

Stedenbouwkundig attest

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;*
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;*
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Gegevens van de aanvrager

De heer Merckx Benny
Zilveren-Helmenstraat 59
3545 Halen

Gegevens van het perceel

Heirbaan 62, 3450 Geetbets
Kadastraal bekend als: GEETBETS, 1^{ste} AFDELING, SECTIE D, 0079K

Ingewonnen adviezen

Advies Gemeentelijke Omgevingsambtenaar:

ALGEMENE INFO

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

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

HISTORIEK

Er zijn geen vergunningen gekend voor het goed.

OMSCHRIJVING VAN DE OMGEVING

Het goed betreft een hoekperceel langs de Heirbaan en aan de rechterzijde een zijtak van de Heirbaan, een gemeenteweg. De omgeving is zeer landelijk en wordt gekenmerkt door akkers, weilanden en fruitplantages. De bebouwing in de omgeving, in hoofdzaak gelegen aan de oostzijde van de Heirbaan, bestaat uitsluitend uit ééngezinswoningen. Aan de linkerzijde van het goed staat een vrijstaande ééngezinswoning met twee bouwlagen en een zadeldak. Dit pand heeft 15,00 m bouwdiepte. De gemene grens wordt gevormd door een circa 2,00 m hoge draadafsluiting, begroeid met klimop.

Het goed is circa 5 are en 95 ca groot en heeft een driehoekige vorm. De maximale perceelsbreedte bedraagt circa 31,29 m en de maximale diepte is 33,56 m. Het terrein was tot februari 2025 bebouwd met een woning die werd opgetrokken tussen 1919 en 1930. De woning werd in februari 2025 gesloopt nadat het pand in 2024 ontruimd werd en bij burgemeestersbesluit ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Het perceel is heden braakliggend en quasi vlak. Langs de voorzijde en linkerzijde/achterzijde staat een groenblijvende haag van circa 1,00 m. Aan de voorzijde van het goed ligt parallel aan de Heirbaan, in de publieke berm een ingebuisde waterloop van 2^{de} categorie.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning. De aanvrager voorziet in de mogelijkheid in de woning een aan wonen complementaire nevenfunctie uit te baten door de bewoner(s).

De aanvraag voorziet in een bouwzone van maximaal 11,42 m breed en 12,00 m diep. De bouwzone houdt minimaal 3,00 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met naburige woning Heirbaan 64 en minimaal 6,00 m tot de rooilijn. De maximale footprint bedraagt 122,00 m². De maximale bouwdiepte bedraagt zowel op de gelijkvloerse als op de bovenliggende verdieping 12,00 m. De woning mag maximaal worden opgetrokken uit twee bouwlagen met plat, gebogen of hellend dak. Een woning met plat dak heeft een maximale kroonlijsthoogte van 6,50 m boven het maaiveld, andere dakvormen mogen slechts een kroonlijsthoogte van 6,00 m hanteren. Daken mogen maximaal 0,50 m oversteken en moeten uitgevoerd worden met een helling tussen 15° en 45°. Dakvlakramen, dakkapellen en puntgevels mogen 2/3 van de gevelbreedte beslaan en worden aangebracht op minimaal 1,00 m van zijgevels. Een kelder is toegestaan en kan zowel langs buiten als intern in de woning toegankelijk worden gemaakt. De woning moet worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen, in harmonie met het straatbeeld en met uitzondering van geprofileerde metalen bekledingen, zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen.

In de achteruitbouwstrook wordt voorzien in een onderhoudszone voor de ingebuisde waterloop. De zone *non aedificandi* wordt voorzien tot op 6,25 m uit de as van de ingebuisde waterloop. In deze zone kunnen geen constructies worden opgetrokken. Er moet een minimale inrit van 4,00 m worden aangelegd. De achteruitbouwstrook moet voor minstens 50% worden ingericht als permanente groenzone. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd met uitzondering van 40,00 m² terras indien hemelwater rond deze verharding op eigen terrein kan infiltreren. Er moeten minstens twee parkeerplaatsen worden voorzien. Een carport in de voortuinstrook is toegestaan indien deze 6,00 m achter de bouwlijn wordt opgetrokken. De aanleg van een zwembad wordt mogelijk gemaakt op 1,00 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Een bijgebouw van 40,00 m² kan worden opgetrokken op minstens 5,00 m achter de woning met een kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 2,50 m en 3,00 m. In de achteruitbouwstrook zijn hagen en paal-en-draadafsluitingen afsluitingen tot 0,80 m toegestaan, een dwarsplaat mag maximaal 0,40 m hoog zijn. In de overige tuinzone zijn dezelfde type afsluitingen toegestaan tot

een hoogte van 2,00 m. Hagen worden op 0,50 m van de scheiding aangeplant, paal-en-draadafsluitingen op eigen terrein, tenzij mits akkoord in de gemene scheiding

