

Brone Karel
Raes Van Heerslaan 40
3870 Heers

Verantwoordingsnota

Het innoveren van een landbouwbedrijf
Projectnummer: 24-20582

Projectlocatie: Raes Van Heerslaan 40 - 3870 Heers

Opgesteld door: Laura Maes – Ing. Guy Van Cauwenbergh
Datum: 15 juli 2025

Inhoud

1	Opdrachtgever	3
2	Bouwplaats.....	3
3	Voorwerp van de aanvraag.....	3
3.1	Algemeen	3
3.2	Concreet.....	4
4	Uitzicht en feitelijke toestand van de omgeving	4
5	Planologische context	5
6	Overeenstemming volgens de planologische context.....	6
7	Hemelwaterhuishouding	7
8	Overeenstemming volgens de ruimtelijke context	7
8.1	Landschap	7
8.2	Projectgebied	7
8.3	Overeenstemming.....	8

1 OPDRACHTGEVER

De Heer Brone Karel
Professioneel landbouwer

Raes Van Heerslaan 40
3870 Heers

Telefoon 0477 / 41 87 98
Email brone.karel@telenet.be

2 BOUWPLAATS

Raes Van Heerslaan 40
3870 Heers

Kadastraal bekend:
Provincie Limburg
Gemeente Heers
1^e Afdeling
Sectie B
Perceelnummers 272C, D, E, F, P, T, V en W

3 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

3.1 Algemeen

Deze gecombineerde aanvraag voor een omgevingsvergunning is globaal gezien als volgt te omschrijven:

De innovatie van een landbouwbedrijf

Het betrokken landbouwbedrijf aan de Raes Van Heerslaan 40 is milieukundig vergund tot 13 december 2027. Inmiddels is de bedrijfsopvolging verzekerd door het instappen van de zoon van Karel, Kenny Brone. Hij zal het landbouwbedrijf in de loop van dit jaar overnemen.

Gelet op deze overname wenst de familie het landbouwbedrijf futureproof te maken. Dit onder meer door het voorzien in een gloednieuwe kalverstal én door het aanpassen van de luchtbehandeling van de bestaande stallen.

Het uitbreiden van de veestapel houdt in dat binnen dezelfde beweging ook de (externe) mestopslag dient vermeerderd te worden. Ook de bestaande loods wordt uitgebreid om alle landbouwmateriaal en -materieel te kunnen stallen.

Binnen de tijdsgeest wenst de familie eveneens in te zetten op het aspect landbouwverbreding. Binnen deze context wensen ze vooraan het bedrijf te voorzien in een eenvoudige constructie voor het rechtstreeks verkopen van eigen hoeveproducten.

Tot slot wordt de omgevingsaanleg herzien in functie van de geplande, innovatieve werken. Meer concreet wordt de erfbeplanting herzien, worden er een aantal noodzakelijke bedrijfsverhardingen aangelegd en worden de nodige voorzieningen getroffen voor het adequaat afwikkelen van het afstromend hemelwater.

3.2 Concreet

Concreet houden de gewenste stedenbouwkundige handelingen het volgende in:

- De regularisatie van de woning en terras**
- De nieuwbouw van een vleeskalverstal**
- De nieuwbouw van een hoevewinkel**
- De regularisatie en uitbreiding van een loods**
- De regularisatie van twee bergingen aan stal 1**
- De regularisatie van twee afdaken aan stal 1**
- De regularisatie van een mestbassin**
- De nieuwbouw van een mestbassin**
- Het nieuw plaatsen van een PCB silo**
- Het plaatsen van een luchtwasser aan elke stal**
- Het nieuw aanleggen van twee infiltratievoorzieningen**
- Het nieuw aanleggen van betonverharding**
- Het nieuw aanleggen van steenslagverharding**
- De regularisatie van steenslagverharding**

4 UITZICHT EN FEITELIJKE TOESTAND VAN DE OMGEVING

Het goed, waar deze gecombineerde aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking op heeft, is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heers, ten oosten van de bebouwde kom.

De voorgelegen Raes Van Heerslaan gaat ter plaatse over in de Haspengouwlaan. Deze geeft na ongeveer 2km in oostelijke richting aansluiting op het centrum van Horpmaal.

Vlak langs het landbouwbedrijf bevindt zich de voetbalaccommodatie van K. Heers VV. De overige zijden van het landbouwbedrijf zijn onbebouwd.

De wijde omgeving van het goed is uitgesproken landelijk. De land- en tuinbouwfunctie is prominent aanwezig in het landschap en vormt bijgevolg de hoofddrager van het ruimtegebruik.

