

**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_2025045103
Referentie gemeente: OMV_2025_00098
Projectnaam omgevingsloket: Vandevordt Jan
Projectnaam gemeente: het uitbreiden van de woning met een bijkomend gelijkvloers volume achteraan de woning en de regularisatie van het zwembad en vrijstaand bijgebouw
Ligging: Glabbeekstraat 66
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 21 april 2026
Aard van de beslissing voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door Jan Vandevordt wonende te Glabbeekstraat 66 te 3450 Geetbets, werd ingediend op 24 december 2025
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 20 januari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Glabbeekstraat 66, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie D nr. 316P3

Het betreft een aanvraag tot het uitbreiden van de woning met een bijkomend gelijkvloers volume achteraan de woning en de regularisatie van het zwembad en vrijstaand bijgebouw. De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

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

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 16 april 2026.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het uitbreiden van de woning met een bijkomend gelijkvloers volume achteraan de woning en de regularisatie van het zwembad en vrijstaand bijgebouw. De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen.

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

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

HISTORIEK

- Op 2 juni 2008 verleende het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning voor 4 kavels met intern nummer VK2008/0004/01.
- Op 14 juli 2008 verleende het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een vrijstaande eengezinswoning met intern nummer 2008/006.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

Het goed is gelegen langs de Glabbeekstraat, een gemeenteweg die de dorpen Geetbets en Budingen met elkaar verbindt. De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing van vrijstaand eengezinswoningen, sporadisch afgewisseld met een halfopen bebouwing. De huiskavels grenzen aan weerszijde van de straat aan achterliggend agrarisch gebied.

Aan de linkerzijde van het goed staat een vrijstaande eengezinswoning (nummer 68) met twee bouwlagen en een zadeldak. Deze woning staat op 7,50 m achter de rooilijn en circa 9,40 m diep. De bouwdiepte wordt vergroot tot circa 13,15 m door een achteraanbouw. Aan de rechterzijde staat een uniform opgevatte tweewoonst (nummers 64A en 64B) met een

achteruitbouwstrook van 6,50 m en 10,00 m bouwdiepte. Deze halfopen bebouwing heeft twee bouwlagen en een zadeldak. Aan de overzijde van de straat staan vrijstaande eengezinswoningen van één tot twee bouwlagen met hellende daken. De bouwrijze zijdelingse stroken zijn overal telkens minstens 3,00 m breed.

OMSCHRIJVING VERGUNDE EN BESTAANDE TOESTAND

Het goed betreft een kavel van 49,00 m tot 50,70 m bij 19,00 m die bebouwd werd met een vrijstaande eengezinswoning met twee bouwlagen gevat onder een tentdak. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 5,06 m en het 35° hellende dak reikt 9,00 m boven het vloerpeil. Aan de rechterzijde van de woning is er een uitbouw op de benedenverdieping die ingericht is als inpandige garage, berg- en wasplaats. De woning heeft een maximale bouwdiepte van 12,80 m en is opgetrokken op circa 7,50 m achter de rooilijn. De footprint van de woning bedraagt 151,40 m². De woning is 13,00 m breed en de zijtuinen zijn aan weerszijde 3,00 m breed.

De vergunning uit 2008 voorzag op 8,44 m achter de woning een 3,00 m hoge en 36,00 m² grote vrijstaande garage, op 2,00 m van perceelsgrens aan de rechterzijde. Er werd ook een 7,00 m brede oprit voorzien en een bescheiden terras aan de achtergevel. De bestaande toestand van de voortuin stemt grotendeels overeen met de vergunde plannen. Rondom het pand zijn twee tuinpaden aangelegd. Het terras achter de woning is wel veel ruimer uitgevallen, met circa 75,00 m² niet-waterdoorlatende terrastegels over de gehele breedte van de woning. Midden in de tuin ligt een zwembad. In combinatie met de omliggende verharding heeft deze een oppervlakte van circa 47,00 m². Het zwembad is 1,58 m diep, 9,80 m bij 3,68 m (36,06 m²) groot.

Tot slot bevindt zich op 22,30 m achter de woning een vrijstaand houten bijgebouw van 15 m². Deze constructie is 3,00 m breed en 5,00 lang. Deze tuinberging staat op circa 1,00 m van de grens met Glabbeekstraat 68 (linkerzijde). Op deze constructie zijn zonnepanelen aangebracht met een ruime oversteek.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen en omvat de uitbreiding van de woning met een achteraanbouw, de heraanleg van verhardingen en de regularisatie van het 36,06 m² grote zwembad en de tuinberging van 15,00 m².

