

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Namens het college,

Herman
Stiers
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Herman Stiers
(Signature)
Datum: 2026.08.11
17:50:29 +02'00'

Algemeen directeur

Jozef
Roggen
(Signatur
e)

Digitaal
ondertekend door
Jozef Roggen
(Signature)
Datum:
2026.08.10
12:16:13 +02'00'

Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket:	OMV_2026005419
Referentie gemeente:	OMV_2026_00003
Projectnaam omgevingsloket:	Melkerij Geetbets - Duplicaat van 2025129201
Projectnaam gemeente:	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
Ligging:	Oudestraat 2, 3 en Steenstraat 12
Inrichting:	20260109-0055 Dienst Omgeving
Contactpersoon:	omgeving@geetbets.be 011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing	11 augustus 2026
Aard van de beslissing	voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door GJN Vastgoed BV gevestigd te Benedenstraat 9 te 3220 Holsbeek, werd ingediend op 16 januari 2026
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 13 mei 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Oudestraat 2, 3 en Steenstraat 12, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie C nrs. 151X, 154Y2 en 154E3

Het betreft een aanvraag tot 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.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

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

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 6 augustus 2026.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot 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.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
3.8.1°a)	Lozen van bemalingswater over een periode van > 6 maanden en mogelijks verontreinigd, incl. waterzuivering (enkel indien nodig). (Nieuw)	932 m³/dag	3
53.2.2°b)	Melkerij - Bemaling Termijn = 210 kalenderdagen Max. dagdebiet = 932 m³/dag (Nieuw)	112994 m³	2

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

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

HISTORIEK

Volgende voorgaande gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Steenstraat 12:
 - Stedenbouwkundige vergunning (intern nummer 313) voor het bouwen van een berg- en werkplaats, verleend door het college van burgemeester en schepenen op 28 april 1975.

- Stedenbouwkundige vergunning (intern nummer 2001/25) voor het plaatsen van een lichtreclame, verleend door het college van burgemeester en schepenen op 16 mei 2001.
- Oudestraat 2:
 - Stedenbouwkundige vergunning (intern nummer 182) voor de verbouwing van een melkerij, verleend door het college van burgemeester en schepenen op 27 mei 1969.
- Oudestraat 2 en 3:
 - Omgevingsvergunning (OMV_2026044355) voor het verkavelen van percelen voor het creëren van twee bouwloten voor sociale meergezinswoningen, verleend door het college van burgemeester en schepenen op 30 juni 2026.

OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

De projectzone bevindt zich in de oksel van de Steenstraat en zijstraat Oudestraat in het dorpshart van Geetbets. De Oudestraat, een gemeenteweg loopt na een kleine 200 m over in de zuidwaarts afbuigende ‘buurtweg 53’, een onverharde veldweg. Daardoor is er geen doorgaand verkeer mogelijk en is de Oudestraat doodlopend voor wagens. De Steenstraat ligt in het verlengde van de Dorpsstraat en fungeert als lokale ontsluitingsweg voor het dorpscentrum van Geetbets. Doorgaand verkeer verloopt via een omleidingsweg.

De Steenstraat wordt in de onmiddellijke omgeving gekenmerkt door een mix van vrijstaande, halfopen en gesloten bebouwing van twee bouwlagen met zadeldak. Aan de oostzijde, de kant van de projectzone, betreft het in hoofdzaak gesloten bebouwing met een mix van meergezinswoningen, diensten en handelsactiviteiten. Aan de westzijde staan hoofdzakelijk vrijstaand eengezinswoningen.

Op de hoek van de Steenstraat en de Oudestraat staat een handelspand met bureel, loods en bovengelegen wooneenheden. De Oudestraat is verder slechts aan de noordzijde bebouwd met zowel vrijstaande als halfopen eengezinswoningen. Aan de zuidzijde ligt een parkgebied rond het ‘Kasteel Tallon’, een landhuis dat werd opgericht en voorzien van een bomenrijk park en parallel aan de Oudestraat een voormalige conciërgewoning (tegenover Oudestraat 4).

De T-vormige projectzone behelst drie percelen, met name het L-vormige perceel 151X van Steenstraat 12 en de percelen 154E3 en 154Y2 van respectievelijk Oudestraat 2 (voormalige melkerij) en Oudestraat 3. Het totale terrein is circa 55 are 76 ca groot en beslaat een binnengebied tussen de Steenstraat, de Oudestraat en de achtertuinen van de woningen langs de Kasteellaan. In de zone langs de Oudestraat werd recent voorzien in een definitief vergunde verkaveling van twee kavels voor sociale meergezinswoningen. De vergunning kadert in de ruimere ontwikkeling van de site, waarvan deze aanvraag deel uitmaakt. Hierbij werd ten zuidoosten van de projectzone een circa 20 m brede en 25 m diepe zone van 4 are 50 ca afgesplitst. De woning Oudestraat 3 en de voormalige elektriciteitscabine horende bij de voormalige melkerij worden bij uitvoering van deze verkaveling gesloopt.

Oudestraat 2 betreft een aanzienlijk dieper ingeplant woonhuis en de restanten van een voormalige melkerijsite ‘Sint-Paulus’. De nok van het zadeldak reikt tot maximaal 12,47 m boven het maaiveld. De achterliggende bedrijfsgebouwen hebben platte daken met nokhoogtes die variëren van 6,77 m tot 8,20 m boven het maaiveld. De gecombineerde bouwdiepte van het historische pand (woonst en industriële bedrijfsruimtes) bedraagt 26,70 m. Het gebouw is maximaal 13,55 m breed (exclusief te verwijderen carport). De woning bestaat uit drie bouwlagen en hellende daken. De benedenverdieping is gedeeltelijk verzonken

in het naar de straat zacht oplopende reliëf. De woonvertrekken bevinden zich op de eerst en tweede verdieping.

Rondom de gebouwen ligt ruwweg 380 m² verharding. Achteraan werd bijkomend een heden in onbruik geraakt verhard tennisveld van circa 520 m² aangelegd. De achtertuin van de driegevelwoning Oudestraat 3 wordt ook mee betrokken. De woning Steenstraat 12 betreft een ééngezinswoning met opslag- en werkplaats. Langs de Steenstraat bevindt zich een driegevelwoning met twee bouwlagen onder zadeldak. Het pand is maximaal 11,12 m hoog. De verbinding met het langsgelegen pand Steenstraat 10 wordt gemaakt door een eenlaags koppelvolumen met plat dak. Aan de andere zijde ligt een onbebouwde zijtuinstrook van circa 11,33 m. De bouwdiepte van de woning bedraagt 13,64 m, maar wordt aanzienlijk vergroot door een achteraanbouw langs de zijdelingse perceelsgrens met Steenstraat 10. De bouwdiepte bedraagt er plaatselijk circa 31,25 m. Op het perceel bevinden zich nog enkele vrijstaande bijgebouwen en ruwweg 375 m² aan verhardingen.

