



UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN ZITTING VAN 27 JULI 2026

Aanwezig: Gilberte Muls, Voorzitter - waarnemend

Tania Roskams, Walter Vangoidsenhoven, Pascale Alaerts, An Wouters,
Schepenen

Marijke Sué, Algemeen directeur - waarnemend

Verontschuldigd: Davy Suffeleers, Burgemeester - waarnemend

Klaas Gutschoven, Algemeen directeur

2026/65 -verbouwen van een schuur en voorzien van een nieuwe raamopening in een zonevreemde ééngezinswoning - Sint- Gertrudendries 4 - VERGUNNING - uiterste beslissingsdatum 10/08/2026

874.1 Stedenbouwkundige vergunning (p.m.)

Feiten en context

De gemeente Lubbeek heeft op **31/03/2026** een aanvraag tot
omgevingsvergunning ontvangen.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 27/04/2026.

Gegevens van de aanvrager:

**Michiel en Joni Scheys - Delanoeije met als contactadres Sint-
Gertrudendries 4 te 3210 Lubbeek**

Dossiernummer: **2026/65**

Gegevens van het perceel:

De aanvraag heeft betrekking op een perceel grond gelegen Sint-Gertrudendries
4, **afdeling 1 sectie G nr. 242K.**

Aard van de aanvraag:

De aanvraag omvat het verbouwen van een schuur en voorzien van een nieuwe
raamopening in een zonevreemde ééngezinswoning.

Het openbaar onderzoek:

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone
aanplakplaatsen, van 5 mei 2026 tot 3 juni 2026.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke
gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en een digitaal bezwaar

troeven in rustig groen

Beoordeling van de bezwaren:

Samenvatting:

De bezwaarindiener voert in hoofdzaak twee bezwaren aan.

Vooreerst wordt aangehaald dat de inrichting van de verdieping van de schuur met een bureauruimte, badkamer en toilet niet verenigbaar zou zijn met een louter ondersteunende functie bij de woning. Volgens de bezwaarindiener sluit deze inrichting de creatie van een tweede, zelfstandige woongelegenheden niet uit.

Daarnaast wordt aangevoerd dat de renovatie van de bovenverdieping van de schuur aanleiding geeft tot een aanzienlijke aantasting van de privacy van het aanpalende perceel. Meer bepaald zouden het inpandige terras, de grote gevelopeningen en de dakvensters rechtstreekse inkijk creëren op het terras en de tuin van de bezwaarindiener, terwijl deze inkijk in de bestaande toestand niet of slechts in zeer beperkte mate aanwezig is.

Evaluatie:

Uit het onderzoek van de aanvraag blijkt dat de bestaande woonfunctie behouden blijft en dat geen functiewijziging wordt aangevraagd. De aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een bestaand bijgebouw, waarbij op het gelijkvloers een garage, tuinberging en fietsenberging worden ingericht en op de verdieping een bureauruimte met bijhorend sanitair wordt voorzien.

De aanwezigheid van sanitaire voorzieningen vormt op zich geen bewijs dat een zelfstandige woongelegenheden wordt gecreëerd. Dergelijke voorzieningen kunnen eveneens functioneel zijn bij een bureau- of hobbyruimte. Uit de plannen blijkt bovendien niet dat een afzonderlijke woonentiteit wordt ingericht. Er worden geen keukens, leefruimtes of overige woonvoorzieningen voorzien die wijzen op een autonome woning.

De aanvraag voorziet evenmin in een bijkomende woongelegenheden of een wijziging van de vergunde woonfunctie. Het bezwaar is op dit punt dan ook niet gegrond.

De bezwaarindiener stelt dat het inpandige terras, de dakvensters en de nieuwe gevelopeningen aanleiding geven tot rechtstreekse inkijk op het terras en de tuin van het aanpalende perceel.

Uit de plannen blijkt dat de verdieping van de bestaande schuur wordt ingericht als bureauruimte en dat centraal in het voorste dakvlak een inpandig terras wordt voorzien. Tevens worden bijkomende gevelopeningen gerealiseerd. Hierdoor ontstaat ten opzichte van de bestaande toestand een grotere visuele relatie tussen beide percelen.

Evenwel dient hierbij rekening te worden gehouden met de concrete uitvoering van de aanvraag. Het terras bevindt zich volledig binnen het bestaande dakvolume en betreft geen uitkragend balkon. De bestaande schuur blijft behouden op haar huidige locatie en het bouwvolume ondergaat slechts een beperkte wijziging, waarbij de dakopbouw met ongeveer 25 cm wordt verhoogd om een conforme isolatieopbouw mogelijk te maken.

