

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT GEMEENTE GEETBETS

**Uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen
van 11 augustus 2026 .**

Aanwezig:

Jo Roggen, Burgemeester

Chris Jamar, Stijn Doms, Eva Prouvé, Danny Ruysen, schepenen

Herman Stiers, Algemeen directeur

Omgevingsvergunning voor de bouw van 21 appartementen met ondergrondse parkeerkelder en de renovatie van een bestaand gebouw tot 4 wooneenheden, het rooien van bomen en de afbraak van bestaande gebouwen, referentie omgevingsloket OMV_2026005419 - referentie gemeente OMV_2026_00003

Het college

Juridische basis:

1. Het decreet lokaal bestuur, inzonderheid art. 56.
2. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
3. Het besluit van de Vlaamse regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne en latere wijzigingen (VLAREM II)
4. Het omgevingsvergunningendecreet en uitvoeringsbesluit

Probleemstelling:

Het betreft een aanvraag voor de bouw van 21 appartementen met ondergrondse parkeerkelder en de renovatie van een bestaand gebouw tot 4 wooneenheden, het rooien van bomen en de afbraak van bestaande gebouwen.

Motivering:

De omgevingsvergunning wordt als bijlage gehecht aan deze beslissing.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

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

De ingedeelde inrichting of activiteit omvat voortaan:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid aangevraagd	Hoeveelheid gecoördineerd en vergund	Klasse
3.8.1°a)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, ingedeeld in rubriek 53.1, 1°, 53.2 of 53.5. met een geloosd	932 m³/dag	932 m³/dag	3

	debiet van maximaal 2500 m³ per dag afkomstig van een bemaling met een duur van maximaal twaalf maanden, en de concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C, die bij dit besluit is gevoegd, zijn lager of gelijk aan 1) voor de prioritair gevaarlijke stoffen: de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4°, van dit besluit, en 2) voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4°, van dit besluit: Lozen van bemalingswater over een periode van > 6 maanden en mogelijks verontreinigd, incl. waterzuivering (enkel indien nodig). (Nieuw)			
53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen, allebei met inbegrip van het weer in de ondergrond brengen van bemalingswater en het nuttige gebruik tot maximaal 5000 m³ bemalingswater per jaar met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m³ en maximaal 180.000 m³, en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan vier meter onder het maaiveld: bemalingstermijn van 210 kalenderdagen. Max. dagdebiet van 932 m³/dag. Max. bemalingsdiepte van ca. 5,35 m-mv ter hoogte van de diepste uitgravingen (liftputten) (Nieuw)	112994 m ³	112994 m ³	2

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

LASTEN:

1. De twee afgesplitste kavels voor sociale woningbouw binnen de ruimere site-ontwikkeling worden verkocht aan de woonmaatschappij of privaat gerealiseerd en verhuurd aan de woonmaatschappij.

SPECIFIEKE VOORWAARDEN:

1. De maatregelen in de Archeologienota met referentienummer 2025J298 waarvan akte werd genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed op 8 januari 2026 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het Programma van Maatregelen en de bepalingen in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
2. Het landschapsplan maakt integraal deel uit van de vergunning. De voorziene groendaken en beplanting moeten aangelegd worden uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen na het beëindigen van de werken. De bomen moeten tot volle wasdom gebracht worden.
3. Het vellen van de acht hoogstammige bomen gebeurt buiten het broedseizoen.
4. De aanplant van de hoogstammige bomen gebeurt met streekeigen plantgoed met minimaal plantformaat 14/16, op minstens 2,00 m van de perceelsgrenzen. 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.

5. Bij uitval dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaatsen in de groenschermen terug te worden ingevuld.
6. De aanvrager neemt bij opstart van de aanlegfase contact op met de gemeentelijke diensten over de organisatie van het werftransport, met het oog op het beperken van de veiligheid en verkeershinder.
7. Voor ingebruikname van de ondergrondse parkeergarage neemt de aanvrager contact op met de gemeentelijke diensten om maatregelen ter bevordering van de veiligheid ter hoogte van in- en uitrit ondergrondse parkeergarage vast te leggen.