Het terreinreliëf is relatief vlak over de gehele projectzone. Vanaf de Steenstraat varieert de hoogte van het maaiveld van maximaal 30,34 mTAW tot minimaal 29,72 mTAW. Het maximale hoogteverschil bedraagt bijgevolg 0,62 m over een lengte van circa 91 m. Vanaf de Oudestraat richting de Kasteellaan helt het terrein licht af naar de gracht 'Frituur Marc'. Het maximale hoogteverschil over circa 82 m bedraagt 1,14 m.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft de sloop van een halfopen bebouwing (Steenstraat 12), de bouw van 21 appartementen met ondergrondse parkeerkelder en de renovatie van een erfgoedpand tot vier wooneenheden. Voor de realisatie worden acht bomen gerooid en ook enkele aan- en bijgebouwen gesloopt. Voor de aanleg van de kelder wordt een bemaling en lozing van grondwater voorzien. Alle bestaande verhardingen worden verwijderd in functie van de heraanleg van gemeenschappelijk groen en infrastructuur.

‘Blok A’

Langs de Steenstraat wordt de bestaande woning Steenstraat 12 en achterliggende aan- en bijgebouwen gesloopt. Er wordt een nieuwbouwvolume met vijf appartementen, met inbegrip van een toerit naar een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage opgetrokken. De nieuwe meergezinswoning (‘Blok A’) wordt opgericht tegen de bestaande scheimuur met Steenstraat 10. De huidige voorgevellijn, op 0,60 m van de voorliggende rooilijn wordt overgenomen. Het gebouw wordt aan de straatzijde 18,68 m breed. De bouwvrije strook langs Steenstraat 14 bedraagt 4,17 m tot 5,40 m. De bouwdiepte bedraagt 15,00 m op zowel de gelijkvloerse als eerste verdieping.

De meergezinswoning krijgt drie woonlagen en een kelderverdieping. De bouwhoogtes variëren door het aanbrengen van een verticale ritmering in de voorgevelwand. De maximale hoogte bedraagt 10,65 m aan de straatzijde. Richting de zijdelingse bouwvrije strook met Steenstraat 14 wordt afgebouwd tot 7,79 m kroonlijsthoogte met daarboven een afgeknot zadeldak met zonnepanelen. De bouwhoogte neemt achteraan, voorbij 12,41 m af tot 6,86 m. Het pand wordt opgetrokken met roodbruine gevelsteen. De hellende dakvlakken worden bekleed met gesmoorde blauwe pannen. Het schrijnwerk en de balustrades, dakranden en lamellen worden voorzien in antracietgrijze en bruine tinten.

Op de kelderverdieping bevinden zich, rond een centrale trappenhal, een gang en een lift en negen private bergingen. Er komen ook twee gemeenschappelijke lokalen voor Blok A en Blok B, één voor de elektriciteit- en een voor de watertellers. De bergingen bieden plaats aan 29 bewonersfietsen. De vrije hoogte bedraagt er 2,97 m. Op het gelijkvloerse niveau komen

langs de inrit naar de ondergrondse parkeergarage twee appartementen aan weerszijde van een centrale inkom. Aan de linkerzijde ligt een tweeslaapkamerappartement en aan de rechterzijde een éénslaapkamerappartement, beiden met een badkamer, een apart toilet en een berging. De open leefruimtes bevinden zich achteraan en geven uit op twee terrassen van respectievelijk 12,50 m² en 10 m². De vrije stahoogte bedraagt op de benedenverdieping 3,00 m.

Op de eerste verdieping komen eveneens twee appartementen, beiden met dubbele slaapkamer. De linker woongelegenheden krijgt een grotendeels inpandig terras dat 0,60 m uitkraagt op de linkerhoek van het pand, aan de straatzijde. Het terras ter rechterzijde heeft zowel aan de straatzijde als achterzijde een terras. De vrije stahoogte bedraagt 2,62 m.

Op de tweede verdieping, gedeeltelijk onder afgeknot zadeldak, wordt een vijfde woongelegenheden ingericht met minimaal 2,65 m vrije hoogte. Dit appartement krijgt twee badkamers en twee terrassen. Het terras aan de straatzijde is inpandig. Het terras aan de tuinzijde houdt minimaal 2,50 m van de zijdelingse perceelsgrens.

‘Melkerij’

De als bouwkundig erfgoed vastgestelde oude melkerij wordt behouden en zal vier woongelegenheden herbergen. De aanblik van de voormalige bedrijfswoning blijft nagenoeg ongewijzigd. Intern wordt het pand opgedeeld in twee horizontaal opgedeelde woonentiteiten. De benedenverdieping wordt opgedeeld in twee inpandige garages, vier private bergingen en een gemeenschappelijk tellerlokaal voor de vier woongelegenheden in de te behouden bouwvolumes op de site, met aansluiting op het elektriciteit- en waternet van de Oudestraat. Er wordt ook een gemeenschappelijke fietsenberging voor twaalf fietsen ingericht. Door het half verzonken karakter moet deze ruimte worden bereikt via een buitentrapp langs de westelijke zijgevel van de woning. De trap wordt voorzien van een fietsgoot en overbrugt circa 1,50 m hoogteverschil. Er wordt in het pand tevens een liftschacht ingebracht die de bovenliggende verdiepingen zal bedienen.

Op de eerste verdieping wordt een woongelegenheden voorzien met drie slaapkamers en twee badkamers. Op de tweede verdieping zien we een gelijkaardig grondplan. De dakverdieping wordt gedeeltelijk opengewerkt, waardoor de vrije stahoogte toeneemt. Deze bovenliggende woongelegenheden wordt bereikt via de wenteltrap in de kenmerkende ronde toren van de melkerij en de nieuwe lift. Buitenruimte wordt voorzien door middel van twee dakterrassen op de industriële achterbouw, teruggetrokken van de dakranden en omrand met groendaken.

De twee bouwlagen van de industriële achterbouw, voormalige bedrijfsruimtes van de melkerijactiviteit, worden elk ingericht als een appartement. De gevels worden lichtgrijs gepleisterd. Het industriële karakter, met de vensters en typerende raamverdeling wordt behouden. Beide tweeslaapkamerappartementen krijgen aan zowel de west- als oostzijde een terras. Op de eerste verdieping worden deze terrassen zwevend aan de zijgevel bevestigd. Het terras op verdieping aan de oostzijde houdt minimaal 9,08 m afstand tot de nabijgelegen perceelsgrens met Oudestraat 1. Het terras aan de oostzijde kijkt uit richting de achtertuin van Oudestraat 4 en houdt minimaal 21,64 m afstand.

‘Blok B’

In het binnengebied, geschakeld met het industriële volume van de melkerij, wordt een L-vormig woonblok van twee bouwlagen met teruggetrokken derde bouwlaag gerealiseerd. In dit volume worden zestien woongelegenheden ondergebracht. Het gebouw strekt zich in de lengte van west naar oost 48,89 m uit. Van zuid naar oost wordt de bouwdiepte van de voormalige melkerij met 31,52 m vergroot tot 58,07 m. De minimale afstanden tot de aangrenzende eigendommen bedraagt 10,00 m. De kroonlijsthoogte ligt op 6,47 m boven het

maaiveld.

