

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025132045
Referentie gemeente:	2025 00087
Projectnaam omgevingsloket:	25.52 - Gert-Jan Deglin
Projectnaam gemeente:	het bouwen van een woning met tuinberging
Ligging:	Veulenstraat 10 afdeling 4 sectie B nr. 858W
Contactpersoon:	Els Vanstapel

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van GERT-JAN DEGLIN met als contactadres Sint-Truidersteenweg 476 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 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 een woning met tuinberging**.
De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

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

Beroepsmogelijkheden

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

Het beroep wordt bij voorkeur digitaal ingesteld via het omgevingsloket:

omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be.

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

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

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op.

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

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

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

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2025132045;
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_2025132045" 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_2025132045

Dossiernummer: 2025 00087

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

De aanvraag ingediend door GERT-JAN DEGLIN met als contactadres Sint-Truidersteenweg 476 te 3840 Tongeren-Borgloon, werd ingediend op 2 december 2025

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 19 januari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Veulenstraat 10 , kadastraal bekend: afdeling 4 sectie B nr. 858W

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een woning met tuinberging.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

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

Het advies van de omgevingsambtenaar luidt als volgt:

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

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

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

woongebied met landelijk karakter

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

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.

2. Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een woning met tuinberging

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen

De naaste omgeving bestaat hoofdzakelijk uit half open bebouwingen in diverse bouwstijlen. Een roodbruine gevelsteen overheerst in het straatbeeld. De woningen zijn allen opgebouwd uit twee bouwlagen en een hellend dak afgewerkt in met een antracietkleurige dakpan.

De aanvraag betreft het bouwen van een half open ééngezinswoning, een woningbijgebouw en verhardingen. Het terrein vertoont een danig reliëf zodoende dat het perceel achteraan betrekkelijk hoger ligt dan ter plaatse van de aansluiting met het openbaar domein. Er wordt plaatselijk afgegraven en keerwanden worden geplaatst om de niveauverschillen op het terrein op te vangen en aan te werken naar de naburige percelen toe.

De woning bestaat uit twee bouwlagen met een hellend dak voor de hoofdbouw en een plat dak voor de meerdiepte van het gelijkvloers. De naburige gevel wordt afgewerkt met gevelpanelen in trespas voor het gedeelte dat vrij blijft. De woning bestaat uit twee bouwlagen en sluit qua kroonlijst en dakhelling aan op de naburige woning. De gekozen materialen zijn: een roodbruin genuanceerde gevelsteen, zwart alu buitenschrijnwerk en een vlakke zwarte dakpan.

De woning voorziet op het gelijkvloers de inkom met vestiaire en wc en de trap naar de verdieping. Er is eveneens een achterinkom/berging en nog een aparte berging van waaruit de kelderruimte ook toegankelijk is via een luik. De leefruimte is open en voorziet een zithoek, eethoek en keuken. Aansluitend op de keuken is een ruim terras. De eerste verdieping biedt plaats aan twee slaapkamers, een badkamer en aparte wc. De zolderruimte zal dienst doen als ontspanningsruimte. In de tuinzone wordt een woningbijgebouw voorzien dat dienst zal doen als tuinberging. Door de aard van het perceel zal deze berging hoger ingeplant worden. De zone tussen de tuinberging en het terras wordt verhard in grasdallen. De berging zal worden uitgevoerd in dezelfde materialen als de woning. Een fruitboom dient gerooid te worden maar zal vervangen worden.

4. Openbaar onderzoek

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

De aangrenzende eigenaars werden **aangeschreven** conform artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De **vereenvoudigde vergunningsprocedure artikel 83** werd gevolgd.

Er werd geen bezwaar ingediend.

5. Adviezen

- Op 21 januari 2026 werd advies gevraagd aan Proximus.
- Op 21 januari 2026 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.
- Op 21 januari 2026 werd advies gevraagd aan De Watergroep.
- Op 21 januari 2026 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 7500 liter en

een buffervolume van 5722 liter en

infiltratieoppervlakte van 13.80m².

De voorliggende aanvraag voorziet:

-een hemelwaterput van 7500 liter en

een buffervolume van 5768 liter en

infiltratieoppervlakte van 20,3 m².

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.

Wegenis

De voorliggende weg (Veulenstraat) 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.

Impactscore/ toetsing aan het stikstofdecreet

Het perceel is gelegen op 848 m van het dichtstbijzijnde Habitatrichtlijngebied "Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw". De motivatienota van de architect kan worden bijgetreden waarin aangetoond wordt dat de impactscore niet meer dan 1% zal bedragen, dit zowel voor de aanlegfase als in de bewoningsfase.

