



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

Namens het college,

Algemeen directeur

Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket: OMV_2026011237
Referentie gemeente: OMV_2026_00009
Projectnaam omgevingsloket: Beelen - Menten
Projectnaam gemeente: het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning
Ligging: Dennenbosstraat 1E
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 28 april 2026
Aard van de beslissing voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door Bernd Beelen met als contactadres Dennenbosstraat 9D te 3450 Geetbets en Joni Menten wonende te Biesemstraat 77 te 3454 Geetbets, werd ingediend op 10 februari 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 6 maart 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Dennenbosstraat 1E, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie E nr. 137B2

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

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 college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 23 april 2026.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning. De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen.

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

Het college van burgemeester en schepenen is in eerste aanleg bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag.

HISTORIEK

- Verkavelingsvergunning 85/FL/141 (intern nummer 1974/002/01) voor verkaveling van 5 kavels voor woningbouw, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 9 augustus 1974.
- Verkavelingswijziging (intern nummer 1974/002/02) met betrekking tot de ontsluitingsweg van het achterliggende perceel 137T, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 16 juli 1975.
- Verkavelingswijziging intern nummer 1974/002/03) voor het vergroten van de toegestane bouwdiepte op verdieping en het plaatsen van zonnepanelen, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van 25 mei 2010.
- Verkavelingswijziging (intern nummer 1974/002/04) met betrekking op het optrekken van een vrijstaand bijgebouw en afsluitingen, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 10 juni 2014.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

Het goed is gelegen in de Dennenbosstraat, een doodlopende gemeenteweg in Hogen, een kleine dorpskern in de gemeente Geetbets. De omgeving wordt er gekenmerkt door een klein woonlint omgeven door percelen in agrarisch gebruik.

De bouwkavel met voorziene huisnummer 1E maakt deel uit van een verkaveling van vijf kavels voor open bebouwing waarvan reeds drie ééngezinswoningen werden opgetrokken. Aan de rechterzijde staat Dennenbosstraat 1F, een woning met twee bouwlagen en een zadeldak. Aan de linkerzijde ligt de tweede nog onbenutte kavel in het rijtje van vijf. Het achterliggende landschap wordt gedomineerd door laagstamfruitplantages.

Aan de overzijde van de straat staat een voormalig boerderijtje tussen een rij van recentere vrijstaande ééngezinswoningen. De oudere woningen in de Dennenbosstraat zijn overwegend opgetrokken met één bouwlaag en een zadeldak. De recentere woningen bestaan in hoofdzaak uit twee niveaus en een hellend dak.

Het goed betreft een braakliggende kavel met 18,87 m straatbreedte en circa 58,00 m diepte. Het perceel heeft een geschatte oppervlakte van 11 are 35 ca. Het terrein is bouwrijp en al decennia in gebruik als hooi- of weiland. Ter hoogte van de straat bestaat er een aanzienlijk niveauverschil van 1,48 m, gevormd door een steile bermtalud. Het perceel zelf helt circa 1,25 m af van de achtergrens naar de rooilijn vooraan.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag is louter stedenbouwkundig van aard en beoogt de bouw van een vrijstaande ééngezinswoning met een inpandige overdekte fietsen- en afvalberging en omgevingsaanleg.

De woning wordt opgetrokken op 16,00 m uit de as van de weg. De achteruitbouwstrook is door een verspringende voorgevellijn en schuine kavelinplanting 12,20 tot 14,20 m diep. Hierdoor varieert ook de bouwdiepte over de breedte van de woning. De maximale bouwdiepte bedraagt 15,00 m op de benedenverdieping. Op de eerste verdieping is de bouwdiepte aan de linkerzijde 12,00 m en aan achteruitspringende rechterzijde 9,65 m. De minimale zijdelingse bouwvrije stroken zijn minimaal 4,17 m breed tot de heden onbebouwde kavel aan de linkerzijde ('lot 3', Dennenbosstraat 1D) en 3,50 m tot de gemeenschappelijke grens met Dennenbosstraat 1F.

De kroonlijsthoogte reikt maximaal 5,85 m hoog. Het hoofdvolume heeft een zadeldak met 10,77 m hoge nok parallel aan de straat. De vooruitbouw met tuitgevel krijgt een zadeldak haaks op de nokrichting met slechts 8,53 m nokhoogte. De achteruitbouw bestaat uit één bouwlaag van 3,55 m met plat dak. De footprint van de woning bedraagt circa 142,00 m².