ALGEMENE VOORWAARDEN:

8. De voorwaarden opgelegd door de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant, opgenomen in bijgevoegd brandpreventieverslag van 17 mei 2026 moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
 9. De voorwaarden opgelegd door WYRE in het advies van 13 mei 2026 moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
 10. De voorwaarden opgelegd door Fluvius in het advies van 2 juni 2026 moeten strikt nageleefd worden. (zie bijlage)
 11. De voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij in het grondwateradvies van 2 juni 2026 moeten strikt nageleefd worden. (zie bijlage)
 12. De voorwaarden opgelegd in het advies van De Watergroep in het advies van 5 juni 2026 moeten strikt nageleefd worden. (zie bijlage)
 13. De voorwaarden opgelegd door Proximus in het advies van 13 juni 2026 moeten strikt nageleefd worden. (zie bijlage)
 14. De voorwaarden opgelegd in het advies van de Watering van Sint-Truiden van 5 augustus 2026 moeten strikt nageleefd worden
 15. De algemene en sectorale voorwaarden van titel II van het Vlarem:
 - Vlarem II, deel 4: Algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen.
 - Vlarem II, deel 5: Hoofdstukken 5.53: winning van grondwater
- 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 Milieunavigators, via de link: <https://navigators.emis.vito.be/>
16. Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
 17. Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
 18. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
 19. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
 20. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
 21. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).
 22. Uiterlijk acht dagen voor de start van de werkzaamheden moet door de verslaggever de startverklaring als elektronisch document rechtstreeks naar de energieadministratie doorgestuurd worden.
 23. 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.

BIJZONDERE MILIEU VOORWAARDEN:

1. De gegevens van de debietmeting (type, serienummer en merk van de debietmeter) worden aan de gemeente bezorgd zodra deze gekend zijn. De exploitant neemt bij aanvang en afloop van de bemaling

een duidelijke leesbare foto van het debiet op de meter en bezorgt deze foto's aan de gemeente zodat het totale opgepompte debiet kan worden nagegaan. Dit dient te gebeuren via milieu@geetbets.be.

2. De exploitant dient een logboek wekelijks bij te houden op de werf met grondwaterpeilen en opgepompte debieten.

3. De bronbemaling dient sonde gestuurd te worden uitgevoerd. Dit moet ervoor zorgen dat de bemaling afslaat wanneer de grondwaterstand voldoende verlaagd is en weer aanslaat wanneer de grondwaterstand opnieuw te hoog dreigt te worden. Op deze manier kan het opgepompte volume beperkt worden.

4. De bemaling dient uitgevoerd te worden conform de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu met bijzondere aandacht voor een beluchtingsbak en zandvanger.

<https://vmm.vlaanderen.be/publicaties/richtlijnen-bemalingen-ter-bescherming-van-het-milieu>

5. De exploitant dient gebruik te maken van een elektrische bemalingspomp om de geluidshinder voor de buurt tot een minimum te beperken.

6. De exploitant dient te lozen in de gracht Frituur Marc. Voor de aanleg van de lozingsleiding dient de exploitant hiervoor de toestemming te krijgen van de eigenaars waarvan de percelen moeten worden doorkruist. De exploitant maakt deze toelatingen over via milieu@geetbets.be.

7. De exploitant dient alle voorwaarden opgenomen in het advies van de Watering van Sint-Truiden strikt na te leven. Deze voorwaarden luiden als volgt:

- Het bestuur van de Watering van Sint-Truiden, zal uiterlijk 5 dagen op voorhand verwittigd worden van de datum waarop de bemaling/lozing van start gaat. Uiterlijk tien dagen na de voltooiing van de werken zal de Watering schriftelijk verwittigd worden. Aan de personeelsleden van de Watering zal steeds toegang verleend worden voor nazicht;

- Deze vergunning is geldig voor de termijn van maximum 210 dagen vanaf de start van de werken. Het betreft een tijdelijke bemaling die na het uitvoeren van de werken moet stopgezet worden. De start van de werken werd niet door de aanvrager vermeld. Na het verstrijken van deze periode moet de lozing verwijderd worden en de gracht in zijn oorspronkelijke staat worden hersteld. Eventuele herstellingen opgelegd door de ingenieur van de Watering, dienen onverwijld te worden uitgevoerd volgens de richtlijnen die hij terzake verstrekt;

