



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

2025/247 -omvormen van loods naar tandartspraktijk - Geestbeek 23 - VERGUNNING - uiterste beslissingsdatum 06/08/2026

874.1 Stedenbouwkundige vergunning (p.m.)

Feiten en context

De gemeente Lubbeek heeft op **19/12/2025** een aanvraag tot
omgevingsvergunning ontvangen.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 23/04/2026.

Gegevens van de aanvrager:

Benjamin Deneff wonende te Bierbeekstraat 64 te 3001 Leuven

Dossiernummer: **2025/247**

Gegevens van het perceel:

De aanvraag heeft betrekking op een perceel grond gelegen Geestbeek 23,
afdeling 1 sectie B nr. 157N.

Aard van de aanvraag:

De aanvraag omvat het omvormen van loods naar tandartspraktijk.

Het openbaar onderzoek:

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone
aanplakplaatsen, van 29 april 2026 tot 28 mei 2026.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke
gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

Historiek:

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

troeven in rustig groen

- Op 22/07/2010 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning met loods.
- Op 23/04/2002 werd een milieuvergunning verleend voor het het hernieuwen van de milieuvergunning voor de uitbating van een schrijnwerkerij.
- Op 27/12/2007 werd een milieuvergunning voor een melding van een houtbewerkingsbedrijf.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De aanvraagkavel is gelegen aan de voldoende uitgeruste weg Geestbeek. Deze weg is een drukke verbindingsweg tussen de gewestweg N2 Staatsbaan te Lubbeek enerzijds en de buurgemeente Holsbeek (Kortrijk-Dutseel) anderzijds. Het dorpscentrum van Lubbeek ligt op ongeveer 3km. Centrum Leuven ligt op ongeveer 9km. Het project heeft een zeer aangename ligging, nabij de stad Leuven met een leuk landelijk karakter.

De bebouwde omgeving, zowel aan dezelfde zijde van de straat als aan de overzijde, bestaat uit een verscheidenheid van bouwvormen -en materialen. De typologie van bebouwing betreft voornamelijk open eengezinswoningen.

Op het perceel bevindt zich een eengezinswoning met loods.

De aanvraag betreft het omvormen van een loods aan een eengezinswoning tot een kleine tandartspraktijk met twee behandelkamers.

Er worden geen structurele werken uitgevoerd en er is geen wijziging van het bouwvolume of de bouwoppervlakte. De bestaande constructie blijft behouden. Er worden geen wijzigingen doorgevoerd op de verdiepen en ook niet aan het dak.

Aanpassingen binnen:

- installatie van elektriciteit, airco en ventilatie.
- aanpassen van sanitair: één toilet zal veranderen van plaats, er zal één toilet extra aangesloten worden op de bestaande riolering alsook de afvoer van de twee tandartsstoelen.
- inrichting van 2 behandelkamers, wachtruimte, receptie balie en archiefruimte.
- plaatsing van vloer en plafonds.
- interieurafwerking.

Aanpassingen aan de gevels:

- Straatzijde: vervanging van de bestaande garagepoort door een raam-deurcombinatie in glas binnen de bestaande opening. De bestaande opening wordt niet aangepast.
- Achterzijde: vervanging van de garagepoort. De opening wordt dichtgemetst met hierin een raam en achterdeur verwerkt.
- Zijgevel: de bestaande deur wordt dichtgemaakt en vervangen door een volle muur.
- De waterdoorlaatbare verharding in de voortuinzone, dewelke vergund was in 2010, werd aan de rechterkant van de voortuinzone vervangen door polybeton

troeven in rustig groen 

(huidige situatie). Aan de linkerkant (deel voortuinzone en zijtuin) zal alle vergunde waterdoorlaatbare verharding niet worden uitgevoerd, met uitzondering van enkele stapstenen naar de voordeur.

Er vindt geen enkele wijziging plaats met betrekking tot de dakoppervlakte en de verhardingen.

Er zal één toilet verplaatst worden en opnieuw aangesloten worden op de bestaande afvoer.

Er wordt één nieuw toilet geplaatst. Deze wordt ook aangesloten op de bestaande afvoer.

Vervolgens worden er twee tandartsstoelen voorzien. Deze worden aangesloten op een

afvalwaterzuiveringsinstallatie voor de behandeling van kwikhoudend afvalwater afkomstig van

tandartspraktijken, zoals vermeld onder Rubriek 3.6.5 van bijlage 1. Indelingslijst van het VLAREM.

