



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_2025120681
Referentie gemeente: OMV_2025_00062
Projectnaam omgevingsloket: Vandevoordt-Leyssens - Hogenstraat 80
Projectnaam gemeente: de verbouwing van een landgebouw naar ééngezinswoning met carport, zwembad en schuur
Ligging: Hogenstraat 80
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 13 januari 2026
Aard van de beslissing voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door mevrouw Natalie Leyssens wonende te Stadsbeemd 1216 te 3545 Halen en de heer Wim Vandevoordt wonende te Stadsbeemd 1216 te 3545 Halen, werd ingediend op 22 oktober 2025

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 17 november 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Hogenstraat 80, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie E nrs. 514A en 514F

Het betreft een aanvraag tot de verbouwing van een landgebouw naar ééngezinswoning met carport, zwembad en schuur.

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 9 januari 2026.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot de verbouwing van een landgebouw naar ééngezinswoning met carport, zwembad en schuur. De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen.

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

De overheid, bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag is het college van burgemeester en schepenen

HISTORIEK

Aanvraag voor de verbouwing van een landgebouw naar ééngezinswoning met carport, zwembad en schuur, ingetrokken op 10 september 2025.

OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

Het goed is gelegen in de Hogenstraat, een gemeenteweg. Het goed ligt op een tweehonderdtal meter van de dorpskerk van het de kleine deelgemeente Hogen. Het pand van de aanvrager ligt op de hoek van de Hogenstraat en een voetweg (nr. 73), een private weg met openbaar karakter, die toegang geeft naar de achterin gelegen landbouwbedrijven Hogenstraat 84 en 85. Deze betonweg wordt aan de oostzijde (tussen weg en weiland) geflankeerd door een baangracht. In de directe omgeving komen zowel vrijstaande als per twee gekoppelde eengezinswoningen voor. In de omgeving is ook wat (agrarische) bedrijvigheid aanwezig. De gebouwen in de omgeving beperken zich tot twee bouwlagen, veelal met zadeldak. De gebruikte materialen en architectuurstijlen variëren sterk door de diverse bouwperiodes van de panden langsheen de Hogenstraat.

Het goed bestaat uit twee percelen, een perceel (514A) met voormalige historische hoevebebouwing vooraan en een achterliggend weiland (514F). Het goed is circa 3.230 m² groot, inclusief de wegbedding van de voetweg 37. Ter hoogte van de Hogenstraat is het goed circa 50 m breed. Vooraan loopt ondergronds ter hoogte van de rooilijn de ingebuisde Overbeek. De hoevegebouwen langs de straatzijde bevinden zich op minimaal 0,91 m van de rooilijn. Het betreffen kleine stallen en een voormalig bakhuis in L-vormige opstelling, goed voor circa 85 m² hoevebijgebouwen. Ze vormen een U-vormige hoeveconfiguratie met de achtergelegen voormalige langgevelhoeve waarbij de bedrijfswoning, dwarsschuur (en stal) onder één dak zijn gebundeld. Deze gekoppelde volumes hebben een maximale breedte van 8,88 en zijn samen 26,41 m lang, parallel aan de straat. Het vloeroppervlak van dit hoofdgebouw bedraagt circa 192 m². De kroonlijst is circa 3,76 m hoog en de nokhoogte bedraagt circa 7,16 m. Het gebouw houdt minimaal 16,70 m afstand tot rooilijn.

De tussenliggende koer is gedeeltelijk verhard (circa 160 m²) met baksteen en beton en wordt gedeeltelijk aan het zicht vanop de openbare weg onttrokken door een haag. Het peil van de koer is lager dan de voorliggende weg. Achter de hoevegebouwen staat in een grasland één grote hoogstammige wilg. Het terrein loopt op naar achteren en ligt ter hoogte van de achterste perceelsgrens ruim één meter hoger dan het straatniveau.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag is louter stedenbouwkundig van aard en beoogt de verbouwing en functiewijziging van een landgebouw naar ééngezinswoning. Het goed is heden gekend als landgebouw en zal na vergunning het adres Hogenstraat 80 toegewezen krijgen. De overige voormalige hoevegebouwen worden omgevormd tot woningbijgebouwen. Tevens worden een tuinmuur, carport en schuur gebouwd en een zwembad aangelegd.

De gevels van de voormalige langgevelhoeve en bijkomende L-vormige hoevegebouwen worden gerestaureerd en langs binnen geïsoleerd. Met oog op waterveilig bouwen worden een gecementeerde plint aangebracht. De dakconstructies worden verstevigd, geïsoleerd en voorzien van boomse pannen. De bestaande volumes hebben samen een footprint van 266,4 m² en een volume van 1.460 m³. door de toevoeging van een achteraanbouw bij de woning, het poorthuis en de ruimere dakoversteken neemt deze oppervlakte toe tot 304,9 m² en 1.557,25 m³.

Het hoofdgebouw wordt ingericht als ééngezinswoning met op de benedenverdieping een inkomhal, een slaapkamer, de leefruimte, de keuken en een berging. Aan de rechter achterzijde wordt een serre als wintertuin aangebouwd in combinatie met een sauna en sanitair. Deze aanbouw van circa 28,23 m² vergroot de bouwdiepte met 3,00 m. Op de eerste verdieping bevinden zich aan de zijde van de trap een bureau, een badkamer en een tweede slaapkamer. Via een stalen loopbrug – die over de leefruimte heen loopt, tussen de bestaande houten dakspanten – wordt deze vleugel verbonden met een derde slaapkamer met aangrenzende badkamer. Aan deze brug wordt een lift geplaatst met het oog op levenslang wonen. Centraal wordt de achtergevel doorbroken door een nieuwe, langgerekte glaspartij die uitgaat op het achterliggende weiland. De schuurpoort aan de koerzijde wordt voorzien van een voorportaal en zal de leefruimte visueel verbinden met de koer. Beide kopgevels worden ter hoogte van de passerelle doorbroken met een nieuwe slanke glaspartij die beide vloer niveaus beslaat. De nieuwe en te verplaatsen gevelopeningen worden afwisselend zowel modern als naar historisch model ontworpen en gematerialiseerd.

Tussen de L-vormige woningbijgebouwen wordt ter hoogte van het bakhuis en de langgevelhoeve een poortgebouw opgetrokken met 6,29 m nokhoogte, dat uitgaat op de koer en tevens de toegangszone tot de woning voorziet van een overdekte entree. Het voormalige

bakhuis en de stallingen worden intern gestript, voorzien van nieuw schrijnwerk en geïsoleerd. Het bakhuis zal in ere worden hersteld met een nieuwe bakoven, waarvan enkel de fundering bewaard bleef. De voormalige stallingen zullen als technische ruimte en tuinberging worden gebruikt.

