

**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\_2025097817  
**Referentie gemeente:** OMV\_2025\_00072  
**Projectnaam omgevingsloket:** woning doms  
**Projectnaam gemeente:** het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met zorgwoning  
**Ligging:** Hogenstraat 35A  
Dienst Omgeving  
**Contactpersoon:** omgeving@geetbets.be  
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68  
**Datum Beslissing** 21 april 2026  
**Aard van de beslissing** voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door de heer STIJN DOMS wonende te Hogenstraat 37 te 3450 Geetbets, werd ingediend op 10 november 2025  
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 13 januari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Hogenstraat 35A, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie E nr. 202F

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

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 16 april 2026.

## **VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR**

### **ALGEMENE INFO**

#### **BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen en voorziet in het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met zorgwoning.

#### **VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID**

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

#### **HISTORIEK**

- Op 3 maart 1983 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het verkavelen van drie kavels voor vrijstaande eengezinswoningen (85/FL/81 met intern nummer VK1983/0005/01).
- Op 2 mei 2009 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor een verkavelingswijziging met het oog op het plaatsen van zonneboiler en zonnepanelen op de daken (intern nummer VK1983/0005/02).

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

### **BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING**

Het goed is gelegen in een verkaveling langs de Hogenstraat, een gemeenteweg die gekenmerkt wordt door lintbebouwing tussen de kernen van Geetbets en Hogen. De directe omgeving van de bouwkael wordt gekenmerkt door ruime eengezinswoningen en woningbijgebouwen. Aan de overzijde van de straat staat een voormalige meubelwinkel met bovengelegen woning en achterliggende magazijnen. Links en rechts van het goed staan twee eengezinswoningen van één bouwlaag met zadeldak. De woning Hogenstraat 35 staat op circa 7,50 m achter de rooilijn en heeft een bouwdiepte van circa 13,00 m en 14,60 m gevelbreedte. De woning Hogenstraat 38 is ongeveer 17,00 m breed en 11,50 m diep. Beiden woningen staan enigszins verheven boven de straat door het hellend karakter van de percelen aan de

zuidzijde van de Hogenstraat.

### **OMSCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND**

Het perceel 202F, kavel 3, is 9 are 99 ca groot en braakliggend. De kavel is 50,00 m diep ontworpen en de straatbreedte bedraagt 24,50 m. Ter hoogte van de achterste perceelsgrens neemt de breedte af tot 15,45 m. Het terrein deed tot op heden gedeeltelijk dienst als moestuin. Links vooraan op het perceel stond een meerstammige naaldboom die reeds werd gerooid met het oog op het bouwrijp maken van het perceel. Het terrein helt af naar de straat, vooral in de eerste zes meter, de toekomstige voortuin. Ter hoogte van de rooilijn is het maaiveld 1,20 m lager dan de achterste perceelsgrens. In de breedte is het terrein quasi vlak. De toegang tot het perceel is over een breedte van 6,00 m aangelegd met kiezel aan de rechterzijde. Op de rooilijn vangt een boordsteen een beperkt hoogteverschil op tussen de openbare berm en de bouwkavel.

### **VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

De aanvraag is louter stedenbouwkundig van aard en beoogt de bouw van een vrijstaande eengezinswoning met inbegrip van een zorgwoning, de kap van een boom, de aanleg van zwembad en verhardingen.

De nieuw op te richten woning vangt aan op 10,45 m achter de rooilijn. Aan de linkerzijde bedraagt de zijtuinbreedte 3,76 m. De rechter perceelsgrens versmalt schuin naar achteren. Door een trapsgewijze verspringing van de woningbreedte bedraagt de minimale afstand tot de grens met Hogenstraat 38 vooraan 4,37 m tot plaatselijk beperkt 3,03 m. De maximale breedte van de woning bedraagt 14,42 m. De maximale bouwdiepte bedraagt 15,00 m aan de linkerzijde van de woning, waar de bouwdiepte plaatselijk wordt vergroot door een gelijkvloerse achteruitbouw met zadeldak. Aan de linkerzijde, en op de eerste verdieping varieert de bouwdiepte van 11,52 m tot 12,02 m.

