



## **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\_2025082727  
**Referentie gemeente:** OMV\_2025\_00047  
**Projectnaam omgevingsloket:** Vervloesem - Vos  
**Projectnaam gemeente:** het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning  
**Ligging:** Glabbeekstraat 47  
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 Karolien Vervloesem wonende te Weg Messelbroek 26 te 3271 Scherpenheuvel-Zichem en mevrouw Tessa Vos met als contactadres Weg Messelbroek 26 te 3271 Scherpenheuvel-Zichem, werd ingediend op 3 juli 2025  
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 6 oktober 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Glabbeekstraat 47, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie D nr. 431C

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.  
De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

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

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 7 januari 2026.

## **VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR**

### **ALGEMENE INFO**

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

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

#### **VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID**

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

#### **HISTORIEK**

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Verkavelingsvergunning 26 voor verkaveling voor woningbouw verleend door het college van burgemeester en schepenen op 27 april 1965.
- Stedenbouwkundige vergunning 2008/99 voor het kappen van een hoogstammige boom (eik) geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 8 december 2008.
- Omgevingsvergunning OMV\_2021\_00112\_VK/OMV\_2021144566 voor het verkavelen voor het creëren van 4 loten in open bebouwing voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen op 15 maart 2022.

### **OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

#### **BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING**

Het goed is gelegen aan de gemeenteweg Glabbeekstraat ter hoogte van de kruising met de fietssnelweg en de IJzerwegstraat. De omgeving is landelijk met verschillende woonlinten. De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open en enkele halfopen bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen.

Het goed is in gebruik als grasland en maakt deel uit van vier kavels gelegen tussen Glabbeekstraat 41 en 51. Het grootste, meest rechtse perceel, dat aan de noordwestzijde grenst aan Glabbeekstraat 51, een vrijstaande eengezinswoning van twee bouwlagen met zadeldak, wordt heden bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning met plat dak. Deze woning wordt 17,70 m breed en 15 m diep, met zwevende terraszone achteraan in functie van het hellende terrein. De kroonlijst zal 6,50 m boven het vloerpeil komen te liggen. De overige drie kavels zijn heden nog onbebouwd. Het goed in voorliggende aanvraag ligt langs woning Glabbeekstraat 49, heden in aanbouw. Aan de achterzijde van het goed bevindt zich het stroomgebied van de Gete met houtkanten, omliggend bos en landbouwpercelen. Het goed is circa 848 m<sup>2</sup> groot. Het perceel is 17,34 m breed en 50 m diep.

Het terreinreliëf van het goed helt af vanaf de straat tot circa 25,00 m op het perceel, waarna het vlak is tot aan de achterliggende gracht Raf Raymaekers A. Het hoogteverschil dat overbrugt wordt in de eerste 25,00 m bedraagt ten opzichte van de as van de weg circa 0,65 m. Parallel aan de voorliggende weg, helt het terreinprofiel 0,20 m aan de voorgevellijn tot 0,25 m ter hoogte van de achtergevel af naar het noordoosten.

### **VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

Het ingediende project voorziet het bouwen van een vrijstaande ééngesinswoning. De woning wordt opgetrokken op 6,00 m van de rooilijn. De totale bouwdiepte bedraagt maximaal 12,00 m, inclusief een zwevend terras neemt de diepte toe tot 16,00 m. Deze 40,40 m<sup>2</sup> terraszone ligt hoger dan de achtertuin omdat het aansluit op het vloerpeil van de benedenverdieping en het terrein naar achteren afhelt. De breedte van de woning bedraagt 9,50 m. De totale footprint van de woning bedraagt 114 m<sup>2</sup>.

De woning wordt opgetrokken met lichtgrijze gevelsteen met blauwe hardstenen dorpels en antraciet kunststofschrjnwerk. In de voorgevel wordt aan de linkerkant, ter hoogte van de inkom een 0,60 m terugspringende plint over 3,90 m breedte voorzien op de benedenverdieping. De eerste verdieping zal zo als een luifel boven de inkom fungeren. Het pad krijgt een plat dak met 6,20 m kroonlijsthoogte ten opzichte van het voorziene vloerpeil, 6,60 m boven het bestaande maaiveld ter hoogte van de voorgevellijn. Het vloerpeil zal 0,90 m boven de achtertuin komen te liggen.