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 de bouw van een half open ééngezinswoning, een woningbijgebouw, de aanleg van verhardingen, het rooien van een boom en het heraanplanten van een boom en is inpasbaar in woongebied met landelijk karakter en in de onmiddellijke omgeving.

Mobiliteitsimpact

Het aangevraagde voorziet bijkomende verkeersbewegingen en een verhoogde mobiliteitsimpact. Het betreft echter enkel de bewegingen eigen aan een ééngezinswoning. Het aangevraagde is aanvaardbaar in de onmiddellijke omgeving.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid en Visueel-vormelijke elementen

Het aangevraagde beslaat een normaal ruimtegebruik en bouwdichtheid op dit specifieke perceel. De schaal van de bebouwing sluit aan bij de onmiddellijke omgeving, ook qua bouwstijl, kroonlijst en dakhelling.

Reliëfwijziging

Het maaiveld wijzigt enkel ter plaatse van de verhardingen en de gebouwen. De nodige maatregelen worden genomen om het verschil op eigen terrein en naar de burens toe op te vangen. Achter het woningbijgebouw blijft het terrein ongewijzigd.

Hinderaspecten op gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

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

Conclusie

Het aangevraagde is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bespreking adviezen

EXTERNE ADVIESINSTANTIES:

- Op 21/01/2026 werd advies gevraagd aan **Proximus**; het advies werd ontvangen op 22 januari 2026 en luidt **volledig gunstig** als volgt:
- Op 21/01/2026 werd advies gevraagd aan **Omgevingsloket Wyre**; het advies werd ontvangen op 21 januari 2026 en luidt **volledig gunstig** als volgt:
- Op 21/01/2026 werd advies gevraagd aan **De Watergroep**; het advies werd ontvangen op 21 januari 2026 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig** als volgt:

Voor desbetreffend 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.

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden. De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

- Op 21/01/2026 werd advies gevraagd aan **Fluvius**; het advies werd ontvangen op 30 januari 2026 en luidt **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** als volgt:

Voorstel van besluit

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

Afleveren van een omgevingsvergunning: gunstig onder voorwaarden:

Voorwaarden

Stedenbouwkundige voorwaarde

- a) De voorwaarden opgelegd door de adviesinstanties dienen strikt nageleefd te worden en maken integraal deel uit van de omgevingsvergunning.
- b) Heraanplant boom.

1/ er wordt opnieuw 1 boom aangeplant op het terrein;

2/ de heraanplant gebeurt ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen na de uitvoering van de werken;

3/ de heraanplant gebeurt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen zoals bepaald in het veldwetboek;

4/ de werken moeten worden uitgevoerd buiten het broedseizoen. Juridisch gezien begint het broedseizoen in Vlaanderen op 15 maart en eindigt op 15 juli.

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 19 december 2013 waarbij het reglement financiële waarborg voor groenschermen als last bij stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen werd goedgekeurd dient de aanvrager een financiële waarborg van 500 euro te stellen door het bedrag te storten op de rekeningnummer van de gemeente Heers BE 26 0910 0047 5329 voorafgaand aan de start van de werken met vermelding van het dossiernummer van de stedenbouwkundige vergunning (OMV_2025132045).

Na de uitvoering van de groenwerken moet de aanvrager de gemeente Heers, dienst ruimtelijke ordening, in kennis stellen dat de nodige aanplantingen gebeurd zijn.

De vrijgave van de waarborgsom gebeurt in zijn geheel, na vaststelling dat ten minste 80% van de aanplantingen als levensvatbaar worden beschouwd.

De vaststelling zal gebeuren door de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Heers.

De gemeente neemt een beslissing uiterlijk 3 maanden na de aanvraag tot vrijgave van de waarborg.

De plantafstand bij loof- of fruitbomen is minimaal 8 m.

Voor de compenserende beplanting dient gebruik gemaakt te worden van volgende soorten:

Bomen

Hoogstamfruit (appel, peer, kers, pruim, noot)

Sporkehout (*Frangula alnus*)

Zwarte els (*Alnus glutinosa*)

Gewone es (Fraxinus excelsior)
Winterlinde (Tilia cordata)
Zomereik (Quercus robur)
Boskers (Prunus avium)
Schietwilg (Salix alba) ook als knotwilg
Boswilg (Salix caprea)
Gauwe wilg (Salix cinerea)
Inlandse vogelkers (Prunus padus)

Het stand-still principe is het uitgangspunt voor deze aanvraag. Dit principe stelt dat de kwaliteit en de kwantiteit van de waardevolle natuurelementen in Vlaanderen er niet op mag achteruit gaan. Enerzijds is er de zorgplicht nl.: iedereen moet zorg dragen voor de natuur, zodat er geen schade aan toegebracht wordt en anderzijds de compensatie: als schade onvermijdbaar is, dan moet zij worden gecompenseerd.