De centrale inkomhal geeft uit op een wasberging met douche en technische ruimte en de open zit- en eethoek, bureau en keuken. De leefruimtes bevinden zich allen aan de linker- en achterzijde van de woning. Aangrenzend aan de keuken is er een bergruimte voorzien. Aan de rechterzijde van de woning zit een zijdeur die uitgeeft op een sas met vaste trap naar de bovenverdieping en een apart toilet. Rechts achteraan de woning wordt een inpandige afval- en fietsenberging voorzien binnen de achteraanbouw. Deze ruimte heeft 6,71 m³ netto vloeroppervlakte.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier potentiële slaapkamers, waarvan één met aangrenzende dressing. Tot slot ligt rond de centrale nachthal ook een badkamer en een apart toilet. De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap maar kreeg (nog) geen invulling en zal vermoedelijk als bergruimte benut worden.

De woning is ontworpen in landelijke stijl. De gevels worden afgewerkt met beige genuanceerde recuperatiesteen en krijgen onderaan een gecementeerde plint. Het schrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium en de deuren en luiken worden vervaardigd uit hout.

In de achteruitbouwstrook wordt aan de rechterzijde een 4,00 m brede oprit afgegraven om het niveauverschil op te vangen tussen de kavel en de voorliggende weg. De oprit loopt eerst 4% en nadien 19 % tot aan de voorgevellijn. Het niveauverschil wordt opgevangen door een keerwand aan de linkerzijde. Aan de rechterzijde zal het reliëf aansluiten op het de afgegraven oprit van Dennenbosstraat 1F.

Parallel met de voorgevel wordt een niet-overdekte autostalplaats voorzien. De oprit en parkeerplaats in de voortuin hebben een gecombineerde oppervlakte van circa 83,00 m². Ook in de rechterzijtuin wordt een autostalplaats aangelegd met waterdoorlatende verharding. De parkeerplaats is 3,50 m breed, tot in de zijdelingse perceelsgrens, en 6,00 m lang en loopt verder in een tuinpad naar de afval- en fietsenberging. Deze verharding is 29 m² groot. De totale voorziene verharding bedraagt circa 144,00 m².

In de voortuin wordt een hemelwaterput van 10.000 l ingegraven met overloop naar een wadi van 9,74 m bij 3,42 m. Deze infiltratiezone krijgt 23 m² infiltratieoppervlakte en een buffervolume van 6.900 l. De wadi krijgt een overloop naar de openbare riolering. In de achtertuin wordt een terras van 32 m² niet-waterdoorlatende verharding aangelegd. Er wordt geen woningbijgebouw voorzien.

OPENBAAR ONDERZOEK

PROCEDURE

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De aanvraag moet niet openbaar gemaakt worden. De vereenvoudigde vergunningsprocedure wordt gevolgd.

ADVIEZEN

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en de criteria van artikels 30-38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Er dienden geen adviezen gevraagd te worden.

TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING

PLANOLOGISCHE TOETS

BPA en RUP

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan origineel gewestplan Tienen - Landen goedgekeurd op 24 maart 1978 gelegen in:

- **agrarische 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 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 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.

- woongebieden met landelijk karakter

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De kavel is slechts beperkt gelegen in woongebied, met name een smalle strook aan de rechterzijde en een strook ter hoogte van de rooilijn. Het betreft bijgevolg een zonevreemde kavel die deel uitmaakt van een verkaveling:

Verkaveling

Het bouwterrein maakt als 'lot 4' deel uit van de goedgekeurde niet vervallen verkaveling van 23 augustus 1974 met 85/FL/141 en de daaropvolgende verkavelingswijzigingen in 1975, 2010 en 2014. De aanvraag moet getoetst worden aan de geldende verkavelingsvoorschriften. Gelet op het zonevreemde karakter zijn er geen afwijkingsmogelijkheden. Er is immers geen vergunningsgrond voor dergelijke handelingen, die strijdig zijn met de onderliggende agrarische gewestplanbestemming. De aanvrager geeft aan het ontwerp te hebben afgestemd op de voorschriften zonder daarvan af te wijken. Bij nazicht van het dossier werden geen afwijkingen vastgesteld.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997) en latere wijzigingen is van toepassing op deze aanvraag.