De site kan worden bereikt via voetweg 73, waar de overwelling van de baangracht wordt verlegd. Er wordt een oprit in waterdoorlatende verharding aangelegd naar het poorthuis. Langs deze 70 m² grote oprit wordt een carport gebouwd voor drie wagens en het stallen van drie fietsen. De carport is 55,86 m² groot en bevindt zich in de hoek tussen de bestaande bebouwing, de Hogenstraat en voetweg 73. Het bijgebouw houdt in de zijtuin minimaal 1,00 m afstand tot de perceelsgrens en minimaal 3,78 m tot de private wegbedding. De carport krijg langs de straatzijden een halfhoge baksteenmuur (1,65 m) die de wagens van het straatzicht onttrekt. In deze muur worden drie doorstroomgaten van 0,30 bij 0,15 m voorzien. Het zadeldak wordt gedragen door centrale pijlers en bekleed met stormpannen. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,63 m en de nok reikt 4,43 m boven het maaiveld.

De bestaande verhardingen rondom de gebouwen worden verwijderd. De gebouwen worden op de koer met elkaar verbonden door een strikt noodzakelijk pad langs de gevels, voorzien in niet-waterdoorlatende verharding. Rondom de grotendeels ontharde koer wordt een tuinmuur opgetrokken, voorzien van drie doorstroomgaten, net als bij de carportmuur. Achter de woning wordt ter hoogte van de serre een niet-waterdoorlatend terras aangelegd van 19,00 m². In het verlengde wordt een 10,00 m lang en 37,90 m² groot zwembad tot 1,50 m diepte ingegraven. Langs het zwembad wordt een constructie voorzien voor de zwembadtechnieken dat tevens dienst zal doen als terrasberging. Deze constructie wordt opgetrokken als verlengde van de oostelijke kopgevel van de woning en wordt verlengd met een tuinmuur die de woning fysiek verbindt met een nieuw op te trekken schuur. De technische ruimte en terrasberging is 2,30 m hoog en heeft een bruto oppervlakte van 10,05 m².

Ter hoogte van de koer vooraan en het zwembad in de achtertuin wordt op 2,15 m langs de zijdelingse perceelsgrens met Hogenstraat 74B telkens een groenscherm van leilindes voorzien. De bestaande heg vooraan, in het verlengde van de stallingen, wordt parallel aan de straat bij aan geplant. Haaks wordt een haag doorgetrokken langs de zijdelingse perceelsgrens met Hogenstraat 74 B. Ook rondom het achterliggende weiland wordt langs de perceelsranden een haag aangeplant. In de oostelijke hoek van de voortuin is een boom voorzien op ruim 2 m van de perceelsgrens. De wilg in het achterliggende weiland wordt behouden.

In de achtertuin wordt een schuur gebouwd voor de opslag van onder andere een tractor, maaimachine en tuingerief. Tevens krijgen er enkele kleine weidedieren worden er onderdak. De schuur wordt opgetrokken in baksteen. Naast de grote poort aan de achterkant van de schuur zullen er ook nog twee kleinere poorten worden voorzien zodat materiaal, materieel en dieren makkelijker in en uit de schuur kunnen. De schuur heeft een footprint van 101 m² en een volume van 349,5 m³. De schuur meet 12,00 m bij 8,40 m en ligt op maximaal 52,63 m van de rooilijn. De kroonlijsthoogte bedraagt 3,00 m en het asymmetrische zadeldak 4,91 m. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 2,62 m. Het zadeldak wordt bekleed met stormpannen, net als de carport.

Onder de oprit worden twee hemelwaterputten van elk 15.000 l geplaatst voor de recuperatie van hemelwater dat op de bestaande gebouwen en carport valt. De schuur krijgt een eigen hemelwaterput van 10.000 l voor hergebruik op en rond het weiland. Deze hemelwaterputten krijgen een overloop naar één bovengrondse infiltratiezone. Deze wadi wordt aangelegd ter hoogte van de westelijke kopgevel van de woning. De wadi wordt maximaal 0,50 m diep uitgraven en heeft een buffervolume van 34,500 l en 69 m² infiltratieoppervlakte.

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

ADVIES RIOOLBEHEERDER

Op 20 november 2025 werd een **voorwaardelijk gunstig** advies van Fluvius ontvangen (zie bijlage):

Beste,

Bijgevoegd vindt u het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius voor riolering.

Het betreft hier een eengezinswoning, hiervoor verwijzen wij graag naar <https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen>. Voor alle andere vragen verwijzen wij graag naar onze website - www.fluvius.be - of het algemene nummer 078 35 35 34.

Met vriendelijke groeten
Fluvius

ADVIES DRINKWATERBEDRIJF

Op 17 november 2025 werd het **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies** ontvangen van De Watergroep ontvangen:

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor hogervermeld perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Voor de eventuele uitbraak van de bestaande aftakking dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).

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 WYRE

Op 17 november 2025 werd het **gunstig advies** van Wyre ontvangen:

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 PROXIMUS

Op 17 november 2025 werd het **gunstig advies** van Proximus ontvangen:

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

ADVIES INTERGEMEENTELIJKE ONROERENDERFGOEDDIENST

Op 11 december 2025 werd het **voorwaardelijk gunstig advies** van IOED Zuid-Hageland ontvangen (zie bijlage):

De IOED geeft een gunstig advies met voorwaarden voor het verbouwen van de hoeve. We adviseren om het grote raam aan de schuur te verkleinen naar een minder hoog bandraam en de historiserende elementen te vervangen naar duidelijk recente elementen.

ADVIES WATERBEHEERDER

Er werd advies gevraagd aan Watering van de Grote Gete maar het advies werd niet ontvangen binnen de termijn. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

PROJECT-MER

Niet van toepassing.

TOETSING LIJK RUIMTELIJKE ORDENING

PLANOLOGISCHE TOETS

Verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

BPA en RUP

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

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;

- **agrarische gebieden**

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.

Alle in de aanvraag voorziene, vergunningsplichtige handelingen vinden plaats op het perceel 514A, dat volledig gelegen is binnen het woongebied met landelijk karakter langs de Hogenstraat. Het achtergelegen perceel 514F bevindt zich in agrarisch gebied maar zal behouden blijven als weiland.

De aanvraag is aldus **in overeenstemming** met de gewestplanbestemming.

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 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

De te verbouwen gebouwen betreffen een U- vormige hoeve, gebouwd in het begin van de 20ste eeuw. De hoeve heeft geen erfgoedstatuut (niet beschermd, noch opgenomen in de inventaris van het agentschap Onroerend Erfgoed), maar vormt lokaal wel een representatief voorbeeld van de historische hoevebouw op het grondgebied van Geetbets. Er werd advies ingewonnen bij de Intergemeentelijke Onroerenderfgoeddienst.

