

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket: OMV_2025139441
Referentie gemeente: 2025 00082
Projectnaam omgevingsloket: bouwen van 6 halfopen eengezinswoningen
Projectnaam gemeente: het bouwen van 6 halfopen woningen na sloping van 1 woning
Ligging: Bovelingenstraat 274
afdeling 11 sectie C nrs. 120C2, 120D2, 122B, 122C en 123B
Inrichting:
Contactpersoon: Els Vanstapel

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van RIJCKMANS NV met als contactadres Breedpadstraat 26 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 MAART 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 bouwen van 6 halfopen woningen na sloping van 1 woning**. De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	6 individuele lucht-water warmtepompen opgesteld op het platte dak waarvan : 6x toestel van 7,50 kW (th) / 2,14 kW (el) (Nieuw)	12.84 kW	3

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 analoog 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_2025139441;
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_2025139441" 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_2025139441

Dossiernummer: 2025 00082

Inrichtingsnummer:

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

De aanvraag ingediend door RIJCKMANS NV met als contactadres Breedpadstraat 26 te 3870 Heers, werd ingediend op 20 november 2025

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 15 december 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Bovelingenstraat 274, kadastraal bekend: afdeling 11 sectie C nrs. 120C2, 120D2, 122B, 122C en 123B

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van 6 halfopen woningen na sloping van 1 woning.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	6 individuele lucht-water warmtepompen opgesteld op het platte dak waarvan : 6x toestel van 7,50 kW (th) / 2,14 kW (el) (Nieuw)	12.84 kW	3

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;

landschappelijk waardevol agrarisch gebied

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van 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

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (1962/MB005) voor bouwen van woonhuis - goedgekeurd op 18/04/1962.
- Stedenbouwkundige vergunning (1976/MB012) voor bouwen van woonhuis - goedgekeurd op 28/09/1976.
- Verkavelingsvergunning (1966/MB010) voor aanvraag voor een nieuwe verkaveling (wonen of industrie) - goedgekeurd op 28/07/1966.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van 6 halfopen woningen na sloping van 1 woning

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
16.3.2°a)	6 individuele lucht-water warmtepompen opgesteld op het platte dak waarvan : 6x toestel van 7,50 kW (th) / 2,14 kW (el) (Nieuw)	12.84 kW	3

De warmtepompen bevinden zich op het dak van de hoofdbouwen en zorgen voor geen overlast naar de burens toe.

De omgeving:

De omgeving bestaat uit zowel open als halfopen en gesloten bebouwingen in diverse bouwstijlen en typologieën. Het straatbeeld is bijgevolg zeer gevarieerd mede door de verschillende afwerkingsmaterialen en kleurpaletten. Onmiddellijk links van de projectzone bevindt zich een

open bebouwing. Aan de rechterzijde van de woning bestaat de woning uit één bouwlaag en een hellend dak met dakkapel, links heeft de woning twee bouwlagen en een hellend dak. De woning is opgetrokken in een beige-bruine gevelsteen en een sierplint in breuksteen. Het dak bestaat uit rode leien en het buitenschrijnwerk is donker van kleur. Er zijn verschillende woningbijgebouwen waarvan één gelegen in het agrarisch gebied. Het perceel van de naburige woning vertoont een "knik" ter hoogte van de achtergevel en maakt dan een hoek van +/- 45°.

Nog verder naar links zijn nog twee open bebouwingen alvorens een rij geschakelde woningen begint. Één open bebouwing bestaat uit één bouwlaag en een schilddak, de andere woningen tellen twee bouwlagen onder de kroonlijst van een hellend dak. De woning rechts van het projectgebied bestaat uit één bouwlaag en een hellend dak. Het materiaalgebruik is een rode en een bruine baksteen, antraciete dakpannen en blauwgrijs buitenschrijnwerk. Er is een vrijstaande garage die bijna tot tegen de perceelsgrens reikt. Verder liggen nog 4 open bebouwingen in diverse bouwstijlen, met anderhalf of twee bouwlagen en een hellend of plat dak. De bebouwing aan de overzijde van de straat is eveneens divers qua bouwstijl en typologie, ook het materiaalgebruik dat hoofdzakelijk gevelsteen is, komt in een divers kleurenpalet voor. Alle woningen in de nabije omgeving genieten van een nog ruime voortuin.

De aanvraag:

De aanvraag betreft de afbraak van een bestaande woning en de realisatie van 6 woningen in halfopen bouwstijl, het uitvoeren van verhardingen in de voor-, zij- en achtertuin, het realiseren van extra parkeerzones op de inritten naar de carports/parkeergarage. De woningen zijn zijde aan zijde zo ontworpen dat ze eruit zien als één ruime open bebouwing. Qua inplanting sluiten de woningen aan op de voorbouwlijn van de woning links.