Cultuurhistorische aspecten: Gemeente Heers heeft het onroerend erfgoedrichtplan voor hoogstamboomgaarden goedgekeurd en zal er dus naar streven deze boomgaarden op haar grondgebieden te behouden door ze te beschermen en indien mogelijk te herstellen.

o De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veevraat.

o Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden dat op dezelfde locatie waar de bomen gekapt worden nieuwe inheemse hoogstammige bomen of een inheemse houtkant conform bovenvermelde voorwaarden groeit; - Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 2 MAART 2026

1) De aanvraag ingediend door GERT-JAN DEGLIN met als contactadres Sint-Truidersteenweg 476 te 3840 Tongeren-Borgloon, wordt voorwaardelijk vergund.

2) Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Stedenbouwkundige voorwaarde

- a) De voorwaarden opgelegd door de adviesinstanties dienen strikt nageleefd te worden en maken integraal deel uit van de omgevingsvergunning.
- b) heraanplant boom:

1/ er wordt opnieuw 1 boom aangeplant op het terrein;

2/ de heraanplant gebeurt ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen na de uitvoering van de werken;

3/ de heraanplant gebeurt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen zoals bepaald in het veldwetboek;

4/ de werken moeten worden uitgevoerd buiten het broedseizoen. Juridisch gezien begint het broedseizoen in Vlaanderen op 15 maart en eindigt op 15 juli.

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 19 december 2013 waarbij het reglement financiële waarborg voor groenschermen als last bij stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen werd goedgekeurd dient de aanvrager een financiële waarborg van 500 euro te stellen door het bedrag te storten op de rekeningnummer van de gemeente Heers BE 26 0910 0047 5329 voorafgaand aan de start van de werken met vermelding van het dossiernummer van de stedenbouwkundige vergunning (OMV_2025132045).

Na de uitvoering van de groenwerken moet de aanvrager de gemeente Heers, dienst ruimtelijke ordening, in kennis stellen dat de nodige aanplantingen gebeurd zijn.

De vrijgave van de waarborgsom gebeurt in zijn geheel, na vaststelling dat ten minste 80% van de aanplantingen als levensvatbaar worden beschouwd.

De vaststelling zal gebeuren door de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Heers.

De gemeente neemt een beslissing uiterlijk 3 maanden na de aanvraag tot vrijgave van de waarborg.

De plantafstand bij loof- of fruitbomen is minimaal 8 m.

Voor de compenserende beplanting dient gebruik gemaakt te worden van volgende soorten:

Bomen

Hoogstamfruit (appel, peer, kers, pruim, noot)

Sporkehout (*Frangula alnus*)

Zwarte els (*Alnus glutinosa*)

Gewone es (*Fraxinus excelsior*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Zomereik (*Quercus robur*)

Boskers (*Prunus avium*)

Schietwilg (*Salix alba*) ook als knotwilg

Boswilg (*Salix caprea*)

Grauwe wilg (*Salix cinerea*)

Inlandse vogelkers (*Prunus padus*)

Het stand-still principe is het uitgangspunt voor deze aanvraag. Dit principe stelt dat de kwaliteit en de kwantiteit van de waardevolle natuurelementen in Vlaanderen er niet op mag achteruit gaan. Enerzijds is er de zorgplicht nl.: iedereen moet zorg dragen voor de natuur, zodat er geen schade aan toegebracht wordt en anderzijds de compensatie: als schade onvermijdbaar is, dan moet zij worden gecompenseerd.

Cultuurhistorische aspecten: Gemeente Heers heeft het onroerend erfgoedrichtplan voor hoogstamboomgaarden goedgekeurd en zal er dus naar streven deze boomgaarden op haar grondgebieden te behouden door ze te beschermen en indien mogelijk te herstellen.

o De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veevraat.

o Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opgevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden dat op dezelfde locatie waar de bomen gekapt worden nieuwe inheemse hoogstammige bomen of een inheemse houtkant conform bovenvermelde voorwaarden groeit; - Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos

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 beroepsindieners 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 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: €19,-