De woning wordt gekenmerkt voor verschillende in- en uitsprongen in gevel alsook verschillende verspringende nok- en kroonlijsthoogtes en 45° hellende dakvlakken. Ter hoogte van de voorgevel bedraagt de nokhoogte 3,75 m tot 6,78 m boven het bestaande maaiveld. De nokhoogte varieert dan weer van 8,83 m tot 11,97 m. ter hoogte van de achtergevel ligt het maaiveld wat hoger en nemen de respectievelijke hoogtes af van 6,60 m tot 7,20 m (kroonlijsten) en van 8,65m tot 11,79 m (nok).

Op de benedenverdieping wordt het pand betreden via een gemeenschappelijke inkom, met daarrond een apart toilet en bureau. Verder bevinden zich op gelijkvloers niveau aan de linkerzijde een gemeenschappelijke berging en technische ruimte. De rest van de benedenverdieping wordt ingericht als een ondergeschikte zorgwoning. Aan de achterzijde van de woning wordt een keuken met open leefruimte ingericht. Aan de rechterzijde komt er een slaapkamer met aanpalende dressing en een badkamer. Vanuit de inkom bereik je via een trap de overloop van de eerste verdieping. Hier vangen de private vertrekken van de hoofdwoning aan. Aan de linkerzijde worden een berging, strijkkamer en douchekamer ingericht. Aan de rechterzijde komen de leefvertrekken met links achteraan een inpandig overdekt terras aangrenzend aan de eet- en zithoek. Via een vaste trap kan vanop de overloop de dakverdieping worden bereikt. Onder het dak worden twee slaapkamers, een badkamer en een dressing gerealiseerd.

De centrale as van de woning wordt wit-grijs gekaleid en voorzien van een gecementeerde plint. De overige gevelvlakken bestaan uit oranje-rood genuanceerd gevelsteen. Het schrijnwerk is een combinatie van hout en zwart aluminium. De daken worden bekleed met rode dakpannen.

De toegang tot het perceel wordt verlegd van de rechter naar de linkerzijde. Daar wordt een oprit aangelegd met 8% tot 9,5 % helling. Deze oprit geeft in de linkerzijtuin uit op de berging met zijdeur. Aan de straatzijde wordt de oprit verbreed voor het parkeren van twee wagens. De parkeervakken meten 3,00 bij 7,00 m. Deze waterdoorlatende verhardingen hebben een totale oppervlakte van 10,50 m<sup>2</sup>. Ter hoogte van de voorgevel wordt een niet-waterdoorlatend hellend vlak van 15,50 m<sup>2</sup> aangelegd dat naar de voordeur leidt. Achter de 16,97 m diepe oprit loopt een tuinpad om de woning naar de achtertuin.

Achter de woning wordt een zwembad van 9,50 m lang 4,00 m breed aangelegd. De 38 m<sup>2</sup> grote zwembadkuip wordt 1,70 m diepe ingegraven. Achter de woning en langs het zwembad worden 54,00 m<sup>2</sup> aan niet-waterdoorlatend tuinpad en terras aangelegd. Er wordt niet voorzien in een vrijstaand bijgebouw al wordt wel gesuggereerd dat dit tot een latere mogelijkheid behoort.

In de achteruitbouwstrook wordt een bovengrondse infiltratiezone aangelegd met 21,65 m<sup>2</sup> infiltratieoppervlakte en een buffervolume van 4.250 l. Deze wadi wordt als een glooiing aangelegd in de hellende voortuin. De diepte varieert daardoor van 0,30 tot 0,70 m. De maximale contouren van de wadi bedragen 8,80 m bij 4,50 m. De overloop van twee regenwaterputten met een gecombineerd volume van 20.000 l wordt aangesloten op de infiltratiezone. Het vulvolume bedraagt door de hoogte van de overloop slechts 0,25 m.