ADVIEZEN

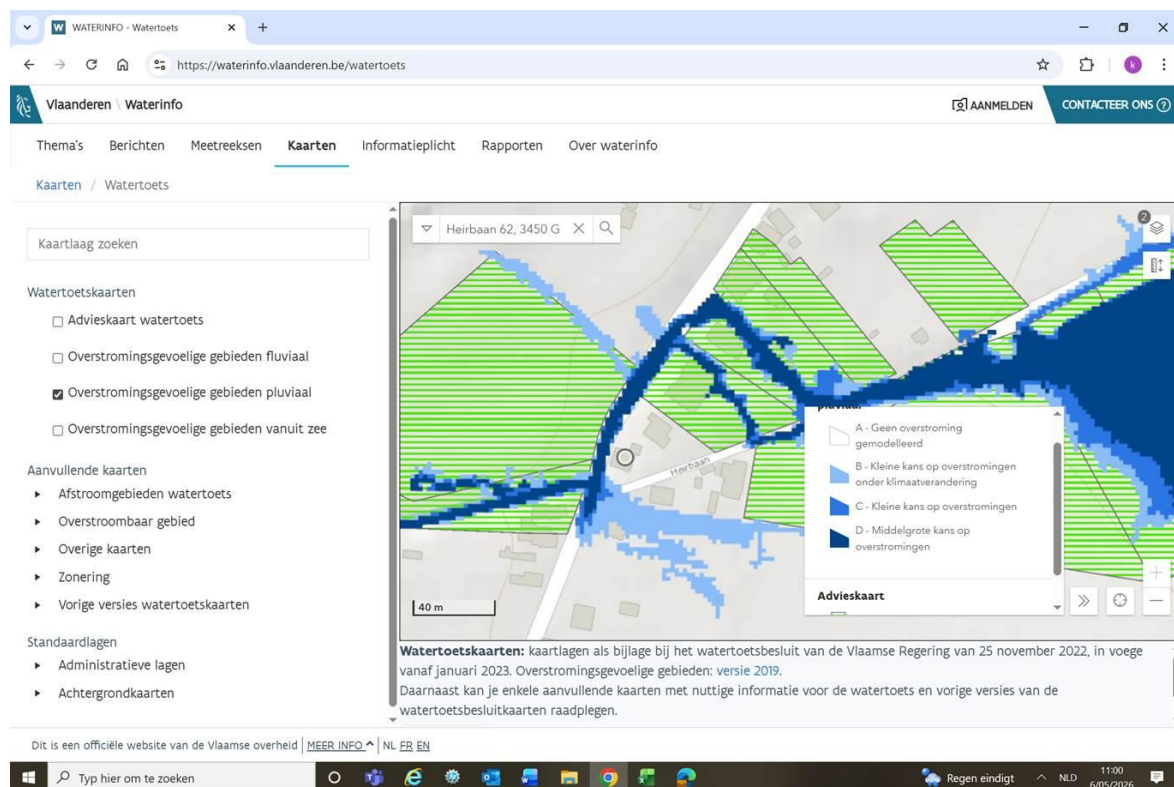
ADVIES WATERBEHEERDER

Op 6 mei 2026 bracht de Watering van Sint-Truiden volgend **voorwaardelijk gunstig advies** uit:

Hieronder het advies mbt aanvraag stedenbouwkundig attest.

Overstromingsgevoeligheid

Volgens de kaart met de pluviale overstromingsgevoelige gebieden, is de locatie niet gelegen in risicozone (zie hieronder). Wel kan de Heirbaan tijdens noodweer fungeren als een 'afvoerkanaal' voor afstromend (modder)water dat van het hoger gelegen landbouwgebied naar beneden kan stromen. Vandaar dat de initiatiefnemer ervoor zal moeten zorgen dat de mogelijke instroom vanuit de straat naar de woning/gebouw tot een minimum beperkt wordt. Een (half-)ondergrondse garage met afhellende inrit vanaf straatniveau is dan ook niet toegelaten. Bovendien kan het rioleringsstelsel in de Heirbaan (bij noodweer) onder druk komen te staan. Vandaar dat wij aanraden om de aansluitingen op de riolering te voorzien van goed inspecteerbare terugslagkleppen zodoende er bij noodweer geen terugslag mogelijk is vanuit de riolering.



Afstandsregel mbt waterloop

Het perceel grenst wel aan een, weliswaar ingebuisde, waterloop van 2^{de} categorie (zie eerste en tweede pagina van document in bijlage).

Dit betekent dat er voorwaarden dienen nageleefd te worden (zie derde pagina van document in bijlage).

Ook bij een ingebuisde waterloop zijn deze voorwaarden van toepassing. Gelet op de vermoedelijke diepte van de ingebuisde waterloop kan worden gesteld dat een zone van 6,25 m, te rekenen vanaf de as van de overwelfde/ingebuisde waterloop, dient vrijgehouden te worden (m.a.w. op deze zone zijn de voorwaarden van de zone non aedificandi van toepassing).

Het is aan de initiatiefnemer om de loop van de ingebuisde beek en de vrij te houden zone op de plannen aan te brengen.

Voor de rest moet er natuurlijk worden voldaan aan de gewestelijke en provinciale hemelwaterverordening.

Voor deze aanvraag wordt dus een **voorwaardelijk gunstig** (water)advies uitgebracht.

TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING

PLANOLOGISCHE TOETS

Verkaveling

Het goed is niet gelegen in een verkaveling.

BPA en RUP

Het goed is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch in een bijzonder plan van aanleg.

Gewestplan

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

- **woongebied met landelijk karakter.**

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

Richtlijnen en omzendbrieven.

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

Verordeningen.

- Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, goedgekeurd op 26 september 2023.
- Provinciale Stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven. goedgekeurd op 8 juli 2005
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.

