



## ADVIES COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Namens het college,

Algemeen directeur

Burgemeester

### **Gemeentebestuur Geetbets** **Provincie Vlaams Brabant**

**Referentie omgevingsloket:** OMV\_2025136232  
**Referentie gemeente:** OMV\_2025\_00071  
**Projectnaam omgevingsloket:** Ijzerwegstraat  
**Projectnaam gemeente:** de regularisatie van een aanbouw aan een eengezinswoning  
**Ligging:** Ijzerwegstraat 2  
Dienst Omgeving  
**Contactpersoon:** omgeving@geetbets.be  
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68  
**Datum advies GOA:** 5 maart 2026

Het college

#### **Juridische basis:**

1. Het decreet lokaal bestuur, inzonderheid art. 57
2. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
3. Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM).
4. Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
5. Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen
6. Besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de

omgevingsvergunning

**Voorgaande:**

1. De vergunning van 10 maart 2026 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen inzake de regularisatie van een aanbouw aan een eengezinswoning.
2. Het beroepschrift ingediend op dinsdag 17 maart 2026.

**Probleemstelling:**

Op dinsdag 7 april 2026 heeft de gemeente via het omgevingsloket de vraag gekregen om advies uit te brengen in bovenvermeld dossier.

**Motivering:**

De Gemeentelijk Omgevingsambtenaar bracht het volgende advies uit:

## **ALGEMENE INFO**

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

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot de regularisatie van een aanbouw aan een eengezinswoning. De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

### **VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID**

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

### **HISTORIEK**

Het volgend historisch dossier is relevant:

- Het hoofdgebouw werd op 23 augustus 2017 opgenomen in het gebouwenregister omdat het werd gebouwd voor 1948 (dossier 2017/24) voor gebouwd voor 1948 beslist.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

### **BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING**

Het goed is gelegen in de Ijzerwegstraat, een gemeenteweg. Dit straatje, parallel aan de voormalige spoorweg ("ijzerweg") Tienen – Diest vormt nu een hoek tussen de Drinkteilstraat en de recenter aangelegde Spoorwegstraat, een omleidingsweg voor doorgaand verkeer rondom de dorpskern van Geetbets. De Ijzerwegstraat is slechts langs één zijde (west) bebouwd met acht vrijstaand ééngezinswoningen. Aan de overzijde van de Spoorwegstraat, ten oosten, bevinden zich de sociale woonwijk Kerselant en de dorpskern van Geetbets. Ten westen kijken de bewoners van de Ijzerwegstraat uit over een open landschap van akkers, weiden en laagstamplantages.

Links van het goed staat een ééngezinwoning (Ijzerwegstraat 3) die werd ingeplant op de gemeenschappelijke perceelsgrens. Deze woning heeft een ondiep hoofdvolume van twee bouwlagen met zadeldak en een L-vormige achteraanbouw van één bouwlaag met plat dak. Deze constructies hebben een gecombineerde maximale bouwdiepte van 17,68 m. Aan de rechterzijde bevindt zich eveneens een ééngezinswoning (Ijzerwegstraat 1A). Dit pand bestaat uit anderhalve bouwlaag met hellend dak en heeft een maximale bouwdiepte van 16,34 m.

### **VERGUNDE EN BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED**

Het goed betreft een perceel van 419 m<sup>2</sup>. Het werd bebouwd met een ééngezinswoning met anderhalve bouwlaag en een zadeldak. Het betreft een woning met beperkte 92,40 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. De bouwdiepte van dit vergund geachte hoofdvolume bedraagt 8,83 m. Deze constructie is maximaal 6,92 m breed. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen

bedraagt aan de linkerkant minimaal 7,72 m en ten opzichte van de woning rechts 2,02 m tot 2,19 m. De achteruitbouwstrook is 7,67 m diep. De kroonlijsthoogte reikt 4,33 m boven het maaiveld in de voortuin en de nok is 6,36 m hoog.