De meerstammige naaldboom links vooraan op het perceel werd reeds geveld. Ter hoogte van de oprit staat op het openbaar domein een boom die men wenst te verplaatsen. Op eigen terrein worden in de voortuin en achtertuin vier nieuwe hoogstammige bomen aangeplant.

## OPENBAAR ONDERZOEK

### PROCEDURE

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. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 januari 2026 t.e.m. 19 februari 2026. Er werd geen informatievergadering gehouden. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

## ADVIEZEN

### ADVIES WATERGROEP

Op 14 januari 2026 werd volgend **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies** ontvangen van De Watergroep (ACCA):

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).

### **ADVIES FLUVIUS**

Op 20 januari 2026 werd een **voorwaardelijk gunstig advies** ontvangen van Fluvius. Het advies wordt als bijlage toegevoegd.

### **ADVIES WYRE**

Op 13 januari 2026 werd volgend **gunstig advies** ontvangen van Wyre:

Geacht college

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via [Aanpassingswerken | wyre](#)

### **ADVIES PROXIMUS**

Op 14 januari 2026 werd volgend **gunstig advies** ontvangen van Proximus:

Beste,

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via [www.proximus.be/afbraak](http://www.proximus.be/afbraak).

## **TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING**

### **PLANOLOGISCHE TOETS**

#### **Gewestplan**

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

- **woongebieden met landelijk karakter**

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

De aanvraag voor de bouw van een gezinswoning met inbegrip van zorgwoning is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften van het landelijk woongebied, zoals hierboven omschreven.

### **BPA en RUP**

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

### **Verkaveling**

Het bouwterrein maakt als lot 3 deel uit van de goedgekeurde, niet vervallen verkaveling van 3 maart 1983 (VK1983/0005/01) waarvan de voorschriften werden gewijzigd op 5 mei 2009 (VK1983/0005/02) met het oog op het plaatsen van zonneboilers en zonnepanelen op de daken. De aanvrager wenst gemotiveerd af te wijken van volgende verkavelingsvoorschriften:

- Het aantal bewoonbare niveaus bedraagt drie in plaats van twee door de oprichting van twee volwaardige bouwlagen en een woonlaag onder het dak.
- De vrije zijtuinstroken zijn kleiner dan 4,00 m.
- De woning heeft een maximale bouwdiepte van 15,00 m op gelijkvloers niveau, daar waar de voorschriften de diepte beperken tot 12,00 m op alle verdiepingen.
- De kroonlijsthoogte bedraagt meer dan 6,00 m.
- In de zone voor tuinen zijn bevloeringen slechts op “beperkte oppervlakte” toegestaan. Er kan een bijgebouw van 30 m<sup>2</sup> worden opgetrokken. De aanvraag voorziet niet in een woningbijgebouw maar geeft wel deze intentie weer. Er wordt voorzien in een niet-overdekte zwembadconstructie van ongeveer 38 m<sup>2</sup> en 54 m<sup>2</sup> verhardingen.

### **Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften**

Verkavelingsvoorschriften vormden tot 30 december 2017 een weigeringsgrond voor vergunningsaanvragen. Voortaan is dat enkel nog zo in verkavelingen jonger dan 15 jaar. Dit betekent niet dat de verkavelingsvoorschriften van verkavelingen, ouder dan 15 jaar, “verdwijnen”. Ze verliezen echter hun dwingend karakter. Wie zich aan de verkavelingsvoorschriften houdt, heeft meer zekerheid over de uitkomst van de vergunningsaanvraag dan wie dit niet doet (zie artikel 4.3.1, §2 VCRO: als er gedetailleerde verkavelingsvoorschriften zijn, worden die geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven). Wanneer men de voorschriften van een verkaveling niet wenst te volgen, geldt de toets aan de onderliggende bestemmingsvoorschriften én de beoordeling aan de goede ruimtelijke ordening.

De opgesomde afwijkingen worden behandeld onder het luik ‘beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Conform artikel 4.4.1 van de VCRO worden volgende handelingen niet als afwijkend:

- 1° de plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het dakvlak; (reeds ondervangen door de verkavelingswijziging uit 2009).
- 2° de creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4.