Daarnaast blijkt uit de ingediende plannen en de beschikbare foto's dat tussen beide percelen een ruime afstand aanwezig blijft en dat de tuinen een open

troeven in rustig groen 

karakter hebben, zoals kenmerkend is voor vrijstaande bebouwing in een landelijke omgeving. Hoewel de aanvraag aanleiding geeft tot een zekere toename van de inkijk ten opzichte van de bestaande toestand, wordt deze niet als dermate uitzonderlijk of buitensporig beschouwd dat hierdoor de goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt.

Een zekere mate van wederzijdse inkijk tussen aanpalende percelen is inherent aan een woonomgeving en kan niet volledig worden uitgesloten.

Het bezwaar is ook op dit punt niet van die aard dat het aanleiding geeft tot een weigering van de aanvraag.

Historiek:

Perceelnummer : (afd. 1) sectie G 242 K

De woning dateert van voor 1962 en wordt geacht vergund te zijn.

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Op 15/04/2019 werd een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een veranda.
- Op 17/06/2019 werd een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een berging.
- Op 08/04/1987 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitvoeren van aanpassingswerken aan de bijgebouwen.
- Op 15/03/2011 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een driegevelwoning.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De aanvraag betreft de verbouwing van een bestaande schuur en het voorzien van een nieuwe raamopening in de zijgevel van een bestaande eengezinswoning gelegen aan de Sint-Gertrudendries 4 te 3210 Lubbeek.

Het perceel is kadastraal gekend als Lubbeek, 1ste afdeling, sectie G, nummer 242K. De woning betreft een bestaande zonevreemde eengezinswoning gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De woonfunctie blijft behouden en het aantal wooneenheden wijzigt niet. Er wordt geen functiewijziging aangevraagd.

Op het perceel bevinden zich een vrijstaande eengezinswoning, een vrijstaande schuur en achteraan het perceel een aantal bestaande stallen. De woning bestaat uit een gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping en een tweede bouwlaag onder een hellend dak. Aan de achterzijde bevindt zich een gelijkvloerse aanbouw. De woning heeft een dakoppervlakte van ongeveer 145 m².

De schuur bevindt zich vooraan links op het perceel en beschikt over een gelijkvloerse verdieping met een verdieping onder een hellend dak. De bestaande dakoppervlakte bedraagt ongeveer 110 m². Op het gelijkvloers bevinden zich meerdere afzonderlijke bergingen, een fietsenberging en een garage. De verdieping is momenteel niet bruikbaar wegens de slechte staat van de dakconstructie.

troeven in rustig groen 

Het perceel heeft een totale oppervlakte van ongeveer 2.928 m² en wordt ontsloten via de Sint-Gertrudendries. De voortuin is grotendeels ingericht met waterdoorlatende grindverharding die dienst doet als oprit, parkeerruimte en toegang tot de woning en de schuur. Achteraan bevindt zich een ruime tuin met gras, beplantingen en bestaande stallen. Naast de stallen bevindt zich een bestaande betonnen verharding van ongeveer 38 m². Daarnaast wordt in de bestaande toestand ongeveer 150 m² grindverharding aangetroffen.

De woning is aangesloten op een bestaande regenwaterput van 7.500 liter, een septische put en de openbare riolering.

Aan de woning worden slechts beperkte werken uitgevoerd. In de rechterzijgevel wordt een bijkomende raamopening voorzien teneinde meer natuurlijke lichtinval in de leefruimte te creëren. Voor het overige blijft de woning zowel volumetrisch als functioneel ongewijzigd. De bestaande afwatering blijft behouden en aan de constructie van de woning worden geen verdere wijzigingen uitgevoerd.

De bestaande schuur wordt volledig gerenoveerd.

Omwille van stabiliteitsredenen wordt het bestaande hellende dak volledig afgebroken en vervangen door een nieuwe geïsoleerde dakconstructie. Hierbij wordt de dakopbouw aangepast waardoor de totale hoogte van het dak ongeveer 25 cm toeneemt. De nieuwe nokhoogte bedraagt ongeveer 6,70 m.

De bestaande tussenvloeren worden vervangen door nieuwe houten vloerconstructies met isolatie. Tevens worden twee binnenmuren gedeeltelijk verwijderd waardoor grotere functionele ruimtes ontstaan op het gelijkvloers.

Op het gelijkvloers worden ingericht:

een garage/tuinberging van ongeveer 40,3 m²;

een fietsenberging van ongeveer 24,9 m².

Op de verdieping wordt een bruikbare vloeroppervlakte van ongeveer 46 m² ingericht als bureauruimte met een badkamer en een afzonderlijk toilet. Centraal in het voorste dakvlak wordt een inpandig terras voorzien met een oppervlakte van ongeveer 14 m². De verdieping wordt uitsluitend bereikbaar gemaakt via een buitentrap aan de voorgevel en heeft geen interne verbinding met het gelijkvloers.

De woning ondergaat enkel de toevoeging van één nieuwe raamopening in de rechterzijgevel.

