_Verbouwing woning_P_V_002_gelijkvloers	pqtUvznAv2Ifg3fD/S5dcA==
BA_Verbouwing woning_S_B_001_snedes A	rLr6G5Kd7RchUknLx53saw==
BA_Verbouwing woning_S_B_002_snedes B	u7Za/9yGrOujRXHL+GF7rw==
BA_Verbouwing woning_S_N_001_snedes A	UV98iP7cKUL7qoM5adr28g==
BA_Verbouwing woning_S_N_002_snedes B	90LAlrh9rCtRVIOZ4bl19A==
BA_Verbouwing woning_S_V_001_snedes A	FiS4ml6zG8vDJ5uJc2nn2w==
BA_Verbouwing woning_T_B_001_profiel 1	OKJ3g5tPQS3gDUDe8wSvsg==
BA_Verbouwing woning_T_B_002_profiel 2	WAgENTUldMRz5vQEjvWu/w==
BA_Verbouwing woning_T_N_001_profiel 1	6W7JVHfIDNkQ/xINo4ZmUw==
BA_Verbouwing woning_T_N_002_profiel 2	3RtWrWUT3u1MgRuDy/yXnw==