

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket: OMV_2025100984
Referentie gemeente: 2025 00072
Projectnaam omgevingsloket: Mees - Noens
Projectnaam gemeente: Bouwen van een woonhuis.

Ligging: Gelindenstraat
afdeling 11 sectie A nr. 428E

Contactpersoon: Els Vanstapel

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van mevrouw Angelique Noens wonende te Nielstraat 24 te 3840 Tongeren-Borgloon en de heer Sven Mees wonende te Nielstraat 24 te 3840 Tongeren-Borgloon, werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 2 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 **bouwen van een woonhuis..**
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 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_2025100984;
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_2025100984" 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_2025100984

Dossiernummer: 2025 00072

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

De aanvraag ingediend door mevrouw Angelique Noens wonende te Nielstraat 24 te 3840 Tongeren-Borgloon en de heer Sven Mees wonende te Nielstraat 24 te 3840 Tongeren-Borgloon, werd ingediend op 30 september 2025

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 23 oktober 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen , Gelindenstraat, kadastraal bekend: afdeling 11 sectie A nr. 428E

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een woonhuis..

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.

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.

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde verkaveling gekend onder het nummer 7060V7913

Aan deze aanvraag is lot 3 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 en aan de voorschriften van de verkaveling.

Overeenstemming met dit plan

Het gevraagde voorziet in het bouwen van een ééngezinswoning en is in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. De verkaveling is ouder dan 15 jaar en de voorschriften vormen volgens VCRO art 4.3.1 geen weigeringsgrond meer voor een omgevingsvergunning.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Er worden verschillende afwijkingen op de voorschriften gemotiveerd aangevraagd. De afwijkingen betreffen:

- Het aantal bouwlagen onder de kroonlijst: Er wordt een woning met twee bouwlagen onder de kroonlijst aangevraagd i.p.v. één bouwlaag.
- De kroonlijsthoogte: de kroonlijsthoogte bedraagt 5m65 i.p.v. tussen de 4m en de 5m.
- Er wordt voor een blauw gesmoorde dakpan gekozen i.p.v. een rode dakpan.

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:

- Verkavelingsvergunning (1979/004) voor aanvraag voor een nieuwe verkaveling (wonen of industrie) - goedgekeurd op 11/06/1979.
- Verkavelingsvergunning (1979/00401) voor aanvraag voor de wijziging van een vergunde verkaveling (wonen of industrie) - goedgekeurd op 27/12/1990."

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft bouwen van een woonhuis.

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen

Omgeving

De onmiddellijke omgeving aan dezelfde kant van de weg bestaat vooral uit open ééngezinswoningen, bestaande uit één bouwlaag onder de kroonlijst. Het materiaalgebruik is een genuanceerde rood-bruin-beige gevelsteen, rode of roodbruine dakpannen en buitenschrijnwerk in een beige of witte kleur.

Dakkapellen en erkers komen in het straatbeeld voor. De woningen zijn allen op ingeplant op een zodanige manier dat er een ruime voortuinzone ontstaat. De inplanting van het gelijkvloers is op ongeveer een verdieping hoger dan het straatniveau, waardoor de kelders ook dienst doen als parkeergarage en bereikbaar zijn vanaf straatniveau. Het terrein ligt dus +/- 2 m boven de voorliggende weg. Het terrein zelf geniet ook van eenzelfde reliëf waardoor het ongeveer een verdiepingshoogte hoger ligt dan het voorliggende straatniveau. De overzijde van de straat is nog onbebouwd en zijn akkers.

Aanvraag

De aanvraag omvat het bouwen van een ééngezinswoning. De woning is net zoals de buurwoningen zo ontworpen dat de garage zich in de kelderverdieping op niveau van de straat bevindt, het gelijkvloers sluit aan bij het natuurlijke reliëf van het perceel. De voortuin wordt enkel verhard in functie van bereikbaarheid van de garage voor twee wagens naast elkaar, en voor de toegang tot de inkomdeur.

De woning voorziet op het gelijkvloers een ruime open leefruimte met aansluitend een ruime berging en een aparte linnenkamer. Aansluitend op de keuken en eetkamer is een terras voorzien waarvan een klein gedeelte overdekt.

De verdieping biedt plaats aan 3 slaapkamers, een badkamer en een apart toilet. De zolderverdieping is bereikbaar via een aparte vaste trap.

Als materiaalgebruik wordt gekozen voor een roodbruine gevelsteen, zwart buitenschrijnwerk en een antraciete dakpan. Er zijn accenten in hout.

4. 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 30 oktober 2025 t.e.m. 28 november 2025. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op 23 oktober 2025 werd advies gevraagd aan Proximus.
- Op 23 oktober 2025 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.
- Op 23 oktober 2025 werd advies gevraagd aan De Watergroep.
- Op 23 oktober 2025 werd advies gevraagd aan Fluvius.