RIOLERINGSTOETS

In de zoneringsplannen staan alle straten ingedeeld in clusters. De zoneringsplannen zijn te raadplegen op volgende link: <https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan>

De verplichting voor het wel of niet plaatsen van een septische put volgt uit VLAREM II. De wetgeving hierover, kan u raadplegen via volgende link: <https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?woId=23941>

Aangezien de woning gelegen is in **centraal gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan moeten zowel het grijs huishoudelijk afvalwater als het zwart afvalwater van de toiletten niet worden aangesloten op een septische put. De droogweerafvoer moet gescheiden van de hemelwaterafvoer aangesloten worden naar de openbare riolering.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius: www.fluvius.be. Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom.

Sinds 1 juli 2011 is een keuring van de privéwaterafvoer van woningen en gebouwen (vlario.be) verplicht.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de Codex RO.

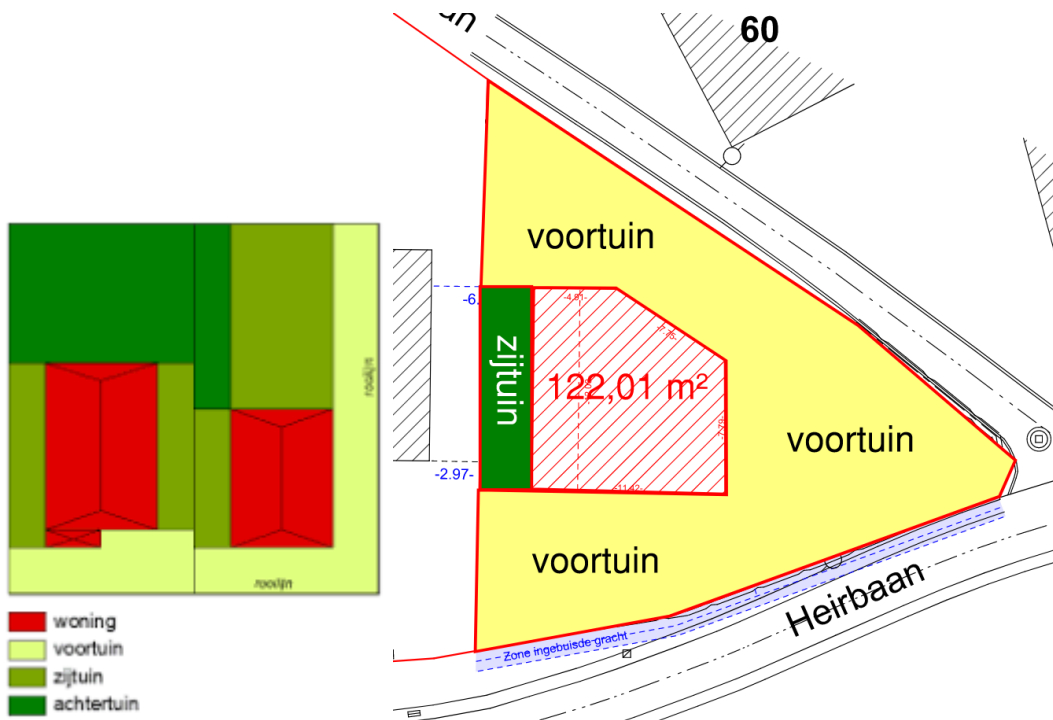
Functionele inpasbaarheid

Het ingediende project voorziet het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning binnen een landelijk woonlint. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bouwdichtheid blijft met de vervanging van de gesloopte ééngezinswoning door een nieuwe ééngezinswoning onveranderd. De schaal van de te realiseren woning is aanvaardbaar volgende vooropgestelde maten en voorgestelde bouwvlak. Enkel voor het dak moeten enkele beperkingen worden vastgelegd. De maximale dakhelling voor hellende daken moet worden bijgestuurd. Een zadeldak met een helling van 45° over een bouwdiepte van 12 m resulteert in combinatie met een maximale kroonlijsthoogte van 6,00 m in een bouwhoogte van maximaal 12,00 m. Gelet op de omliggende bebouwing is dergelijke hoogte te aanzienlijk. De maximale dakhelling wordt daarom beperkt tot 40°. Bijkomend is ook de mogelijkheid dakkapellen en puntgevels over een breedte van maximaal 2/3 van het dakvlak te ruim bemeten. Dakuitbouwen zoals deze moeten beperkt worden tot maximaal de helft van het dakvlak, moeten terugwijkend in het dakvlak worden ingeplant en minimaal 1,00 m afstand houden tot de dakranden.

De draagkracht van het perceel is relatief beperkt. De maximale oppervlakte aan verhardingen is 80,00 m², in lijn met het Vrijstellingsbesluit, met uitzondering van een oprit en tuinpad in de achteruitbouwstrook. Door de ligging van het perceel op de hoek van twee straten is quasi de volledige tuinzone als voortuin te beschouwen (zie principetekening). De zijtuin is erg beperkt en er is geen achtertuinzone (zie toepassing principetekening op inplantingsplan). Gelet op het Vrijstellingsbesluit kan geen constructie worden opgetrokken zonder vergunning. Een bijgebouw zal bovendien enkel vatbaar zijn voor vergunning buiten de zone *non aedificandi*.



Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag voorziet een vrijstaande éengezinswoning met maximaal twee bouwlagen en een plat of hellend dak. De gevels moeten worden opgetrokken met degelijke gevelmaterialen die zich inpassen in het straatbeeld. De voorgestelde uitgangspunten zullen resulteren in een visueel-vormelijk ontwerp dat zich qua vormgeving en materialisatie inpast in de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Mobiliteitsaspect

De Heirbaan is een smalle straat met beperkte mogelijkheid voor (gast-)parkeren op de openbare weg of in de berm. Het voorliggende project heeft echter geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Er is ruimte om voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te voorzien. De voorgestelde twee autostalplaatsen op eigen terrein zullen volstaan voor de parkeernood van een éengezinswoning. Er zal slechts één inrit tot het perceel worden toegelaten. In lijn met de ontsluiting van de omliggende woningen (Heirbaan 68, 66, 64, 54,...) moeten de toegang tot de woning en de inrit naar de woning georiënteerd worden naar de hoofdas van de Heirbaan.

Bodemreliëf

Het bestaande vlakke terrein dient maximaal behouden te worden. De aanleg van een zwembad is door de perceelvorm, relatief beperkte grondoppervlakte, de zone *non aedificandi* en de overstromingsgevoeligheid van de voorliggende weg niet haalbaar, noch wenselijk. Er zal in de beperkte beschikbare ruimte bovendien al een infiltratievoorziening moeten worden aangelegd om te voldoen aan de watertoets. De woning kan gebouwd worden met inbegrip van een kelder maar om instroom te vermijden is het niet toegestaan inritten of toegangen langs de buitenzijde van de woning aan te leggen. Een kelder mag enkel toegankelijk intern toegankelijk worden gemaakt.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Perceel 79K is een hoekperceel op de kruising van de hoofdstraat en een zijweg van de Heirbaan. Door de ligging langs twee straten bestaat het goed grotendeels uit voortuinzones. De van vergunning vrijgestelde handelingen in de voortuinzone worden sterk beperkt door de regelgever.

Door de aanwezigheid van een ingebuisde/overwelfde waterloop van tweede categorie in de berm langs de Heirbaan werd een zone *non aedificandi* van 6,25 m uit de as van de waterloop gevraagd door de waterloop. De aanvrager voegde deze toe op de plannen in de aanvraag. Deze zone moet gevrijwaard worden van constructies of hindernissen. Er kan dus geen carport, garage of tuinberging in de achteruitbouwstrook worden opgetrokken.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, zal voor het betrokken project de watertoets worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. De aanvraag zal moeten voldoen aan de gewestelijke en provinciale hemelwaterverordening. Door de beperkte beschikbare ruimte langs en achter de woning wordt de voorziene oppervlakte niet-waterdoorlatende verharding beperkt tot een terras van 20,00 m². Alle overige verhardingen moeten met waterdoorlatende of waterpasserende materialen en funderingsopbouw worden aangelegd.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving door middel van enkele voorwaarden.

Op basis van het voorgaande wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag gunstig te adviseren, mits het opleggen van volgende voorwaarden:

- Het bestaande reliëf moet maximaal behouden blijven.
- De woning mag slechts aan één zijde ontsloten worden naar het openbaar domein. De toegangen tot de woning en de inrit moet voorzien worden naar de hoofdas van de Heirbaan.
- Op de hoek van het perceel 79K moet een zone van 10 m gevrijwaard worden van constructies en afsluitingen die het zicht voor de weggebruikers belemmeren.
- De dakhelling wordt beperkt tot maximaal 40°.
- Dakuitbouwen mogen slechts terugwijkend in het dakvlak worden opgetrokken over maximaal de helft van het dakvlak op minimaal 1,00 m van de dakranden.
- De zone *non aedificandi* van 6,25 m uit de as van de ingebuisde/overwelfde waterloop moet gevrijwaard blijven van constructies of hindernissen.
- De afvoeren moeten voorzien worden van goed inspecteerbare terugslagkleppen.
- De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de maximaal toegestane oppervlakte in het Vrijstellingsbesluit.
- Enkel een terras van maximaal 20,00 m² mag niet-waterdoorlatend worden aangelegd. Alle overige verhardingen moeten met waterdoorlatende of waterpasserende materialen en funderingsopbouw worden aangelegd.
- Woningbijgebouwen kunnen conform het Vrijstellingsbesluit niet worden opgetrokken in de voor- en zijtuin zonder voorafgaande omgevingsvergunningsaanvraag.
- Een kelderverdieping mag enkel intern toegankelijk zijn vanuit de woningen. Buitentoegangen zoals inritten naar ondergrondse garages zijn uitgesloten.
- Op de hoek van het perceel, gelegen langs twee straten, moet het zicht voor weggebruikers gevrijwaard blijven door een zone van 10,00 m zonder constructies of afsluitingen die het zicht belemmeren.