De eerste woning is onderkelderd en een gedeelte van de kelder is voorzien als parkeergarage voor minstens 2 wagens en fietsen. De kelder reikt ondergronds dieper dan het gelijkvloers is. Een gedeelte wordt afgewerkt als terras, het overige wordt als tuinzone afgewerkt. De inrit bevindt zich links van de woning in de zijtuinstrook. De kelder is ook bereikbaar via een lift en trap. Het gelijkvloers herbergt een ruime open leefruimte naar de tuinzones georiënteerd, een berging, slaapkamer en badkamer, inkom met aparte vestiaire en wc. De verdieping voorziet nog een extra slaapkamer en badkamer, een aparte wc ruimte en een atelierruimte. De woning heeft een bouwdiepte van 14m10 op het gelijkvloers en 11m10 op de verdieping. Ter hoogte van de voorgevel is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 7m15, ter hoogte van de achtergevel van de burens 6m59. De minimale afstand tot de perceelsgrens van de achtergevel, daar waar het perceel 'knikt' bedraagt parallel gemeten 3m43.

De aangrenzende tweede woning is eveneens onderkelderd. Het gelijkvloers voorziet een open leefruimte eveneens volledig naar de tuinzone gericht, een berging, slaapkamer annex badkamer en inkomhal met apart wc en vestiaire. De verdieping herbergt nog 3 slaapkamers, een badkamer en aparte wc. Er is een carport geïntegreerd in het bouwvolume van de woning zodat de woningen 1 en 2 een architecturaal mooi geheel vormen. Als materialen wordt gebruik gemaakt van een wit/grijs genuanceerde gevelsteen in wildverband verlijmd, grijs gemoffeld buitenschrijnwerk in alu, accentafwerking in HPL bekleding kleur grijs.

Woningen 3 en 4 vormen opnieuw een architecturale eenheid. De woningen zijn onderkelderd. De indeling van beide woningen is vergelijkbaar. Ze hebben alletwee een carport voor de hoofdbouw die geïntegreerd is in het architecturale volume. De indeling is als volgt: een inkomhal met vestiaire en aparte wc, een berging die eveneens van een buitendeur voorzien is, een open doorzon leefruimte met aangrenzend een terras naar de tuinzone. De trap naar de verdieping vertrekt vanuit de leefruimte. De verdieping voorziet in 3 slaapkamers, een badkamer en nog een bergplaats, al dan niet een aparte wc. De bouwdiepte op het gelijkvloers is 9m50, met de carport meegerekend 15m50, de bouwdiepte op de verdieping bedraagt 9m50. De totale perceelbreedtes

bedraagt 10m50 (voor de woningen 2 t.e.m. 6). Als materialen wordt gebruik gemaakt van een rood/grijs genuanceerde gevelsteen in wildverband verlijmd, koper gemoffeld buitenschrijnwerk in alu, accentafwerking in HPL bekleding kleur koper.

Woningen 5 en 6 vormen opnieuw een architecturale eenheid qua stijl en vormgeving. Ze genieten opnieuw van een carport vooraan aan de woning, geïntegreerd in het bouwvolume. De woningen zijn volledig onderkelderde, de kelder heeft de functie berging, alsook voor de technieken. De woning links (woning 5) heeft een inkomhal met vestiaire en aparte wc. Via de inkomhal is ook een slaapkamer annex badkamer bereikbaar. Woning 6 heeft deze extra slaapkamer niet. De rest van de indeling is vergelijkbaar voor beide woningen. De open leefruimte is volledig naar de achtertuin zijde georiënteerd. Er is een berging die ook een buitendeur heeft. De verdieping herbergt 3 slaapkamers, een badkamer, een aparte wc en een bijkomende technische berging. De woningen hebben een maximale diepte van 16m50 met de carport erbij, de verdieping 10m50. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt min. 3m24. Als materialen wordt gebruik gemaakt van een groen/grijs genuanceerde gevelsteen in wildverband verlijmd, goud gemoffeld buitenschrijnwerk in alu, accentafwerking in HPL bekleding kleur goud.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig 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 is de **gewone procedure** van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

aanvraag omgevingsvergunning gewone procedure. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 22 december 2025 t.e.m. 20 januari 2026. Er werd **één** bezwaarschrift ingediend.