Er wordt in elke aparte ruimte een rookmelder voorzien alsook 2 rookmelders in de publieke ruimtes.

Er worden 7 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Deze bevinden zich op de bestaande

verharding, rechts achteraan op het terrein alsook op de bestaande verharding aan de voorzijde. Deze

parkeerplaatsen zijn bestemd voor de eigenaar, personeel en patiënten. Onder deze 7 plaatsen

voorzien we ook 1 plaats voor mindervaliden. Op de bestaande verharding zal er ook ruimte zijn

voor 8 fietsen.

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 woongebied met landelijk karakter en 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:

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.

troeven in rustig groen 

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 overwelven 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

Aan **Omgeving** werd advies gevraagd op 22/07/2026. Na een redelijke termijn van 30 dagen wordt dit advies geacht gunstig te zijn.

Het advies van **Brandweer** afgeleverd op 7 mei 2026, is als volgt gemotiveerd:
Voorwaardelijk gunstig

troeven in rustig groen 

Het advies van **Toegankelijk Vlaanderen (Inter)** afgeleverd op 29 april 2026, is als volgt gemotiveerd: Gunstig
Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 28 april 2026, is als volgt gemotiveerd: Voorwaardelijk gunstig

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 aanvraag voorziet een vrije beroepsactiviteit die ruimtelijk ondergeschikt blijft aan de bestaande woonfunctie. Een tandartspraktijk behoort tot de functies die binnen een woonomgeving aanvaardbaar zijn, voor zover de schaal en de ruimtelijke impact beperkt blijven.

De praktijk wordt volledig geïntegreerd in de bestaande bebouwing waardoor geen aanzienlijke uitbreiding van het bouwvolume noodzakelijk is. De woonfunctie blijft behouden en de aanvraag sluit aan bij een goede functiemenging binnen een residentiële omgeving.

- Mobiliteitsimpact :

De aanvraag voorziet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, zodat bezoekers niet aangewezen zijn op het openbaar domein. De bestaande ontsluiting via de Geestbeek blijft behouden. De aanwezige polybetonnen oprit heeft een oppervlakte van ongeveer 93 m², maar deze verharding werd niet overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning gerealiseerd en maakt bijgevolg geen deel uit van de vergunde toestand. De regularisatie van de bestaande toestand is bovendien geen deel van de voorliggende aanvraag. In de vergunning zal daarom als voorwaarde worden opgelegd dat alle aan te leggen of te regulariseren verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een waterdoorlatende fundering, zodat de infiltratiecapaciteit van het perceel maximaal wordt gevrijwaard. Hoewel een tandartspraktijk bijkomende bezoekers aantrekt, blijft de verkeersgeneratie beperkt gelet op de aard van de activiteit en het beperkt aantal behandelruimtes.

- Schaal, ruimtegebruik en dichtheid :

De aanvraag situeert zich nagenoeg volledig binnen het bestaande bouwvolume. Er worden geen uitbreidingen van het hoofdgebouw voorzien en de bestaande dakvormen, kroonhoogten en nokhoogten blijven behouden.

De beperkte gevelaanpassingen wijzigen de volumewerking van het gebouw niet. Ook de bestaande loods en het overdekte zwembad blijven behouden, waardoor de totale schaal van het gebouwencomplex ongewijzigd blijft. De ingrepen beperken zich hoofdzakelijk tot een interne herinrichting, waardoor de aanvraag geen bijkomende ruimtelijke impact heeft op de omgeving.

troeven in rustig groen 

De aanvraag maakt optimaal gebruik van de bestaande bebouwing zonder bijkomende bebouwde oppervlakte te creëren.

Op het perceel blijven onder meer behouden:

- *een polybetonnen oprit van ongeveer 93 m²;
- *een bestaande waterdoorlatende verharding in eurodallen van ongeveer 120 m²;
- *een nieuw waterdoorlatend terras van ongeveer 56 m².

Wat de buitenaanleg betreft, wordt de bestaande niet-vergunde polybetonverharding niet als vergunde referentietoestand beschouwd. Er kan dan ook niet worden gesproken van een ontharding ten opzichte van de vergunde toestand. De aanvraag wordt gunstig beoordeeld mits de opgelegde voorwaarde dat de aan te leggen verhardingen in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd. Hierdoor wordt een duurzame inrichting van het perceel nagestreefd en wordt de impact op de waterhuishouding beperkt.