Standpunt van de attesterende overheid

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan met het uitgebrachte advies van de Gemeentelijke Omgevingsambtenaar op 9 december 2025 en geeft een gunstig advies aan dit project mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Het bestaande reliëf moet maximaal behouden blijven.
- De woning mag slechts aan één zijde ontsloten worden naar het openbaar domein. De toegangen tot de woning en de inrit moet voorzien worden naar de hoofdas van de Heirbaan.
- Op de hoek van het perceel 79K moet een zone van 10 m gevrijwaard worden van constructies en afsluitingen die het zicht voor de weggebruikers belemmeren.
- De dakhelling wordt beperkt tot maximaal 40°.
- Dakuitbouwen mogen slechts terugwijkend in het dakvlak worden opgetrokken over maximaal de helft van het dakvlak op minimaal 1,00 m van de dakranden.
- De zone *non aedificandi* van 6,25 m uit de as van de ingebuisde/overwelfde waterloop moet gevrijwaard blijven van constructies of hindernissen.
- De afvoeren moeten voorzien worden van goed inspecteerbare terugslagkleppen.
- De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de maximaal toegestane oppervlakte in het Vrijstellingsbesluit.
- Enkel een terras van maximaal 20,00 m² mag niet-waterdoorlatend worden aangelegd. Alle overige verhardingen moeten met waterdoorlatende of waterpasserende materialen en funderingsopbouw worden aangelegd.
- Woningbijgebouwen kunnen conform het Vrijstellingsbesluit niet worden opgetrokken in de voor- en zijtuin zonder voorafgaande omgevingsvergunningsaanvraag.
- Een kelderverdieping mag enkel intern toegankelijk zijn vanuit de woningen. Buitentoegangen zoals inritten naar ondergrondse garages zijn uitgesloten.
- Op de hoek van het perceel, gelegen langs twee straten, moet het zicht voor weggebruikers gevrijwaard blijven door een zone van 10,00 m zonder constructies of afsluitingen die het zicht belemmeren.

Ondertekening

Te Geetbets, op **16 juni 2026**

Namens het college,

Algemeen Directeur

Burgemeester

Linda Ory

Van: karel.vandaele@land-en-water.be
Verzonden: woensdag 6 mei 2026 11:53
Aan: Linda Ory
Onderwerp: RE: adviesvraag in aanvraag stedenbouwkundig attest Heirbaan 62, 3450 Geetbets
Bijlagen: afstandsregels Heirbaan 62 rev.docx

Dag Linda,
Hieronder het advies mbt aanvraag stedenbouwkundig attest.

Overstromingsgevoeligheid

Volgens de kaart met de pluviale overstromingsgevoelige gebieden, is de locatie niet gelegen in risicozone (zie hieronder).

Wel kan de Heirbaan tijdens noodweer fungeren als een 'afvoerkanaal' voor afstromend (modder)water dat van het hoger gelegen landbouwgebied naar beneden kan stromen.

Vandaar dat de initiatiefnemer er voor zal moeten zorgen dat de mogelijke instroom vanuit de straat naar de woning/gebouw tot een minimum beperkt wordt.

Een (half-)ondergrondse garage met afhellende inrit vanaf straatniveau is dan ook niet toegelaten.

Bovendien kan het rioleringsstelsel in de Heirbaan (bij noodweer) onder druk komen te staan.

Vandaar dat wij aanraden om de aansluitingen op de riolering te voorzien van goed inspecteerbare terugslagkleppen zodoende er bij noodweer geen terugslag mogelijk is vanuit de riolering.

WATERINFO - Watertoets

https://waterinfo.vlaanderen.be/watertoets

Vlaanderen \ Waterinfo

Thema's Berichten Meetreeksen **Kaarten** Informatieplicht Rapporten Over waterinfo

Kaarten / Watertoets

Kaartlaag zoeken

Watertoetskaarten

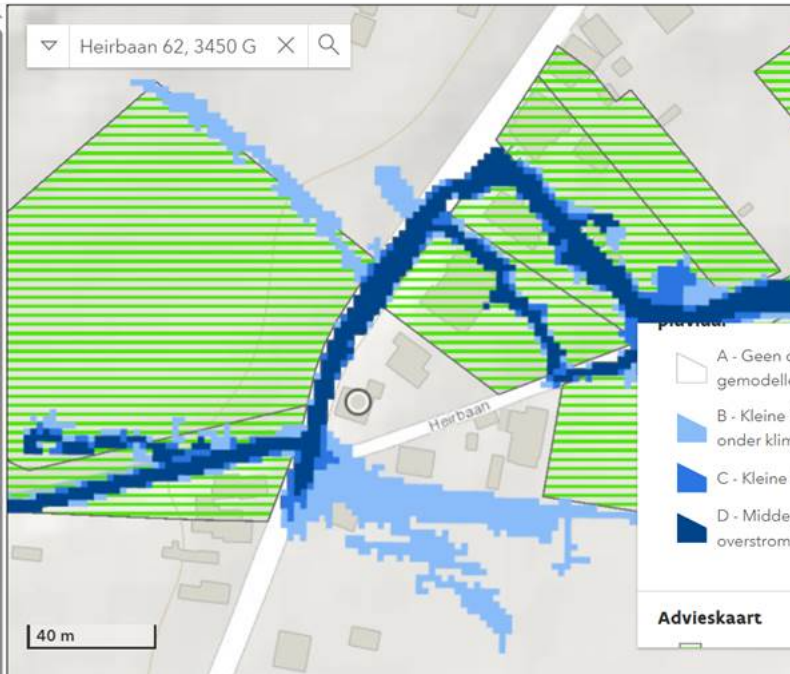
- ☐ Advieskaart watertoets
- ☐ Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal
- ☒ Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal
- ☐ Overstromingsgevoelige gebieden vanuit zee

Aanvullende kaarten

- ▶ Afstroomgebieden watertoets
- ▶ Overstroombaar gebied
- ▶ Overige kaarten
- ▶ Zonering
- ▶ Vorige versies watertoetskaarten

Standaardlagen

- ▶ Administratieve lagen
- ▶ Achtergrondkaarten



Dit is een officiële website van de Vlaamse overheid | [MEER INFO](#) ^ | [NL](#) [FR](#) [EN](#)

Afstandsregel mbt waterloop

Het perceel grenst wel aan een, weliswaar ingebuisde, waterloop van 2^{de} categorie (zie eerste en tweede pagina van document in bijlage).