### **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 overwelden 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 openlucht recreatieve 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**

Er is geen bos aanwezig. Er werd wel een meerstammige naaldboom geveld. Het behoud van deze boom was niet prioritair. Door de voorziene aanplant van vier hoogstammige bomen wordt de kap ruimschoots gecompenseerd. Door middel van voorwaarden kan de aanplant en het behoud van vier hoogstammige streekeigen loofbomen worden verankerd in de vergunning.

Het verplaatsen – *de facto* vervangen op gewijzigde locatie – van de bestaande openbare straatboom ter hoogte van de oprit, zal uitgevoerd worden door de gemeente. De kostprijs van deze werken zal verhaald worden op de aanvrager.

### **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?woId=23941>

- De woning is gelegen in een **centraal gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient 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](http://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 (vlario.be) verplicht.

De aanvraag voorziet in een gescheiden droogweerafvoer, met inbegrip van de overloop van het zwembad. Er wordt niet voorzien in een septische put. Het hemelwater wordt apart gebufferd, hergebruikt en plaatselijk geïnfiltreerd zonder overloop na de riolering.

### **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 aanvraag voorziet in een vrijstaande eengezinswoning met een ondergeschikte zorgwoning. De woonfunctie is functioneel inpasbaar gelet op de ligging in woongebied met landschappelijk karakter.

De zorgwoning beslaat met circa 126,00 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte van circa 406 m<sup>2</sup> totale bruto vloeroppervlakte minder dan één derde van de totale oppervlakte van het pand en heeft aldus een ondergeschikt karakter. Hoofdwoning en zorgwoning vormen één fysiek geheel. De zorgwoning wordt ingericht met het oog op het huisvesten van ten hoogste twee personen, waarvan één minstens ouder is dan 65 jaar. De aanvraag voldoet aldus aan de wettelijke bepalingen in de VCRO, met name artikelen 4.1.1, 18°; 4.2.4; 4.4.1, §2, 2°; 4.4.12 t.e.m. 4.4.15; 4.4.21, 4°. Bewoners van de zorgwoning als aparte, ondergeschikte wooneenheid moeten steeds blijven voldoen aan de wettelijke bepalingen inzake zorgwonen. De zorgwoning na het beëindigen van de zorgsituatie aanwenden voor huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden is uitgesloten. Een functiewijziging naar tweewoonst of meergezinswoning is vergunningsplichtig en ruimtelijk niet aanvaardbaar in deze omgeving.

### **Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid**

De voorziene bebouwing is ruim bemeten. Zowel de breedte, hoogte als diepte wijken af van de verkavelingsvoorschriften. Dit kan deels worden verklaard door de geplande zorgsituatie. Met het oog op twee ruime, kwalitatieve wooneenheden, waarvan één ondergeschikte zorgwoning, werd ook het dakvolume aangesneden als derde woonlaag. De verkavelingsvoorschriften laten een ruime dakhelling toe, waardoor de benutbare ruimte onder het hellend dak aanzienlijk is. Het gebruik van deze zolderverdieping als slaap- en badkamer levert geen negatieve visuele impact of hinder op voor de omgeving.

De gehanteerde kroonlijsthoogtes kunnen aanvaard worden door de hedendaagse bouwtechnieken (vloerverwarming, ventilatie) en de verwachte vrije stahoogte van minimaal 2,60 m. De afwijkende hoogte van de twee volwaardige bouwlagen is bijgevolg aanvaardbaar. Het dak van de woning zal minder dan 12,00 m boven het bestaande maaiveld uitsteken. De toegestane dakhelling van 50° wordt niet benut en zou bij een kroonlijsthoogte van 6,00 m en 12,00 m bouwdiepte resulteren in een theoretische maximale nokhoogte van 13,15 m.