Doordat de bijkomende verharding eveneens waterdoorlatend zullen worden uitgevoerd en de vergunde verharding in de voor - en zijtuin aan de linkerzijde niet werden uitgevoerd en er geen bijkomende gebouwen worden opgericht, blijft de bebouwings- en verhardingsgraad ruimtelijk verantwoord.

- Visueel vormelijk elementen :

De architecturale uitstraling van het gebouw blijft grotendeels behouden. De gevelwijzigingen zijn beperkt en sluiten aan bij de bestaande materiaal- en kleurkeuze.

De aanvraag heeft geen negatieve invloed op het straatbeeld en blijft verenigbaar met de bebouwing in de omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten :

Onbekend. Vermoedelijk geen bijzondere elementen.

- Bodemreliëf :

De aanvraag brengt geen belangrijke wijzigingen aan het bestaande reliëf met zich mee. De bestaande waterdoorlatende verharding van ongeveer 120 m² blijft behouden en het bijkomende terras wordt eveneens uitgevoerd in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein. Hoewel op het perceel een polybetonnen oprit aanwezig is, werd deze niet conform de verleende vergunning uitgevoerd en vormt zij bijgevolg geen onderdeel van de vergunde toestand. Om de infiltratiemogelijkheden op het perceel te vrijwaren, wordt als voorwaarde opgelegd dat alle nieuw aan te leggen of te regulariseren verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen geplaatst op een waterdoorlatende fundering.

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

De aard van de activiteit is verenigbaar met een woonomgeving. De tandartspraktijk veroorzaakt slechts een beperkte bezoekersstroom en genereert geen aanzienlijke geluid-, geur- of milieuhinder.

troeven in rustig groen 

Doordat parkeren volledig op eigen terrein gebeurt en de activiteit binnen de bestaande bebouwing wordt georganiseerd, blijft de impact op de aanpalende percelen beperkt.

De aanvraag resulteert in een kwalitatieve invulling van de bestaande bebouwing waarbij zowel de woonfunctie als de praktijkfunctie beschikken over voldoende kwalitatieve ruimtes. Voor de bezoekers wordt een goed bereikbare praktijk voorzien met voldoende parkeergelegenheid.

Voor de omgeving blijft het woon- en leefklimaat behouden, terwijl de vestiging van een tandartspraktijk bovendien een maatschappelijke meerwaarde vormt door het aanbieden van een zorgfunctie op lokaal niveau.

Algemeen:

Het project is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied: de voorgestelde bouwwerken stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs de Geestbeek te Lubbeek. Het perceel is bebouwd met een vrijstaande woning met een geïntegreerde garage, een loods en een overdekt zwembad. De omgeving wordt gekenmerkt door een landelijke woonomgeving met voornamelijk residentiële bebouwing langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

De aanvraag omvat de gedeeltelijke functiewijziging van de bestaande woning naar een tandartspraktijk, waarbij twee behandelruimtes, een röntgenruimte, een wachtruimte, sanitair en ondersteunende ruimtes worden ingericht. De bestaande woning blijft gedeeltelijk behouden als woongelegenheid. Daarnaast wordt een waterdoorlatend terras aangelegd en worden parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein.

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 aanstijlijsten 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.

troeven in rustig groen 

Toetsing aan de milieueffecten:

Het betreft een melding van een nieuwe inrichting klasse 3.

Enkel inrichtingen/activiteiten klasse 3 zijn opgenomen in de melding.

De melding heeft geen betrekking op een Vlaams of provinciaal project, noch op een ingedeelde inrichting van klasse 1, noch op een gemeentegrensoverschrijdend project.

Er zijn geen verbods- en afstandsregels t.o.v. bepaalde zones of gebieden van toepassing.

Het project omvat enkel de exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten en geen meldings- of vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen;

Aan de gemeentelijke omgevingsambtenaar wordt geadviseerd om na te gaan of alle gebouwen en constructies evenals de verhardingen stedenbouwkundig vergund zijn.

Alle noodzakelijke informatie is aanwezig in het dossier en/of in bijlagen.

Alle geëxploiteerde inrichtingen/activiteiten worden gemeld.