Bespreking bezwaarschrift:

Het bezwaarschrift uit het ongenoegen dat de aanvrager beplanting (uit de kluiten gewassen dennenhaag) op eigen terrein verwijderd heeft waardoor de tuin van de bezwaarindiener nu minder privacy heeft.

Dit is een ongegrond bezwaar, het staat iedereen vrij op eigen terrein de nodige werken uit te voeren die vrijgesteld zijn van vergunning. Als bezwaarindiener meer privacy wil in eigen tuin, kan dit door groenaanplant op eigen terrein of van vergunning vrijgestelde afsluitingen van max 2m hoog die ondoorzichtig zijn.

Bezwaarindiener haalt aan dat er nu "6" burens zullen komen in plaats van één, omdat ook de tuinzones van de woningen 2-6 grenzen aan een achterliggend perceel dat eveneens in hun eigendom is.

Ten eerste dient opgemerkt te worden dat de grens met het agrarisch gebied aangegeven is op het inplantingsplan, en dat het gedeelte wat in agrarisch gebied ligt niet mag worden ingericht als tuinzone. Dat geldt dus ook voor de bezwaarindiener. In die context en in alle redelijkheid dient dus geconcludeerd te worden dat enkel de tuinzone van woning 1 grenst aan de effectieve tuinzone van bezwaarindiener, en dat er dus slechts één buur is, en eveneens dat het twee bouwlagig bijgebouw van bezwaarindiener (ook gelegen in agrarisch gebied) de grens met de eigen tuinzone lijkt te vormen. Concreet is het perceel achter de achterste perceelsgrenzen van de woningen 2-6 geen tuinzone die bijhorend bij de woonfunctie gebruikt kan worden.

Bezwaarindiener heeft eveneens problemen met de bouwdiepte van de woning 1 en de grote raampartijen van woning 1 die ervoor zouden zorgen dat er inkijk is in de tuinzone van bezwaarindiener en dus hun recht op privacy ingevolge zou kunnen schenden.

De bouwdiepte van de woningen is nergens meer dan 17m op het gelijkvloers, hetgeen als algemeen aanvaardbare bouwdiepte wordt aangenomen. Meer bepaald is de bouwdiepte van woning 1 slechts 14m10. Verder is de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van de woning op het minst brede punt 6m59, wat veel ruimer is dan de gebruikelijke 3m zijtuinstrook bij open bebouwingen. De afstand tot de zijgevel van de bezwaarindiener en hun achterliggend terras is dus meer dan 9 meter.

Algemeen handelt het bezwaar dus over een vrees van het schenden van de eigen privacy, echter vanuit stedenbouwkundig standpunt kan hier niet in meegegaan worden. Het ontwerp duidt op een duidelijke blijk van respect voor de omgeving en de context. De ruime zijtuinzone van ruim 6.5 m getuigt hier onder andere van. De grote glaspartijen van woning 1 zijn een meerwaarde voor de open leefruimte en kunnen alleen maar toegejuicht worden. De onderlinge privacy kan op eenvoudige wijze gegarandeerd worden door op eigen terrein de nodige maatregelen te treffen zoals bijv. een dichte afsluiting, haagbeplanting, ... in het verleden gaf dat duidelijk ook de nodige waarborgen, dus waarom dan dit niet op eigen terrein realiseren, los van de nieuwe ontwikkeling op het naastliggend perceel, of in samenspraak met de toekomstige nieuwe burens.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

4. Adviezen

- Op 26 januari 2026 werd advies gevraagd aan Agentschap Wegen en Verkeer.
- Op 15 december 2025 werd advies gevraagd aan Agentschap Wegen en Verkeer.
- Op 15 december 2025 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.
- Op 15 december 2025 werd advies gevraagd aan Proximus.
- Op 15 december 2025 werd advies gevraagd aan De Watergroep.
- Op 15 december 2025 werd advies gevraagd aan Fluvius.

5. Project-MER

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

MER-screening

Het project komt niet voor de lijst gevoegd als bijlage I en II van het project-m.e.r.-besluit (BVR van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage). De aanvraag heeft wel betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit met name rubriek 10.b stadsontwikkelingsprojecten. Er wordt aan de hand van een m.e.r.-screeningsnota en de voortoets geoordeeld dat het project geen aanzienlijke gevolgen heeft voor het milieu en dat het project niet MER-plichtig is. Bij deze beoordeling wordt rekening gehouden met de criteria van bijlage II van het DABM waaronder de kenmerken van het project, de locatie van het project en de soort en de kenmerken van het potentieel effect.

6. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

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 en agrarisch gebied.

Met de dieptes van de tuinzones werd rekening gehouden met de grens met het agrarisch gebied en er wordt een bouwvrije bufferzone van 5 m in de tuinzone voorzien.