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) vereist voor de voorliggende aanvraag
-een hemelwaterput van 10.000 liter en
een buffervolume van 5130 liter en
infiltratieoppervlakte van 12.43m².

Het aangevraagde voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 15.000 liter en een wadi met een buffervolume van 5141 l en een infiltratieoppervlakte van 22.49m²
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 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.

Stikstofdecreet

Er wordt door de bouw van de woning weinig tot geen extra verkeersoverlast verwacht. De stikstofdepositie gerelateerd aan mobiliteit zal hierdoor niet toenemen. Wanneer we de locatie van de woning bekijken, merken we dat de afstand tot het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied ongeveer 293 m bedraagt. Indien we ervan uitgaan dat er 4 personen per dag gemiddeld 2 vervoersbewegingen maken komen we aan (4 x 2 x 365) 2920 verplaatsingen per jaar. Dit getal ligt ruim onder de norm van 70 000 verkeersbewegingen die toegestaan zijn volgens de tabel KDW 6 op een afstand van 0m. Er kan dus met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project minder dan 1% bedraagt.

Wegenis

De voorliggende weg (Gelindenstraat) 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 bouwen van een open ééngezinswoning en is functioneel inpasbaar in woongebied met landelijk karakter en in de onmiddellijke omgeving..

Mobiliteitsimpact

Het aangevraagde voorziet geen bijkomende verkeersbewegingen of verhoogde mobiliteitsimpact buiten diegenen eigen aan de functie van het aangevraagde. Het gevraagde is zodoende inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De woning heeft een bouwbreedte van 12m en een bouwdiepte van 13m⁵⁰ over het gelijkvloers en de verdieping. Het hoofdvolume heeft een kroonlijsthoogte van 5m⁶⁵, de flankerende volumes van 4m⁸⁵. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minstens 3m. De afstand van de bouwlijn tot de as van de weg bedraagt 16m²⁰ om de toegang tot de ondergrondse garage mogelijk te maken. De woning wordt opgebouwd als een hoofdvolume met een kroonlijsthoogte van 5m⁶⁵ en dakvlakken van 45°, maar het volume wordt bewust gebroken door een verticale verspringing van 60 cm, waar plaatselijke dakuitbouwen met een dakhelling van 35° aan de rechterzijgevel voorzien zijn. Dit doorbreekt de massiviteit en zorgt voor een genuanceerde aansluiting bij de schaal van de bestaande omgeving. Ondanks de aanwezigheid van twee bouwlagen blijft de kroonlijsthoogte over het grootste deel van de gevel beperkt tot circa 5 à 5,50 m, conform de geest van de voorschriften. De opdeling in twee bouwlagen draagt bovendien bij aan de architectonische leesbaarheid en zorgt voor een evenwichtige verhouding tussen gevel en dakvolume. Omwille van het bestaande terreinprofiel, dat in de eerste meters sterk omhoogloopt ten opzichte van de straat, en het feit dat de naburige woningen voornamelijk bestaan uit één tot anderhalve bouwlaag onder hellend dak, werd het ontwerp bewust afgestemd om de impact op het straatbeeld te beperken. Het hoofdvolume wordt enigszins naar achter te leggen en het dakvolume wordt niet overschaald.

De bouwdichtheid is aanvaardbaar op dit perceel en het ruimtegebruik is logisch en doordacht met betrekking op het eigen perceel en de context.

Visueel-vormelijke elementen

Het ontwerp kiest voor een rustige en evenwichtige architectuur, waarbij voor-en achtergevel in dezelfde vormtaal worden uitgewerkt zodat een harmonieus geheel ontstaat tussen hoofdgebouw en uitbouwen. De uitbouwen worden daarbij beschouwd als “aanhorigheden” in de zin van de (vervallen) verkavelingsvoorschriften. De ontworpen volumes vallen binnen de bouwdiepte zoals opgelegd door vervallen verkavelingsvoorschriften. Verder wordt er bepaald dat deze aanhorigheden een architecturaal geheel moeten vormen met de woning. Hieraan wordt voldaan doordat ze identiek zijn uitgewerkt in materiaal en ritmiek, de kroonlijsthoogte bewust laag blijft en het geheel een consistent en symmetrisch karakter behoudt. Zowel kroon- als nokhoogte blijven beperkt en er wordt geen bijkomende volwaardige verdieping gecreëerd in de uitbouwen. De bekomen volumetrie sluit aan bij wat vaak voorkomt in vergelijkbare typologieën in de omgeving, en het gebouw oogt zuiver en harmonieus. Er wordt een esthetisch en functioneel geheel gecreëerd dat aansluit bij hedendaagse bouwtypologieën zonder de essentie van de oorspronkelijke voorschriften te verliezen.

De woning wordt voorzien van een roodbruine gevelsteen, aluminium schrijnwerk en blauw gesmoorde dakpannen met houten accenten.