Verordeningen

- Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, goedgekeurd op 26 september 2023.
- Provinciale Stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.

ERFGOEDTOETS

Niet van toepassing.

NATUURTOETS

Habitatgebieden

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

Vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing.

Vlaams Ecologisch Netwerk

Niet van toepassing.

Regels rond ontbossingen

Niet van toepassing.

RIOLERINGSTOETS

In de zoneringsplannen staan alle straten ingedeeld in clusters. De zoneringsplannen zijn te raadplegen op volgende link: <https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan>
De verplichting voor het wel of niet plaatsen van een septische put volgt uit VLAREM II. De wetgeving hierover, kan u raadplegen via volgende link: <https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?wold=23941>. De woning is gelegen in een **centraal collectief gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan.

De aanvraag voorziet in een gescheiden droogweerafvoer zonder septische put. Gezien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is, moet de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius: www.fluvius.be. Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom. Sinds 1 juli 2011 is een keuring van de privéwaterafvoer van woningen en gebouwen verplicht.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de Codex RO.

Functionele inpasbaarheid

De geplande ééngezinswoning heeft een louter residentieel karakter en past zich in in het bestaande woonlint van de Dennenbosstraat.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De ontworpen woning en omgevingsaanleg voldoen geheel aan de voorziene verkavelingsvoorschriften. De gehanteerde inplanting, oppervlaktes en hoogtes zijn afgestemd op de omgeving. Het perceel is voldoende groot om de omvang van de voorziene constructie te kunnen dragen. Het gecombineerde ruimtegebruik van de constructie en verhardingen bedraagt circa 286,00 m² ofte 25 % van de totale kavel. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn aanvaardbaar. De aanvraag is ruimtelijk inpasbaar en in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.

Visueel-vormelijke elementen

De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande, omliggende bebouwing. Bij de omgevingsaanleg is – afgezien van een plantvak – geen

aanplanting voorzien. Met het oog op de landschappelijke integratie van de kavel is het wenselijk dat er minstens één hoogstammige boom wordt aangeplant. Een streekeigen loofboom zal een gunstige impact bij hitte en visuele en ecologische bijdrage leveren aan de landelijke omgeving. Dit kan opgelegd worden door middel van een voorwaarde bij vergunning.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Mobiliteit

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. De woning is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg. De voorziene verharding biedt voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers. Er wordt voorzien in een inbandige fietsenstalling die fietsgebruik kan stimuleren.

Bodemreliëf

Ter ontsluiting van het goed wordt het talud afgegraven en een oprit in helling aangelegd. De oprit zal aansluitend op de reliëfwijziging van de rechterbuur (Dennenbosstraat 1F) en aan de linkerzijde opgevangen worden met een keerwand. Verder wordt het bestaande terrein zoveel mogelijk behouden. Er wordt slechts een lichte aanvulling voorzien rondom de woning.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de voorziene realisatie van een eengezinswoning met in achtname van de geldende afstanden geen verwachte hinder zal opleveren, het gebruiksgenot van de omliggende eigenaars zal derven of de gezondheid en veiligheid in het gedrag zal brengen.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

De aanvraag voldoet aan de decretale beoordelingselementen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het goed is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Het betreft geen exploitatiewoning. Het goed wordt niet getroffen door een rooilijn.

WATERPARAGRAAF

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan. De locatie van deze vergunningsaanvraag is niet gelegen in een signaalgebied. Noch het goed, noch de voorliggende weg zijn gelegen in een overstromingsgevoelige zone.

Door de toename van de verharde en bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter met het oog op hergebruik van regenwater. De put krijgt een overloop naar een bovengrondse infiltratievoorziening met 6.900 liter buffervolume en 23 m² infiltratieoppervlakte, afgestemd op 142,00 m² afwaterend dakoppervlak en 83,00 m² waterdoorlatende verharding met een hellingsgraad groter dan 2%. Het hemelwater kan doorheen of langs de overige verhardingen infiltreren op eigen terrein.