De gevels worden opgetrokken in een roodbruine gevelsteen die aansluit bij de gevelsteen van de melkerijwoning. De vensters krijgen eveneens een industriële uitstraling. De koppeling tussen het bestaande historische pand en het nieuwe volume gebeurt met een tussenvolume dat gelijkaardig wordt vormgegeven als de bestaande industriële achterbouw. Op de benedenverdieping worden via drie inkomzones met trap en lift zeven appartementen bereikt. Deze woonentiteiten krijgen twee slaapkamers, een open leefruimte, een apart toilet, een berging en een badkamer. Op eerste verdieping wordt dit grondplan herhaald. De “balk” in het binnengebied biedt ruimte aan 11,50 m diepe geschakelde woonvertrekken en hoofdzakelijk zuid en zuidwestelijk georiënteerde inpandige terrassen. Deze terrassen vergroten de bouwdiepte tot 14,12 m. De kroonlijsthoogte van de dakopstand bedraagt 6,47 m.

Op het dak worden in een teruggetrokken derde woonlaag twee ruime penthouses gerealiseerd. Deze woongelegenheden krijgen naast een gebruikelijke open leefruimte, een berging en een apart toilet ook drie slaapkamers en twee badkamers. De teruggetrokken gevels van het dakvolume worden bekleed met bruinkleurig zink. De kroonlijsthoogte van de teruggetrokken derde bouwlaag is 9,08 m. De dakvolumes krijgen licht hellende daken met zonnepanelen en nok op 10,69 m. Rondom de teruggetrokken derde woonlaag worden groendaken voorzien. De twee woongelegenheden krijgen er terrassen. Deze terrassen worden eveneens teruggetrokken ingericht, met 1,70 m tot zelfs 9,30 m afstand tot de dakrand.

Gemeenschappelijke parkeerkelder

Rechts in de Steenstraat wordt 1,88 m terugliggend in het voorgevelvlak een poort geplaatst waarachter zich de toerit naar een ondergrondse garage bevindt. De doorrit is er 5,30 m breed, met inbegrip van een voetgangerstrap langs de zijkant. Ter hoogte van de voorgevel is de vrije doorgang 5,62 m breed. De helling van de inrit bedraagt maximaal 22%. Er wordt ook een voetgangerstrap met fietslift aangelegd om de helling voor zachte weggebruikers te vergemakkelijken. Langs de inrit wordt ook een doorgang voorzien naar de kelder onder Blok A. Vier van de woongelegenheden in Blok B zullen er immers hun private kelderberging krijgen en de gemeenschappelijke tellerlokalen voor de woongelegenheden van bedie “blokken” zich er bevinden.

De gemeenschappelijke parkeergarage onder Blok B biedt plaats aan 27 personenwagens, waarvan drie voor personen met een handicap. Achter de parkeerplaatsen bevinden zich, rondom de drie circulatieschachten, twaalf private bergingen en stalplaatsen voor enkele buitenmaatse fietsen. Het aantal fietsenstallingen bedraagt in deze kelder 41.

Nutsvoorzieningen

Achter de voor sociale woningbouw verkavelde loten, op circa 26 m achter de rooilijn wordt een hoogspanningscabine voorzien, ter vrijwaring van het zicht vanop het openbaar domein richting het erfgoedpand in de Oudestraat. De cabine houdt 1,50 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met Oudestraat 4. De constructie meet 3,45 m bij 2,70 m en is 2,63 m hoog. De gevels zijn groen. Voor de cabine wordt met gewapend gazon een opstelplaats voor de netbeheerder voorzien.

Afvalwater wordt hoofdzakelijk via de Steenstraat, maar ook via de Oudestraat aangesloten op de riolering. De afvoeren van de woonentiteiten komen eerst samen in septische putten.

Omgevingsaanleg

De voortuin van de melkerij wordt gedeeltelijk ingericht als bovengrondse parking. Rondom

de gebouwen komt een waterdoorlatende brandweg te liggen in gewapend gazon, met daarin een waterdoorlatend pad dat zachte weggebruikers naar de bovengrondse toegangen van Blok B brengt. Deze gemeenschappelijke toegangen bevinden zich aan de noord- en oostzijde en kunnen met de fiets of te voet bereikt worden. Bewoners kunnen ook via de onderliggende gemeenschappelijke garage via de Steenstraat hun woonst bereiken. Graszones wordt beperkt tot de directe omgeving van de brandweg en de bovengrondse infiltratiezones. De randen worden ingericht met extensief te onderhouden groen, vormgegeven in een beplantingsplan met inheemse hagen, heesters en hoogstammige bomen. Verspreid over het terrein worden vier zones ingericht voor ondergrondse helmelwateropvang met het oog op recuperatie en overloop naar vier gekoppelde bovengrondse infiltratiezones. In de noordelijke wadi wordt een spelelement aangelegd en een 1,20 m hoge speelheuvel.

Ingedeelde inrichting of activiteit

De aanvraag omvat naast stedenbouwkundige handelingen ook de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit. Het betreft een aanvraag voor een tijdelijke bemaling (VLAREM-klasse 2) voor de aanleg van een kelder en liftput en de daaruit voortvloeiende lozing van bemalingswater (VLAREM-klasse 3):

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	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 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)	932 m³/dag	3
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)	112.994 m³	2

ADVIEZEN

ADVIES AGENTSCHAP VOOR NATUUR EN BOS

Op 8 juni 2026 werd volgend **gunstig advies** ontvangen van het Agentschap voor Natuur en Bos:

Geachte,

Na screening van de adviesvraag is ons Agentschap van oordeel dat voorliggend project geen schade aan de omliggende natuurwaarden veroorzaakt. De gemodelleerde 5 cm-verlagingscontour van de bemaling reikt niet tot in vegetaties die kwetsbaar zijn voor verdroging (cf. de ecotoopkwetsbaarheidskaart van INBO). Er worden tevens geen negatieve verdrogende effecten verwachten ten aanzien van het bomenbestand in het domein van kasteel Tallon.

Het project wordt dan ook gunstig geadviseerd. Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

- Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Artikel 37 § 12 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
-

Hoogachtend,

Het Agentschap voor Natuur en Bos

ADVIES FLUVIUS

Op 27 mei 2026 werd het **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies in bijlage** ontvangen van Fluvius.

ADVIES DE WATERGROEP

Op 5 juni 2026 werd volgend **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies** ontvangen van De Watergroep:

Advies Oudestraat 3:

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#). De kosten van de uitbraak zijn ten laste van de aanvrager.

Advies Melkerij (4 tellers):

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk. Voor de eventuele uitbraak / wijziging van de bestaande aftakking dient de eigenaar via de website van De Watergroep deze aan te vragen.

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter beschikken. Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

In geval van een appartementsaftakking met maximum 4 watermeters wordt de drinkwataftakking binnengebracht via een energiebocht. In dergelijke gevallen hoeft er géén aftakput voorzien te worden. In geval van een appartementsaftakking vanaf 5 watermeters is de plaatsing van een (energie)bocht niet toegelaten. Vanaf 5 tellers moet er binnen in het gebouw een tijdelijke aftakput van 1 x 1 x 1.2m voorzien worden voor het binnenbrengen van de waterleidingen. De aftakput wordt zo geconstrueerd dat 1 zijde van de put in hetzelfde verticale vlak ligt als de muur waarop de drinkwaterinstallatie moet geplaatst worden. Als deze tijdelijke aftakput niet aanwezig is, behoudt De Watergroep zich het recht om de aftakking niet uit te voeren. Na het binnenbrengen van de aftakking mag deze put gedempt worden met zand of voorzien worden van een deksel. De koker vanuit de werkput tot buiten het gebouw moet een diameter van 150 mm hebben.

Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir.

Advies Blok A + B:

Er is een uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk. Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter te beschikken. Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn. Het tellerlokaal moet bovendien grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw. De muurdoorgangen moeten bij voorkeur voorzien worden in de hoeken van het tellerlokaal. De opening moet minsten 150 mm bedragen. De afdichting van de doorgang is verantwoordelijkheid van de klant. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

ADVIES PROXIMUS

Op 13 mei 2026 werd volgend **voorwaardelijk gunstig advies** ontvangen van Proximus:

Beste,

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.

Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.

Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de wind- en waterdichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: Bouwen - Proximus for real estate of via de applicatie "MyBuildingProjects"

De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan. Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via

netwerkstudie.a22@proximus.com

Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via

www.proximus.be/afbraak

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op

www.proximus.be/bouwen.

ADVIES WYRE

Op 13 mei 2026 werd volgend **voorwaardelijk gunstig advies** ontvangen van Wyre:

Netuitbreiding nodig:

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken. De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre, Coax Build Support Blarenberglaan 2C, 2800 Mechelen, 015 89 81 10, cbs@wyre.be

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via

<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>;

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

ADVIES HULPVERLENINGSZONE

Op 17 mei 2026 werd het **voorwaardelijk gunstig advies in bijlage** ontvangen van de hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant – brandweerpost Diest.

ADVIES INTERGEMEENTELIJKE ONROERENDERFGOEDDIENST

Er werd advies gevraagd aan IOED Zuid-Hageland maar het advies werd niet ontvangen binnen de termijn. Het advies wordt **geacht stilzwijgend gunstig** te zijn.

ADVIES WATERBEHEERDER

Op 5 augustus 2026 werd volgend – laattijdig – een **voorwaardelijk gunstig advies**

ontvangen van de Watering van Sint-Truiden:

Op vraag van de gemeente werd voorgesteld om het bemalingswater niet te lozen op de riolering maar op de achterliggende gracht (gracht Frituur Marc). Dit is een wateringgracht in beheer door de Watering van Sint-Truiden. De dwarssectie van deze gracht varieert tussen 1,5 en 2,5 m². In een gracht met een zeer lage hellingsgraad stroomt water doorgaans erg traag, bij volledige vulling van de gracht kan er 150 tot 750 liter water per seconde doorstromen. Volgens de info in het aanvraagdossier bedraagt het maximaal lozingsdebiet +/- 11 liter/s. Logischerwijze kunnen we dan ook besluiten dat het lozingsdebiet van bemalingswater niet buitensporig hoog is mbt totale afvoercapaciteit en dat er voor wat betreft de omvang van de gracht geen problemen te verwachten zijn.

De gracht waarin geloosd wordt (Gracht Frituur Marc) mondt na +/- 200 m uit in de Krommaesbeek, die op zijn beurt ongeveer 400 m verder uitmondt in de Gete. De afwatering van het projectgebied (zone rond Oudestraat) wordt in belangrijke mate bepaald door de waterstanden in de Gete én de overstromingstoestand van de Getevallei. Volgens de pluviale én fluviale overstromingskaarten kan de Getevallei tijdens zeer natte periodes en/of tijdens noodweer deels onder water komen te staan. Hierdoor kan de afwatering van de Gracht Frituur Marc (voor langere periodes) in het gedrang komen, met opstuwning van water in de gracht tot gevolg. Logischerwijze kunnen we aannemen dat het lozen van bemalingswater in dergelijke periodes nefast is en kan leiden tot wateroverlast in de omgeving van de projectzone.

Er wordt dan ook een tijdelijke machtiging verleent voor het lozen van bemalingswater op de Gracht Frituur Marc, onder volgende voorwaarden:

- 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 opstuwning 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 mbt bemaling. De waterloopbeheerder, noch de gemeente kunnen aansprakelijk worden

gesteld indien het niet naleven van de hierboven vermelde voorwaarden
aanleiding geven tot overlast, schade,....

Namens de Watering van Sint-Truiden,

Dr. Karel Vandaele

Watermanager / Erosiecoördinator

ADVIES VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

Op 2 juni 2026 werd het **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies in bijlage** ontvangen van Advies Grondwater Vlaams-Brabant van de Vlaamse-Milieumaatschappij.

OPENBAAR ONDERZOEK

PROCEDURE

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 mei 2026 t.e.m. 19 juni 2026. Er werd geen informatievergadering gehouden. Er werden vier bezwaarschriften ingediend.

BEZWAREN

Onderstaande bezwaren met het oog op aanpassing of weigering van de aanvraag werden door één of meerdere bezwaarmakers opgeworpen. Alle aangehaalde bezwaarelementen zijn ontvankelijk. De argumenten worden thematisch geclusterd en behandeld:

Bezwaren	Behandeling
1. Mobiliteit	
Gelet op het wagenbezit in de gemeente en het beperkte aanbod aan openbaar vervoer worden er te weinig autostalplaatsen voorzien op eigen terrein. Het project zal bijkomende parkeernood op het openbaar domein afwentelen. (bezwaren 1, 2 en 3)	De beoordeling van de mobiliteit kan worden teruggevonden onder de mobiliteitstoets en bij de project-m.e.r.-screening. ➔ Het bezwaar is ongegrond.
De in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage aan de Steenstraat is onveilig door de ligging van het voetpad en de korte afstand van 30 m tot een gevaarlijk kruispunt. (bezwaren 1, 2 en 3)	De beoordeling van de verkeersveiligheid kan worden teruggevonden bij de project-m.e.r.-screening. ➔ Het bezwaar is gedeeltelijk gegrond. Er worden voorwaarden opgelegd.
Er ontbreekt een ernstige mobiliteitsstudie. (bezwaren 2 en 3)	Een Mobiliteitseffectenrapport (MOBER) is overbodig bij deze schaal. De mobiliteitsimpact werd wel grondig gescreend door de aanvrager en kan worden teruggevonden bij de project-m.e.r.-screening. ➔ Het bezwaar is ongegrond.
Omliggende handelaars zullen gehinderd worden doordat de openbare plaatsen voor kortparkeren worden bezet en klanten elders hun aankopen zullen doen. (bezwaar 3)	Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein volstaat op basis van het verwachte wagenbezit. Bovendien verhoogt de realisatie van bijkomende woongelegenheden het aantal plaatselijke klanten. ➔ Het bezwaar is ongegrond
2. Bemaling	
De bemaling kan de stabiliteit van de	De beoordeling van de verwachte zettingen