De renovatie van de hoeve kan worden toegejuicht vanuit de wens de karakteristieken van het landelijke, agrarische karakter van de gemeente in stand te houden. De hoeve is in verval maar niet verkrot, waardoor renovatie mogelijk is. Daarbij is de leesbaarheid van deze beeldbepalende hoevesite belangrijk. De bouwplannen volhouden rekening met de erfgoedkenmerken en -elementen van de site. De toevoeging van een plint met het oog op overstromingsveilig bouwen is aanvaardbaar en de keuze om het zwembad achteraan aan te leggen is gunstig.

De meeste nieuwe venster- en gevelopeningen zijn duidelijk leesbaar als moderne ingrepen die op zorgvuldige en harmonieuze wijze in het historisch geheel geïntegreerd worden. De erfgoedconsulent stelt dat enkele boogvensters historiserende toevoegingen zijn. Er wordt voorgesteld deze te vervangen door rechthoekige ramen, waardoor duidelijker leesbaar wordt welke vensters historisch aanwezig waren en welke bij renovatie werden toegevoegd of gewijzigd. Deze stelling wordt deels bijgetreden. De hoge rondboogvensters met zwartstalen schrijnwerk in de langsegevels hebben geen raamverdeling en zijn herkenbaar als moderne toevoegingen. De vensters in de kopgevels, voorzien van een latei met rollaag-metselverband en houten schrijnwerk met T-vormige roede verdeling werden dan weer ontworpen als ware het originele gevelopening. Hier wordt door middel van een voorwaarde een modern vensterontwerp opgelegd.

Daarnaast wordt in het erfgoedadvies gesteld dat het grote, langgerekte bandvenster in de achtergevel van de woning het historisch gesloten karakter van de langsegevel doorbreekt. Het beperken van de hoogte van het bandvenster kan deze 1,87 m hoge en 11,66 m brede glaspartij is wenselijk. Daarbij kan de moderne ingreep een duidelijk knipoog geven naar het historisch gesloten karakter en alsnog voldoende licht worden binnengebracht en contact met de achtertuin mogelijk blijven, conform de moderne woonnoden. Door middel van een voorwaarde wordt de vensterhoogte beperkt tot 1,50 m.

NATUURTOETS

Habitatgebieden

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

Vogelrichtlijnggebieden

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 of collectief geoptimaliseerd 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. 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.

Rioolbeheerder Fluvius legt in zijn advies de nadruk op de geldende bepalingen inzake de overloop, spoeling en lozing van zwembadwater. De aanvraag voorziet in een correct aangesloten afvoer via de DWA.

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

Het ingediende project voorziet de verbouwing van een landgebouw naar ééngezinswoning met carport, zwembad en schuur in open verband. Het ontwerp integreert zich in de landelijke woonomgeving langs de Hogenstraat.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het perceel is voldoende groot om de omvang van de voorziene constructie te kunnen dragen. De afmetingen en configuratie van de bestaande hoevegebouwen blijven quasi identiek en worden aangevuld met een vrijstaande carport en schuur en een achteraanbouw. De schaal van de gebouwen is aanzienlijk voor de huisvesting van één gezin maar als historische hoevesite

aanvaardbaar.

De woning heeft een in de straat afwijkend diepe inplanting, op 16,70 m van de voorliggende weg. Achter de woning wordt de bouwdiepte 3,00 m vergroot door het optrekken van een aanbouwerse. De bouwdiepte van de woning wordt nog eens bijkomend verlengd door het optrekken van een tuinberging met technieken voor het zwembad en in het verlengde een tuinmuur. De technische ruimte en berging vangen aan op 27,13 en lopen uit tot 40,73 m achter de rooilijn. die de woning verbindt met de achteraan in te planten schuur, tot bijna 53 m achter de rooilijn. Het is niet wenselijk de bouwdiepte van het pand op 2,00 m van de perceelsgrens op dergelijke wijze te vergroten met een constructie van 2,30 m. Dergelijke insnijding door deze fysiek verbonden bebouwing is ruimtelijk niet aanvaardbaar in deze omgeving.

De bijkomende bebouwing met een technische ruimte en tuinberging van samen 10 m² is bovendien overbodig. De schuur en te renoveren bestaande gebouwen bieden ruim voldoende ruimte om de technieken (vermoedelijk maximaal 5 m²) onder te brengen. De te behouden stallingen en bieden voldoende plaats terrasspullen (vermoedelijk 5 m²) op te bergen. Bijgevolg wordt het optrekken van het aanbouwvolume van 10 m² en de tuinmuur in het verlengde ervan uit de vergunning gesloten.

Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag is qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het ontwerp is aldus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De haag onttrekt de ommuurde koer aan het straatzicht en vergroent samen met een boom het straatbeeld. In totaal wordt circa 180 m haag aangeplant.

Cultuurhistorische aspecten

Zie Erfgoedtoest.

Mobiliteitsaspect

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg. Het betreft een ééngezinswoning met verwaarloosbare verkeersgenererende impact. Het goed wordt ontsloten via voetweg 73 en heeft geen oprit naar de voorliggende Hogenstraat.

Aanvraag voorziet in een carport met 3 parkeerplaatsen voor wagens en drie fietsstalplaatsen. Bezoekers kunnen op de oprit parkeren zonder het openbaar domein te belasten. De schuur biedt voldoende ruimte voor het stallen van materiaal en materieel voor onderhoud van het weiland en hobbylandbouw. De tot berging om te vormen stallingen bieden bijkomende ruimte voor het stallen van fietsen.

Bodemreliëf

Het bestaande terrein wordt zoveel mogelijk behouden, wat noodzakelijk is voor de plaatselijke waterhuishouding (zie waterparagraaf). Er worden geen reliëfwijzigingen uitgevoerd in de overstromingsgevoelige zone.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksenot en veiligheid in het algemeen

De uitblaasmond van de warmtepomp van het zwembad en de airco worden in een nieuw volume op slechts 2,00 m, diep in de achtertuin geplaatst. Ook dit element geeft aanleiding tot het onderbrengen van de technieken in de schuur of achteraanbouw van de woning, waardoor de bijkomende constructies uit de vergunning kan worden gesloten. De voorziene afstanden en hoogtes van de aanbouw, schuur en carport tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn ruimtelijk wel aanvaardbaar.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

De aanvraag is voldoet aan de decretale beoordelingselementen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het betreft geen exploitatiewoning, het goed is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg en is 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.