De in de gemeente voor dergelijke percelen gebruikelijke bouwvrije stroken van 3,00 m en 15,00 m gelijkvloerse bouwdiepte werden hier toegepast ondanks het afwijkend karakter van de verkavelingsvoorschriften uit 1983. Ondanks deze ruimere maten wordt de volgens de verkavelingsvoorschriften maximaal te bebouwen oppervlakte van 180 m<sup>3</sup> met 173 m<sup>2</sup> footprint

niet overschreden. Het perceel is voldoende groot om de omvang van de constructie te kunnen dragen. De schaal en bouwdichtheid van de woning zijn al met al aanvaardbaar.

Om het ruimtegebruik te beoordelen moeten ook de voorziene verharde oppervlaktes worden beoordeeld. In de achteruitbouwstrook zijn een oprit en een pad naar de voordeur vrijgesteld van vergunning. Het oprichten van bijkomende autostalplaatsen in de voortuin is altijd vergunningsplichtig en werd voorzien in de aanvraag. De voortuin zal voor meer dan 50% onverhard blijven, conform de verkavelingsvoorschriften. In de 'zone voor tuinen' zijn bevoeringen slechts op "beperkte oppervlakte" toegestaan. De oprit in de zijtuin, tuinpaden, het terras en de zwembadranden hebben een gecombineerde oppervlakte van 88,45 m<sup>3</sup>. Bijkomend moet het zwembad als niet-overdekte constructie beschouwd worden als een 38,00 m<sup>2</sup> niet-waterdoorlatende verharding.

Tot slot moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid en intentie een bijgebouw van maximaal 40,00 m<sup>2</sup> op te trekken. Vermoedelijk is de bouw van een tuinberging een noodzaak als fietsen- en afvalberging, ruimte voor zwembadtechnieken, het stallen van materiaal voor tuinonderhoud enzovoort. Conform het Vrijstellingsbesluit kan dus bijkomend 40 m<sup>2</sup> ruimte worden ingenomen. Gelet op alle voorziene en potentiële ruimte-inname blijft alsnog 57% van het 999 m<sup>2</sup> grote perceel onverhard en onbebouwd. De aanvraag is aldus ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar en in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg. De maximale draagkracht van het perceel wordt hiermee wel bereikt. Bijkomende constructies of verhardingen zijn uitgesloten zonder een rationeler en zuiniger herdenken van het ruimtebeslag.

### **Visueel-vormelijke elementen**

Door een variatie in hoogtes, in- en uitsprongen en wisselend materiaalgebruik in de gevelvlakken wordt het relatief massieve karakter van de woning met zorgwoning visueel verzacht. De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande, omliggende bebouwing.

### **Cultuurhistorische aspecten**

Niet van toepassing

### **Mobiliteit**

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg. Het ontwerp voorziet in drie niet-overdekte autostalplaatsen in de voor- en zijtuin. De oprit biedt in theorie plaats niet één maar drie achter elkaar gestalde wagens. Er is bijgevolg op eigen terrein ruim voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers. De toegang tot het perceel wordt verlegd van de linker naar de rechterzijde. Door aanplant van een boom en aanleg van een wadi in de achteruitbouwstrook zal de bestaande toegang rechts in onbruik raken. De 6,00 m brede kiezelverharding en boordsteen op het openbaar domein kunnen bijgevolg verwijderd worden.

Door het ontbreken van een inpandige garage of vrijstaand bijgebouw is er geen parkeergelegenheid voorzien voor fietsen. De gemeenschappelijke berging zal zich vermoedelijk niet lenen tot het stallen van fietsen, waardoor al snel de nood aan een vrijstaand bijgebouw zal opduiken. De aanvrager beroept zich op het feit dat het oprichten van een vrijstaand bijgebouw van maximaal 40 m<sup>2</sup> vrijgesteld is van vergunning conform het Vrijstellingsbesluit. Het Vrijstellingsbesluit kan op basis van artikel 1.4 worden toegepast omdat de afwijkende verkavelingsvoorschriften ouder zijn dan 15 jaar.

### **Bodemreliëf**

Het bestaande terrein wordt zoveel mogelijk behouden. Er wordt slechts een lichte aanvulling voorzien van plaatselijk 0,10 m rondom de woning. Enkel ter hoogte van de oprit wordt de terreinhelling gewijzigd om een zachter oplopende helling te bekomen voor het parkeren van wagens en het bereiken van de woning. De voorziene reliëfwijzigingen zijn beperkt en aanvaardbaar.