Dit betekent dat er voorwaarden dienen nageleefd te worden (zie derde pagina van document in bijlage).

Ook bij een ingebuisde waterloop zijn deze voorwaarden van toepassing. Gelet op de vermoedelijke diepte van de ingebuisde waterloop kan worden gesteld dat een zone van 6,25 m, te rekenen vanaf de as van de overwelfde/ingebuisde waterloop, dient vrijgehouden te worden (m.a.w. op deze zone zijn de voorwaarden van de zone non aedificandi van toepassing).

Het is aan de initiatiefnemer om de loop van de ingebuisde beek + de vrij te houden zone op de plannen aan te brengen.

Voor de rest moet er natuurlijk worden voldaan aan de gewestelijke en provinciale hemelwaterverordening.

Voor deze aanvraag wordt dus een **voorwaardelijk gunstig** (water)advies uitgebracht.

Kan je hiermee verder ?

Aarzel niet mij te contacteren indien er iets niet duidelijk is, of indien je bijkomende vragen zou hebben.

Vriendelijke groeten,

Karel

Dr. Karel Vandaele
Watermanager/Erosiecoördinator

bezoek onze website op www.land-en-water.be
meer info over erosiebestrijding op www.erosie.be

Van: Linda Ory <linda.ory@geetbets.be>

Verzonden: dinsdag 5 mei 2026 8:51

Aan: karel.vandaele@land-en-water.be

Onderwerp: RE: adviesvraag in aanvraag stedenbouwkundig attest Heirbaan 62, 3450 Geetbets

Dag Karel,

Geen enkel probleem!

Hierbij een nieuwe link: https://wormhole.app/Q59Op1#RrwrQ_EafvQkzsn5dQiznA

Met vriendelijke groeten,

Linda Ory
Deskundige omgeving
Niet aanwezig op woensdagnamiddag en vrijdagnamiddag

AC Den Molencouter - **gemeente GEETBETS**

| Dienst Omgeving | Dorpsstraat 7 | 3450 Geetbets



[Privacybeleid | Geetbets](#)

Van: karel.vandaele@land-en-water.be <karel.vandaele@land-en-water.be>

Verzonden: maandag 4 mei 2026 17:27

Aan: Linda Ory <linda.ory@geetbets.be>

Onderwerp: RE: adviesvraag in aanvraag stedenbouwkundig attest Heirbaan 62, 3450 Geetbets

Dag Linda,

Kan je dossier nog eens doorsturen (via link), dan maak ik onmiddellijk advies op ?

Sorry voor de overlast.... (ben met duizend en één zaken bezig).

Maar alvast zeer hartelijk dankjewel.

Vriendelijke groeten,

Karel



Dr. Karel Vandaele
Watermanager/Erosiecoördinator

bezoek onze website op www.land-en-water.be
meer info over erosiebestrijding op www.erosie.be

Van: Linda Ory <linda.ory@geetbets.be>

Verzonden: dinsdag 28 april 2026 11:46

Aan: Karel Vandaele <karel.vandaele@land-en-water.be>

Onderwerp: adviesvraag in aanvraag stedenbouwkundig attest Heirbaan 62, 3450 Geetbets

Dag Karel,

Gelieve via onderstaande link de aanvraag stedenbouwkundig attest te vinden voor het adres Heirbaan 62, 3450 Geetbets.

Graag ontvangen wij jullie advies hierin.

<https://wormhole.app/LODnAy#BAXlatHyNFbcbgr3fZnB6A>

let op: deze link is slechts 24u geldig

Is het mogelijk ons dit advies te bezorgen binnen de 30 dagen?

Dank je,

Met vriendelijke groeten,

Linda Ory
Deskundige omgeving
Niet aanwezig op woensdagnamiddag en vrijdagnamiddag

AC Den Molencouter - gemeente GEETBETS

| Dienst Omgeving | Dorpsstraat 7 | 3450 Geetbets



[Privacybeleid | Geetbets](#)

- ☐ Advieskaart watertoets
- ☐ Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal
- ☐ Overstromingsgevoelige gebieden **Ingebouwd**
- ☐ Overstromingsgevoelige gebieden vanuit zee

- ▼ Afstroomgebieden watertoets
 - ☐ Afstroomgebieden watertoets
- Overstroombaar gebied
- ▼ Overige kaarten
 - ☐ Afstromingskaart DHMVII (enkelvoudige stroomlijnen)
 - ☐ Van nature overstroombare gebieden (NOG)
 - ☐ Recent overstroomde gebieden (ROG) 01/07/2017
 - ☐ Risicozones overstromingen 2017





Foto's open loop beek ter hoogte van huisnummer Heirbaan 64

AFSTAND TOT DE WATERLOOP: VIJFMETERZONE VRIJHOUDEN – ZONE NON AEDIFICANDI

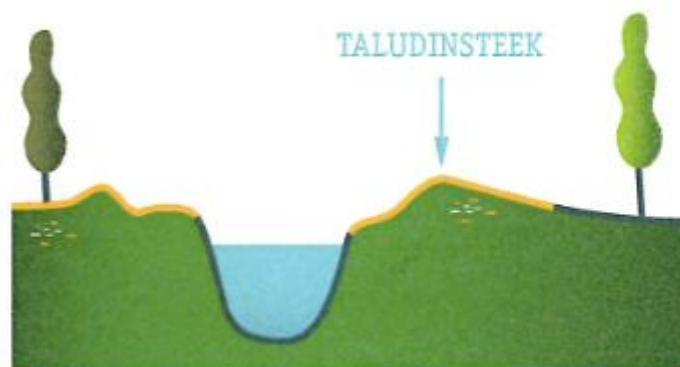
De vergunninghouder moet volgende voorwaarden naleven:

1. Afstand tot de waterloop (open of ingebuisd)

- De minimumafstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen tot de taludinsteek van de waterloop moet vijf meter (voor verkavelingen: 7/8 meter, moet eventueel apart perceel worden) bedragen zowel op de linker- als de rechteroever zodat het recht van doorgang, het afzetten van ruimingsproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft.
- Leidingen of verhardingen binnen de vijfmeterzone moeten overrijdbaar zijn voor voertuigen aslast 15 ton en totaal gewicht tot 30 ton.
- Geen grondbewerkingen zijn toegelaten op minder dan 1 m langs de waterloop volgens het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003.
- Binnen een afstand van 6 m langs de waterloop mogen geen naaldbomen geplant of herplant worden.
- Bij aanplant van bomen binnen de vijfmeterzone moet een tussenafstand van minimaal 12 meter gerespecteerd worden.
- Ophoging van de oever binnen de vijf meter vanaf de rand van de overwelling/taludinsteek van de waterloop is vergunningsplichtig en moet beoordeeld worden in kader van de watertoets.

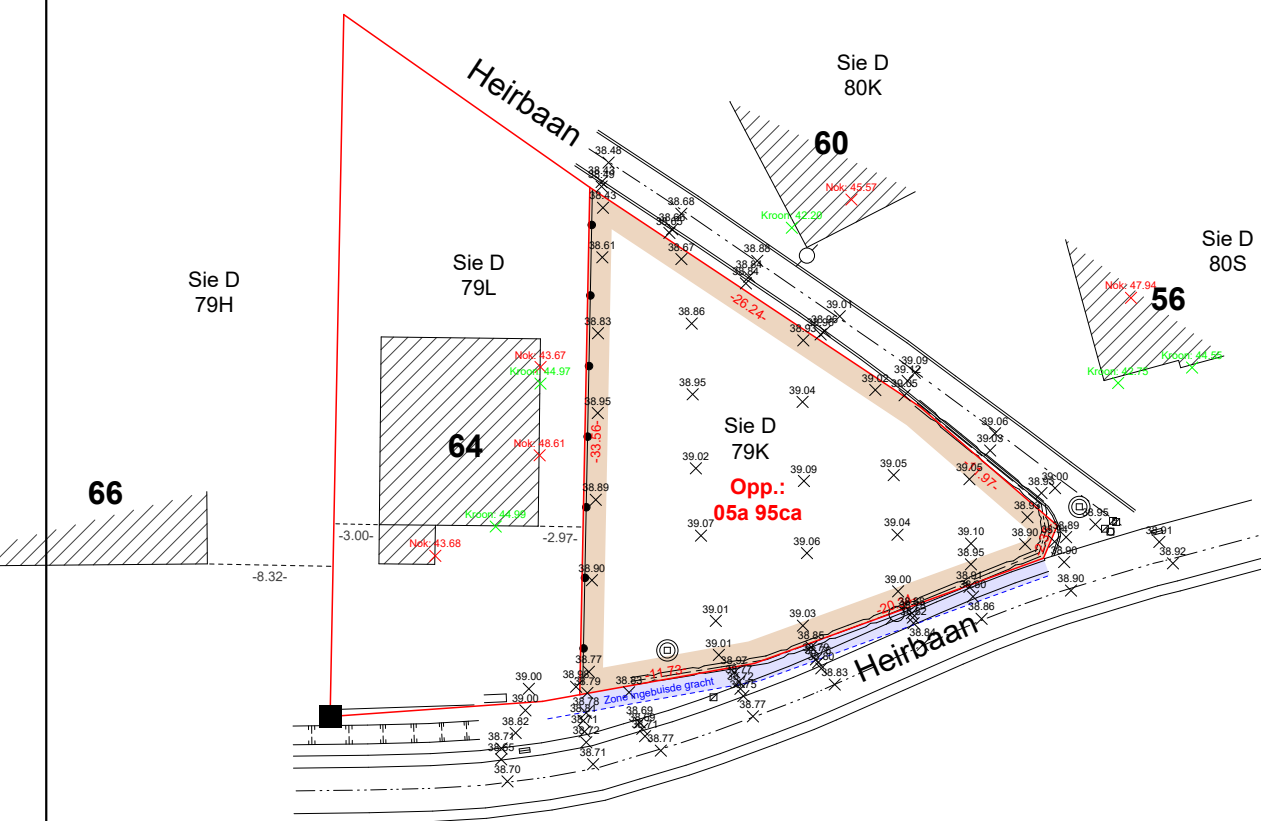
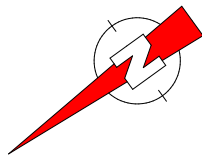
2. Afrasteringen en afsluitingen

- Afrasteringen en afsluitingen parallel met de oeverlijn van de waterloop mogen zonder machtiging opgericht worden op 0,75 m tot 1 m van de taludinsteek en mogen niet hoger zijn dan 1,50 m.
- Afrasteringen of afsluitingen die niet parallel met de oeverlijn van de waterloop opgericht worden binnen de vijfmeterzone mogen nooit de doorgang langs de waterloop en/of de doorgang naar achterliggende percelen hinderen. Deze afrasteringen en afsluitingen moeten op een eenvoudige wijze kunnen verplaatst worden of voorzien worden van een poort van minimaal 5 meter lang.