Bij de schuur worden de bestaande gevelopeningen gedeeltelijk aangepast.

Bestaande openingen worden samengevoegd of vervangen door nieuwe openingen met gelijke verhoudingen zodat een rustiger gevelbeeld ontstaat.

Daarnaast wordt aan de voorgevel een stalen wenteltrap voorzien die toegang verleent tot de verdieping en het inpandige terras. Het terras wordt afgewerkt met een combinatie van een volle borstwering en een stalen balustrade.

De bestaande gevelsteen van de schuur wordt waar nodig hersteld waarna de gevel wordt afgewerkt met een lichte beige traskalkpleister en een donkerdere plint. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in natuurkleurig hout. De

troeven in rustig groen 

bestaande dakpannen worden maximaal hergebruikt; indien hergebruik niet mogelijk blijkt worden nieuwe dakpannen voorzien met hetzelfde uitzicht. De buitentrap wordt uitgevoerd in een okergele kleur.

De bestaande waterdoorlatende grindverharding in de voortuin wordt gedeeltelijk verwijderd.

In de nieuwe toestand blijft ongeveer 85 m² noodzakelijke waterdoorlatende verharding behouden voor de oprit en de toegang tot de gebouwen. Daarnaast wordt ongeveer 9 m² bijkomende waterdoorlatende verharding voorzien ter hoogte van de toegang tot de fietsenberging en de trap.

Aan de achterzijde van de woning wordt een houten terras aangelegd met een oppervlakte van ongeveer 32 m².

De bestaande betonnen verharding naast de stallen blijft behouden.

Hierdoor bedraagt de totale perceelsoppervlakte in de nieuwe toestand:

- perceelsoppervlakte: 2.928 m²;
- waterdoorlatende verharding: 126 m²;
- niet-waterdoorlatende verharding: 387 m²;
- onverharde oppervlakte: 2.415 m².

De bestaande regenwaterput van 7.500 liter blijft behouden en wordt gekoppeld aan een nieuwe regenwaterput van 5.000 liter. Beide regenwaterputten worden gebruikt voor het hergebruik van hemelwater, onder meer voor de toiletten en een buitenkraan.

Het hemelwater afkomstig van het nieuwe dak van de schuur wordt aangesloten op deze gekoppelde regenwaterputten. De bestaande infiltratievoorziening achteraan het perceel blijft behouden. De afwatering van de nieuwe verhardingen gebeurt op eigen terrein

Voor verder gedetailleerde beschrijving wordt verwezen naar de ingediende plannen en verklarende nota.

Juridische gronden

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 07/04/1977 vastgestelde gewestplan Leuven met bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

- De artikelen 4.7.12 en 4.7.18 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). De gemeente Lubbeek is een ontvoogde gemeente.

- Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (watertoets-B.S. 14/11/2003).

Richtlijnen en omzendbrieven:

troeven in rustig groen 

1. De omzendbrief van 08 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing, gewijzigd op 25/01/2002 en 25/10/2002.
2. Het decreet van 15 juni 2018 betreffende het integraal waterbeleid. De aanvraag moet onderworpen worden aan de watertoets.
3. Het decreet van 1 juni 2012 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders is van toepassing op de aanvraag. Het is verplicht om correct geïnstalleerde rookmelders te plaatsen bij nieuwbouw en renovatiewerken.
4. Het decreet van 8 december 2017 houdende diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving.
5. Het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestingsbeleid.
6. Het decreet van 17 juli 2023 tot wijziging van artikel 99 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en van het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestingsbeleid.

Andere zoneringsgegevens van het goed:

Het perceel is geen beschermd monument.

Het perceel is niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Verordeningen:

Voorschriften die volgen uit verordeningen:

1. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband, van kracht vanaf 21 juli 2017.
2. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, van kracht vanaf 1 maart 2010.
3. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, publicatie op 8 juli 2005.
4. Gewestelijke bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, publicatie op 29 april 1997.
5. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, van kracht vanaf 2 oktober 2023.
6. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, van kracht vanaf 1 januari 2024.
7. Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen, van kracht vanaf 29 januari 2013.
8. Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen, van kracht vanaf 3 november 2014.
9. Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, van kracht vanaf 1 januari 2024.

Advies

Het advies van **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Vlaams-Brabant** afgeleverd op 1 juni 2026, is als volgt gemotiveerd:
Voorwaardelijk gunstig

troeven in rustig groen 

Argumentatie

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO), gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- Functionele inpasbaarheid :

De bestaande woonfunctie blijft volledig behouden. Er wordt geen functiewijziging aangevraagd en het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd. Het bijgebouw blijft ondergeschikt aan de hoofdwoning en wordt ingericht als garage, tuinberging, fietsenberging en bureauruimte.