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) vereist voor de voorliggende aanvraag
-een hemelwaterputten met een totale inhoud van 40 000 liter en
een buffervolume van 3647.82 liter en
infiltratieoppervlakte van 8.84m².

De voorliggende aanvraag voorziet
-een hemelwaterputten met een totale inhoud van 57 500liter en
een buffervolume van 7957 liter en
infiltratieoppervlakte van 34.56m².

Elke eengezinswoning krijgt een grotere regenwaterput in functie van groter herbruik.
Dit betreft een RWA put van 7 500 liter in plaats van 5 000 liter voor loten 3, 4 & 6 , een RWA put van 10 000 liter in plaats van 7 500 liter voor loten 2 & 5 en een RWA put van 15 000 liter in plaats van 10 000 liter voor lot 1.

Alle regenwaterputten worden achter de bouwlijn ingeplant. Aangezien de woningen volledig onderkelderd worden, kunnen de RWA putten dicht bij de bouw geplaatst worden.

Bij het dimensioneren van de infiltratie wordt een groter herbruik in rekening gebracht volgens berekening watertoetsinstrument (als bijlage toegevoegd).

Bij sommige woningen is een wadi niet vereist, maar wordt alsnog een infiltratievoorziening aangelegd, om extra buffercapaciteit te voorzien bij hevige regenval.

De buitenaanleg wordt maximaal uitgevoerd in waterdoorlatende verharding.

- de parkeerplaatsen, de inritten naar de autostandplaatsen en de toegangspaden worden uitgevoerd in waterpasserende klinkers.

- de carports wateren af op eigen perceel (uitloop op het maaiveld).

- de overdekte terrassen wateren af op eigen perceel (uitloop op het maaiveld).

- de gelijkvloerse terrassen worden uitgevoerd in niet waterdoorlatend materiaal, en afwaterend op eigen perceel.

Bij elk bouwvolume zal dus het meerendeel van het regenwater infiltreren op het eigen perceel.

Het aangevraagde voldoet aan de hemelwaterverordening.

Toegankelijkheid

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

Watertoets

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

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

De watertoetsprocedure werd geoptimaliseerd (cfr. watertoetsbesluit – BVR van 20/07/2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het

decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018), er werden aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

Het gevraagde is niet gelegen binnen de contouren van de advieskaart watertoets (2023).

Het gevraagde is niet gelegen in pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het gevraagde is niet gelegen in een van nature overstroombaar gebied.

Het ganze terrein is niet gelegen in een van nature overstroombare gebied. Volgens de nieuwe pluviale overstromingskaarten is een gedeelte van het perceel omschreven als “kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering” waardoor volgende voorzorgsmaatregelen genomen worden.

Door het afhellende terrein worden de vloerpeilen en alle dorpels van de nieuwe woningen boven het niveau van de tuinzone ter hoogte van de achtergevel ingeplant als bescherming tegen afstromend water.

Daarnaast worden de zijtuinstroken bouwvrij gehouden, om afstromend hemelwater van het achterliggende perceel tussen de bouwblokken door naar de straat te kunnen afleiden.

In deze bouwvrije zijtuinstroken worden eveneens de bovengrondse wadi's ingeplant, achter de bouwlijn.

Het waterbeheer van de geplande bebouwing wordt als volgt aangepakt : de afwaterende oppervlakte van elke woning wordt berekend volgens de huidige hemelwaterverordening.

Het waterbergend vermogen wordt op afdoende wijze gevrijwaard door de plaatsing van de voorgestelde voorzieningen (hemelwaterput en buffer- en infiltratievoorziening).

Er is geen advies vereist met betrekking tot de impact op het grond- en oppervlaktewater in het kader van de watertoets.

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

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Wegenis

De voorliggende weg (Bovelingenstraat) is een gewestweg.

Het aangevraagde laat de voorliggende weg onverlet.

Natuurtoets

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

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

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

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

Het aangevraagde doorstaat de natuurtoets.

Impactscore stikstofdecreet

Het projectgebied situeert zich volgens het beschikbaar kaartmateriaal niet binnen een vogel- of habitatrichtlijngebied (speciale beschermingszone). Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied situeert zich ten noordoosten van het projectgebied op circa 1370m en betreft ‘Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw’.