Info :

Watering van Sint-Truiden – 011/68.36.62 - info@land-en-water.be – www.land-en-water.be



Legende

- Aansluiting gas/water
- Verlichtingspaal/elektriciteitspaal
- Inspectieput
- Boom
- Rioolslikker
- Grenspaal
- Riooldeksel
- Afsluiting beton
- Afsluiting draad
- Haag
- Hoogte maaiveld
- Hoogte zoals beschreven

Aanvraag stedenbouwkundig attest - Bestaande toestand

Gemeente: Geetbets
Afdeling: 1
Sectie: D
Nr.: 79K

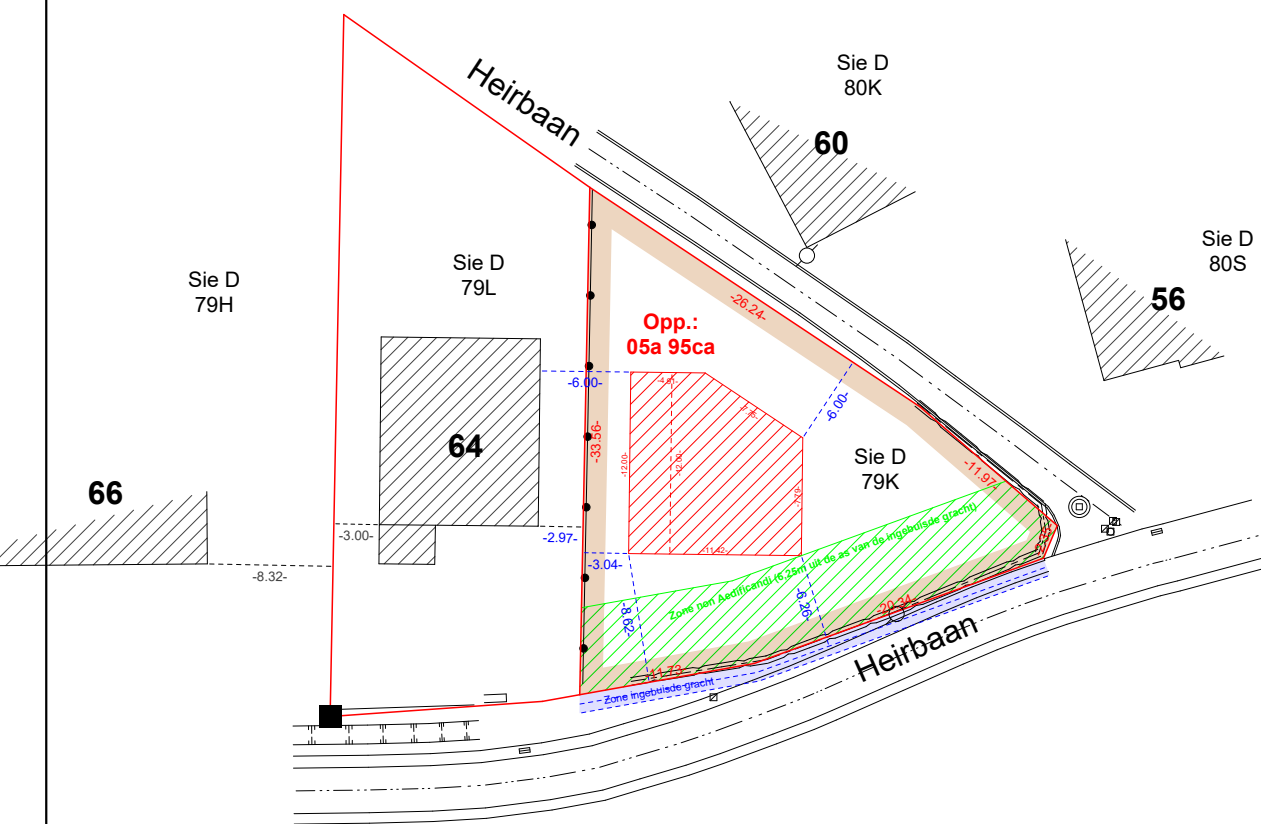
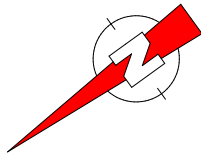
Adres: Heirbaan ZN
3450 Geetbets

Schaal: 1/500

Datum: 07 april 2026

Het plan werd opgemaakt door beëdigd
landmeter-expert Joran Van Baelen, LAN 201844.

Dossier: 1600



Legende

- Aansluiting gas/water
- Verlichtingspaal/elektriciteitspaal
- Inspectieput
- Boom
- Rioolslukker
- Grenspaal
- Riooldeksel
- Afsluiting beton
- Afsluiting draad
- Haag
- Hoogte maaiveld
- Hoogte zoals beschreven

Aanvraag stedenbouwkundig attest - Nieuwe toestand

Gemeente: Geetbets
 Afdeling: 1
 Sectie: D
 Nr.: 79K

Adres: Heirbaan ZN
 3450 Geetbets

Schaal: 1/500

Datum: 07 april 2026

Het plan werd opgemaakt door beëdigd
 landmeter-expert Joran Van Baelen, LAN 201844.

Dossier: 1600