Hoewel op de verdieping van de schuur sanitaire voorzieningen worden voorzien, blijkt uit de inrichting en de plannen niet dat een zelfstandige woongelegenheden wordt gecreëerd. Er worden geen afzonderlijke woonfuncties zoals een keuken of leefruimte voorzien. De sanitaire voorzieningen zijn functioneel verbonden met de bureauruimte en wijzigen de ondersteunende functie van het bijgebouw niet.

De aanvraag sluit bijgevolg aan bij het bestaande gebruik van het perceel en is functioneel inpasbaar binnen de aanwezige woonfunctie.

- Mobiliteitsimpact :

De aanvraag heeft geen negatieve invloed op de mobiliteit.

Het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd waardoor geen bijkomende verkeersgeneratie wordt verwacht. Op eigen terrein blijven voldoende parkeermogelijkheden aanwezig. De bestaande garage blijft behouden en de noodzakelijke toegangen blijven verzekerd.

Tijdens de uitvoering van de werken zal tijdelijk werfverkeer aanwezig zijn, doch deze hinder is van tijdelijke aard en eigen aan bouwactiviteiten.

- Schaal, ruimtegebruik en dichtheid :

De aanvraag wijzigt de bestaande bouwdichtheid niet.

De woning behoudt haar bestaande volume. De schuur wordt gerenoveerd binnen het bestaande bouwvolume waarbij de dakconstructie beperkt wordt verhoogd met ongeveer 25 cm teneinde een conforme isolatieopbouw mogelijk te maken. Deze beperkte verhoging heeft slechts een verwaarloosbare invloed op het totale bouwvolume.

De voetafdruk van de gebouwen blijft behouden waardoor de bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

Positief is bovendien dat de bestaande verharding aanzienlijk wordt verminderd. Een groot deel van de bestaande grindverharding wordt verwijderd en vervangen door noodzakelijke waterdoorlatende verhardingen. Hierdoor neemt de infiltratiemogelijkheid op het perceel toe en blijft het groene karakter van het perceel maximaal behouden.

troeven in rustig groen 

Gelet op de ruime perceelsoppervlakte, de beperkte volumewijzigingen en de aanzienlijke ontharding blijft het ruimtegebruik evenwichtig en verantwoord.

- Visueel vormelijk elementen :

Het huidige ontwerp houdt voldoende rekening met de karakteristieken van de bebouwde context, zodat kan gesteld worden dat de voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen in overeenstemming zijn met de bestaande omliggende bebouwing.

De woning ondergaat slechts een zeer beperkte wijziging door het voorzien van één bijkomende raamopening in de zijgevel. Hierdoor blijft het bestaande architecturale karakter van de woning behouden.

De schuur wordt architecturaal grondig opgewaardeerd. De bestaande constructie wordt gerenoveerd waarbij de oorspronkelijke hoofdvorm behouden blijft. De materiaalkeuze bestaat uit traskalkpleister, houten buitenschrijnwerk, houten gevelbekleding en hergebruik van dakpannen, waardoor een sobere en landelijke architectuur ontstaat die aansluit bij het karakter van de bestaande bebouwing.

Het inpandige terras blijft volledig binnen het bestaande dakvolume en wordt gecombineerd met een slanke buitentrap waardoor de visuele impact beperkt blijft.

De aanvraag resulteert in een duidelijke kwaliteitsverbetering van het bestaande bijgebouw en draagt bij tot een verzorgder straatbeeld.

- Cultuurhistorische aspecten :

Onbekend. Vermoedelijk geen bijzondere elementen.

- Bodemreliëf :

De aanvraag voorziet geen ophogingen of afgravingen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding of de ruimtelijke kwaliteit van het perceel. Het bestaande reliëf blijft behouden.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen :

De aanvraag geeft geen aanleiding tot onaanvaardbare hinder voor de omgeving.

De woonfunctie blijft behouden en er worden geen activiteiten voorzien die bijkomende geluidshinder, geurhinder of verkeershinder veroorzaken.

Met betrekking tot de ingediende bezwaren inzake privacy wordt vastgesteld dat de verbouwde verdieping van de schuur aanleiding geeft tot een grotere visuele relatie met het aanpalende perceel dan in de bestaande toestand. Evenwel bevindt het terras zich volledig binnen het bestaande dakvolume en wordt geen uitkragend balkon gerealiseerd. De bestaande bouwhoogte blijft nagenoeg behouden en de beperkte verhoging van de dakconstructie is uitsluitend noodzakelijk voor de uitvoering van een conforme isolatieopbouw.

troeven in rustig groen 

Gelet op de onderlinge afstand tussen de gebouwen, de aanwezige groenstructuren en de open bebouwingswijze wordt de bijkomende inkijk niet als buitensporig beschouwd. Een zekere mate van wederzijdse inkijk is bovendien eigen aan een residentiële omgeving met vrijstaande bebouwing.