De gehele zone vooraan, ter hoogte van de bebouwing en koer is gelegen in een zone met middelgrote overstromingskans. Ter hoogte van de voetweg nr. 73 is het goed over de gehele diepte overstromingsgevoelig. Door het naar de straat afhellende terreinprofiel loopt er ook van bovenaf, in de buurt van de baangracht ook een afstroomlijn richting de straat, en dwars over de koer. Een eerste aanvraag beoogde een renovatie zonder rekening te houden met deze overstromingsgevoeligheid tot 46,15 mTAW en werd na ongunstig wateradvies weer ingetrokken. Na overleg met de bevoegde diensten werd een aangepast, overstromingsveilig ontwerp ingediend, rekening houdend met een waterveilig peil van 46,45 mTAW.

Het verhogen van het bestaande vloerpeil tot de waterveilige bouwpeil was geen optie omwille van de bestaande plafondhoogte en de raam- en deuropeningen. Daarom wordt voorzien in een waterdichte fundering en plint tot 45,51 mTAW. Er worden diverse vochtkerende, waterdrukbestendige en waterwerende ingrepen voorzien. De toegangen worden uitgerust met waterkeringsschotten. Er worden geen ophogingen voorzien, geen kelder aangelegd en de tuin- en carportmuur worden doorstroombaar gemaakt. Het zwembad wordt buiten de overstromingsgevoelige zone aangelegd. Ook de aanleg en inplanting van de wadi werd herzien met het oog op de waterhuishouding van het goed. Er wordt vanuit deze infiltratiezone geen overloop naar de riolering aangebracht, conform de provinciale hemelwaterverordening. De DWA en overloop van de hemelwaterputten worden voorzien van een terugslagkleppen. De controleputten van de waterafvoeren worden voorzien van afsluitbare waterdrukbestendige putdeksel.

De baangracht langs voetweg 73 wordt overwelfd op gewijzigde plaats, waardoor het perceel een nieuwe toegang krijgt. De bestaande buis van 0,40 m diameter wordt hergebruikt. Bij de aanleg van deze overwelfing moet rekening worden gehouden met de bepalingen van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake baangrachten. Vooraan grenst het goed aan de ingebuisde Overbeek. Er worden geen nieuwe constructies opgetrokken binnen de vijfmeterzone voor onderhoud.

De te renoveren bestaande gebouwen en nieuw op te trekken constructies hebben een gecombineerde oppervlakte van 524,80 m². Deze oppervlakte kan met 30 m² worden verminderd door de plaatsing van een opvang voor de recuperatie van hemelwater. De op basis van de gewestelijke hemelwaterverordening vereiste 46.730 l opvangcapaciteit voor hemelwater staat niet in verhouding tot het werkelijke hergebruik van een ééngezinswoning, waarbij door de band genomen 10.000 l volstaat. Met het oog op hergebruik in functie van hobbylandbouw wordt alsnog voorzien in drie hemelwaterputten met een gecombineerde inhoud van 40.000 l. Deze afwijking werd afdoende gemotiveerd in de aanvraag.

De voorziene verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd met een waterdoorlatende funderingsopbouw. De beperkte oppervlaktes niet-waterdoorlatende terrasverharding en tuinpad hebben voldoende vrije omtrek voor infiltratie op eigen terrein langs de verharding. Met inbegrip van de verhardingen moet de infiltratievoorziening gedimensioneerd worden op basis van een afwaterende oppervlakte van 644 m². Het minimale buffervolume van de wadi bedraagt aldus 21.252 l en een minimale infiltratieoppervlakte van 51,52 m². De voorziene wadi heeft een infiltratieoppervlak van 69 m² en een theoretische bufferinhoud van 34.500 l. De ovaalvormige wadi meet ongeveer 11,50 m bij 6,70 m. De wadi wordt 0,50 m diep uitgegraven. De overloop bevindt zich echter 0,36 m onder het maaiveld. De snede van de wadi, toegevoegd als plan toont aan dat de infiltratiezone illustreert dat de wadi zich amper kan vullen zonder de hoogte van de overloop te bereiken. De werkelijke vulhoogte van de wadi is beperkt tot 0,14 m alvorens het hemelwater opstuwt naar de hemelwaterput en de terugslagklep in werking treedt. De 69 m² infiltratieoppervlakte heeft bij een maximale vulhoogte van 0,14 m slechts een maximale bufferinhoud van 9.660 l (en geen 34.500 l op basis van een theoretische vulhoogte van 0,50 m. Slechts wanneer de overloop toekomt op 0,19 m onder het maaiveld wordt de minimale buffercapaciteit bereikt. Op basis van de huidige dimensies van de wadi is hiervoor immers een reële vulhoogte van 0,31 m noodzakelijk. De aanpassing van de infiltratievoorziening wordt opgelegd door middel van een voorwaarde bij vergunning.

De toename van de verharde- en bebouwde oppervlakte beperkt plaatselijk de infiltratie van hemelwater in de bodem. Onder voorwaarde van de aanpassing van de hoogte van de overloop van de hemelwaterputten naar de wadi wordt voldaan aan de gewestelijke en provinciale hemelwaterverordening. Mits een technisch correct uitgevoerde aanleg van de bovengrondse infiltratiezone is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid. In combinatie met de voorziene maatregelen inzake overstromingsveilig bouwen kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat er geen schadelijk effect op het plaatselijke watersysteem wordt veroorzaakt.

TOETSING LIJK 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 vensterhoogte van de grote glaspartij in de achtergevel van de woning wordt beperkt tot 1,50 m.
- De vensters in de kopgevels, voorzien van een latei met rollaag-metselverband en houten schrijnwerk met T-vormige roedeverdeling moeten vervangen worden door een modern rechthoekig vensterontwerp met modern schrijnwerk met gelijkaardige afmetingen.
- In de achtertuin worden de technische ruimte voor het zwembad en de terrasberging van samen 10 m² en de tuinmuur in het verlengde ervan uit de vergunning gesloten.
- De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De 9.660 l bufferinhoud van de 69 m² grote infiltratiezone moet worden verhoogd worden tot minimaal 21.252 l. De overloop mag maximaal 0,19 m onder het maaiveld liggen zodat de reële vulhoogte

toeneemt tot 0,31 m (volume 21.390 l).

- De aanplant van hagen en bomen gebeurt met streekeigen plantgoed en uiterlijk in het eerste plantseizoen volgend op de afronding van de 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 dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaatsen terug te worden ingevuld. Alle andere bomen en struiken op het perceel moeten gespaard te worden.

Algemene voorwaarden:

- De voorwaarden opgelegd door Fluvius in het advies van 20 november 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgelegd door de Watergroep in het advies van 17 november 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgelegd door provinciale dienst waterlopen in het advies van 16 december 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
- Tijdens het verwijderen van de verhardingen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
- Na het verwijderen van de verhardingen moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
- Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze 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).