omliggende woningen aantasten en leiden tot verzakkingen en scheuren. Indien de bemaling wordt vergund, zijn een onafhankelijke plaatsbeschrijving, informatie over planning en aanpak voor de omwonenden en tussentijdse monitoring nodig. (bezwaren 2, 3 en 4)	kan worden teruggevonden in de toetsing van het milieulijk. ➔ Het bezwaar is gedeeltelijk gegrond. Er worden voorwaarden opgelegd.
De verlaging van het grondwater heeft een negatieve impact op omliggend groen. (bezwaren 2 en 3)	Dit werd onderzocht door een boomdeskundige. Deze beoordeling is terug te vinden onder de toetsing van het luik milieu. ➔ Het bezwaar is gedeeltelijk gegrond. Er worden voorwaarden opgelegd.
Heden komt er al grondwater in de kelder een omliggende woning en de door de bemaling fluctuerende grondwaterstanden en zettingen hebben daar mogelijk een ongunstig effect op. (bezwaar 4)	Dit wijst net op huidige bouwfysische gebreken van het goed van de aanvrager voor aanvang van de bouwwerf. Een onafhankelijke plaatsbeschrijving is aangewezen en wordt opgelegd. ➔ Het bezwaar is gedeeltelijk gegrond.
Het opgepompte grondwater moet weer plaatselijk worden geïnfiltreerd. (bezwaar 4)	In de toetsing van het milieulijk wordt toegelicht waarom dit niet haalbaar is en lozing in de gracht de voorkeur geniet. ➔ Het bezwaar is ongegrond.
De bemaling heeft mogelijk een impact op het gebruik van private grondwaterputten. (bezwaar 2)	Het bezwaar is voorbarig. De bemaling zal niet zomaar leiden tot het opdrogen van de hemelwaterput op aanzienlijke afstand van de bouwput. ➔ Het bezwaar is ongegrond.
3. Lozing bemalingswater	
Het betreft een groot lozingsdebiet over een lange periode van 210 dagen. Kan de bemaling worden stopzetten op momenten dat de gracht overbelast wordt, bijvoorbeeld bij hevige regenval? Er hebben al overstromingen plaatsgevonden. (bezwaren 2 en 4)	Het maximale debiet werd becijferd door de aanvrager. In het advies van de Watering van Sint-Truiden wordt geoordeeld dat de gracht 'Frituur Marc' voldoende debiet kan afvoeren. Naar aanleiding van de vermelde overstromingen werden diverse maatregelen getroffen om toekomstige overstromingsgevaar te beperken. ➔ Het bezwaar is ongegrond.
Er wordt mogelijk verontreinigd grondwater geloosd in de gracht en afgevoerd richting het verderop gelegen natuurgebied. (bezwaar 2)	Deze beoordeling kan worden teruggevonden onder de toetsing van het milieulijk. Verontreiniging is niet aangetoond maar kan niet geheel worden uitgesloten. ➔ Het bezwaar is gegrond. Er worden voorwaarden opgelegd.
Aanpalende percelen hebben een overloop naar de gracht. Er is een risico op terugstuwning. De aanvrager moet voorzien in bescherming van water in de woningen (bezwaren 2 en 4)	In het advies van de Watering van Sint-Truiden wordt beoordeeld dat de gracht 'Frituur Marc' voldoende debiet kan afvoeren. ➔ Het bezwaar is ongegrond.
De gracht is slecht onderhouden. De gracht	De aangeleverde foto's bevestigen de

moet worden geruimd en gesaneerd. (bezwaren 2 en 4)	aanwezigheid van de aanzienlijke begroeiing. Er is geen verontreiniging aangetoond. Een sanering van de gracht is niet aan de orde, zeker niet gelet op de voorliggende private omgevingsvergunningsaanvraag. → Het bezwaar is gedeeltelijk gegrond. De gemeente zal een onderhoud van de gracht vragen aan de waterbeheerder.
4. Verdichting	
De voorziene verdichting bevindt zich in woongebied met landelijk karakter met een lage bebouwingsdichtheid. (bezwaren 2 en 3)	De schaal, het ruimtegebruik en de dichtheid worden beoordeeld onder toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. → Het bezwaar is ongegrond.
De voorziene drie bouwlagen zijn een schaalbreuk met omgeving. (bezwaren 2 en 3)	De rendering van de oostelijke gevelwand geeft geen correcte weergave van de afmetingen en afstanden. De schaal, het ruimtegebruik en de dichtheid worden beoordeeld bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. → Het bezwaar is ongegrond.
Het project is strijdig met de visie 'Leefbare dorpen' en het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak. Er wordt geen meerwaarde gecreëerd om verdichting te bekomen. (bezwaar 3)	Het project bezit voldoende intrinsieke meerwaarde. Bovendien kunnen binnen de ruimere projectzone vier bijkomende sociale woningen gerealiseerd worden. → Het bezwaar is ongegrond.
Het project is strijdig met de bestemmingsvoorschriften van de gewestplanbestemming. Woongebied met landelijk karakter niet bestemd voor appartementsbouw. (bezwaar 3)	In de hele gemeente is enkel woongebied een landelijk karakter aangeduid bij opmaak van het gewestplan. Deze zonering weerspiegelt niet de hedendaagse visie op wonen. De aangehaalde omzendbrief dateert uit 2002 en is achterhaald. Intussen wordt door middel van een PRUP (in opmaak) een differentiatie ingebracht binnen de bestemming woongebied met landelijk karakter. De projectzone bevindt zich in het dorpshart van Geetbets, waar verdichting wenselijk is. Buiten de kernen moet gelijktijdig verdichting afgeremd worden. → Het bezwaar is ongegrond.
5. Openbare infrastructuur	
Het wegdek in de Oudestraat is in slechte staat. Zwaar werfverkeer zal de straat verder beschadigen. (bezwaar 2)	De aanvrager voorzag in de project-m.e.r.-screening een werfroute vast te leggen via de Steenstraat. → Het bezwaar is gegrond. Hierover moeten afspraken worden vastgelegd tussen aanvrager en gemeente.
De riolering wordt belast door bijkomende huishoudens. (bezwaar 2)	Rioolbeheerder Fluvius verleende een voorwaardelijk gunstig advies. → Het bezwaar is ongegrond.