De aanvraag leidt bijgevolg niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de aanpalende eigendommen.

Algemeen:

De aanvraag betreft de verbouwing van een bestaande schuur en het voorzien van een bijkomende raamopening in de zijgevel van een bestaande zonevreemde eengezinswoning. De woonfunctie blijft behouden en er wordt geen bijkomende woongelegenheden gecreëerd. De werken situeren zich hoofdzakelijk binnen het bestaande bouwvolume, waarbij de bestaande schuur kwalitatief wordt gerenoveerd en aangepast aan de hedendaagse woonbehoeften. Daarnaast wordt een aanzienlijke ontharding van het perceel gerealiseerd en wordt de hemelwaterhuishouding verder geoptimaliseerd door de koppeling van een bijkomende regenwaterput aan de bestaande installatie.

De aanvraag resulteert in een kwalitatieve opwaardering van zowel het gebouw als het perceel, zonder afbreuk te doen aan de bestaande ruimtelijke structuur of de landschappelijke context. De voorgestelde ingrepen zijn verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Watertoets:

Hoofdstuk III, afdeling 1, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

De aanvraag werd daarom onderzocht op de zogenaamde watertoets; het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

De voorziening voor recuperatie en de ingevulde aanstijpelingen bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het af koppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

Toetsing aan de milieueffecten:

Niet van toepassing.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of een bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

Algemene conclusie:

troeven in rustig groen 

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden:

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd. De omgevingsambtenaar stelt voor om de omgevingsvergunning te verlenen onder volgende voorwaarden:

Stedenbouwkundige handelingen:

***De ingerichte ruimten in het bijgebouw dienen blijvend een ondergeschikte functie te vervullen ten dienste van de bestaande eengezinswoning. Het bijgebouw mag niet worden ingericht of gebruikt als zelfstandige wooneenheid of andere verblijfsgelegenheid.**

- Bij het bouwen of verbouwen van een woning, kan het zijn dat er aanpassingen moeten gebeuren aan het voetpad of het fietspad zodat u uw woning of garage vlot kan bereiken. Voorbeelden van aanpassingen zijn: het verharderen van een oprit, het verlagen van een boordsteen aan het voetpad, het verplaatsen van een verkeersbord of verlichtingspaal,

Deze aanpassingen aan het openbaar domein mag u niet zelf uitvoeren, u vraagt deze aan bij het gemeentebestuur. U dient uw aanvraag schriftelijk in bij het gemeentebestuur. De kostprijs wordt door de bouwheer betaald aan het gemeentebestuur.

- Het gemeentebestuur minstens 8 dagen op voorhand in kennis te stellen van de datum van aanvang der bouwwerken.

- Voor de bouwwerken op te starten dient de aanvrager een uitgebreide plaatsbeschrijving van de voorliggende weg op te maken ter hoogte van het perceel waar de werken plaatsvinden. Zo niet erkent de aanvrager/bouwheer dat de gemeenteweg en aanhorigheden zich voor de aanvang van de werken in uitstekende staat bevinden en dat hij aansprakelijk is voor alle schade die tijdens de duur van de werken wordt vastgesteld.

- Alle gebeurlijke schade aan de weg en zijn aanhorigheden aangericht ten gevolge van de uitvoering der werken en de aan- en wegvoer der materialen, zullen op last en kosten van de bouwheer worden hersteld.

- De aanvrager is aansprakelijk voor de schade die ten gevolge van de werkzaamheden aan derden zou berokkend worden.

- Bij de uitvoering van de bouwwerken worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan in de tuinzone of zijdelingse bouwvrije stroken, behoudens deze die op de goedgekeurde bouwplannen zijn aangegeven.

Het grondpeil tussen rooilijn en de bouwlijn wordt genormaliseerd op het voorliggend straatpeil, de overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een hellingsgraad van maximum 30° en tot op maximaal 0,5m van de perceelgrenzen waar wordt aangesloten op het niveau van de aanpalende eigendommen.

- De uitgegraven grond mag niet uitgespreid worden op het bouwterrein, noch gestockeerd en dient onmiddellijk van het bouwterrein verwijderd te worden.

- Het slopen moet gebeuren met de nodige vakkennis om mogelijke schade aan de aanpalende gebouwen of eigendommen te voorkomen; tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende eigendommen tot een minimum worden beperkt en na het slopen wordt alle bouwafval onmiddellijk van het terrein verwijderd.

Bij aanwezigheid van asbestmaterialen moet het afbreken van de constructies met de nodige vakkennis gebeuren. Voor meer informatie omtrent het verwijderen van asbest, raadpleeg volgende website van de federale overheidsdienst volksgezondheid, veiligheid van de voedselketen en leefmilieu: <https://www.health.belgium.be/nl/het-dagelijks-leven-en-bij-werkzaamheden>

troeven in rustig groen

- Te voldoen aan de bepalingen van het decreet van 01/06/2012, houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
- De normbepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 09/06/2017 inzake breedband worden nageleefd.