De melding kan dus als ontvankelijk en volledig worden beschouwd.

Op basis van een beperkt onderzoek kan geoordeeld worden dat de inrichting gelegen is in woongebied en deel uitmaakt van een tandheelkundige functie.

De gemelde inrichtingen/activiteiten zijn omwille van de aard en beperkte omvang verenigbaar met de functie van betreffend gebied.

De melding voldoet daarom aan de voorwaarden inzake inplantingsplaats, opgenomen in art. 4.1.1.1. van Vlarem II.

Op basis van een beperkt onderzoek kan volgende milieutechnische beoordeling worden gemaakt:

- De landschappelijke inkleding en afscherming voldoet.
- De milieu-impact en het risico op hinder, veroorzaakt door exploitatie van de gemelde inrichting/activiteiten, is beperkt wat betreft de aspecten bodem- en grondwatervervuiling, lawaai, emissies, afval, veiligheid en transport;

Er kan dus besloten worden dat de gedane melding

**ontvankelijk en volledig is
dus het lokaal bestuur kan akte nemen van de melding in het verder
verloop van de procedure**

De Ontvankelijkheid en Volledigheid geldt voor volgende gemelde rubrieken:

Rubriek 3.4.1°a): het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet tot en met 2 m³/h: als het bedrijfsafvalwater geen hogere concentratie van gevaarlijke stoffen dan de voormelde concentraties bevat: lozing van max. 0,07 m³/u bedrijfsafvalwater afkomstig van de praktijk en bijhorende woning. (klasse 3);

Rubriek 3.6.5.: afvalwaterzuiveringsinstallaties, met inbegrip van het lozen van het effluentwater en het ontwateren van de bijbehorende slibproductie: voor de behandeling van kwikhoudend afvalwater, afkomstig van tandartspraktijken

troeven in rustig groen 

(amalgaamafscheidens): Praktijk met 2 amalgaamafscheidens met een gezamenlijke capaciteit van 3,75 l/u. (klasse 3);

Om te verzekeren dat de exploitatie van de gemelde inrichtingen kan gebeuren in overeenstemming met de milieuvoorwaarden (zie lijst in bijlage) en met minimale hinder voor de omgeving dienen geen bijzondere milieuvergunningvoorwaarden opgelegd te worden.

De melding wordt als "volledig en ontvankelijk" beoordeeld dus zal worden meegenomen in het verdere verloop van de procedure. De aktenaam zal in de geïntegreerde beslissing over het aanvraagdossier worden verwerkt.

Het bevoegde bestuur maakt de geïntegreerde beslissing ook bekend conform art. 138 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Het bevoegde bestuur stelt de meldingsakte met een digitale zending ook ter beschikking van:

■ de nv Aquafin als de melding betrekking heeft op de indelingsrubrieken 3, 53.1 tot en met 53.5, 53.9 en 53.11;

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

Niet van toepassing.

Algemene conclusie:

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:

- Alle aan te leggen en te regulariseren verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen geplaatst op een waterdoorlatende fundering, conform de goedgekeurde vergunning van 22/07/2010. De toepassing van gesloten verhardingen, zoals polybeton of betonverhardingen zonder infiltratiemogelijkheid, is niet toegelaten.

- Het gemeentelijk reglement inzake grondwaterbemalingen op bouwerven, goedgekeurd in de gemeenteraad van 25/05/2021, na te leven. Dit reglement is raadpleegbaar op de gemeentelijke website.

- 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

troeven in rustig groen

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.
- 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 wegennet.
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.

Milieuvoorwaarden:

troeven in rustig groen 

Bijlage:

Lijst met de van toepassing zijnde algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

Hoofdstuk 4.1 met bijhorende bijlagen	Algemene milieuvoorwaarden - algemeen
Hoofdstuk 4.2 met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - oppervlaktewater
Hoofdstuk 4.3 met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - bodem- en grondwaterverontreiniging
Hoofdstukken 4.4 met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - lucht
Hoofdstuk 4.5 met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - geluid
Hoofdstuk 4.6 met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - licht
Hoofdstuk 4.7 met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - beheersing asbest
Hoofdstuk 4.8 met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - verwijdering van PCB's en PCT's
Hoofdstuk 4.9. met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - energieplanning en -audits
Hoofdstuk 4.10 met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - emissies broeikasgassen
Hoofdstuk 5.3	Sectorale milieuvoorwaarden - afvalwater en koelwater

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

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.