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 13 JANUARI 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 vensterhoogte van de grote glaspartij in de achtergevel van de woning wordt beperkt tot 1,50 m.
2. De vensters in de kopgevels, voorzien van een latei met rollaag-metselverband en houten schrijnwerk met T-vormige roedeverdeling moeten vervangen worden door een modern rechthoekig vensterontwerp met modern schrijnwerk met gelijkaardige afmetingen.
3. In de achtertuin worden de technische ruimte voor het zwembad en de terrasberging van samen 10 m² en de tuinmuur in het verlengde ervan uit de vergunning gesloten.
4. De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De 9.660 l bufferinhoud van de 69 m² grote infiltratiezone moet worden verhoogd worden tot minimaal 21.252 l. De overloop mag maximaal 0,19 m onder het maaiveld liggen zodat de reële

vulhoogte toeneemt tot 0,31 m (volume 21.390 l).

5. De aanplant van hagen en bomen gebeurt met streekeigen plantgoed en uiterlijk in het eerste plantseizoen volgend op de afronding van de 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 dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaatsen terug te worden ingevuld. Alle andere bomen en struiken op het perceel moeten gespaard te worden.

Algemene voorwaarden:

6. De voorwaarden opgelegd door Fluvius in het advies van 20 november 2025 moeten strikt nageleefd worden.
7. De voorwaarden opgelegd door de Watergroep in het advies van 17 november 2025 moeten strikt nageleefd worden.
8. De voorwaarden opgelegd door provinciale dienst waterlopen in het advies van 16 december 2025 moeten strikt nageleefd worden.
9. Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
10. Tijdens het verwijderen van de verhardingen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
11. Na het verwijderen van de verhardingen moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
12. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze aansluiten op het bestaande terreinniveau.
13. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
14. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).
15. Uiterlijk acht dagen voor de start van de werkzaamheden moet door de verslaggever de startverklaring als elektronisch document rechtstreeks naar de energieadministratie doorgestuurd worden.
16. 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.

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 vervalttermijn 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 onontvankelijkheidssanctie, 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

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 stilzweigend 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.

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor hogervermeld perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Voor de eventuele uitbraak van de bestaande aftakking dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).

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).

Beste

Bijgevoegd vindt u het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius voor riolering.

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

Voor alle andere vragen verwijzen wij graag naar onze website - www.fluvius.be - of het algemene nummer 078 35 35 34.

Met vriendelijke groeten

Fluvius



Omgevingsloket projectnummer: OMV-2025120681

Nummer projectaanvraag: 5000115522

Datum: 20/11/2025

Adviesverlening RIOLERING voor uw project te GEETBETS, Hogenstraat 74B (1/E/514F, 514A)

Naar aanleiding van uw stedenbouwkundige aanvraag voor bovenvermeld project geven we volgend advies voor wat betreft riolering.

Dit advies handelt over de technische aansluitbaarheid op het openbaar rioleringsnetwerk indien aanwezig. **Dit desbetreffende perceel blijft aansluitbaar via de bestaande huisaansluiting 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.

-Buitenzwembad:

De overloop van een buitenzwembad wordt op de hemelwaterafvoer aangesloten of wordt geïnfiltreerd in de tuin (de hoeveelheid chemicaliën is verwaarloosbaar).

De spoeling van de filters en alle lozingen van een zwembad moeten op de vuilwaterleiding aansluiten.

Bij een volledige lediging van het zwembad naar grachtenstelsel dienen de nodige maatregelen getroffen te worden om aan de geldende milieunormen te voldoen, onder meer:

- **De lozing moet verspreid worden over een aantal dagen.**
- **De behandeling met chloor moet 14 dagen op voorhand stilgelegd worden.**
- **Het lozen mag pas gebeuren als het chloor volledig uitgewerkt is.**

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.

Conform de provinciale verordening wordt een noodoverloop op het RWA-huisaansluitputje enkel toegestaan indien hiervoor een afwijking verkregen is.

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.

Dit advies doet verder geen uitspraak over of nazicht op de ontworpen riolering op het privé-gedeelte.

Als voor uw bouwproject een (her-)aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel noodzakelijk is en/of in het geval dat zowel het hemelwaterafvoersysteem als het afvoersysteem van afvalwater beide ingrijpend worden gewijzigd, dient u zo snel als mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning een aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsnetwerk aan te vragen.

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

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

Keuring privéwaterafvoer

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

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.

Bijkomende info m.b.t. het toepassingsgebied en de richtlijnen van de GSVH (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater) bij verbouwingen, uitbreidingen, etc :

-Algemeen toepassingsgebied van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (GSVH)

Art. 4.

Tenzij het hemelwater dat erop valt op eigen terrein in de onverharde zone infiltreert zonder dat hiervoor een afvoersysteem moet worden aangelegd, met uitzondering van dakgoten en standpijpen, is dit besluit van toepassing op volgende handelingen op privaat en openbaar domein:

- 1° overdekte constructies bouwen of herbouwen, bestaande overdekte constructies verbouwen met werken aan de afwatering of uitbreiden;
- 2° verhardingen aanleggen, heraanleggen of uitbreiden;
- 3° het aanleggen van een afwatering voor de constructies of de verhardingen vermeld in punt 1° of 2°, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde.

De onverharde zone, vermeld in het eerste lid, heeft een minimale oppervlakte van een vierde van de afwaterende oppervlakte, vermeld in artikel 8, §2. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden, die verhinderen dat het hemelwater infiltreert, wordt niet in rekening gebracht bij de onverharde zone.

Als hemelwater door contact met delen van de verharding zo vervuild is dat het als afvalwater wordt beschouwd, vallen die delen niet onder dit besluit.

Het vervangen van de afwerkingslaag van een verharding wordt niet beschouwd als het heraanleggen van een verharding, als een funderingslaag aanwezig is en behouden blijft.

-Algemene richtlijnen:

-De hemelwaterput, de infiltratievoorziening en/of de buffervoorziening moeten uiterlijk in gebruik genomen worden op het moment dat ook het gebouw of de verharding in gebruik genomen wordt.

-Het hemelwater moet altijd gescheiden blijven van het afvalwater.

-Het hemelwater moet altijd gescheiden blijven van het drinkwater. Rechtstreekse verbindingen via mengkranen, gesloten afsluitkranen, keerkleppen of wegneembare aansluitstukken zijn niet toegelaten. Zulke wanverbindingen vormen niet alleen een risico voor de waterkwaliteit in huis, maar kunnen ook het openbare drinkwaternet vervuilen.

Regularisaties worden steeds getoetst aan de regelgeving die geldt op het moment van indiening van de regularisatieaanvraag. Indien het niet mogelijk is zich in orde te stellen aan de geldende GSV hemelwater dient de vergunningsaanvrager een gemotiveerde uitzondering aan te vragen.

-Het verbouwen van een constructie:

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betekent het verbouwen van een constructie : het uitvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.