Aandachtspunt:

- De gemeente Lubbeek, Bouwunie, Confederatie Bouw en FEMA sloten een charter om bij te dragen aan een maximaal bereikbare, leefbare en veilige omgeving tijdens private en publieke bouw- en wegenwerken op het grondgebied van de gemeente Lubbeek.

Hiertoe worden een aantal doelstellingen nagestreefd:

1. Dat de gemeente Lubbeek een **actieve communicatie voert met aannemers en bouwheren** over het werftransport in de buurt van schoolomgevingen. De gemeente stelt hiervoor een **aanspreekpunt** ter beschikking (De dienst mobiliteit - mobiliteitsambtenaar - mobiliteit@lubbeek.be - 016/31.63.10) waar aannemers terecht kunnen met vragen. Dit aanspreekpunt zoekt samen met de aannemers naar alternatieve routes voor werftransport, waarbij schoolomgevingen en voor zover mogelijk ook schoolroutes en routes met veel kwetsbare weggebruikers vermeden worden.
2. Dat er **geen werftransport met tractoren** gebeurt in de bebouwde kom en de schoolomgevingen van de gemeente Lubbeek. Hierop kan er een uitzondering aangevraagd worden bij de gemeente, zijnde het college van burgemeester en schepenen, via het aanspreekpunt van de gemeente.
3. Dat er **geen werftransport gebeurt voor werven gelegen in schoolomgevingen tijdens de begin- en einduren** (na te vragen bij de gemeente) van de scholen.
 - o Dit vervalt tijdens de schoolvakanties.
 - o Voor wat betreft de toelevering van bouwmaterialen verbinden de aannemers en handelaren van bouwmaterialen er zich toe om hun leveranciers en transporteurs in kennis te stellen van dit charter.
4. Dat het werftransport zoveel mogelijk **gebruik maakt van het hoger wegnnet**.
5. Dat er inspanningen gedaan worden om de **werfroutes proper te houden**.
6. Dat de **lading afgedekt** wordt als deze veel stofhinder kan geven, conform artikel 45 van het KB van 1/12/1975.

Financiën

Geen financiële gevolgen.

Besluit

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het gemotiveerd advies van de omgevingsambtenaar.
Het schepencollege sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door de omgevingsambtenaar.
Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.

troeven in rustig groen 

Art. 2. Het college van burgemeester en schepenen levert de omgevingsvergunning af aan de aanvrager onder de volgende voorwaarden:
Stedenbouwkundige handelingen:

***De ingerichte ruimten in het bijgebouw dienen blijvend een ondergeschikte functie te vervullen ten dienste van de bestaande eengezinswoning. Het bijgebouw mag niet worden ingericht of gebruikt als zelfstandige wooneenheid of andere verblijfsgelegenheid.**

- Bij het bouwen of verbouwen van een woning, kan het zijn dat er aanpassingen moeten gebeuren aan het voetpad of het fietspad zodat u uw woning of garage vlot kan bereiken. Voorbeelden van aanpassingen zijn: het verharderen van een oprit, het verlagen van een boordsteen aan het voetpad, het verplaatsen van een verkeersbord of verlichtingspaal,

Deze aanpassingen aan het openbaar domein mag u niet zelf uitvoeren, u vraagt deze aan bij het gemeentebestuur. U dient uw aanvraag schriftelijk in bij het gemeentebestuur. De kostprijs wordt door de bouwheer betaald aan het gemeentebestuur.

- Het gemeentebestuur minstens 8 dagen op voorhand in kennis te stellen van de datum van aanvang der bouwwerken.

- Voor de bouwwerken op te starten dient de aanvrager een uitgebreide plaatsbeschrijving van de voorliggende weg op te maken ter hoogte van het perceel waar de werken plaatsvinden. Zo niet erkent de aanvrager/bouwheer dat de gemeenteweg en aanhorigheden zich voor de aanvang van de werken in uitstekende staat bevinden en dat hij aansprakelijk is voor alle schade die tijdens de duur van de werken wordt vastgesteld.

- Alle gebeurlijke schade aan de weg en zijn aanhorigheden aangericht ten gevolge van de uitvoering der werken en de aan- en wegvoer der materialen, zullen op last en kosten van de bouwheer worden hersteld.

- De aanvrager is aansprakelijk voor de schade die ten gevolge van de werkzaamheden aan derden zou berokkend worden.

- Bij de uitvoering van de bouwwerken worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan in de tuinzone of zijdelingse bouwvrije stroken, behoudens deze die op de goedgekeurde bouwplannen zijn aangegeven.