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

Naam	Unieke MD5 Hash
PIV_PIV2_2026-01-19	R4Tsyfizw8jX19PSOJmI1g==
BA_WONING_F_B_3_FOTO 01	ftYnhEOs12GcXHgcixEOsA==
BA_WONING_F_B_4_FOTO 02	VkLGwUQEhtJLwWSaF7cxxw==
BA_WONING_F_B_5_FOTO 03	63QlnPx/4uudqTVy0UT46A==
BA_WONING_F_B_6_FOTO 04	qJnMFsigFr+GXivCM2dZJA==
BA_WONING_F_B_7_FOTO 05	EY175Z+5hjGZ2LljcsGQaQ==
BA_WONING_F_B_8_FOTO 06	l1mazsLMy6oRRSPUQFM8cw==
BA_WONING_F_B_9_FOTO 07	gh5SEWrvzXclkFUDiTgw9A==
BA_WONING_F_B_10_FOTO 08	Lv8uCshmJZPEJjbCsrpElg==
BA_WONING_F_B_11_FOTO 09	rpBqNtuMpGDda19o0d+flg==
verantwoordingsnota - Gert-Jan Deglin	Vmj3jN7lrqTkGjupcDU6vw==
Motiverdende nota Stikstof	2fYnROT1c1ltV6WNb+PtOQ==
BA_BUITENBERGING_G_N_33_VOORGEVEL	oX+f9ZEoSHkEgtWOSMI/HQ==
BA_BUITENBERGING_G_N_34_ACHTERGEVEL	TR4EI/AK03Qyt7ABU4/tDg==
BA_BUITENBERGING_G_N_35_RECHTERGEVEL	IRvKKdV6MyRCHMbcMYyjAA==
BA_BUITENBERGING_G_N_36_LINKERGEVEL	jg5ZpQ5fpiJ+vy99SenilA==
BA_BUITENBERGING_P_N_30_FUNDERINGSPLAN	9RtS3pRYnbBWp4tYuHr82g==
BA_BUITENBERGING_P_N_31_GELIJKVLOERS	OsBYFybyAtxhhgeL9eFSkA==
BA_BUITENBERGING_P_N_32_DAKENPLAN	5u81W42IXU4qXNubR711gg==
BA_BUITENBERGING_S_N_37_SNEDE CC	Zzp4JlxSzeInlxRkZKHeGw==
BA_WONING_D_N_38_HEMELWATERPUT	tKIYVYjwDsiHW+1lwXv+Cg==
BA_WONING_D_N_39_INFILTRATIE - WADI	9ICIBkQcGqUIdSSpSGY1wQ==
BA_WONING_G_N_24_VOORGEVEL	jS5e8e8ad0d5s9GcVmaT7A==
BA_WONING_G_N_25_ACHTERGEVEL	5Z3fJwnOalevkUhqQ7Ltmg==
BA_WONING_G_N_26_RECHTERZIJGEVEL	i7JrzLQXFxGrVGm+z+hPdA==
BA_WONING_G_N_27_LINKERZIJGEVEL	Z2aOTYiA+FXg8eVEPdPPWA==
BA_WONING_I_B_12_INPLANTING	77638HySN7Y8D77BELZ6tA==
BA_WONING_I_N_15_INPLANTING	Rt3KYlQtALMa1yCmaxqDFQ==
BA_WONING_L_N_1_VOORBLAD	IfiEAQD5+wPS16Jy1WW3HQ==
BA_WONING_L_N_2_LEGENDE	IHyHgwF2Xm6LKb7EhBQS2g==
BA_WONING_P_N_18_RIOLERINGSPLAN	HQKWYv2pTnA3Lp2jHtMpxA==
BA_WONING_P_N_19_FUNDERINGSPLAN	vfNX5/KOiAwz8ajCtocN9g==
BA_WONING_P_N_20_GELIJKVLOERS	hVzv7hx464VYs9DyHLg6PA==
BA_WONING_P_N_21_VERDIEPING +01	s7WI88wSqmzZXW+hoXsxhg==
BA_WONING_P_N_22_VERDIEPING +02	og4XdXEN0Q1Xx+wNUQTfzQ==
BA_WONING_P_N_23_DAKENPLAN	wmyYCl6x8IYjnpI7gEUS5w==
BA_WONING_S_N_28_SNEDE AA	gH79m0rzgKyCGX7v53hrdA==
BA_WONING_S_N_29_SNEDE BB	s8qZi+GUDx1XAXHXqxLE3A==
BA_WONING_T_B_13_TERREINPROFIEL	tz3fwAjkPjyjrohrYds+6A==
BA_WONING_T_B_14_TERREINPROFIEL	a6pfQM1RjArfjF/Jz3aFkw==
BA_WONING_T_N_16_TERREINPROFIEL	1FSDIfaMOFbx5P8nP5kySA==
BA_WONING_T_N_17_TERREINPROFIEL	GP3NELPGmv0O9Slq7zEDyw==