De wadi krijgt een overloop naar de openbare riolering. Dergelijke handeling is strijdig met artikel 4 van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater. Immers:

Artikel 4

*Hemelwater dat op een verharding of op een andere constructie valt, moet op het terrein waar de verharding of de andere constructie zich bevindt, gescheiden gehouden worden van afvalwater. Het mag niet worden aangesloten op de bestaande privéwaterafvoer, noch mag het van het terrein worden afgevoerd naar een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, naar een regenwaterafvoerleiding in de straat of naar de openbare riolering, noch mag het van de verharding of de andere constructie afstromen naar een naburig terrein of naar het openbaar domein. [...]*s

Er zijn geen redenen om een (gemotiveerde) afwijking toe te staan. Een wadi met een correct gedimensioneerd vulniveau onder het niveau van de overloop van de regenwaterput zou voldoende bufferend vermogen moeten bezitten. Net in natte periodes is het belangrijk hemelwater vast te houden op eigen terrein en niet via een overloop af te voeren naar het openbaar domein dat grote hoeveelheden water moet slikken en maximaal vertraagd afvoeren. De overloop dient geschrapt te worden. Mits dit wordt opgelegd als voorwaarde bij de vergunning kan geoordeeld worden dat de aanvraag verenigbaar is met de geldende hemelwaterverordeningen en de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

PROJECT MER

PROJECT-MER-SCREENING

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III bij het Project-MER-besluit van de Vlaamse regering. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

TOETSING LUIK MILIEU

PROGRAMMATISCHE AANPAK STIKSTOF

Gelet op het stikstofdecreet werd nagegaan of er een passende beoordeling in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) noodzakelijk is. De aanvrager raamt de verkeersgeneratie van het project op jaarlijks 1.241 lichte voertuigbewegingen. De stellen dat deze verkeersbewegingen in functie van de bewoning door één gezin ver onder de drempel om een depositie van 1% met zich mee te brengen ligt, kan worden bijgetreden. Gelet op de kleinschaligheid van het project en de beperkte verkeersgeneratie worden in alle redelijkheid geen ongunstige effecten verwacht op vlak van biodiversiteit.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag mits het opleggen van de nodige voorwaarden in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De vergunning kan verleend worden mits te voldoen aan de volgende voorwaarden:

Specifieke voorwaarden:

- Er moet minimaal één streekeigen loofboom van eerste of tweede orde worden aangeplant op het perceel. De wettelijke plantafstanden moeten hierbij worden gerespecteerd. De aanplant gebeurt met een minimaal plantformaat 12/14. Het aanplanten van de boom moet uitgevoerd te worden in het eerste plantseizoen na afronding der werken. 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. Bij uitval moet in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden om op zijn perceel minstens één nieuwe hoogstammige boom tot volle wasdom te brengen.

- De overloop van de wadi naar de riolering wordt geschrapt.

Algemene voorwaarden:

- De stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning na te leven.
- Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
- Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
- De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
- Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).

Onder de gestelde voorwaarde wordt voorliggende aanvraag aan het college van burgemeester en schepenen gunstig geadviseerd met het oog op het verlenen van een vergunning.

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

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 28 APRIL 2026 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager.

De voorwaardelijke vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en/of lasten:

Specifieke voorwaarden:

1. Er moet minimaal één streekeigen loofboom van eerste of tweede orde worden aangeplant op het perceel. De wettelijke plantafstanden moeten hierbij worden gerespecteerd. De aanplant gebeurt met een minimaal plantformaat 12/14. Het aanplanten van de boom moet uitgevoerd te worden in het eerste plantseizoen na afronding der werken. 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. Bij uitval moet in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden om op zijn perceel minstens één nieuwe hoogstammige boom tot volle wasdom te brengen.
2. De overloop van de wadi naar de riolering wordt geschrapt.

Algemene voorwaarden:

3. De stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning na te leven.

4. Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
5. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
6. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
7. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).
8. Uiterlijk acht dagen voor de start van de werkzaamheden moet door de verslaggever de startverklaring als elektronisch document rechtstreeks naar de energieadministratie doorgestuurd worden.
9. De bouwheer wordt erop gewezen omzichtig te werken ter hoogte van het openbaar domein. Bij ontegensprekelijke schade aan het openbaar domein aangericht door de bouwheer, zullen alle kosten aan hem doorverrekend worden.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

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 vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf 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.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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 gedeeltes, 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, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde 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.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

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.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 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.

De indieners van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het

afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:
1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

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.