Achter de woning werden zonder vergunning enkele aanbouwen opgetrokken. Met het oog op voorliggende aanvraag werden de zonder vergunning geplaatste berguimtes achteraan verwijderd. De hoogwaardige achter de woning opgetrokken aanbouw en veranda bleven wel behouden en liggen voor ter regularisatie. Het goed was enige tijd onbewoond en in gebruik als horecazaak maar de vergunde functie was al die tijd louter residentieel. De bij de horecazaak aangelegde kiezel parking werd reeds grotendeels verwijderd.

### **VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

De aanvraag is louter stedenbouwkundig van aard en beoogt zowel een gedeeltelijke regularisatie als een gewijzigde omgevingsaanleg. De veranda en achteraanbouw met keuken, gang en badkamer werden tegen de zijdelingse perceelsgrens met IJzerwegstraat 1A opgetrokken. De platte grinddaken van deze constructies reiken 3,35 m boven het vloerpeil van de woning of 3,40 m boven het maaiveld van de zijtuin. Veranda en achteraanbouw hebben een gecombineerde breedte van 8,49 tot 8,82 m. De bijkomende vloeroppervlakte van deze uitbreiding bedraagt 65,75 m<sup>2</sup>. De footprint van de woning neemt zo toe tot circa 123 m<sup>2</sup>. De bouwdiepte van hoofdvolume en aanbouwen reikt 16,35 m achter de voorgevellijn. De gevels van de aanbouw zijn blind. De veranda is gericht naar de zij- en achtertuin en maximaal voorzien van glazen wanden.

Ook de omgevingsaanleg werd herzien. De parking bij de voormalige horecazaak werd intussen al aanzienlijk gereduceerd. Naast deze 64,50 m<sup>2</sup> verwijderde kiezelverharding zal de tuinzone nog bijkomend onthard worden. Het bestaande terras werd aangelegd met 38,60 m<sup>2</sup> niet-waterdoorlatende natuursteentegels en blijft behouden. Links van de woning en achteraan blijven 20,90 m<sup>2</sup> klinkerpaden behouden. In de rechter zijtuin wordt 19,50 m<sup>2</sup> verharding verwijderd. Ook vooraan wordt nog bijkomend 6,43 m<sup>2</sup> kiezelverharding langs het toegangspad verwijderd. Ter hoogte van de voorliggende rijweg blijft een kiezelverharding van 31,30 m<sup>2</sup> behouden voor het parkeren van twee wagens. De totale te behouden verharde oppervlakte bedraagt circa 97,23 m<sup>2</sup>.

## **OPENBAAR ONDERZOEK**

### **PROCEDURE**

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

## **ADVIEZEN**

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

## **PROJECT-MER**

Niet van toepassing.

## **TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING**

### **PLANOLOGISCHE TOETS**

#### **Verkaveling**

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

#### **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.

#### **Gewestplan**

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

- **Woongebied met landelijk karakter**

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

- **Reservatiegebied**

De reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden;

- **Op te heffen reservatiestrook**

Het reservatiegebied is niet meer van toepassing door de opheffing op 14 december 2018 van reservatiestroken die in overdruk zijn afgebakend in gewestplannen of algemene plannen van aanleg.

De aanvraag beoogt een ééngezinswoning. Deze louter residentiële functie is principieel in overeenstemming is met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven.

#### **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.

## **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 voorliggende weg heeft een kleine pluviale overstromingskans. Het goed is niet watergevoelig.