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

Stedenbouwkundige handelingen:

- Alle aan te leggen en te regulariseren verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen geplaatst op een

troeven in rustig groen

waterdoorlatende fundering, conform de goedgekeurde vergunning van 22/07/2010. De toepassing van gesloten verhardingen, zoals polybeton of betonverhardingen zonder infiltratiemogelijkheid, is niet toegelaten.

- Het gemeentelijk reglement inzake grondwaterbemalingen op bouwerven, goedgekeurd in de gemeenteraad van 25/05/2021, na te leven. Dit reglement is raadpleegbaar op de gemeentelijke website.
 - 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.
- 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

troeven in rustig groen

- 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 wegennet.

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.

Milieuvoorwaarden:

Bijlage:

Lijst met de van toepassing zijnde algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

Hoofdstuk 4.1 met bijhorende bijlagen	Algemene milieuvoorwaarden - algemeen
Hoofdstuk 4.2 met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - oppervlaktewater
Hoofdstuk 4.3 met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - bodem- en grondwaterverontreiniging
Hoofdstukken 4.4 met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - lucht
Hoofdstuk 4.5 met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - geluid
Hoofdstuk 4.6 met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - licht
Hoofdstuk 4.7 met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - beheersing asbest
Hoofdstuk 4.8 met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - verwijdering van PCB's en PCT's
Hoofdstuk 4.9. met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - energieplanning en -audits
Hoofdstuk 4.10 met bijhorende bijlagen	Alg. milieuvoorwaarden - emissies broeikasgassen
Hoofdstuk 5.3	Sectorale milieuvoorwaarden - afvalwater en koelwater

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het

troeven in rustig groen

VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:
<https://navigator.emis.vito.be/>

Bijlage(n):

- 20261085 Tandartspraktijk Lubbeek.pdf
- 2509 TAND verklarende nota.pdf
- 2509 TAND verklarende nota.pdf
- 2509 TAND verklarende nota.pdf
- 2509 TAND verklarende nota.pdf
- Advies Fluvius - 5000127926.pdf
- Afdruk voor gebeurtenis 'Het dossier werd ingediend' (Projectinhoud PIV1).zip
- affiche bekendmaking openbaar onderzoek 10 versie 2_20260423_115321_0.docx
- aparte stikstof berekening.pdf
- BA_WONING_G_B_1_voorgevel.pdf
- BA_WONING_G_B_1_voorgevel.pdf
- BA_WONING_G_B_1_voorgevel.pdf
- BA_WONING_G_B_1_voorgevel.pdf
- BA_WONING_G_B_2_achtergevel.pdf
- BA_WONING_G_B_2_achtergevel.pdf
- BA_WONING_G_B_2_achtergevel.pdf
- BA_WONING_G_B_2_achtergevel.pdf
- BA_WONING_G_B_3_linker zijgevel.pdf
- BA_WONING_G_B_3_linker zijgevel.pdf
- BA_WONING_G_B_3_linker zijgevel.pdf
- BA_WONING_G_B_3_linker zijgevel.pdf
- BA_WONING_G_B_4_rechter zijgevel.pdf
- BA_WONING_G_B_4_rechter zijgevel.pdf
- BA_WONING_G_B_4_rechter zijgevel.pdf
- BA_WONING_G_B_4_rechter zijgevel.pdf
- BA_WONING_G_N_1_voorgevel.pdf
- BA_WONING_G_N_1_voorgevel.pdf
- BA_WONING_G_N_1_voorgevel.pdf
- BA_WONING_G_N_1_voorgevel.pdf
- BA_WONING_G_N_2_achtergevel.pdf
- BA_WONING_G_N_2_achtergevel.pdf
- BA_WONING_G_N_2_achtergevel.pdf
- BA_WONING_G_N_2_achtergevel.pdf
- BA_WONING_G_N_3_linker zijgevel.pdf