### **Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

De hoofdwooning krijgt een inpandig terras links achteraan op de eerste verdieping. De verkavelingsvoorschriften laten 'loggia's' (inpandige balkons) toe. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,18 m. Door het inpandige karakter binnen de voorziene bouwdiepte van 12,00 m is de impact op het aanpalende goed in alle redelijkheid beperkt. De minimale afstand voor lichten en zichten van 1,90 m – zoals voorzien in het Burgerlijk Wetboek – wordt ruimschoots gerespecteerd.

### **DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN**

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

### **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. Het goed is niet gelegen in een overstromingsgevoelige zone.

Door de bouw van de woning en omgevingsaanleg 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 twee hemelwaterputten van gecombineerd 20.000 liter. Door de aanwezigheid van een zorgwoning is plaatsing van twee hemelwaterputten van elk 10.000 l verantwoord. Er is immers een hoger hergebruik van regenwater mogelijk.

De overloop van de hemelwaterputten leidt naar een infiltratiezone die werd gedimensioneerd op een afwaterend dakoppervlak van 185,94 m<sup>2</sup>. 60 m<sup>2</sup> kan in mindering worden gebracht voor de hemelwaterputten van de hoofdwooning en ondergeschikte wooneenheid. De infiltratie moet minimaal 4.156 l buffervolume hebben en een infiltratieoppervlakte van 10,08 m<sup>2</sup>. Met 21,65 m<sup>2</sup> infiltratieoppervlakte wordt hieraan ruimschoots voldaan. Zelfs met een beperkte vulhoogte van 0,25 m wordt alsnog maximaal 5.412,50 l gebufferd.

De niet-waterdoorlatende oppervlakken hebben voldoende vrije omtrek voor infiltratie op eigen terrein. Op hellende delen van de waterdoorlatende verhardingen is de infiltratiemogelijkheid van hemelwater doorheen de verharding en funderingslagen zeer beperkt. De impact op het plaatselijke watersysteem is in alle redelijkheid beperkt, waardoor kan worden geoordeeld dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op het plaatselijke watersysteem. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het

ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

### **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.

### **PROJECT-MER**

Niet van toepassing.

### **TOETSING LUIK MILIEU**

Niet van toepassing.

### **BESLUIT ADVIES GOA**

#### **ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN**

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

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

##### Specifieke voorwaarden:

- De zorgwoning kan als ondergeschikte wooneenheid slechts bewoond worden door maximaal 2 personen die voldoen aan de wettelijke bepalingen inzake zorgwonen, en desgevallend de eventueel aanvullende gemeentelijke bepalingen inzake de aantoonbare zorgbehoefendheid van minstens één van de bewoners.
- De zorgwoning kan het beëindigen van de zorgsituatie niet aangewend worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden. Het wijzigen van het aantal wooneenheden naar twee of meer zelfstandige wooneenheden vereist een omgevingsvergunning tot functiewijziging naar meergezinswoning of tweewoonst die op deze locatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is.
- Er moeten minimaal vier 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 bomen moet uitgevoerd 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 openbare straatboom ter hoogte van de geplande oprit zal op geschiktere locatie vervangen worden door de gemeente. De kostprijs van het verwijderen van de boom en de aanplant van een nieuwe boom zal verhaald worden op de aanvrager.
- De boordsteen en 6,00 m brede kiezelverharding van de bestaande toegang aan de rechterzijde moeten worden verwijderd.

##### Algemene voorwaarden:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep moeten strik nageleefd worden.
- Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
- De overtollig uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.