Voor verbouwingen geldt dat de GSVH enkel van toepassing is wanneer er werken aan de afwatering gebeuren. Dit is het geval als zowel het hemelwaterafvoersysteem als het afvoersysteem van afvalwater beide ingrijpend worden gewijzigd. Niet-ingrijpende werken kunnen onder andere zijn: vervanging van regenpijpen, dakgoten of hemelwaterafvoer, enkel werken aan sanitaire installaties, plaatselijke ingrepen aan het afvoersysteem van hemelwater en/of afvalwater.

Het plaatsen van een hemelwaterput en een infiltratievoorziening is daarentegen ook bij niet-ingrijpende werken zeker aan te bevelen en sommige lokale besturen moedigen het daarom aan met een subsidie.

Een verticale uitbreiding of optopping (m.a.w. het aanbrengen van een extra verdieping) valt ook onder verbouwingen.

-Voor de GSVH is een uitbreiding van een gebouw een nieuw gebouwdeel dat aan of tegen een bestaande constructie wordt gebouwd.

Uitbreidingen vallen steeds onder het toepassingsgebied van de verordening, ongeacht de grootte, en ongeacht of er al dan niet werken aan de afwatering gebeuren. De GSVH, alsook de Provinciale Verordening zijn hier van toepassing. Hier dient een hemelwaterput geplaatst te worden, tenzij er al één aanwezig is. De infiltratievoorziening dient berekend te worden op het aantal m² van de uitbreiding x 33 liter (oftewel 3.300 liter per 100 m²).

Het kan zowel gaan om een uitbreiding na een gedeeltelijke afbraak als een nieuwe uitbreiding. Wanneer een gedeelte van een gebouw wordt afgebroken en herbouwd, is de verordening dus van toepassing voor uitbreidingen, zelfs als de oppervlakte na uitbreiding niet groter is dan de oppervlakte vóór de uitbreiding. Als meer dan 40% van de buitenmuren worden afgebroken en herbouwd is er wél sprake van een volledige afbraak en herbouw.

Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 cm wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume, en valt dus niet onder het toepassingsgebied van uitbreidingen, maar onder dat van verbouwingen. Enkel als er werken aan de afwatering gebeuren vallen deze werken onder het toepassingsgebied van de GSV hemelwater.

Een verticale uitbreiding of optopping (m.a.w. het aanbrengen van een extra verdieping) valt niet onder het toepassingsgebied van de uitbreidingen, maar onder dat van de verbouwingen.

-Verhardingen vallen onder het toepassingsgebied van de GSVH, ongeacht hun grootte.

Waterdoorlatende verhardingen met een hellingsgraad kleiner dan 2% vallen eveneens onder het toepassingsgebied van de GSVH, maar worden niet opgenomen in de afwaterende oppervlakte. Niet-waterdoorlatende verhardingen of waterdoorlatende verhardingen met een hellingsgraad groter dan of gelijk aan 2% die afwateren op het omliggende terrein vallen niet onder het toepassingsgebied van de verordening.

Het gaat zowel om nieuwe verhardingen, heraanleg van verhardingen als uitbreidingen van bestaande verhardingen.

Er wordt gesproken over een heraanleg van verharding als zowel de afwerkingslaag als de funderingslaag uitgedaan en heraangelegd worden.

Wanneer een funderingslaag aanwezig is en behouden blijft, wordt niet gesproken over het heraanleggen van de verharding. In dat laatste geval is de verordening niet van toepassing, tenzij er een afwatering wordt aangelegd die er voorheen niet was. Maar het is natuurlijk steeds wenselijk om het water maximaal te laten infiltreren.

-Zowel voor verhardingen als voor overdekte constructies geldt dat de GSVH van toepassing is als een nieuw afvoersysteem wordt aangelegd waar er voorheen geen aanwezig was.

Het gaat dan bijvoorbeeld om een rieten dak waarvan het water natuurlijk afliep dat vervangen wordt door een dak met dakpannen, dakgoten en regenpijpen die aangesloten worden op een afvoersysteem.

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder

De IOED geeft een gunstig advies met voorwaarden voor het verbouwen van de hoeve. We adviseren om het grote raam aan de schuur te verkleinen naar een minder hoog bandraam en de historiserende elementen te vervangen naar duidelijk recente elementen.



IOED Zuid-Hageland

Aen Den Hoorn 1
3440 Zoutleeuw
0468 34 43 96
info@ioedzuidhageland.be
www.ioedzuidhageland.be

Gemeentebestuur Geetbets
Dorpsstraat 7
3450 Geetbets

Contactpersoon

Tine Van Mierlo
0468 34 43 96
tine.vanmierlo@ioedzuidhageland.be

uw kenmerk

2025120681

bijlage

/

datum

11/12/2025

Gunstig advies met voorwaarden voor verbouwen van vrijstaande hoeve en plaatsen van zwembad

Aanvrager(s): Bart Lens, LENS° ASS ARCHITECTEN, Wim Vandevordt, Natalie Leysens
Erfgoedstatuut: Lokaal waardevol erfgoed
Inventaris-ID: /
Perceelnummer(s): Geetbets, Afdeling 1 AFD, sectie E, perceel 514 A en F
Adres: Hogenstraat 80, Geetbets

Motivering

Beschrijving

De vergunningsaanvraag beschrijft een verbouwing van de huidige hoevesite en het plaatsen van een zwembad.

De te verbouwen gebouwen betreffen een U- vormige hoeve, gebouwd in het begin van de 20^{ste} eeuw. De hoeve heeft geen erfgoedstatuut (niet beschermd, noch opgenomen in de inventaris van het agentschap Onroerend Erfgoed), maar vormt lokaal wel een representatief voorbeeld van de historische hoevebouw op het grondgebied van Geetbets.

Het hoevecomplex bevat nog grotendeels zijn historische configuratie sinds de verschijning op de kaarten in 1939. De bewaarde vleugels hebben hun historische afleesbaarheid behouden. Door de typologie zijn duidelijk de oorspronkelijke functies te herkennen: het woonhuis, de dwarsschuur en de stallen. De gevels van de verschillende onderdelen bevatten typische tijds- en streekeigen elementen in baksteenmetselwerk. Het originele houten schrijnwerk is nog aanwezig. De daken zijn echter, door leegstand en/of onbruik, in zeer slechte staat. De hoeve is op deze manier mogelijk nog in originele maar slechte staat. Hij is echter niet verkrot en renovatie is dan ook zeker mogelijk.



De geplande renovatie houdt in algemene zin rekening met het gesloten karakter van de hoeve en met de aanwezige erfgoedkenmerken en -elementen. Het merendeel van de bestaande gevelopeningen blijft behouden, terwijl het huidige schrijnwerk wordt vervangen door houten exemplaren. De nieuwe ingrepen—waaronder aanbouwen en bijkomende muuropeningen—zijn duidelijk herkenbaar als hedendaagse toevoegingen, maar worden op een zorgvuldige en harmonieuze wijze in het historische geheel geïntegreerd.