- Er mag enkel geloosd worden in de Gracht Frituur Marc indien de verdere afwatering naar de Krommaesbeek en Gete verzekerd is. Bij opstuwing vanuit Gete/Krommaesbeek waardoor water in Gracht Frituur Marc niet meer gravitair kan afvloeien/ontwateren, moet lozing onmiddellijk worden stopgezet. Als tijdelijk alternatief kan dan bijv. geloosd worden op de straatriolering;

- De Watering kan bij overstromingsrisico het bemalingsdebiet beperken of de bemaling stilleggen. Indien het overstromingsrisico geweken is kan de bemaling terug verlopen zoals voor het overstromingsrisico;

- Indien geloosd wordt op de Gracht Frituur Marc, dan mag het maximaal lozingsdebiet nooit hoger zijn dan 38,8 m³/uur;

- De bemaling kan het best worden uitgevoerd buiten de winterperiode. In de winterperiode bereikt (normaal gezien) zowel de grondwaterstand als de waterstand in de gracht het hoogste niveau. Het valt te verwachten dat in deze periode de impact van de bemaling/lozing het grootst zal zijn;

- De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor eventuele gebeurlijke incidenten met betrekking tot de bemaling. De waterloopbeheerder, noch de gemeente kunnen aansprakelijk worden gesteld indien het niet naleven van de hierboven vermelde voorwaarden aanleiding geven tot overlast, schade,....

8. De exploitant neemt alle voorzorgen teneinde schade aan onroerende goederen binnen de invloedsstraal van de bronbemaling te vermijden. Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:

- Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).

- Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.

- Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. De effectieve differentiële zetting moet op basis van de zettingsmetingen berekend worden en afgetoetst aan de grenswaarde van 1/700. Vanaf overschrijding van de grenswaarden (absolute zetting van 20 mm en differentiële zetting van 1/700) wordt de bemaling stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt. Voorafgaandelijk aan de bemaling dient er een plaatsbeschrijving te gebeuren van de woningen gelegen binnen een straal van 100 meter.

9. De exploitant neemt alle voorzorgen teneinde schade aan bomen binnen de invloedsstraal van ca. 105 m van de gemodelleerde grondwaterverlaging te vermijden in samenspraak met de boomdeskundige. In het bijzonder dient er extra aandacht besteed te worden op de aanwezigheid van verschillende waardevolle bomen op het domein van kasteel Tallon. Onder begeleiding van een boomdeskundige dient tijdens het groeiseizoen (april – oktober), de bomen te worden bevoeid volgens de aanbevelingen van een boomdeskundige. De intensiteit en het type bevoeiing dient rekening te houden met het wortelgestel van iedere boom. Daarnaast dient het waterpeil in de vijver van het park nauwgezet gemonitord te worden tijdens de bemalingsperiode. Indien het waterpeil van de vijver meer dan 25 cm daalt, dienen bijkomende maatregelen genomen te worden. In de vijver wordt het oorspronkelijk waterpeil aangeduid bij het begin van de bemalingsperiode zodat de effectieve daling kan worden nagegaan.

10. De exploitant dient voorafgaand aan de opstart van de bemaling een staalname van het bemalingswater uit te voeren en daarna op driewekelijkse basis om de kwaliteit van het bemalingswater na te gaan. De staalname dient te worden uitgevoerd door een VLAREL-erkend laboratorium volgens de procedure WAC/I/A/007 voor bemalingswater. Het standaard analysepakket voor grondwater dient te worden geanalyseerd. De resultaten worden bezorgd via milieu@geetbets.be. Indien uit de resultaten blijkt dat er bijkomende zuivering noodzakelijk is, zorgt de exploitant voor de noodzakelijke zuivering. De effectiviteit van de zuivering wordt aangetoond met nieuwe staalname.

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

Namens het college:

In opdracht: de Algemeen directeur
get. Herman Stiers

De Burgemeester
get. Jo Roggen

Voor eensluidend uittreksel:
De Algemeen directeur
Herman Stiers

De Burgemeester
Jo Roggen