Het grondpeil tussen rooilijn en de bouwlijn wordt genormaliseerd op het voorliggend straatpeil, de overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een hellingsgraad van maximum 30° en tot op maximaal 0,5m van de perceelgrenzen waar wordt aangesloten op het niveau van de aanpalende eigendommen.

- De uitgegraven grond mag niet uitgespreid worden op het bouwterrein, noch gestockeerd en dient onmiddellijk van het bouwterrein verwijderd te worden.

- Het slopen moet gebeuren met de nodige vakkennis om mogelijke schade aan de aanpalende gebouwen of eigendommen te voorkomen; tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende eigendommen tot een minimum worden beperkt en na het slopen wordt alle bouwafval onmiddellijk van het terrein verwijderd.

Bij aanwezigheid van asbestmaterialen moet het afbreken van de constructies met de nodige vakkennis gebeuren. Voor meer informatie omtrent het verwijderen van asbest, raadpleeg volgende website van de federale overheidsdienst volksgezondheid, veiligheid van de voedselketen en leefmilieu:
<https://www.health.belgium.be/nl/het-dagelijks-leven-en-bij-werkzaamheden>

troeven in rustig groen

- Te voldoen aan de bepalingen van het decreet van 01/06/2012, houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
- De normbepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 09/06/2017 inzake breedband worden nageleefd.

Aandachtspunt:

- De gemeente Lubbeek, Bouwunie, Confederatie Bouw en FEMA sloten een charter om bij te dragen aan een maximaal bereikbare, leefbare en veilige omgeving tijdens private en publieke bouw- en wegenwerken op het grondgebied van de gemeente Lubbeek.

Hiertoe worden een aantal doelstellingen nagestreefd:

1. Dat de gemeente Lubbeek een **actieve communicatie voert met aannemers en bouwheren** over het werftransport in de buurt van schoolomgevingen. De gemeente stelt hiervoor een **aanspreekpunt** ter beschikking (De dienst mobiliteit - mobiliteitsambtenaar - mobiliteit@lubbeek.be - 016/31.63.10) waar aannemers terecht kunnen met vragen. Dit aanspreekpunt zoekt samen met de aannemers naar alternatieve routes voor werftransport, waarbij schoolomgevingen en voor zover mogelijk ook schoolroutes en routes met veel kwetsbare weggebruikers vermeden worden.
2. Dat er **geen werftransport met tractoren** gebeurt in de bebouwde kom en de schoolomgevingen van de gemeente Lubbeek. Hierop kan er een uitzondering aangevraagd worden bij de gemeente, zijnde het college van burgemeester en schepenen, via het aanspreekpunt van de gemeente.
3. Dat er **geen werftransport gebeurt voor werven gelegen in schoolomgevingen tijdens de begin- en einduren** (na te vragen bij de gemeente) van de scholen.
 - o Dit vervalt tijdens de schoolvakanties.
 - o Voor wat betreft de toelevering van bouwmaterialen verbinden de aannemers en handelaren van bouwmaterialen er zich toe om hun leveranciers en transporteurs in kennis te stellen van dit charter.
4. Dat het werftransport zoveel mogelijk **gebruik maakt van het hoger wegnnet**.
5. Dat er inspanningen gedaan worden om de **werfroutes proper te houden**.
6. Dat de **lading afgedekt** wordt als deze veel stofhinder kan geven, conform artikel 45 van het KB van 1/12/1975.

Bijlage(n):

- 20260528_130910.jpeg
- 20260528_130919.jpeg
- AD_2026_002882_v1.pdf
- Afdruk voor gebeurtenis 'Het dossier werd ingediend' (Projectinhoud PIV1).zip
- affiche bekendmaking openbaar onderzoek 10 versie 2_20260427_114226_0.docx
- BA_SCHEYS_B26a beschrijvende nota.pdf

troueven in rustig groen

- BA_SCHEYS_B26a beschrijvende nota.pdf
- BA_SCHEYS_Bijlage-Hemelwaterformulier.pdf
- BA_SCHEYS_Bijlage-Hemelwaterformulier.pdf
- BA_SCHEYS_F_B_1.jpg
- BA_SCHEYS_F_B_1.jpg
- BA_SCHEYS_F_B_2.jpg
- BA_SCHEYS_F_B_2.jpg
- BA_SCHEYS_F_B_3.jpg
- BA_SCHEYS_F_B_3.jpg
- BA_SCHEYS_F_B_4.jpg
- BA_SCHEYS_F_B_4.jpg
- BA_SCHEYS_F_B_5.jpg
- BA_SCHEYS_F_B_5.jpg
- BA_SCHEYS_F_B_6.jpg
- BA_SCHEYS_F_B_6.jpg
- BA_SCHEYS_F_B_7.jpg
- BA_SCHEYS_F_B_7.jpg
- BA_SCHEYS_G_B_A_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_G_B_A_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_G_B_A_woning.pdf
- BA_SCHEYS_G_B_A_woning.pdf
- BA_SCHEYS_G_B_L_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_G_B_L_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_G_B_L_woning.pdf
- BA_SCHEYS_G_B_L_woning.pdf
- BA_SCHEYS_G_B_R_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_G_B_R_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_G_B_R_woning.pdf
- BA_SCHEYS_G_B_R_woning.pdf
- BA_SCHEYS_G_B_V_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_G_B_V_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_G_B_V_woning.pdf
- BA_SCHEYS_G_B_V_woning.pdf
- BA_SCHEYS_G_N_A_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_G_N_A_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_G_N_A_woning.pdf
- BA_SCHEYS_G_N_A_woning.pdf
- BA_SCHEYS_G_N_L_schuur.pdf