6. Hinder	
Het uitzicht vanuit de omliggende tuinen op de open ruimte verandert drastisch. (bezwaar 2)	Het betreft een grotendeels verhard binnengebied zonder relatie met het open landschap. ➔ Het bezwaar is ongegrond.
Er is geen ruimte om afvalbakken buiten te zetten. (bezwaar 1)	Elke wooneenheid wordt voorzien van een bergruimte aanpalend aan de leefvertrekken en een private berging in de kelder. Bewoners kunnen opteren voor een klein model afvalcontainer. Bij de huisvuilophaling is er zowel in de bouwvrije zijtuin langs de Steenstraat als de voortuin langs de Oudestraat voldoende ruimte voor het aanbieden van huisvuil. ➔ Het bezwaar is ongegrond.
Hinder door geluid en trillingen zal niet enkel optreden tijdens de aanlegfase maar ook nadien, door de mobiliteitsdynamiek, het openen van de garagepoort in de nacht,... (bezwaar 3)	Hinderlijk geluid en trillingen afkomstig van personenwagens of de garagepoort tussen 22u en 7u zal in alle redelijkheid verwaarloosbaar zijn. Hinder tijdens de exploitatiefase van verkeer en technische installaties werd bovendien wel gescreend via de project-m.e.r.-screeningstool. ➔ Het bezwaar is ongegrond.
Er is nood aan een 'minderhinderplan' en werfafspraken inzake werkuren, verzekerde toegankelijkheid van de woningen, aankondiging van stroomonderbrekingen en veilig werkverkeer met aandacht voor zwakke weggebruikers. (bezwaar 2)	De aanvrager voorzag in de project-m.e.r.-screening maatregelen. Hierover moeten afspraken worden vastgelegd. Inname van het openbaar domein vereist steeds een gemeentelijke toelating. Fluvius is verantwoordelijk voor de bijkomende hoogspanningscabine, volgens de gangbare werking als netbeheerder. ➔ Het bezwaar is gedeeltelijk gegrond. Er moeten afspraken gemaakt worden tussen aanvrager en gemeente.
7. Verharding en groen	
Er wordt geen speelvoorziening of gemeenschappelijke buitenruimte, noch ontmoetingsplek voor kinderen voorzien, ondanks het label Kindvriendelijke gemeente. (bezwaar 2)	In de gemeenschappelijke tuinzone worden op diverse locaties zitelementen voorzien. Er wordt een speelheuvel aangelegd en een spelelement aangebracht ter hoogte van de noordelijke infiltratiezone. ➔ Het bezwaar is ongegrond.
Het project leidt tot bijkomende verharding. (bezwaar 3)	De beoordeling van de groenterreinindex is terug te vinden onder de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. De gemeenschappelijke verharding staat in functie van een aanzienlijk aantal gezinnen. ➔ Het bezwaar is ongegrond.
8. Privacy en gebruiksgenot	
Vanop het dakterras is er inkijk in mijn tuin en woning. (bezwaren 2 en 4)	Eventuele hinder wordt beoordeeld onder de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

	→ Het bezwaar is ongegrond.
Er wordt geen hoogwaardige en groenblijvende buffer aangeplant. Er is nood aan een aanplant van volgroeide hoogstammige bomen. (bezwaar 4)	Er is een tuinontwerp opgesteld met bijhorend beplantingsplan. Langs de gemene perceelsgrenzen worden hagen, heesters en hoogstammige bomen voorzien als groenbuffer. De plantmaten werden niet gespecificeerd maar het is onrealistisch de aanplant met volgroeid plantmateriaal op te leggen. → Het bezwaar is gedeeltelijk gegrond. Er worden voorwaarden opgelegd.
Door inkijk verliezen de omliggende eigendommen hun residentiële waarde. De dakterrassen van Blok B moet worden geschrapt of een privacyscherm worden opgelegd. (bezwaar 4)	Eventuele hinder wordt beoordeeld onder de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. → Het bezwaar is ongegrond.

TOETSING LUIK MILIEU

BEMALING EN LOZING

Voor de aanleg van de ondergrondse kelderconstructie is een tijdelijke bemaling nodig ter hoogte van de werf GJN Vastgoed bv, Oudestraat 2-3. De bemaling werd ontworpen als een klassieke bemaling met verticale filters, aangezet in de Tertiaire zandlagen tot 8.0 m onder maaiveld, rondom de bouwput. De maximaal te bemalen diepte bedraagt 4,25 m onder maaiveld voor de kelder en 5,35 m onder maaiveld voor de liftputten. Deze bemaling resulteert in een tijdelijke verstoring van het lokale grondwatersysteem.

De aanvraag omvat:

- Een klassieke bemaling met verticale filters, aangezet in de Tertiaire zandlagen tot 8.0 m onder maaiveld, rondom de bouwput.
- In een tweede fase, worden voor de 4 liftputten een bijkomende kortstondige bemaling voorzien ter hoogte van de keldervloer.

Via een sonde-gestuurde bemaling wordt de volgende planning vooropgesteld, ten behoeve van een optimale afbouw van de bemaling en maximale beperking van het pompdebiet:

- Dag 1 t/m dag 30: GW verlagen tot 4,25 m onder het maaiveld (uitgraving kelder)
- Dag 31 t/m dag 45: GW verlagen tot 5,35 m onder het maaiveld (liftputten, pompput en funderingszolen)
- Dag 46 t/m dag 115: GW verlagen tot 4,25 m onder het maaiveld (plaatsen vloerplaat)
- Dag 116 t/m dag 165: GW verlagen tot 3,75 m onder het maaiveld (ruwbouwwerken – wanden)
- Dag 166 t/m dag 210: GW verlagen tot 3,25 m onder het maaiveld (afdek kelder en afwerking)

De exacte bemalingsopstelling zal, naargelang de werfinrichting, bepaald worden door het bronbemalingsbedrijf tijdens uitvoering.

Het maximaal dagdebiet bedraagt 932 m³/dag (38,8 m³/u) met een bemalingstermijn van 45 kalenderdagen. Over een bemalingstermijn van 210 kalenderdagen wordt een totaal volume van 112.994 m³ bemalingswater onttrokken, wat overeenkomt met een gemiddeld dagdebiet van 538 m³/dag (22,4 m³/u). Voor de berekening van de grondwaterverlaging en de zettingen werd gebruik gemaakt van het softwarepakket MWell (TU Delft). Op basis van de beschikbare sonderingen, peilmetingen en grondgegevens werd de invloed van de bemaling gemodelleerd. Hieruit volgde de volgende berekeningen:

	m³/dag	m³/uur	Bemalingstermijn (kalenderdagen)
Maximaal debiet	932	38.8	45
<i>Opstart en fase liftputten</i>			
Evenwicht debiet	567	23.6	70
<i>Uitvoering vloerplaat</i>			
Evenwicht debiet	369	15.4	50
<i>Ruwbouwwerken</i>			
Evenwicht debiet	287	12.0	45
<i>Afdek gelijkvloers</i>			
	m³		Bemalingstermijn (kalenderdagen)
TOTAAL DEBIET	112 994		210
<i>Globaal project</i>			
	m³/dag	m³/uur	
Gemiddeld dagdebiet	538	22.4	
<i>Globaal project</i>			

De berekende invloedstraal bedraagt circa 240 meter ten opzichte van het midden van de bouwput, waarbij de grens van de invloedsszone werd vastgelegd op een grondwaterverlaging van 5 cm.

Binnen deze invloedsszone werden de aanwezige bodemonderzoeken en mogelijke verontreinigingsbronnen onderzocht. Er bevinden zich vijf relevante OVAM-dossiers binnen de invloedsszone. Uit de uitgevoerde OVAM-screening blijkt dat er geen bijkomende risico's verbonden zijn aan de geplande bemaling. Er worden geen verontreinigingen verwacht die aanleiding geven tot bijzondere sanerings- of beschermingsmaatregelen. Wel wordt het bemalingswater beschouwd als potentieel verontreinigd, waardoor een staalname van het grondwater vereist is en opgelegd wordt als voorwaarde bij vergunning. Arseen kan lokaal van nature verhoogd voorkomen, maar blijft volgens de screening tienmaal onder de toetsingswaarde.