De woning wordt gebouwd bovenop een half verzonken kruipkelder. Op de gelijkvloerse verdieping voorziet de aanvraag in een inkomhal met apart toilet en trap, een bureau, een leefruimte met open keuken en een berging die ook dienst doet als technische ruimte. In het verlengde van de leefruimte wordt een 47,4 m<sup>2</sup> zwevend terras aangelegd. Het terras geeft via een trapje uit op de achtertuin. Op de bovenverdieping worden rondom een nachthal drie slaapkamers en een badkamer ingericht.

In de achteruitbouwstrook wordt een 3,00 m brede en 12,60 m lange oprit aangelegd langs de linkerkant van de woning. De oprit wordt vlak aangelegd en afgestemd op het vloerpeil, waardoor er een keerwand wordt voorzien aan de linkerkant om 0,40 m hoogteverschil ten opzichte van het afhellende maaiveld op te vangen. De oprit doet tevens dienst als pad naar de voordeur, met een aftakking ter hoogte van de terugspringende toegangszone in de voorgevel. In de linkerkantgevel wordt tevens een zijdeur voorzien waarlangs de berging kan worden bereikt. Deze verhardingen hebben een gecombineerde oppervlakte van 39,40 m<sup>2</sup> en worden aangelegd met waterpasserende klinkers.

Het maaiveld voor de woning wordt opgehoogd tot het straatpeil. Ter hoogte van de bouwlijn bedraagt het niveauverschil 0,50 m met het bestaande maaiveld. In bouwvrije strook aan de rechterkant van de woning wordt de het niveauverschil terug tot het bestaande maaiveld

gebracht. De bouwvrije stroken bedragen minimaal 3,91 m. Langs de linkerzijde wordt in het verlengde van de oprit een tuinpad aangelegd in waterpassende klinkers. Het bestaande, naar achteren afhellende maaiveld blijft ongewijzigd.

In de achtertuin worden afgezien van de aanleg van een hemelwaterput van 10.000 l en wadi geen handelingen voorzien. De wadi van 2,00 m bij 4,25 m wordt aangelegd op het laagste punt van het perceel, rechts achteraan. Deze infiltratiezone krijgt een buffervolume van 3.481,50 l en 8,44 m<sup>2</sup> infiltratieoppervlakte. De wadi wordt maximaal 0,50 m uitgegraven, waarvan 0,30 m zich onder de overloop van de hemelwaterput bevindt.

## 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 15 oktober 2025 t.e.m. 13 november 2025. Er werd geen informatievergadering gehouden.

### BEZWAREN

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

## ADVIEZEN

### ADVIES WATERBEHEERDER

Op 3 december 2025 werd het **voorwaardelijk gunstig** advies ontvangen van de Watering van Sint-Truiden:

Volgens de watertoetskaarten is de zone waar de woning wordt voorzien niet gelegen in een risicozone voor pluviale overstromingen. Tijdens hevige regenbuien kan het rioleringsstelsel in de Glabbeekstraat wel onder druk komen te staan wat aanleiding kan geven tot terugslag vanuit het rioleringsstelsel. Vandaar dat wij aanraden:

- Om het vloerpeil van de woning af te stemmen op het niveau van de straat ter hoogte van de projectlcoatie;
- de aansluiting op de riolering te voorzien van goed inspecteerbare terugslagkleppen zodoende er bij noodweer geen terugslag mogelijk is.

Voor deze aanvraag wordt een **voorwaardelijk gunstig** wateradvies uitgebracht.

Namens de Watering van Sint-Truiden,  
Dr. Karel Vandaele  
Watermanager / erosiecoördinator

## PROJECT-MER

Niet van toepassing.

## TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING

### PLANOLOGISCHE TOETS

#### Gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan Opheffing van reservatiestroken die in overdruk zijn

afgebakend in gewestplannen of algemene plannen van aanleg goedgekeurd op 14 december 2018 gelegen in: **woongebieden met landelijk karakter**

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

### **Gewestplan 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 en de geldende verkavelingsvoorschriften.

### **Verkaveling**

Het goed is gelegen binnen een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. De verkaveling VK1965/0007/01 werd vergund op 15 april 1965. Op 15 maart 2022 werd een verkavelingswijziging (OMV\_2021144566) vergund voor het creëren van vier kavels voor open bebouwing. De aanvraag wijkt af van de geldende verkavelingsvoorschriften. Conform artikel 4.4.1. van de VCRO kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan.