Het betrokken landbouwbedrijf is opgebouwd in verschillende tijdsperioden. Desondanks vormt het geheel een harmonieus geheel en geeft het een erg verzorgde indruk.

Een mooi beeld van het goed en zijn onmiddellijke omgeving bekomen we aan de hand van onderstaande figuur (zie figuur 1).



Figuur 1: Luchtfoto van de inrichting en zijn onmiddellijke omgeving (niet op schaal)

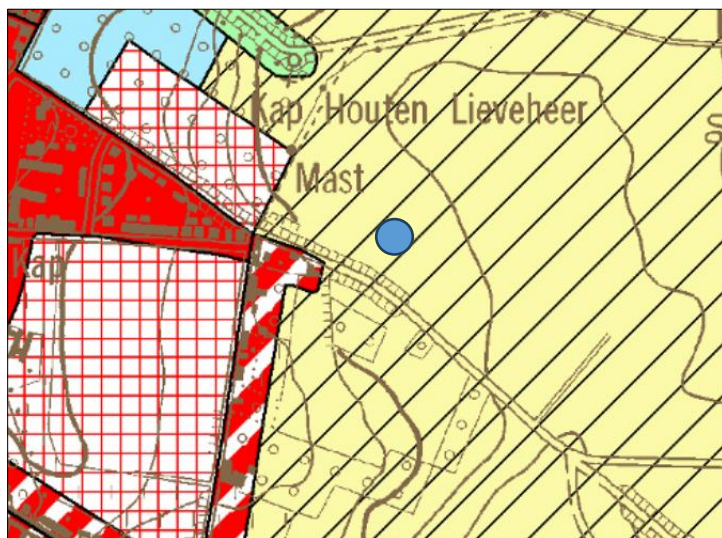
5 PLANOLOGISCHE CONTEXT

Volgens het vigerende gewestplan Sint-Truiden-Tongeren ligt de inrichting in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied (zie figuur 2).

Ten oosten van het landbouwbedrijf bevindt zich de woonkern van Heers onder de vorm van een woongebied, een woongebied met landelijk karakter en ontwikkeld woonuitbreidingsgebied.

Voor het overige zijn er voor de bouwplaats geen plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht.

Het betrokken landschappelijk waardevol agrarisch gebied is inmiddels herbevestigd (HAG) te noemen in het kader van de generieke AGNAS procedure, de afbakening van de gebieden van de agrarische en de natuurlijke structuur op Vlaams niveau.



Figuur 2: Uittreksel uit het gewestplan met aanduiding van de inrichting (niet op schaal)

Erfgoedkundig heeft het landbouwbedrijf niet onmiddellijk een waarde. Het is ook niet gelegen binnen een erfgoedgevoelige zone zoals daar zou kunnen zijn een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het eerste erfgoedrelict bevindt zich noordwestwaarts op ruim 500m verwijderd van het landbouwbedrijf.

Het betreft het Kasteel van Heers met omgeving, inmiddels vastgesteld bouwkundig erfgoed te noemen.

Ecologisch gezien zijn de bouwpercelen aan de Raes Van Heerslaan helemaal niet waardevol. Zij zijn immers niet geselecteerd binnen de speciale beschermingszones (SBZ) of binnen het Vlaams ecologisch netwerk (VEN). Een aantal kleinere, solitaire elementen in de omgeving, zijn wel biologisch waardevol te noemen volgens de biologische waarderingskaarten (BWK).

De kaarten van het Europese Natura 2000 project geven een ligging van de inrichting aan, minimum 2km verwijderd van de eerste speciale beschermingszone. In dit geval betreft het een habitatrichtlijngebied, noordwaarts gelegen ten aanzien van de kern van Heers.

Het eerste onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) bevindt zich noordoostwaarts circa 600m verwijderd van het landbouwbedrijf. Het betreft een uitloper van De Herk, een grote eenheid natuur (GEN) die zich verder uitstrekt in noordwestelijke richting.

Volgens de overstromingskaarten ligt de te bebouwen oppervlakte niet binnen een overstromingsgevoelig gebied.

6 OVEREENSTEMMING VOLGENS DE PLANOLOGISCHE CONTEXT

Volgens artikel 11 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn de agrarische gebieden bedoelt voor het volgende:

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 verblijfsgelegenheid 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 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m 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.

Zoals hoger reeds aangehaald wenst de aanvrager anno 2025 zijn landbouwbedrijf grondig te innoveren.