De achteraanbouw vergroot de bouwdiepte van de woning tot 17,00 m. Door zijdelingse insprongen wordt respectievelijk 5,20 m (links) en 5,25 m (rechts) afstand bewaard tot de perceelsgrenzen met Glabbeekstraat 64B en 68. De zijgevels worden blind uitgevoerd. Enkel de achtergevel wordt over de gehele breedte opengewerkt met glaspartijen. De achteraanbouw wordt 8,55 m breed en 4,50 m diep. De bruto vloeroppervlakte van de woning neemt toe met circa 38,35 m². De achteraanbouw wordt voorzien van een groendak met 3,24 m kroonlijsthoogte. De vrije stahoogte bedraagt 2,52 m. In deze uitbreiding worden een nieuwe keuken en een bureau ondergebracht. Het bestaande bureau vooraan in de woning wordt omgevormd tot een logeerkamer. De bestaande keuken wordt een bijkeuken.

De geplande uitbreiding van de woning neemt een aanzienlijke oppervlakte in van het bestaande terras. De terrasverharding (natuursteen met waterdoorlatende voeg) wordt bijgevolg heraanlegd tussen zwembad en achteraanbouw, net als een tuinpad. De gecombineerde oppervlakte van de verhardingen bedraagt circa 47,15 m².

Tot slot wordt ook een bovengrondse infiltratiezone aangelegd. Deze wadi wordt aangelegd links naast de geplande achteraanbouw. Met een diepte van 0,30 m, 4,10 m lengte en 1,98 m

breedte bedraagt de infiltratieoppervlakte 4,83 m² tot maximaal 8,12 m² en het buffervolume bedraagt minstens 1.449 l.

ADVIEZEN

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 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 ingewonnen te worden.

OPENBAAR ONDERZOEK

PROCEDURE EN 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 29 januari 2026 t.e.m. 27 februari 2026. Er werden geen bezwaarschriften ingediend. Er werd geen informatievergadering gehouden.

TOETSING LIJK RUIMTELIJKE ORDENING

PLANOLOGISCHE TOETS

Gewestplan

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

- **woongebieden met landelijk karakter:**

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

- **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 verblijfsgellegenheid 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.

- **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 eengezinswoning en aanhorigheden zijn gelegen binnen het woongebied met landelijk karakter, met uitzondering van het vrijstaande bijgebouw achteraan in de tuin. De tuinberging staat op ruim 22,00 m van de achtergevel van de woning. Het woongebied met landelijk karakter is er naar schatting 38,00 m diep vanaf de rooilijn, waardoor deze constructie

volledig in agrarisch gebied werd opgetrokken, in strijd met de bestemmingsvoorschriften maar conform het Vrijstellingsbesluit wel binnen een straal van 30 m van de woning.

BPA en RUP

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

Verkaveling

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling met intern nummer VK2008/0004/01. De aanvrager wenst gemotiveerd af te wijken van vier geldende verkavelingsvoorschriften:

- de maximale bouwdiepte van 15,00 m wordt met 2,00 m overschreden;
- van de voorgeschreven dakhelling van 25° tot 45° kan voor 25% van de dakoppervlakte afgeweken worden, maar door de uitbreiding loopt deze afwijking op tot 42%;
- de tuinberging houdt met 1,02 m geen 2,00 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en vangt niet aan op 22,00 m maar wel 34,80 m achter de bouwlijn van de woning;
- de maximale terrasoppervlakte van 30 m² wordt overschreden.

Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

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

De aanvrager stelt dat de tuinberging vrijgesteld is van vergunning conform het Vrijstellingsbesluit. Het Vrijstellingsbesluit kan op basis van artikel 1.4 worden toegepast omdat de afwijkende verkavelingsvoorschriften ouder zijn dan 15 jaar. Het bijgebouw voldoet aan de bepalingen voor vrijstaande bijgebouwen, opgenomen in artikel 2.1 11°.

De afwijkende bouwdiepte van de uit te breiden woning wordt behandeld bij de beoordeling van de schaal en de mogelijke hinderaspecten. De dakvorm wordt besproken bij de visueel-vormelijke beoordeling. De verhardingen worden in de watertoets en het ruimtegebruik onder de loep genomen.

Richtlijnen en omzendbrieven.

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

Verordeningen

- Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, goedgekeurd op 26 september 2023.
- Provinciale Stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van

grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012.

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven. goedgekeurd op 8 juli 2005
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.

ERFGOEDTOETS

Niet van toepassing.

NATUURTOETS

Habitatgebieden

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

Vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing.

Vlaams Ecologisch Netwerk

Niet van toepassing.

Regels rond ontbossingen

Niet van toepassing.

RIOLERINGSTOETS

In de zoneringsplannen staan alle straten ingedeeld in clusters. De zoneringsplannen zijn te raadplegen op volgende link: <https://www.vmm.be/data/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 **centraal gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan.