- Het vloerpeil is voorzien op straatniveau, op advies van de waterbeheerder en in afstemming met de gemeentelijke dienst Omgeving. Het peil komt zo 0,20 m hoger te liggen dan het toegestane peil van 0,30 m boven het natuurlijk maaiveld. Daarmee samenhangend ligt de kroonlijsthoogte maximaal 6,75 m boven het maaiveld, ter hoogte van de achtergevel, 0,25 m hoger dan toegestaan in de verkavelingsvoorschriften.
- Het zwevend terras reikt 1,00 m dieper dan de voorziene inplantingszone.

### **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 heden onbebouwde kavels tussen Glabbeekstraat 41 en 51 werden mee opgenomen in het landschappelijk geheel van de 'Valleien van de Grote en Kleine Gete'. De bebouwing en aanleg

van een tuin bevinden zich binnen de als woongebied met landelijk karakter afgebakende zone langs de Glabbeekstraat. De impact van de bouw van de woning is beperkt. De zijtuinen zijn voldoende ruim en bieden een doorzicht naar het achtergelegen valleilandschap. Er worden geen constructies voorzien die dit zich belemmeren.

## **NATUURTOETS**

### **Habitatgebiëden**

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

### **Vogelrichtlijngebieden**

Niet van toepassing.

### **Vlaams Ecologisch Netwerk**

Niet van toepassing.

### **Regels rond ontbossingen**

Niet van toepassing.

## **RIOLERINGSTOETS**

De woning is gelegen in een **centraal of collectief geoptimaliseerd gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan. De aanvraag voorziet niet in de aanleg van een septische put. Het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden afgevoerd naar de openbare riolering. De waterbeheerder stipt in zijn advies aan dat tijdens hevige regenbuien kan het rioleringsstelsel in de Glabbeekstraat onder druk kan komen te staan wat aanleiding kan geven tot terugslag vanuit het rioleringsstelsel. De aansluiting op de riolering moet daarom worden voorzien van goed inspecteerbare terugslagkleppen zodoende er bij noodweer geen terugslag mogelijk is.

Sinds 1 juli 2011 is een keuring van de privéwaterafvoer van woningen en gebouwen (vlario.be) verplicht.

## **TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

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

### **Functionele inpasbaarheid**

Het ingediende project is gelegen in woongebied en voorziet het bouwen van een vrijstaande ééngzinswoning in open verband.

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

De kroonlijsthoogte wijkt beperkt af van de verkavelingsvoorschriften. Deze afwijking is met maximaal 0,25 m ten opzichte van het bestaande maaiveld aanvaardbaar, gelet op de noodzaak het vloerpeil van de woning af te stemmen op de as van de weg, op advies van de waterbeheerder.

Achter de woning wordt het zwevend terras 1,00 dieper voorzien dan de voorziene maximale diepte van 15 m ten opzichte van de voorgevellijn. Ook deze afwijking is beperkt, zeker gelet op de bijna 4 m brede bouwvrije stroken die in het project worden gehanteerd. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is hierdoor ruim, waardoor eventuele impact van deze diepere inplanting op aanpalende verwaarloosbaar is.

De geplande woning heeft een beperkte omvang. De bebouwde en verharde oppervlakte wordt beperkt tot circa 202,50 m<sup>2</sup> en bedraagt zo minder 24 % van de totale grondoppervlakte van het perceel. Het ontworpen gebouw sluit qua schaal aan bij de schaal van de omliggende bebouwing. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn aldus aanvaardbaar.

### **Visueel-vormelijke elementen**

De voorgestelde bouwtypologie, de hedendaagse architectuur zijn ruimtelijk aanvaardbaar in de straat. De voorgestelde inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de verkavelingsvoorschriften en de bebouwing in de omgeving. Het ontwerp sluit aan bij de architectuur van de eerste woning (rechterzijde, Glabbeekstraat 49) die wordt opgetrokken binnen deze verkaveling voor vier woningen in open bebouwing.

### **Cultuurhistorische aspecten**

Zie erfgoedtoets.

### **Mobiliteit**

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg. De oprit biedt plaats aan twee achter elkaar te parkeren wagens. In het ontwerp is niet voorzien in een inpandige garage, noch in een (vrijstaande) fietsstalling. De verkavelingsvoorschriften bieden de mogelijkheid één vrijstaand bijgebouw op te trekken van maximaal 40 m<sup>2</sup>.