Hoofddoel van voorliggende aanvraag is om het betrokken bedrijf toekomstgericht klaar te maken voor de volgende generatie. Dit onder meer door het verbreden van de basisactiviteiten door middel van het voorzien in rechtstreekse verkoop van landbouwproducten, het voorzien in een nieuwe stal, het verbeteren van de luchtbehandeling van de bestaande stallen én het vergroten van de opslagcapaciteit aan mest en (landbouw)materiaal en -materieel.

Milieutechnisch gezien wenst men uiteraard een omgevingsvergunning IIOA (ingedeelde inrichting of activiteit) te bekomen voor onbepaalde duur.

De geplande innovatie gaat uit vanwege een actief, volwaardig landbouwbedrijf wat gericht wil investeren in de toekomst.

Bijgevolg dienen de geplande werken wel overeen te stemmen volgens de stedenbouwkundige context.

7 HEMELWATERHUISHOUDING

Voorliggende aanvraag voor een omgevingsvergunning valt binnen het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening van 2023.

Het nieuwe stalgebouw is ontworpen aan de hand van een ruime, ondergrondse kelder voor het opvangen van het afstromende hemelwater. Dit hemelwater zal onder meer gebruikt worden in de werking van de luchtwassers en voor het reinigen van de stallen na elke ronde.

Een deel van het afstromend hemelwater afkomstig van de nieuw aan te leggen verhardingen kan op een volstrekt natuurlijke manier infiltreren op eigen terrein.

Op twee plaatsen op het terrein voorziet de aanvrager tot slot in een nieuwe buffer- en infiltratievoorziening.

Het geheel van deze voorzieningen maakt dat het afstromend hemelwater afkomstig van de gebouwen en verhardingen op geen enkel ogenblik een nadelig effect zal teweeg brengen in de onmiddellijke omgeving. De globale hemelwaterhuishouding is met andere woorden sluitend op niveau van het landbouwbedrijf.

8 OVEREENSTEMMING VOLGENS DE RUIMTELIJKE CONTEXT

8.1 Landschap

Zoals hoger reeds vermeld is de wijde omgeving van het landbouwbedrijf sterk landelijk op te vatten.

Enerzijds heb je de nadrukkelijke aanwezigheid van de diverse, eerder kleinschalige (kerk)dorpen zoals deze van Horpmaal, Gutschoven, Veulen, Heers, Opheers, Batsheers... Deze kernen zijn relatief mooi geconcentreerd en zijn onderling verbonden door een fijnmazig netwerk van eerder lokale wegen.

Anderzijds is de land- en tuinbouwfunctie sterk beeldbepalend voor het landschapsbeeld. Dit uit zich voornamelijk in het gebruik van de onbebouwde percelen als cultuurgrond voor akkerbouwdoeleinden, als weiland of als boomgaard.

Andere functies zoals industrie, bedrijvigheid of openbare voorzieningen zijn eerder schaars. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de bescheiden voetbalaccommodatie van K. Heers VV aan de linkerzijde van het terrein.

Ook waardevolle, natuurlijke of erfgoedkundige elementen zijn eerder uitzonderlijk in de omgeving. Het Kasteel van Heers vormt hierop een uitzondering maar dit erfgoed is compleet buiten het gezichtsveld van het landbouwbedrijf gelegen.

Globaal gezien kunnen we bovenlokaal spreken van een overwegend gaaf en herkenbaar landschap.

8.2 Projectgebied

Het landbouwbedrijf van de familie Brone vormt als het ware een baken in de onmiddellijke omgeving. Het bedrijf ligt ruimtelijk betrekkelijk geïsoleerd.

Het eerste afgebouwde woonlint betreft dit van de verderop gelegen Sint-Barbarastraat, circa 150m verwijderd van de inrichting. Dit woonlint vormt dan ook onmiddellijk de aanzet van de bebouwde kom van de gemeente Heers.

8.3 Overeenstemming

Alle geplande werken sluiten ruimtelijk gezien naadloos aan op de contouren van de bestaande, vergunde gebouwen.

Voor de bouw van de nieuwe stal wordt de voorste bouwlijn van de bestaande stallen eenvoudig doorgetrokken. Ook de tussenafstanden tussen de verschillende bedrijfsgebouwen worden herhaald. Op deze manier bekomen we één mooi, harmonieus geheel.

Ook qua vorm en materiaalgebruik sluiten de nieuwe gebouwen mooi aan op de bestaande, vergunde gebouwen.

Alle nieuwe onderdelen vertonen voldoende afstand ten aanzien van de belendende percelen.

Rondom het bedrijf zijn reeds groenaanplantingen aanwezig. Deze worden heraangelegd in functie van de geplande nieuwbouwwerken.