De keuze om het zwembad achter de woning te situeren, en niet op de binnenkoer, draagt bij aan het behoud van de erfgoedwaarde van de site. Traditioneel fungeerde de binnenkoer immers als een open, al dan niet verharde ruimte, waar onder meer mest kon worden opgeslagen op de mesthoop. Hoewel de bestaande plint niet oorspronkelijk is, wordt de toevoeging als aanvaardbaar beschouwd en bevat deze geen negatieve impact op de erfgoedwaarde.

Er worden echter op enkele plaatsen, soms grote, nieuwe muuropeningen geplaatst. De meeste openingen hebben een goede inpasbaarheid in het geheel en zijn duidelijke recente ingrepen die rekening houden met het karakter en de erfgoedkenmerken van de hoeve.

Echter adviseren we enkele voorwaarden om het karakter van de hoeve te bewaren en de nieuwe ingrepen duidelijk te onderscheiden met de huidige historische elementen en kenmerken:

- De nieuwe rondbogige ramen hebben een eerder historiserend karakter. Om deze duidelijk kenbaar te maken als recente ingrepen zouden deze nieuwe rondbogige ramen, vervangen moeten worden door eerder rechthoekige ramen gelijkaardig aan de grote verticale bandramen.
- Het grote bandraam aan de gehele achterzijde van de huidige schuur/woonhuis, gelegen aan de noordelijke zijde van de hoevesite, zorgt voor het verlies van het huidige gesloten karakter van deze schuur. We adviseren hierdoor om de opening minder hoog te maken. Een smaller bandraam geeft een duidelijke knipoog naar de huidige geslotenheid met aanpassingen aan de noden.



IOED
ZUID-HAGELAND



Vlaanderen
is erfgoed

Besluit

Vanuit het oogpunt van de instandhouding van de karakteristieken van de landelijke, agrarische dorpen in Geetbets is het aangewezen te bewaken dat dergelijke beeldbepalende hoevesites aanwezig en 'leesbaar' blijven. Over het algemeen houden de nieuwbouwplannen rekening met de historische kenmerken en erfgoedelementen van de hoevesite met uitzondering van bovenstaande elementen.

De IOED geeft een **gunstig advies met voorwaarden** voor het verbouwen van de hoeve. We adviseren om het grote raam aan de schuur te verkleinen naar een minder hoog bandraam en de historiserende elementen te vervangen naar duidelijk recente elementen.

Met vriendelijke groeten,

Tine Van Mierlo
Erfgoedconsulent
IOED Zuid-Hageland



IOED
ZUID-HAGELAND



Vlaanderen
is erfgoed

DIRECTIE RUIMTE | DIENST WATERLOPEN

Wendy Philippaers
016 26 75 67
wendy.philippaers@vlaamsbrabant.be

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2025-2274-WAT
Dossierkenmerk: 2025-2274-WAT
Projectnummer OMV: OMV_2025120681

16 december 2025

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - PROVINCIEPLEIN 1 - 3010 LEUVEN



**VLAAMS-
BRABANT**

Geetbets

Dorpsstraat 7
3450 Geetbets

Geachte

Betreeft: Geetbets - aanvraag tot omgevingsvergunning op naam van Wim Vandevordt en Natalie Leysens
Verbouwing naar woning - Hogenstraat, 3450 Geetbets
Afstroomgebied: Overbeek (B4011)
Wateradvies: gunstig advies met voorwaarden

Verwijzend naar artikel 1.3.1.1 van het gecoördineerd decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, werd onderzocht of het voorwerp van de aanvraag een schadelijk effect heeft op het watersysteem.

Eerder werd voor dit dossier een advies uitgebracht op vraag van de gemeente Geetbets aanvullend op het advies van de Watering van de Grote Gete die in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 voor de toepassing van de watertoets, adviesinstantie zijn voor dit dossier. De dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant bracht op 12 augustus 2025 een ongunstig wateradvies uit op het dossier, toen bekend als het projectnummer OMV_2025035043 in het Omgevingsloket.

De aanvraag moet steeds voldoen aan:

- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (GSVH), besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023, Belgisch Staatsblad van 21 juni 2023;
- de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater (PSVH), goedgekeurd door de provincieraad van Vlaams-Brabant op 26 september 2023, Belgisch Staatsblad van 4 december 2023;
- de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten en onbevaarbare waterlopen, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 19 december 2012.

De locatie, Hogenstraat in 3450 Geetbets, op de percelen met als Capakey 24028E0514/00A000 en 24028E0514/00F000, ligt langs de Overbeek (B4011), een onbevaarbare waterloop van de tweede categorie die beheerd wordt door de Watering van de Grote Gete. De waterloop is langs de Hogenstraat overwelfd, ten zuidoosten van het perceel. Het perceel ligt volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

www.vlaamsbrabant.be

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen we je relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. De provincie Vlaams-Brabant verwerkt de persoonsgegevens enkel voor het doeleinde waarvoor ze worden ingezameld en enkel zolang dit hiervoor nodig is. Overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG) heb je het recht van inzage, verbetering of verwijderen van de door jou verstrekte persoonsgegevens of beperking ervan tot de door jou bedoelde verwerking. Alsmede heb je het recht om tegen de verwerking bezwaar te maken en heb je het recht op gegevensoverdraagbaarheid. Alle informatie hierover vind je op www.vlaamsbrabant.be/privacy | Ondernemingsnummer: 0253.973.219

Volgens de pluviale overstromingskaart is er op dit perceel een middelgrote tot grote kans op overstromingen. Rekening houdend met een terugkeerperiode van 100 jaar (T100) onder toekomstig klimaatscenario kan het perceel in kwestie tot ongeveer 35 cm onder water komen te staan. Dit komt overeen met een overstromingspeil van 46,15 mTAW.