De werf bevindt zich niet in een PFAS no-regretzone. Er zijn evenmin vergunde waterwinningen aanwezig binnen de berekende invloedsszone. Uit de zettingsberekeningen blijkt dat de berekende zettingen onder omliggende gebouwen beperkt blijven tot maximaal circa 3 à 4 mm. Dit blijft ruim onder de algemeen gehanteerde grenswaarde van 20 mm. Volgens de bemalingsstudie zijn de berekende waarden bovendien conservatief aangezien geen rekening werd gehouden met historische grondwaterfluctuaties of voorbelasting van de bodem. Een waterremmende wand wordt vanuit zettingsoogpunt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Naar aanleiding van de ingediende bezwaren dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de mogelijke effecten van de bemaling op omliggende woningen en constructies. Voorzichtigheid blijft aangewezen gelet op de aaneengesloten bebouwingscontext. Een kritisch aandachtspunt bij de uitvoering betreft dan ook de opvolging van eventuele zettingen. Gedurende de bemalingswerken dient een aangepaste werfopvolging en monitoring voorzien te worden. Op die manier kunnen afwijkingen tijdig worden vastgesteld en passende maatregelen worden genomen om verdere hinder of schade te voorkomen.

Binnen de invloedsszone bevinden zich geen grondwaterwinningsgebieden, beschermingszones, Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden of VEN-gebieden. Ook natuurbeheerplannen en waardevolle natuurgebieden liggen buiten de berekende invloedsszone. De impact op natuurwaarden wordt daarom als beperkt beoordeeld. Wel wordt in de bij de aanvraag gevoegde boominventarisatie en impactstudie bijzondere aandacht

gevraagd voor de aanwezige bomen op en rond het terrein, in het bijzonder ter hoogte van het aangrenzende kasteeldomein van Tallon. Indien de bemaling plaatsvindt tijdens het groeiseizoen wordt aanbevolen om relevante bomen preventief te bevoeien onder begeleiding van een boomdeskundige.

De gemodelleerde 5 cm-verlagingscontour van de bemaling reikt niet tot in vegetaties die kwetsbaar zijn voor verdroging (cf. de ecotoopkwetsbaarheidskaart van INBO). Het Agentschap voor Natuur en Bos verwacht tevens geen negatieve verdrogende effecten verwachten ten aanzien van het bomenbestand in het domein van kasteel Tallon, noch schade aan andere omliggende natuurwaarden.

In de bomeneffectenanalyse is er ook sprake van een vijver op het terrein. De expert geeft aan dat het waterpeil op hetzelfde niveau dient te blijven. Er wordt een verlaging verwacht van 25 cm ten opzichte van het normale peil. De expert stelt voor als het water in de vijver helemaal wegzakt, er maatregelen dienen genomen te worden.

Binnen de projectomgeving bevinden zich bovendien twee erfgoedsites, namelijk de Melkerij Sint-Paulus en het Kasteeldomein van Tallon. Gelet op de zeer beperkte berekende zettingen wordt geen significante impact op dit bouwkundig erfgoed verwacht.

Er wordt voldaan aan de verbods- en afstandsregels van artikel 5.53.1.4 van Vlarem II. De inrichting bevindt zich niet binnen een beschermingszone type I of II van een grondwaterwinning voor openbare drinkwatervoorziening.

Conform de bemalingscascade van de VMM geniet infiltratie of hergebruik van bemalingswater de voorkeur. Volgens de bemalingsstudie zijn infiltratie en retourbemaling echter niet haalbaar wegens de beperkte beschikbare ruimte, de bouwtechnische randvoorwaarden en het risico op dichtslibben van infiltratievoorzieningen. Er wordt vervolgens voorgesteld om het water, na voorafgaande beluchting en ontzanding, te lozen in de achterliggende waterloop, genaamd 'gracht Frituur Marc', die afwatert naar de Krommaasbeek.

Uit het advies van de Watering van Sint-Truiden blijkt dat de gracht Frituur Marc een dwarssectie heeft van circa 1,5 tot 2,5 m² en over een ruim voldoende hydraulische capaciteit beschikt. Bij volledige vulling kan de gracht ongeveer 150 tot 750 liter per seconde afvoeren. Het maximaal aangevraagde lozingsdebiet bedraagt circa 11 liter per seconde. Gelet op deze verhouding wordt geconcludeerd dat het bemalingsdebiet geen buitensporige belasting vormt voor de afvoercapaciteit van de waterloop. De Watering van Sint-Truiden wijst wel op dat de afwatering van het gebied afhankelijk is van de waterstanden in de Krommaasbeek en de Gete. Tijdens perioden van hoge waterstanden of overstromingen kan opstuwning optreden, waardoor de afwatering van gracht Frituur Marc tijdelijk wordt belemmerd. Lozing van bemalingswater kan in deze situatie leiden tot wateroverlast in de omgeving. Daarom wordt er enkel een tijdelijke machtiging voor lozing verleend, onder volgende voorwaarden:

- 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 waterloopheerder, noch de gemeente kunnen aansprakelijk worden gesteld indien het niet naleven van de hierboven vermelde voorwaarden aanleiding geven tot overlast, schade,...

Een nauwgezette monitoring van grondwaterstanden en debieten is noodzakelijk gedurende de volledige bemalingsperiode. De bemaling dient sondegestuurd uitgevoerd te worden en voorzien te worden van de nodige debietmeters en peilbuizen overeenkomstig de VMM-richtlijnen.

Om het bemalingswater op te pompen wordt gebruik gemaakt van twee bovengrondse Goliath zuigerpompen met een vermogen van 4 kW – 53 m³/h. Geluidsoverlast voor de buurt dient tijdens het gebruik van de zuigpomp tot een minimum herleid te worden. Gelet op de residentiële ligging wordt als voorwaarde het gebruik van een elektrische aandrijving van de bemalingspomp opgelegd. Alle noodzakelijke bijlagen zijn volgens het aanvraagformulier aanwezig in het dossier.

TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING

PLANOLOGISCHE TOETS

Verkaveling

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling OMV_2026044355. De twee verkavelde loten werden afgesplitst van het projectgebied met het oog op de realisatie van twee sociale meergezinswoningen met telkens twee wooneenheden.

Plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed is volgens het opmaak zijnde provinciale ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dorpskernen Getestreek', gelegen in het dorps hart van Geetbets. Het dorps hart zal worden afgebakend als een zone waar doordachte verdichting wenselijk is.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Gewestplan

De aanvraag is volgens het origineel gewestplan Tienen - Landen goedgekeurd op 24 maart 1978 gelegen in **woongebieden met landelijk karakter**. De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften.

Het voorliggende project beoogt een verdichting. De projectzone is gelegen in een binnengebied tussen de Oudestraat, Steenstraat en Kasteellaan. Dergelijke zones komen slechts in beperkte mate en beperkte oppervlakte voor in Geetbets. De huidige bebouwing richt zich naar de drie voorliggende straten, maar de tussengelegen ruimte, ingesloten tussen woningen en tuinen werd voorheen nooit benut als zone voor woningbouw maar wordt wel mogelijk gemaakt door het gewestplan.