De activiteiten in zowel aanlegfase als later in exploitatiefase hebben een zeer beperkte en toelaatbare impact wat betreft de stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied. De voertuigbewegingen die gerelateerd zijn aan het project betreffen respectievelijk 0,03% van het toegelaten jaarlijkse personenverkeer en 0,06% van het toegelaten jaarlijkse vrachtverkeer tijdens de aanlegfase en 0,23% van het toegelaten jaarlijkse personenverkeer in de exploitatiefase. Er kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project minder dan 1% bedraagt, hierbij is er geen verdere passende beoordeling nodig.

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 bouwen van ééngezinswoningen met verhardingen en aanleg van parkeerplaatsen en is functioneel inpasbaar in woongebied met landelijk karakter en in de onmiddellijke omgeving.

Mobiliteitsimpact

Het aangevraagde voorziet bijkomende verkeersbewegingen en een lichte verhoging van de mobiliteitsimpact. Echter, deze impact is eigen aan het realiseren van woningen in woongebied. De nodige maatregelen werden getroffen zodat er slechts één in- en uitrit per twee woningen is, de inritten zijn gekoppeld. Het gevraagde is zodoende inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

Het terrein heeft een oppervlakte van 3484m² volgens bijgevoegd opmetingsplan. Het realiseren van 6 woningen resulteert in een bouwdichtheid van 17.22we/ha, hetgeen aanvaardbaar is voor landelijk woongebied. Het ruimtegebruik is doordacht en de woningen zijn voldoende ruim en er is voldoende groenzone aanwezig. De woningen worden opgetrokken in baksteen als hoofdmateriaal, en als bouwtypologie bestaan ze uit twee bouwlagen met plat dak. De moderne bouwstijl komt in het divers straatbeeld meermaals voor. De woningen worden zij aan zij uitgevoerd als één grote moderne open bebouwing en beantwoorden zo aan de open bouwvormen die het straatbeeld qua typologie hoofdzakelijk vormen. Het aangevraagde past in de onmiddellijke context.

Reliëfwijziging

De onmiddellijke tuinzone achter de terraszones wordt genivelleerd. In de bufferzone voor de grens met het achterliggend agrarisch gebied wordt de overgang naar de natuurlijke helling van het perceel gemaakt. De terreinprofielen ter hoogte van de perceelsgrenzen met de burens dient ongewijzigd te blijven, het water wat over het perceel vloeit dient ten alle tijden op eigen terrein te infiltreren.

Hinderaspecten op gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag heeft geen nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of de veiligheid in het algemeen. De afstanden van de bebouwingen en de terrassen is voldoende groot tot de perceelgrenzen om de nodige privacy te kunnen creëren indien dit wenselijk zou zijn.

Conclusie

Het aangevraagde is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bespreking adviezen

EXTERNE ADVIESINSTANTIES:

Op 26/01/2026 werd advies gevraagd aan **Agentschap Wegen en Verkeer**; het advies werd ontvangen op 20 februari 2026 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig**.

Op 15/12/2025 werd advies gevraagd aan **Agentschap Wegen en Verkeer**; het advies werd ontvangen op 18 december 2025 en luidt **volledig ongunstig**.

- ➔ Er werden gewijzigde plannen overgemaakt met gekoppelde inritten om tegemoet te komen aan de gemaakte opmerkingen en alzo een tweede -voorwaardelijk gunstig – advies te bekomen.

Op 15/12/2025 werd advies gevraagd aan **Omgevingsloket Wyre**; het advies werd ontvangen op 17 december 2025 en luidt **volledig gunstig** als volgt:

Op 15/12/2025 werd advies gevraagd aan **Proximus**; het advies werd ontvangen op 16 december 2025 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig**.

Op 15/12/2025 werd advies gevraagd aan **De Watergroep**; het advies werd ontvangen op 16 december 2025 en luidt **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**.

Op 15/12/2025 werd advies gevraagd aan **Fluvius**; het advies werd ontvangen op 19 januari 2026 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig**.

Voorstel van besluit

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

De aanvraag voor het bouwen van 6 woningen en verhardingen en parkeerplaatsen kan vergund worden.

Afleveren van een omgevingsvergunning: gunstig onder voorwaarden:

Stedenbouwkundige voorwaarden

- a) De voorwaarden en aandachtspunten opgelegd door de verschillende adviesinstanties dienen strikt nageleefd te worden. De adviezen maken integraal deel uit van deze omgevingsvergunning.
- b) Ter hoogte van de linkerperceelgrens van woning 1 dient een ondoorzichtige afsluiting geplaatst te worden (draadafsluiting met doek, houten schutting, haagbeplanting, ... van minimaal 1.50 m hoog en maximaal 2 meter hoogte) minstens over de volgende lengte: te starten waar het groot raam in de zijgevel begint, tot waar het terras eindigt. De afsluiting kan geplaatst worden op de perceelsgrens mits akkoord van de buren, of op eigen terrein.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 16 MAART 2026

-
- 1) De aanvraag ingediend door RIJCKMANS NV met als contactadres Breedpadstraat 26 te 3870 Heers, wordt voorwaardelijk vergund.

2) Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Stedenbouwkundige voorwaarde

- a) De voorwaarden en aandachtspunten opgelegd door de verschillende adviesinstanties dienen strikt nageleefd te worden. De adviezen maken integraal deel uit van deze omgevingsvergunning.
- b) Ter hoogte van de linkerperceelgrens van woning 1 dient een ondoorzichtige afsluiting geplaatst te worden (draadafsluiting met doek, houten schutting, haagbeplanting, ... van minimaal 1.50 m hoog en maximaal 2 meter hoogte) minstens over de volgende lengte: te starten waar het groot raam in de zijgevel begint, tot waar het terras eindigt. De afsluiting kan geplaatst worden op de perceelsgrens mits akkoord van de bureu, of op eigen terrein.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM zijn van toepassing.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

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 bouwfysische vereisten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

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

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

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 maart 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: €31,-

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

Naam	Unieke MD5 Hash
BEWIJS VAN AANPLAKKING 3 - 274	3nGHXc9+FqNpzbMG4zMZvw==
BEWIJS VAN AANPLAKKING 1 - 274	1P0tI5963qMXi2sHeo4PYA==
BEWIJS VAN AANPLAKKING 2 - 274	OpoPQADUnc0OnuazqgdY5g==
BEWIJS VAN AANPLAKKING 3 - 274	3nGHXc9+FqNpzbMG4zMZvw==
BEWIJS VAN AANPLAKKING 2 - 274	OpoPQADUnc0OnuazqgdY5g==
BEWIJS VAN AANPLAKKING 1 - 274	1P0tI5963qMXi2sHeo4PYA==
BEWIJS VAN AANPLAKKING 1 - 274	1P0tI5963qMXi2sHeo4PYA==
BEWIJS VAN AANPLAKKING 2 - 274	OpoPQADUnc0OnuazqgdY5g==
BEWIJS VAN AANPLAKKING 3 - 274	3nGHXc9+FqNpzbMG4zMZvw==
Brief_AV-719-2025-00928_20251216_ongunstig	/vIAw/CvV+9Qt//6pKkEDw==
Offerte - 5000117979	ISLqiWa7rYJE3qqyQIUaCw==
Advies rio 5000117979	QrtVKzH78V/w4fzQ8n9Ibg==
Brief_AV-719-2025-00928-A_20260216_gunstig	bBkEb2qXRUmnuZHDxd6c/Q==
PIV_PIV3_2026-03-10	l6iWqJZDwruOLg6Nn4XOng==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_1	uW9caQabavl2a2OGM/H1pw==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_2	BwheiE9ZRiZWlCAPV+vouw==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_3	OQnauRuK/6Gw4YlmpzCnA==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_4	IzXn1NSLZsyPxUGxaZtK1A==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_5	5FxXoejju16oLh0NYUZGzw==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_6	mxPbjvEr8xuDK+VDHK7uvA==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_7	/VkkaFDulkrylx6mSBhl+A==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_8	UU7KAZFWBgtSUMBVwIC8lg==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_9	2B5KYqf0UbSW75W1JECdbg==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_10	iJa5LFstVclFdJTKw+g35g==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_11	BLwLfewTM+QEFQmT/aPKSQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_12	PcFguJlctvjW3nuGPqwsqQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_13	dyx3HojtS/azGonLJ6w2zA==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_14	Z9h4+8cDVBBke719IVOepw==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_15	GIPzGDdgFctdjFdiT6VJIQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_16	yTjiHtZHibECic6wkfSyng==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_17	BC+YkqSiXMaEukSQZ7HYoQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_18	y24o1oLogQpNrXviCNxJpw==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_19	8yhfeDxdja8w9HpQ/31oOQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_20	kHuxzeuZegGnE5SZMslsBA==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_21	N/ybLd/b3Rgwp52hhCdWLQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_22	Qzd4BZ3mLsqY18/bX+HoPQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_23	5zjl4pZrq51+Ass7WLbMEg==
BA_25.309-6 woningen-251117_F_B_24	Ss8glWw1yko6MbJmt4d5Jg==
BA_25.309-6 woningen-260107_Beschrijvende nota PIV2	lw8qqApNuxk/Xv9fb5zMqQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_archeologienota	0HimsfQ7U7cjPpkC+0aVpA==
BA_25.309-6 woningen- 251117_sloopopvolgingsplan	drnIL10IV8v+Uk83U0rbPQ==
BA_25.306-6 woningen-251117_opmetingsplan	uor0o5pYLuKpOELM6fWliQ==