troeven in rustig groen 

- BA_SCHEYS_G_N_L_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_G_N_L_woning.pdf
- BA_SCHEYS_G_N_L_woning.pdf
- BA_SCHEYS_G_N_R_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_G_N_R_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_G_N_R_woning.pdf
- BA_SCHEYS_G_N_R_woning.pdf
- BA_SCHEYS_G_N_V_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_G_N_V_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_G_N_V_woning.pdf
- BA_SCHEYS_G_N_V_woning.pdf
- BA_SCHEYS_I_B-2_.pdf
- BA_SCHEYS_I_B.pdf
- BA_SCHEYS_I_B_.pdf
- BA_SCHEYS_I_B_2_.pdf
- BA_SCHEYS_I_N-2_.pdf
- BA_SCHEYS_I_N-2_.pdf
- BA_SCHEYS_I_N.pdf
- BA_SCHEYS_I_N_.pdf
- BA_SCHEYS_L_B_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_L_B_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_L_B_woning.pdf
- BA_SCHEYS_L_B_woning.pdf
- BA_SCHEYS_L_N_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_L_N_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_L_N_woning.pdf
- BA_SCHEYS_L_N_woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_+00_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_+00_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_+00_woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_+00_woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_+01_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_+01_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_+01_woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_+01_woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_+02_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_+02_schuur.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_+02_woning.pdf

troeven in rustig groen 

- BA_SCHEYS_P_B_+02 woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_+03 woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_+03 woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_-01 schuur.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_-01 schuur.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_-01 woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_B_-01 woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_+00 schuur.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_+00 schuur.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_+00 woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_+00 woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_+01 schuur.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_+01 schuur.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_+01 woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_+01 woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_+02 schuur.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_+02 schuur.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_+02 woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_+02 woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_+03 woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_+03 woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_-01 riolering.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_-01 riolering.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_-01 schuur.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_-01 schuur.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_-01 woning.pdf
- BA_SCHEYS_P_N_-01 woning.pdf
- BA_SCHEYS_S_B_AA schuur.pdf
- BA_SCHEYS_S_B_AA schuur.pdf
- BA_SCHEYS_S_B_AA woning.pdf
- BA_SCHEYS_S_B_AA woning.pdf
- BA_SCHEYS_S_N_AA schuur.pdf
- BA_SCHEYS_S_N_AA schuur.pdf
- BA_SCHEYS_S_N_AA woning.pdf
- BA_SCHEYS_S_N_AA woning.pdf
- BA_SCHEYS_S_N_DETAIL.pdf
- BA_SCHEYS_T_B_A.pdf
- BA_SCHEYS_T_B_A.pdf

troeven in rustig groen

- BA_SCHEYS_T_B_B.pdf
- BA_SCHEYS_T_N_A.pdf
- BA_SCHEYS_T_N_A.pdf
- BA_SCHEYS_T_N_B.pdf
- brief aanpalende eigenaars_20260427_114245_0.docx
- dossiermap_20260413_134138_0.docx
- IMG_1242.jpeg
- Ontbrekende documenten_OMV 2026-65.pdf
- PIV_PIV2_2026-04-16.zip
- sjabloon_Ontbrekende documenten_OMV 10_20260413_134154_0.docx
- V&O-202665_stedenbouwkundige handelingen_Sint-Gertudendries 4.docx
- Verslag Goa 2026-65.pdf
- volledigheid_ontvankelijkheid_OMV 10_20260427_113503_0.docx
- volledigheid_ontvankelijkheid_OMV 2026-65.pdf

Namens het College:

De Algemeen directeur -
waarnemend,
Marijke Sué

De Voorzitter - waarnemend,
Gilberte Muls

Voor éénsluitend afschrift,
Lubbeek, 28 juli 2026

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Burgemeester -
waarnemend,
Gilberte Muls

trouwen in rustig groen 