**Onder de gestelde voorwaarden wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag te adviseren.**

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

### **OPENBAAR ONDERZOEK**

#### **Procedure en aantal bezwaren**

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.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 januari 2026 t.e.m. 19 februari 2026. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 21 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. De zorgwoning kan als ondergeschikte wooneenheid slechts bewoond worden door maximaal 2 personen die voldoen aan de wettelijke bepalingen inzake zorgwonen, en desgevallend de eventueel aanvullende gemeentelijke bepalingen inzake de aantoonbare zorgbehoevendheid van minstens één van de bewoners.**
- 2. De zorgwoning kan het beëindigen van de zorgsituatie niet aangewend worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden. Het wijzigen van het aantal woongelegenheden naar twee of meer zelfstandige wooneenheden vereist een omgevingsvergunning tot functiewijziging naar meergezinswoning of tweewoonst die op deze locatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is.**
- 3. Er moeten minimaal vier 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 bomen moet uitgevoerd 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.

4. De openbare straatboom ter hoogte van de geplande oprit zal op geschiktere locatie vervangen worden door de gemeente. De kostprijs van het verwijderen van de boom en de aanplant van een nieuwe boom zal verhaald worden op de aanvrager.
5. De boordsteen en 6,00 m brede kiezelverharding van de bestaande toegang aan de rechterzijde moeten worden verwijderd.

#### **Algemene voorwaarden:**

6. De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
7. De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre moeten strikt nageleefd worden.
8. De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus moeten strikt nageleefd worden.
9. De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep moeten strikt nageleefd worden.
10. Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
11. - De overtollig uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker
12. Uiterlijk acht dagen voor de start van de werkzaamheden moet door de verslaggever de startverklaring als elektronisch document rechtstreeks naar de energieadministratie doorgestuurd worden.
13. De bouwheer wordt er op 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.
14. Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;

**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 in kennisstelling 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 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, 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 onontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn onontvankelijkheid 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 indiener 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.

## **Aansluitbaar Wyre:**

Geacht college

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

**Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>**

[Aanpassingswerken | wyre](#)

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

## **Advies van De Watergroep**

### Advies ACCA

*Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden*

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).



Omgevingsloket projectnummer: OMV-2025097817

Nummer projectaanvraag: 5000119786

Contactpersoon: Davy Jacobs

Datum: 20/01/2026

### **Adviesverlening voor uw project te Geetbets, Hogenstraat naast nr. 35**

Beste,

We hebben de plannen van uw project goed ontvangen. Op basis van de gegevens en informatie waarover we vandaag beschikken voor uw project, hebben wij de impact op onze netten ingeschat voor:

- Het bouwen van een zorgwoning in open bebouwing

en geven we:

- een gunstig advies (mits in acht name van de algemene voorschriften)

Het betreft hier een eengezinswoning, hiervoor verwijzen wij graag naar <https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen>.

#### **Riolering**

Naar aanleiding van uw aanvraag over de stedenbouwkundige vergunning voor bovenvermeld project geven we volgend advies voor riolering.

Dit advies handelt over de technische aansluitbaarheid op het openbaar rioleringsnetwerk indien aanwezig. **Dit desbetreffende perceel is aansluitbaar op de bestaande riolering ter hoogte van de aanpalende straat.** De Fluvius-aansluitingsvoorwaarden voor o.a. diepte, diameter en locatie, zijn terug te vinden op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be).

Daarnaast dient u voor wat betreft riolering uiteraard te voldoen aan alle geldende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke wettelijke bepalingen dienaangaande. Fluvius doet hierop geen nazicht.

**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](http://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).

Enkel de door Fluvius erkende keurders komen voor deze keuring in aanmerking (zie website: Keuring riolering | Fluvius).

Als de privériolering niet correct en volledig volgens de wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs als dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning werd opgelegd, behoudt Fluvius zich het recht voor om de aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel van dit perceel te schorsen.

Alvast bedankt om zo spoedig mogelijk uw aansluitingsaanvraag in te dienen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Bij vragen kunt u de beheerder van uw dossier bereiken via email aan [davy.jacobs1@fluvius.be](mailto:davy.jacobs1@fluvius.be). Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000119786. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.

Met vriendelijke groeten

Fluvius - Ontwerp Netten

Beste,

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via [www.proximus.be/afbraak](http://www.proximus.be/afbraak).