BA_25.309-6 woningen-251117_stikstofnota	D3fLpNPqcBRDwmfAK+H+dA==
BA_25.309-6 woningen-251117_CIW Watertoets lot 1	HIFXCxtho7KOGQh0hC5tLg==
BA_25.309-6 woningen-251117_CIW Watertoets lot 2	O8TncojzcfEvJEadgB7iFQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_CIW Watertoets lot 3	Vt7Z1U5nciAWdL+hbk/nUQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_CIW Watertoets lot 4	wSl1EULQPgfBPp+mjuCErA==
BA_25.309-6 woningen-251117_CIW Watertoets lot 5	6DUmx7A6+QAkXkdXHoi6A==
BA_25.309-6 woningen-251117_CIW Watertoets lot 6	NDtKff1iQDZicj0l99E8Qw==
BA_25.309-6 woningen-260107_hemelwater lot1	q92imXGOZpDc8yUSWWHjcg==
BA_25.309-6 woningen-260107_hemelwater lot2	lz9FkMKa6Um0RpZaP3M2bQ==
BA_25.309-6 woningen-260107_hemelwater lot3	4fKFP6/ye6+jzcq87N4zA==
BA_25.309-6 woningen-260107_hemelwater lot4	8v8ypgndgBPU4FnMIQg7IA==
BA_25.309-6 woningen-260107_hemelwater lot5	X3JlkZIJ2RChNYr88vlqEw==
BA_25.309-6 woningen-260107_hemelwater lot6	kB1Q8+EsxUO5cKJA2BzsyA==
BA_25.309-6 woningen-251117_Overstromingsrapport 1	HfbDoepwEPFkBsGTymVdJw==
BA_25.309-6 woningen-251117_Overstromingsrapport 2	pOld8RQZ/dKKqh6Q5UlpnQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_Overstromingsrapport 3	deQNL7eElKgBp/aiL1+Waw==
BA_25.309-6 woningen-251117_Overstromingsrapport 4	oGLKFcPLNaYV1auR0evA+A==
BA_25.309-6 woningen-251117_Overstromingsrapport 5	MqHaLeISZ5fptJ57xBSO6w==
BA_25.309-6 woningen-251117_risicokaart_waterbeheerder 1	FT+S/oWziKou4OaEzShECg==
BA_25.309-6 woningen-251117_risicokaart_waterbeheerder 2	TaWxi/ducG8BzNCI2woK8Q==
BA_25.309-6 woningen-251117_risicokaart_waterbeheerder 3	ZuG3KsTtSAlI33mM056T3Q==
BA_25.309-6 woningen-251117_risicokaart_waterbeheerder 4	+/Xnhjq9ExlrfQ5R1wPfmQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_risicokaart_waterbeheerder 5	w5Lseg+ObbZ589S9zPEBPg==
BA_25.309-6 woningen-251117_Inventaris Onroerend Erfgoed	jvlcq9esY752aoToJSGcw==