troeven in rustig groen

- BA_WONING_G_N_3_linker zijgevel.pdf
- BA_WONING_G_N_3_linker zijgevel.pdf
- BA_WONING_G_N_3_linker zijgevel.pdf
- BA_WONING_G_N_4_rechter zijgevel.pdf
- BA_WONING_G_N_4_rechter zijgevel.pdf
- BA_WONING_G_N_4_rechter zijgevel.pdf
- BA_WONING_G_N_4_rechter zijgevel.pdf
- BA_WONING_I_B_1.pdf
- BA_WONING_I_B_huidige toestand.pdf
- BA_WONING_I_B_huidige toestand.pdf
- BA_WONING_I_B_huidige toestand.pdf
- BA_WONING_I_B_vergund2010.pdf
- BA_WONING_I_B_vergund2010.pdf
- BA_WONING_I_B_vergund2010.pdf
- BA_WONING_I_N_1.pdf
- BA_WONING_I_N_nieuwe toestand.pdf
- BA_WONING_I_N_nieuwe toestand.pdf
- BA_WONING_I_N_nieuwe toestand.pdf
- BA_WONING_L.pdf
- BA_WONING_L.pdf
- BA_WONING_L.pdf
- BA_WONING_L.pdf
- BA_WONING_PB_N_2_kelder_brandweer.pdf
- BA_WONING_PB_N_2_kelder_brandweer.pdf
- BA_WONING_PB_N_2_kelder_brandweer.pdf
- BA_WONING_PB_N_2_kelder_brandweer.pdf
- BA_WONING_PB_N_3_gelijkvloers_brandweer.pdf
- BA_WONING_PB_N_3_gelijkvloers_brandweer.pdf
- BA_WONING_PB_N_3_gelijkvloers_brandweer.pdf
- BA_WONING_PB_N_3_gelijkvloers_brandweer.pdf
- BA_WONING_P_B_1_kelder.pdf
- BA_WONING_P_B_1_kelder.pdf
- BA_WONING_P_B_1_kelder.pdf
- BA_WONING_P_B_1_kelder.pdf
- BA_WONING_P_B_2_gelijkvloers.pdf
- BA_WONING_P_B_2_gelijkvloers.pdf
- BA_WONING_P_B_2_gelijkvloers.pdf
- BA_WONING_P_B_2_gelijkvloers.pdf

troeven in rustig groen 

- BA_WONING_P_B_3_verdieping+1.pdf
- BA_WONING_P_B_3_verdieping+1.pdf
- BA_WONING_P_B_3_verdieping+1.pdf
- BA_WONING_P_B_3_verdieping+1.pdf
- BA_WONING_P_B_3_verdieping+2.pdf
- BA_WONING_P_B_3_verdieping+2.pdf
- BA_WONING_P_B_3_verdieping+2.pdf
- BA_WONING_P_B_3_verdieping+2.pdf
- BA_WONING_P_B_4_dak.pdf
- BA_WONING_P_B_4_dak.pdf
- BA_WONING_P_B_4_dak.pdf
- BA_WONING_P_B_4_dak.pdf
- BA_WONING_P_N_1_riolering.pdf
- BA_WONING_P_N_1_riolering.pdf
- BA_WONING_P_N_1_riolering.pdf
- BA_WONING_P_N_1_riolering.pdf
- BA_WONING_P_N_2_kelder.pdf
- BA_WONING_P_N_2_kelder.pdf
- BA_WONING_P_N_2_kelder.pdf
- BA_WONING_P_N_2_kelder.pdf
- BA_WONING_P_N_3_gelijkvloers.pdf
- BA_WONING_P_N_3_gelijkvloers.pdf
- BA_WONING_P_N_3_gelijkvloers.pdf
- BA_WONING_P_N_3_gelijkvloers.pdf
- BA_WONING_P_N_3_gelijkvloers.pdf
- BA_WONING_P_N_3_gelijkvloers.pdf
- BA_WONING_P_N_4_verdieping+1.pdf
- BA_WONING_P_N_4_verdieping+1.pdf
- BA_WONING_P_N_4_verdieping+1.pdf
- BA_WONING_P_N_4_verdieping+1.pdf
- BA_WONING_P_N_4_verdieping+2.pdf
- BA_WONING_P_N_4_verdieping+2.pdf
- BA_WONING_P_N_4_verdieping+2.pdf
- BA_WONING_P_N_4_verdieping+2.pdf
- BA_WONING_P_N_5_dak.pdf
- BA_WONING_P_N_5_dak.pdf
- BA_WONING_P_N_5_dak.pdf
- BA_WONING_P_N_5_dak.pdf