De gedeeltelijke reductie van de aanwezige niet vergunning aangelegde verhardingen en constructies is gunstig voor het plaatselijke watersysteem. De aanvrager maakt voor de te regulariseren constructies echter oneigenlijk gebruik van de geldende regels in de gewestelijke hemelwaterverordening. Bij een regularisatie moeten de uitgevoerde werken worden beoordeeld als nieuw uit te voeren handelingen. Daarom moeten ze worden getoetst aan de heden geldende regelgeving. De huidige afwatering van hemelwater dat op de platte daken van de veranda en achteraanbouw valt, verloopt via de hemelwaterafvoer van het vergund geachte hoofdvolume naar de openbare riolering. In de aanvraag wordt gesteld dat deze afwatering zal worden gewijzigd zodat de platte daken afwateren in de vrije omtrek rondom de constructies. Hemelwater zou aldaar kunnen infiltreren op eigen terrein in de onverharde tuinzone. De aanvrager wil op deze wijze voorkomen dat moet worden voorzien in een hemelwaterput en infiltratiezone. Het betreft een louter theoretische oplossing die in de praktijk onrealistisch is.

De werkelijke afkoppeling van de achteraanbouw van de hemelwaterafvoer van het hoofdvolume is hoogst twijfelachtig. Om af te wateren naar de onverharde zone in de achtertuin moet de hellingsgraad van de platte daken volledig omgegooid worden. Bovendien hebben de achteraanbouwen een totale gevallengte van 33,08 m. De werkelijke vrije omtrek langsheen deze constructies bedraagt slechts 6,45 m (19,50 %) en is ontoereikend. Het gebruik van standpijpen die afwateren op het omliggende terrein is aanvaardbaar voor vrijstaande bijgebouwen met beperkte omvang in de achtertuin, waarbij de constructie omgeven wordt door een ruime onverharde tuinzone. Voor deze uitbreiding van de woning is dergelijke aanpak niet wenselijk.

De gewestelijke hemelwaterverordening stelt duidelijk dat bij uitbreiding van de woning een hemelwaterput verplicht is (artikel 7). Met meer dan 120 m<sup>2</sup> dakoppervlakte moet voorzien worden in een hemelwaterput van 10.000 l. In de verordening wordt voorzien dat het daarin op te vangen hemelwater maximaal moet gebruikt worden. Meer specifiek worden hierin genoemd: aanvoerleidingen naar elk toilet, wasmachine en dienstkranen voor poetswater, tuin en terras indien aanwezig. Dit dient duidelijk op de plannen weergegeven te worden. De overloop van deze hemelwaterput moet afgeleid worden naar een correct gedimensioneerde infiltratiezone. Conform de provinciale verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater mag niet worden aangesloten op de bestaande privéwaterafvoer, noch mag het van het terrein worden afgevoerd naar een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, naar een regenwaterafvoerleiding in de straat of naar de openbare riolering, noch mag het van de verharding of de andere constructie afstromen naar een naburig terrein of naar het openbaar domein.

In voorbespreking werd de nood aan een doordacht rioleringsplan, de plaatsing van een hemelwaterput en de aanleg van een infiltratiezone aangestipt. De aanvraag heeft getracht deze verplichtingen op creatieve wijze te omzeilen. De aanvraag is echter in strijd met de geldende regelgeving. Ook de wenselijke afmetingen voor het stallen van wagens op eigen terrein werden aangekaart. Daarbij werd opgemerkt dat er een onverharde zone moest worden voorzien langs de zijdelingse perceelsgrens met IJzerwegstraat 3. Er kan niet worden geoordeeld dat het ontwerp verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid en de geldende hemelwaterverordeningen.

### **RIOLERINGSTOETS**

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

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

De woning heeft een septische put in de achtertuin. Deze droogweerafvoer werd reeds gescheiden van de hemelwaterafvoer. In de achteraanbouw zijn een keuken en badkamer ingericht. Beide ruimtes vereisen afvoeren dewelke niet werden opgenomen op de voorliggende plannen. Het rioleringsplan is onvolledig, waardoor niet kan worden afgeleid of de verplicht gescheiden droogweerafvoer naar het openbare rioleringsstelsel correct gebeurt.

### **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 regularisatie van een aanbouw aan een eengezinswoning in open verband. Het vergroten van de vergund geachte ééngesinswoning in het landelijk woongebied is functioneel inpasbaar.