BA_25.309-6 woningen-251117_tech fiche warmtepomp	6AsGOFG+/wUuoBTaAEQFig==
BA_25.309-6 woningen-251117_P_N_+02 -L1-L2 milieu	3LmWjXVaMJvl+cptBb/PAG==
BA_25.309-6 woningen-251117_P_N_+02 -L3-L4 milieu	t7xzfviRPlgZlhkb7mMR3A==
BA_25.309-6 woningen-251117_P_N_+02 -L5-L6 milieu	dTir8V6+GF/Gi8AOVDeQ5Q==
BA_25.309-6 woningen-251117_G_N_ag -L1-L2	BnChD75GH9BXDetYkjeRNA==
BA_25.309-6 woningen-251117_G_N_ag -L3-L4	2Eu4ZcEVFvj67xE/kVTYg==
BA_25.309-6 woningen-251117_G_N_ag -L5-L6	g/8q9HfUaGsJwXykbOpnkQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_G_N_vg -L1-L2	UJ1XSpSmMuGS/Q0InoLRGg==
BA_25.309-6 woningen-251117_G_N_vg -L3-L4	movzFq91pMIZeDvFIVwOug==
BA_25.309-6 woningen-251117_G_N_vg -L5-L6	NMGTNBHulmnJHPfNvzQGAA==
BA_25.309-6 woningen-251117_G_N_zgl -L1-L2	EfAKUz19sGzT3OFHxan+qQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_G_N_zgl -L3-L4	ad7F59yyEmMs1F2TmzlsbA==
BA_25.309-6 woningen-251117_G_N_zgl -L5-L6	/L1Xca4kyOo1w1G79di36w==
BA_25.309-6 woningen-251117_G_N_zgr -L1-L2	v1k7N9pjPLHNgGJwU6KX5Q==
BA_25.309-6 woningen-251117_G_N_zgr -L3-L4	1BnGzTDwe0J46upFuc1BsA==
BA_25.309-6 woningen-251117_G_N_zgr -L5-L6	VINROqXvNqQPGX133VI6PA==
BA_25.309-6 woningen-251117_L_N_1	J9PMd9veFzoAXCGHyxtiCQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_P_N_+01 -L1-L2	HCzRYJPF+vRRFUTclatWbQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_P_N_+01 -L3-L4	dFFhY03o5N3YWcXF9DIYTQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_P_N_+01 -L5-L6	BwAOw5PAB1ldL6Ax5f55CA==
BA_25.309-6 woningen-251117_P_N_+02 -L1-L2	BRh90gMYmq7MVzehNPswOg==
BA_25.309-6 woningen-251117_P_N_+02 -L3-L4	0zvR4d2yOl4ubhKq9nMwzQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_P_N_+02 -L5-L6	7XstD1OXf2XielzbTAmFSQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_S_N_A -L1-L2	CjCjhYQE+hM+i37OgKgcjw==
BA_25.309-6 woningen-251117_S_N_C -L3-L4	qfgOgE6KIKIFR7t7qOI5GQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_S_N_C -L5-L6	lbRBMwlqE00u4gsby9rJ1Q==
BA_25.309-6 woningen-251117_T_B_A	/QNR1RqxmQryZUBivyMUWQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_T_B_B	m0TVKGK3E8slXppe28wzcQ==
BA_25.309-6 woningen-251117_T_B_C	7AxCUlanhumYZ3ZwlBBc4g==
BA_25.309-6 woningen-251117_T_B_D	DMHXW00wyG16XeA22fhc9Q==
BA_25.309-6 woningen-251117_T_N_D	AoxfMxEj7cZJHrC1TKtwgw==
BA_25.309-6 woningen-260107_I_B_1	MYhbyZp5U2LQTukemtG5nQ==
BA_25.309-6 woningen-260107_I_N_1	WuZddvuGUDgnj4PocdA/kQ==
BA_25.309-6 woningen-260107_P_N_-01 -L1-L2	aNzD83rLyHISzoFFBvhaYg==
BA_25.309-6 woningen-260107_P_N_-01 -L3-L4	EOIVg++zc13jhHu12TWF+g==
BA_25.309-6 woningen-260107_P_N_-01 -L5-L6	XGQxNvJGpWbjnk+sqC6IKg==
BA_25.309-6 woningen-260107_P_N_-02 -L1-L2	RGqGxl3ZBoXRhXAon3guoQ==
BA_25.309-6 woningen-260107_P_N_+00 -L1-L2	kptji2/9l+DWfMRbMntdwA==
BA_25.309-6 woningen-260107_P_N_+00 -L3-L4	jnQmH8LxypA5GQMuU93oKq==
BA_25.309-6 woningen-260107_P_N_+00 -L5-L6	4oTueH3HGI06DbHPxMJSIA==
BA_25.309-6 woningen-260107_S_N_A -L3-L4	LfrETNOctWUS1jSsiLm5Mw==
BA_25.309-6 woningen-260107_S_N_A -L5-L6	OptIYMyckdu0g+llzZJoHw==

BA_25.309-6 woningen-260107_S_N_B -L1-L2	ToCRh0WXi/pjrqMeS2GxzA==
BA_25.309-6 woningen-260107_S_N_B -L3-L4	MCWbmbCm/rMBfXBkrVvyuA==
BA_25.309-6 woningen-260107_S_N_B -L5-L6	q+9G+wNaEr96erGeeiuXJQ==
BA_25.309-6 woningen-260107_S_N_C -L1-L2	pCDIGiW/gEXZRdNC7/9bYA==
BA_25.309-6 woningen-260107_T_N_A	wlrPMKsUxKSxzMz0ou2aA==
BA_25.309-6 woningen-260107_T_N_B	YQeQF8loLcOsbB26kUjtLQ==
BA_25.309-6 woningen-260107_T_N_C	FmGYxgUAtxoYUgWARx5vxw==
BA_25.309-6 woningen-260310_I_N_1	dnJwaicvuNT52pkDHawr6w==