### **Bodemreliëf**

Het perceel helt af naar achteren. De as van de voorliggende weg ligt 0,50 m hoger dan het maaiveld ter hoogte van de voorziene voorgevellijn. De inplantingshoogte van het vloerpeil is voorzien op hetzelfde niveau als de voorliggende weg. De achteruitbouwstrook wordt aangehoogd om de woning toegankelijk te maken, waarna er in helling naar het oorspronkelijke maaiveld wordt gegaan. In de linkerzijtuin wordt een oprit aangelegd, afgestemd op het vloerpeil van de woning. Hierdoor ontstaat een niveauverschil dat wordt opgevangen met een keerwand op 0,76 m afstand van de rechter perceelsgrens.

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

De eventuele hinder en impact van deze vrijstaand eengezinswoning op de omgeving en omwonenden is verwaarloosbaar.

### **DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN**

De aanvraag is voldoet aan de decretale beoordelingselementen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het goed is gelegen aan een voldoende 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. Voor het goed is, gelet op de opname in de watertoetsadvieskaart, een advies vereist van de waterbeheerder Watering van Sint-Truiden. De waterbeheerder leverde een voorwaardelijk gunstig advies af. Reeds in voorbespreking werd met het oog op eventuele instroom van water via de riolering

onder de voorliggende weg het vloerpeil afgestemd op de hoogte van de as van de weg. Door middel van een voorwaarde worden inspecteerbare terugslagkleppen opgelegd.

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter. Het opgevangen water zal worden hergebruikt voor het spoelen van de toiletten en aangesloten op een buitenkraan en watertoevoer van de wasmachine.

De hemelwaterput krijgt een overloop naar een wadi met buffervolume van 3.481,50 l en 8,44 m<sup>2</sup> infiltratieoppervlakte. De voorziene dimensies zijn afgestemd op het voorziene dakoppervlak van de woning. Alle verhardingen worden waterpassierend aangelegd met waterdoorlatende opbouw. Ook de de waterdoorlatende verhardingen met hellingsgraad groter dan 2 % worden aangesloten op de hemelwaterput en wadi. De hellende oprit, aan de linkerzijde voorzien van een keerwand, wordt voorzien van een acodrain die het aflopende hemelwater afleidt naar de wadi zodat het hemelwater dat op eigen verhardingen valt niet wordt afgeleid naar het openbaar domein of aanpalers.

### **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.

## **BESLUIT ADVIES GOA**

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

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

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

##### **Specifieke stedenbouwkundige voorwaarden:**

- De aansluiting op de riolering moet worden voorzien van goed inspecteerbare terugslagkleppen.
- Er moet minimaal één streekeigen loofbomen van eerste of tweede orde worden aangeplant op het perceel. De wettelijke plantafstanden moeten hierbij worden gerespecteerd. De aanplant gebeurt bij met een minimaal plantformaat 12/14. Het aanplanten van de boom dient uitgevoerd te worden in het eerste plantseizoen na afronding der werken. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat. Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel minstens evenveel nieuwe hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.

##### **Algemene voorwaarden:**

- De stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning na te leven.

- Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
- 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 van 1 juni 2012.

**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 15 oktober 2025 t.e.m. 13 november 2025. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

**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 stedenbouwkundige voorwaarden:**

1. De aansluiting op de riolering moet worden voorzien van goed inspecteerbare terugslagkleppen.
2. Er moet minimaal één streekeigen loofbomen van eerste of tweede orde worden aangeplant op het perceel. De wettelijke plantafstanden moeten hierbij worden gerespecteerd. De aanplant gebeurt bij met een minimaal plantformaat 12/14. Het aanplanten van de boom dient uitgevoerd te worden in het eerste plantseizoen na afronding der werken. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat. Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel minstens evenveel nieuwe hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.

#### **Algemene voorwaarden:**

3. De stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning na te leven.
4. Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
5. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.

6. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
7. Uiterlijk acht dagen voor de start van de werkzaamheden moet door de verslaggever de startverklaring als elektronisch document rechtstreeks naar de energieadministratie doorgestuurd worden.
8. 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 aantoonde 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

## **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

### **Artikel 52. (...)**

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

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

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

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

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

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

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te

voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

**Artikel 58.** Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

#### **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.