troeven in rustig groen 

- BA_WONING_S_B_1_snedAA.pdf
- BA_WONING_S_B_1_snedAA.pdf
- BA_WONING_S_B_1_snedAA.pdf
- BA_WONING_S_B_1_snedAA.pdf
- BA_WONING_S_B_1_snedBB.pdf
- BA_WONING_S_B_1_snedBB.pdf
- BA_WONING_S_B_1_snedBB.pdf
- BA_WONING_S_B_1_snedBB.pdf
- BA_WONING_S_B_1_snedCC.pdf
- BA_WONING_S_B_1_snedCC.pdf
- BA_WONING_S_B_1_snedCC.pdf
- BA_WONING_S_B_1_snedCC.pdf
- BA_WONING_S_N_1_snedAA.pdf
- BA_WONING_S_N_1_snedAA.pdf
- BA_WONING_S_N_1_snedAA.pdf
- BA_WONING_S_N_1_snedAA.pdf
- BA_WONING_S_N_1_snedBB.pdf
- BA_WONING_S_N_1_snedBB.pdf
- BA_WONING_S_N_1_snedBB.pdf
- BA_WONING_S_N_1_snedBB.pdf
- BA_WONING_S_N_1_snedCC.pdf
- BA_WONING_S_N_1_snedCC.pdf
- BA_WONING_S_N_1_snedCC.pdf
- BA_WONING_S_N_1_snedCC.pdf
- BA_WONING_T_B_1.pdf
- BA_WONING_T_B_1.pdf
- BA_WONING_T_B_1.pdf
- BA_WONING_T_N_1.pdf
- BA_WONING_T_N_1.pdf
- BA_WONING_T_N_1.pdf
- brief aanpalende eigenaars_20260423_115336_0.docx
- cas_1.pdf
- cas_1.pdf
- cas_1.pdf
- cas_1.pdf
- cas_1.pdf
- dossiermap_20260115_091506_0.docx
- Foto 1.jpeg

troeven in rustig groen 

- Foto 1.jpeg
- Foto 1.jpeg
- Foto 1.jpeg
- Foto 2.jpeg
- Foto 2.jpeg
- Foto 2.jpeg
- Foto 2.jpeg
- Foto 3.jpeg
- Foto 3.jpeg
- Foto 3.jpeg
- Foto 3.jpeg
- Foto 4.jpeg
- Foto 4.jpeg
- Foto 4.jpeg
- Foto 4.jpeg
- Foto 5.jpeg
- Foto 5.jpeg
- Foto 5.jpeg
- Foto 5.jpeg
- Foto 6.jpeg
- Foto 6.jpeg
- Foto 6.jpeg
- Foto 6.jpeg
- Guide VLAREM.pdf
- Guide VLAREM.pdf
- Guide VLAREM.pdf
- Guide VLAREM.pdf
- LEU_13421_0010_DVR.pdf
- lisa_mb_17.pdf
- lisa_mb_17.pdf
- lisa_mb_17.pdf
- lisa_mb_17.pdf
- lisa_mb_17.pdf
- MD26043_LUK_Sabrina Ferrat PIV2.pdf
- MD26043_LUK_Sabrina Ferrat.pdf
- Ontbrekende documenten_2026-246-2.pdf
- Ontbrekende documenten_OMV 2025-247.pdf
- Ontbrekende info_OMV 2025-247.pdf

troeven in rustig groen 

- PIV_PIV2_2026-02-10.zip
- PIV_PIV3_2026-03-03.zip
- PIV_PIV4_2026-04-03.zip
- sjabloon_Ontbrekende documenten_OMV 10_20260115_091526_0.docx
- sjabloon_Ontbrekende documenten_OMV 10_20260227_085429_0.docx
- V&O-2025247_stedenbouwkundige handelingen_Geestbeek 23.docx
- Verslag GOA - 2025-247.pdf
- volledigheid_ontvankelijkheid_OMV 10_20260423_114448_0.docx
- volledigheid_ontvankelijkheid_OMV 2025-247.pdf

Namens het College:

De Algemeen directeur -
waarnemend,
Marijke Sué

De Voorzitter - waarnemend,
Gilberte Muls

Voor éénsluidend afschrift,
Lubbeek, 28 juli 2026

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Burgemeester -
waarnemend,
Gilberte Muls

troeven in rustig groen 