Reliëfwijziging

Het reliëf blijft nagenoeg ongewijzigd, enkel de inrit van de ondergrondse parkeergarage grijpt in op het bestaande reliëf en rondom de woning wordt voor een praktisch gebruik de tuinzone genivelleerd, om dan weer geleidelijk aan over te gaan naar het bestaande terreinprofiel.

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

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van de gevraagde adviezen en beoordeelt deze als

volgt:

- Het advies van Proximus, afgeleverd op 24 oktober 2025 is gunstig.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 27 oktober 2025 is gunstig.
- Het advies van De Watergroep, afgeleverd op 24 oktober 2025 is voorwaardelijk gunstig.
Voor hogervermeld perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.
Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.
Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:
 - De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.
 - De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.
 -
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 28 oktober 2025 is voorwaardelijk gunstig.

Dit advies handelt over de technische aansluitbaarheid op het openbaar rioleringsnetwerk indien aanwezig. Dit desbetreffende perceel is aansluitbaar op de bestaande gemengde riolering ter hoogte van Gelindenstraat.

LET OP: De uitwendige aansluitingsdiameter van de huisaansluiting bedraagt standaard voor een vuilwataansluiting 125 mm en voor een regenwaterhuisaansluiting 160 mm voor een particuliere woning. De bestaande straatriolering ligt ondiep. De diepte van het private rioolstelsel dient hier dan ook op aangepast te worden. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing aansluitputjes door Fluvius.

De Fluvius-aansluitingsvoorwaarden voor o.a. diepte, diameter en locatie, zijn terug te vinden op www.fluvius.be.

Daarnaast dient u voor wat betreft riolering uiteraard te voldoen aan alle geldende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke wettelijke bepalingen dienaangaande. Dit advies doet geen uitspraak over of nazicht op de ontworpen riolering op het privé-gedeelte.

Via <https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan> kan u eenvoudig nakijken in welke cluster het perceel zich bevindt en de daaraan gekoppelde verplichtingen inzake septische putten. Als voor uw bouwproject een (her-)aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel noodzakelijk is, dient u zo snel als mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning een aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsnetwerk aan te vragen.

Dit kan online via www.fluvius.be. Dit is belangrijk om verloren kosten te vermijden daar wij de locatie en diepte van de aansluiting pas kunnen garanderen na realisatie van de aansluiting op openbaar domein.

Alleen Fluvius of een door ons aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting op het openbaar domein.

Keuring privéwaterafvoer

Elke rioleringsaansluiting op het openbaar rioleringsstelsel dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform de wettelijke bepalingen (oa Algemeen Waterverkoopreglement en ministerieel besluit voor de keuring).

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.

De aanvraag voor het bouwen van een ééngezinswoning kan vergund worden.

Afleveren van een omgevingsvergunning: gunstig onder voorwaarden:

Voorwaarden

- De voorwaarden in de bijgeleverde adviezen dienen gevolgd te worden en maken integraal deel uit van deze omgevingsvergunning.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 2 FEBRUARI 2026

- 1) De aanvraag ingediend door mevrouw Angelique Noens wonende te Nielstraat 24 te 3840 Tongeren-Borgloon en de heer Sven Mees wonende te Nielstraat 24 te 3840 Tongeren-Borgloon, wordt voorwaardelijk vergund.

Voorwaarden

- De voorwaarden in de bijgeleverde adviezen dienen gevolgd te worden en maken integraal deel uit van deze omgevingsvergunning.

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 inkennisstelling 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 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 2 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: € 31

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

Naam	Unieke MD5 Hash
BA_WONING_L_N	OuUpWJWmS4MOgFWJ4+P7nQ==
BA_WONING_I_N	VygngDpqjklfwlldaouljA==
BA_WONING_G_N_04	Sphll18DYrNQWqaa3+q1Pg==
BA_WONING_G_N_02	CaHvRya+j1sLoiFcMMrVjg==
BA_WONING_G_N_01	CHWRc5rLAgc25RxsZ5hZfQ==
BA_WONING_G_N_03	SHilvdfO7WbJbMpjPA24XA==
BA_WONING_T_N	ltJdt2PelXqyE7alq4nWPw==
BA_WONING_P_N_02	mpGBhOROlAr/+mzUZq/fGw==
BA_WONING_P_N_03	yn26h5VLRn76zgSBS6iLeA==
BA_WONING_P_N_04	RdPWu/6jgxfek11W8iv7PA==
BA_INFILTRATIEVOORZIENING_P_N_01	n12E+xtfNqYJNGmH2PW2XA==
BA_WONING_P_N_01	E5hvtPPo0MkcGRxKz8jBcA==
BA_WONING_S_N_01	+6l7tci+bVH+4efqyoFghg==
BA_INFILTRATIEVOORZIENING_S_N_01	5V/j8MQtjitQkot+aRhwlQ==