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

De uitbreiding van de woning tegen de zijdelingse perceelsgrens ligt in lijn met de overige bebouwing in de IJzerwegstraat. De herziene gecombineerde bouwdiepte van 16,35 m wijkt beperkt af van de gangbare 15,00 m. De achtergevellijn stemt zich in grote mate af op de langsgelagen woningen. Met inachtnaam van een gelijkaardige achteruitbouwstrook reikt de bebouwing links en rechts van het goed bij benadering even diep. De gewenste bouwdiepte is aanvaardbaar en in overeenstemming met zijn directe omgeving.

De voorzien parkeerzone is – met het oog op het stallen van twee wagens – te ruim bemeten. Ook het langsgelagen klinkerpad vergroot de verharde zone voor in- en uitstappen nog bijkomend. Per wagen volstaat een parkeerbreedte van 2,75 m. De aangelegde 6,32 m brede kiezelverharding kan versmald worden tot 5,50 m. Hierdoor komt ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens met IJzerwegstraat 3 ruimte vrij voor een onverharde zone.

### **Visueel-vormelijke elementen**

De architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande, omliggende bebouwing.

### **Cultuurhistorische aspecten**

Niet van toepassing.

### **Mobiliteit**

Het goed is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De Ijzerwegstraat is smal dus werd voorzien in een parkeerzone voor twee wagens op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen volstaan – gelet op de ligging nabij het dorpscentrum – voor de parkeernood van de toekomstige bewoners. Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat.

De aanvraag voorziet niet in een tuinberging en fietsenstalling. Deze nood lijkt onmiskenbaar eens het pand bewoond zal worden en niet meer dienstdoet als horecazaak. Het Vrijstellingsbesluit biedt de mogelijkheid alsnog een van vergunning vrijgestelde vrijstaande tuin- en fietsenberging te plaatsen.

### **Bodemreliëf**

Het bestaande terreinprofiel wordt niet gewijzigd.

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

Er wordt in alle redelijkheid geen impact op omwonenden of in ruimere zin het leefmilieu verwacht.

### **DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN**

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

### **ERFGOEDTOETS**

Niet van toepassing.

### **NATUURTOETS**

#### **Habitatgebiëden**

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

#### **Vogelrichtlijngebiëden**

Niet van toepassing.

### **Vlaams Ecologisch Netwerk**

Niet van toepassing.

### **Regels rond ontbossingen**

Niet van toepassing.

### **MER-SCREENING**

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

## TOETSING LUIK MILIEU

Niet van toepassing

## BESLUIT ADVIES GOA

### ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen.

De voorziene verhardingen en achteraanbouw zijn ruimtelijk aanvaardbaar mits:

- de opvang en infiltratie van hemelwater grondig wordt herzien en afgestemd op de geldende regelgeving.

In ondergeschikte orde moeten ook volgende zaken worden bijgestuurd:

- de parkeerzone moet zuinig maar realistisch gedimensioneerd worden voor het stallen van twee wagens, met inachtnaam van een onverharde strook tot de zijdelingse perceelsgrens.
- de droogweerafvoer van de te regulariseren achteraanbouw moet opgenomen worden in het rioleringsplan, gescheiden van de hemelwaterafvoer.

Door middel van een bijsturing van de projectinhoud kan in de lopende procedure alsnog tegemoet worden gekomen aan bovenstaande elementen.

**In voorliggende aanvraag wordt een voorlopig ongunstig advies voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.**

Besluit eenparig

1. Het college van burgemeester en schepenen sluit zicht aan met het uitgebracht advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.
2. Voor de vergunningsaanvraag betreffende de regularisatie van een aanbouw aan een eengezinswoning, met betrekking op een terrein met als ligging Ijzerwegstraat 2 en met als kadastrale ligging afdeling 1 sectie D nrs. 55Y en 55Z verleent het college een voorlopig ongunstig advies.