De hemelwaterafvoer en droogweerafvoer verlopen gescheiden. De nieuwe keuken in de achteraanbouw wordt aangesloten op de DWA. De overloop van het zwembad werd niet opgenomen in de riolerings. De eventuele overloop van de mag aangesloten worden op de riolering 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

De geplande achteraanbouw, de beoogde omgevingsaanleg en de regularisatie van het zwembad en de tuinberging hebben geen impact op de functie van de bestaand vrijstaande eengezinswoning, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De footprint van de woning zal door de uitbreiding het voorziene bouwvlak van de kavel overschrijden. De voorziene 2,00 m diepere uitvoering is met 13% een relatief beperkte afwijking op de voorschriften. De achteraanbouw leidt tot een enigszins afwijkend diepere inplanting dan de aanpalende woningen. Deze is gedeeltelijk te verklaren door de voorspringende inpandige garage van het goed van de aanvrager, de inperking van de achteruitbouwstrook van de nieuwe woningen 64A en 64B en de beperking van de bouwdiepte voor deze gekoppelde woningen. De impact van de diepere insnijding in de directe omgeving wordt beoordeeld bij de hinderaspecten.

Het perceel is voldoende groot om de omvang van de voorziene constructies te kunnen dragen. Voor de afwijkende oppervlakte van de niet-overdekte constructie (zwembad) en terrasverhardingen kan eveneens worden gekeken naar de bepalingen van het Vrijstellingsbesluit, meer bepaald artikel 2.1 8°. Met een gecombineerde oppervlakte van circa 83,15 m² wordt de vrijgestelde oppervlakte van 80 m² slechts beperkt overschreden. De verharding in de voortuin stemt grotendeels overeen met de vergunde toestand en is afgestemd op de dubbele inpandige garage. De verharde en bebouwde oppervlakte zal naar schatting 380 m² bedragen, wat neer komt op 40% van het circa 956 m³ grote perceel. De schaal en het ruimtegebruik zijn gelet op deze en bovenstaande elementen aanvaardbaar. De bouwdichtheid blijft ongewijzigd.

Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag is qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het platte dak van de aanbouw zal aansluiten op het bestaande plat dak van de rechterzijde van de benedenverdieping van de woning. Een hellend dak voorzien voor deze eenlaagse aanbouw zou tot een minder wenselijk architecturaal ontwerp leiden. Het ontwerp van de aanbouw sluit aan bij de vormgeving van de bestaande woning en is aldus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de overschrijding van de in de verkavelingsvoorschriften voorziene oppervlakte aan verharding en constructies kan de aanplant van een boom in de voor- of achtertuin een gunstige visuele en ecologische bijdrage leveren aan de landelijke omgeving. De aanplant van een streekeigen hoogstammige boom wordt als voorwaarde voorgesteld bij het verlenen van een vergunning.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Mobiliteit

Het voorliggende project heeft geen (bijkomende) impact op de mobiliteit in de straat.

Bodemreliëf

Het bestaande terreinprofiel wordt niet gewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De geplande achteraanbouw zal minstens 5,20 m afstand houden tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Er worden geen vensters voorzien in de zijmuren, enkel in de achtergevel,

gericht naar de eigen achtertuin. Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het project niet tot hinder zal leiden of negatieve impact zal hebben op de gezondheid, de veiligheid en het gebruiksgenot van de aanpalenden.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

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

WATERPARAGRAAF

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

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.

De eengezinswoning werd in 2008 reeds voorzien van een hemelwaterput van 10.00 l. Gelet op de uitbreiding wordt voorzien in een infiltratievoorziening met inhoud 1.449 liter en 4,83 m² infiltratieoppervlakte. Daarnaast kan het hemelwater doorheen of langs de verhardingen infiltreren in de vrij omtrek op eigen terrein. Hierdoor wordt er aan de verordeningen hemelwater voldaan. Hierdoor kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op het plaatselijke watersysteem. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

PROJECT-MER

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 LIJK MILIEU

Niet van toepassing

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden 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:

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

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

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

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 29 januari 2026 t.e.m. 27 februari 2026. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 21 APRIL 2026 HET VOLGENDE:

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

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

Specifieke voorwaarde:

- 1. Er moet minimaal één streekeigen loofboom van eerste of tweede orde worden aangeplant op het perceel. De wettelijke plantafstanden moeten hierbij worden gerespecteerd. De aanplant gebeurt met een minimaal plantformaat 12/14. Het aanplanten van de boom moet uitgevoerd te worden in het eerste plantseizoen na afronding der werken. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veevraat. Bij uitval moet in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats terug**

te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden om op zijn perceel minstens één nieuwe hoogstammige boom tot volle wasdom te brengen.

Algemene voorwaarden:

2. Uiterlijk acht dagen voor de start van de werkzaamheden moet door de verslaggever de startverklaring als elektronisch document rechtstreeks naar de energieadministratie doorgestuurd worden.
3. 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.
4. het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

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

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

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

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.