Het voorwerp van de aanvraag omvat volgende door de dienst waterlopen gevraagde aanpassingen tegenover het reeds ontvangen dossier:

- Om de woonvertrekken en het nieuwe bakhuis te vrijwaren van instromend water, werd gevraagd om maatregelen te nemen. Door de dienst waterlopen werd in eerste instantie gevraagd om het gelijkvloers vloerpeil boven het waterveilig bouwpeil van 46,45 mTAW te brengen. Dit was volgens de architect niet mogelijk omwille van de bestaande plafonds die men wilde behouden. Daarom werd advies gevraagd bij de cel waterpreventie om te bekijken welke maatregelen in voorliggend dossier genomen moesten worden om het geheel overstromingsveilig te maken. Hieruit volgde dat een aantal bestaande deur- en raamopeningen omhoog gebracht werden en de deuropeningen die behouden werden, worden voorzien van waterkeringsschotten. De muren van de woning en bakhuis worden tot een hoogte van 46,51 mTAW waterdicht gecementeerd. Deze maatregelen staan ook aangeduid op de plannen.
- De tuinmuren en de ommuring van de carport hebben de gevraagde doorstroombaten gekregen opdat het afstromend hemelwater niet tegengehouden zou worden en zou zorgen voor overstroming. Deze doorstroombaten worden aangeduid op de relevante plannen.
- Voor de aanleg van terras en parkeerplaatsen zijn geen ophogingen of aanvullingen voorzien.
- Het zwembad is verplaatst naar een locatie op het terrein die niet als overstromingsgevoelig is ingekleurd.
- Ook de infiltratievoorziening wordt niet meer voorzien in grachtvorm die het afstromend hemelwater zou kunnen afleiden naar naburige percelen, maar in de vorm van een wadi, zoveel mogelijk buiten overstromingsgevoelig gebied.
- Er wordt geen overloop van de wadi meer voorzien naar de riolering, zoals voorgeschreven in de PSVH.

Beoordeling van de wijzigingen

De wijzigingen die gevraagd zijn door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant in het dossier werden besproken met de dienst waterlopen en aangebracht zoals gevraagd. Hiermee voldoet het dossier aan de opgelegde aanpassingen.

Specifieke voorwaarden en/of maatregelen opgelegd door de waterbeheerder

Omdat de voorwaarden met betrekking tot de vijfmeterzone langs de waterloop steeds van toepassing blijven, wordt gevraagd om de onderstaande voorwaarden en maatregelen op te nemen in de omgevingsvergunning.

Met betrekking tot de vijfmeterzone langs de waterloop

- Ingevolge artikel 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 en artikel 1.3.2.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, met betrekking tot de toegankelijkheid en het beheer van de waterloop, moet een zone van vijf meter landinwaarts vanaf de oevertop van de waterloop vrij blijven van: elke constructie (inbegrepen terrassen en andere), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten en andere, houtstapelplaatsen en andere, beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren. Het stapelen van tuinafval of het opzetten van composthopen binnen deze zone is verboden. Aanmerkelijke reliëfwijzigingen in deze zone zijn evenmin toegestaan. De oevertop is het knikpunt waar het schuine talud eindigt en het horizontale deel van de omgeving landinwaarts begint. Dit geldt ook aan overwelfde of ingebuisde oppervlaktewaterlichamen. Voor de bepaling van de oevertop bij overwelfde waterlopen moet een interpolatie gemaakt worden van de beekprofielen op- en afwaarts van de overwelfing om het begin van de vijfmeterzone te bepalen. Het is duidelijk dat de vijfmeterzone minimaal begint aan de uiterste boorden van de overwelfing wanneer andere gegevens ontbreken;
- Binnen de zone van 1,00 m van de oevertop zijn grondbewerkingen en het gebruik van pesticiden steeds verboden;
- Afsluitingen in deze zone moeten tussen 0,75 m en 1,00 m van de oevertop staan en zijn maximaal 1,50 m hoog. Dwarse afsluitingen moeten vervangen worden door een poort of moeten eenvoudig kunnen weggenomen worden;

- Afsluitingen zijn steeds van het open type zodat ze volledig doorstroombaar zijn voor water en ze niet functioneren als keermuur. Ze mogen niet bestaan uit vaste constructies en moeten in het geheel (tijdelijk) weggenomen of verplaatst kunnen worden indien de onderhoudsneed van de waterloop dit vereist;
- Afsluitingen die bestaan uit vaste constructies (met fundering, muren, wanden of platen uit beton, hout en dergelijke, vaste palen, groenschermen, ...) zijn niet toegestaan in deze zone;
- Bij de aanplant van nieuwe bomen langs de oever van de waterloop moeten deze aangeplant worden:
 - ofwel op een afstand tussen 0,75 m en 1,00 m van de oevertop waarbij een minimale tussenafstand van 12,00 m gerespecteerd moet worden;
 - ofwel op een afstand van minstens 0,50 m buiten de vijfmeterzone;
- Naaldbomen worden op minstens 6,00 m van de waterloop geplant;
- Het aanplanten van dwarse of langse hagen in de vijfmeterzone is verboden. Deze moeten minimaal 0,50 m buiten deze zone staan;
- Houwkanten in de vijfmeterzone zijn enkel toegelaten nadat de waterbeheerder daarvoor een schriftelijke toestemming gaf. Indien nodig voor de toegankelijkheid van de waterloop moet de houtkant op vraag van de waterbeheerder regelmatig teruggezet worden, ook bij spontane verbossing;
- Binnen deze zone mogen geen grondophogingen worden uitgevoerd;
- Alle handelingen zijn er onderworpen aan het bindende advies van de beheerder van de waterloop, of, voor zover ze vereist is door de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967, de voorafgaande machtiging;
- Ingevolge het artikel 1.6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, gelden de bepalingen van dit besluit niet voor handelingen gelegen in een vijf meter brede zone, te rekenen vanaf de oevertop van ingedeelde onbevaarbare, alsook in de bedding van deze waterlopen;
- Ingevolge artikel 40 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud is het verboden naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6,00 m van de oevertop van de waterloop.

Algemene maatregelen met betrekking tot de waterloop

- De vijfmeterzone langs een waterloop is de zone van vijf meter, landinwaarts gemeten vanaf de oevertop van de waterloop. Aangelanden en eigenaars zijn verplicht doorgang te verlenen aan de waterloopbeheerder, zijn personeel en het materiaal nodig voor onderhoudswerken aan de waterlopen;
- Er is geen vergoeding verschuldigd voor deze doorgang voor het beheer, noch voor deponie van onschadelijke ruimingsproducten en maaisel afkomstig van de bedding van de waterloop binnen deze vijfmeterzone;
- De nodige maatregelen moeten worden getroffen opdat de op te richten bouwwerken geen schade berokkenen aan de nabijgelegen waterloop. Tevens kan schade aan deze bouwwerken ingevolge gebrek aan stabiliteit van de bedding van de waterloop of van het bouwwerk zelf evenals de daaraan verbonden lasten zoals onderhouds- en herstellingswerken, niet a priori op de provincie Vlaams-Brabant verhaald worden;
- Schade die een gevolg kan zijn van wateroverlast vanuit de waterloop kan niet verhaald worden op de beheerder van de waterloop.

BESLUIT

Door de aanpassingen van de aanvrager kan het dossier **gunstig met voorwaarden** geadviseerd worden.

Het dossier is in overeenstemming met de doelen en beginselen geformuleerd door het gecoördineerd decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Met vriendelijke groeten
Namens de deputatie

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping horizontal and diagonal strokes, representing the name Stijn Coppens.

Stijn Coppens
diensthoofd waterlopen

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

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>