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 overwelden 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.

Richtlijnen en omzendbrieven

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

ERFGOEDTOETS

De Melkerij 'Sint-Paulus' (Dorpsstraat 2) is vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Daarom werd in voorliggende aanvraag advies ingewonnen bij de intergemeentelijke onroerenderfgoedconsulent. Er werd geen advies uitgebracht, maar de intergemeentelijk erfgoedconsulent sprak zich in voorafgaande aanvraag tot verkaveling van een deelzone langs de Oudestraat wel uit over de impact:

Er ontstaat een ruimer zichtveld naar het markante inventaris pand. De inplanting van de autostalplaatsen in de voortuinzone van de oude melkerij werd echter ongunstig beoordeeld. In het advies werd gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit en open ruimte rond de site wordt verminderd. Het advies om de parkeerzone te herlokaliseren leidt onvermijdelijk tot bijkomende verharding en diepere insnijding en wordt bijgevolg niet weerhouden. De voortuin wordt slechts gedeeltelijk benut als bovengrondse parking voor bezoekers en voor de bewoners van de binnen de afgesplitste verkaveling voor sociale woningbouw. Bovendien

wordt de parkeerzone ingekleed met groenbeplanting.

Het behoud van de historische bebouwing met nieuwe invulling kan gunstig worden beoordeeld. Door het voorziene ontwerp zal de Melkerij als markant volume ruim twee meter hoger blijven dan het achterliggende nieuwbouwvolume. De architectuur en materialen van de overige bebouwing zijn sober en harmoniëren met de historische bebouwing.

Gelet op de voorziene bodemingreep en grootte van het projectgebied werd een archeologienota opgesteld. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de geplande werken het archeologisch bodemarchief zullen verstoren en er bijkomende maatregelen nodig zijn, dewelke werden opgenomen in een 'programma van maatregelen'. De uitvoering van deze maatregelen wordt verankerd in de voorwaarden bij vergunning.

NATUURTOETS

Habitatgebiëden

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

Vogelrichtlijngebiëden

Niet van toepassing.

Vlaams Ecologisch Netwerk

Niet van toepassing.

Ontbossing

Niet van toepassing.

RIOLERINGSTOETS

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

Het grijs en zwart afvalwater van de meerderheid van de woongelegenheden wordt verzameld in septische putten en afgevoerd naar de Steenstraat. De woongelegenheden aan de westzijde en e entiteiten die worden ondergebracht in de bestaande historische bebouwing worden verzameld in een septische put met afvoer naar de riolering in de Oudestraat. Rioolbeheerder Fluvius heeft in bijgevoegd advies voorwaarden geformuleerd bij de voorziene werkwijze. Het advies en de bijhorende waarden worden integraal overgenomen in de vergunning.

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 louter residentiële programma is functioneel inpasbaar binnen het woongebied. Het project voorziet een verscheiden aanbod aan appartementen. De woongelegenheden variëren van 80 m² tot 177 m². Met een éénslaapkamerappartement, achttien tweeslaapkamerappartementen en zes

drieslaapkamerappartementen en bijkomende in de recent verleende verkaveling vier sociale woningen wordt een gevarieerde mix aan gezinnen beoogd.

De gelijkvloerse appartementen aan de Steenstraat zijn ontworpen met 3,00 m vrije hoogte om de mogelijkheid open te houden in de toekomst ook een kleinschalige dorpsondersteunende functie op de site onder te brengen.

Bouwdichtheid, ruimtegebruik en schaal

Er treedt een duidelijke gezinsverdunning op in Vlaanderen (bv. meer eenoudergezinnen en alleenstaanden, afname van het aantal kinderen per gezin). De huishoudens worden kleiner (gemiddeld afgenomen tot 2,28 personen). Er is nood aan kleinere woningtypes. De footprint per gezin moet afnemen om tot een beperkter ruimtebeslag te komen. Het project zorgt voor een diversifiëring van de woontypologie. De aanvraag beoogt daarbij een verhoging van het ruimtelijk rendement. De dichtheid van het project met 25 woningen op 5.125 m² bedraagt 48,78 woningen per hectare. Door de kwaliteiten van het ontwerp valt de dichtheid op deze locatie te verantwoorden. Binnen het centrum zijn verschillende voorzieningen aanwezig, waardoor de bouwplaats de voorgestelde woondichtheid kan verdragen. De verdichting van het dorpshart zal echter hand in hand moeten gaan met het beperken van de verder aansnijding van open ruimte op minder geschikte locaties binnen de het landelijk woongebied.

Voor projecten van deze schaal wordt in Geetbets een minimale groenterreinindex van minimaal 60% verwacht. Daarbij wordt vooropgesteld dat de waterdoorlatende, onvermijdelijke brandweg en de keuze voor groendaken (gedeeltelijk) in mindering mogen worden gebracht bij de berekening. De helft van de totale groenzone moet evenwel extensief worden aangelegd en onderhouden. Het groenpercentage bedraagt voor dit project aldus 61,27 % en voldoet hiermee aan de noodzakelijke groenvereisten. Met de voorziene bebouwde en verharde oppervlakte is meteen ook de maximale terreinbezetting van de site bereikt. Voor het huisvesten van 25 gezinnen is het voorziene ruimtegebruik relatief beperkt, zeker wanneer het wordt afgezet tegen het aanzienlijke ruimtebeslag van het gemiddelde huishouden in de gemeente.

De schaal van 'Blok A', met drie woonlagen is niet afwijkend ten opzichte van de bebouwing in de omgeving. Binnen een straal van 100 m bevinden zich in de dorpskern nog (meergezins)woningen met drie woonlagen. De lengte en inplanting van 'Blok B' wijken af van de gangbare residentiële bebouwing in de omgeving. Het volume bevindt echter in een binnengebied, op minimaal 10 m van de omliggende achtertuinen en wordt van op het openbaar domein slechts vanop aanzienlijke afstand waargenomen. Door de teruggetrokken derde bouwlaag en ruim 2,00 m lagere bouwhoogte dan de te behouden Melkerij domineert het gebouw de omgeving niet. De huidige onbebouwde open ruimte achter de Steenstraat 12 en de Melkerij voegt geen kwaliteit toe aan het landelijke karakter en landschap vanwege het in grote mate verharde en door omliggende woningen en tuinen ingesloten karakter van het binnengebied.

Gelet op bovenstaande elementen kan geoordeeld worden dat het project zowel qua schaal, dichtheid als ruimtegebruik inpasbaar en aanvaardbaar is binnen het bestaande dorpsweefsel.

Visueel-vormelijke elementen

De omgeving wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bouwstijlen en verschijningsvormen. De aanvraag is qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het ontwerp is aldus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De hedendaagse architectuur en het geplande materiaalgebruik, afgestemd op het als bouwkundig erfgoed vastgestelde melkerijgebouw, zullen een positieve impact hebben op de beeldkwaliteit vanuit de directe omgeving.

De aanwezige bomen en struiken moeten enkel wijken als ze zich bevinden binnen de footprint van de voorziene bebouwing of verhardingen, in casu 8 hoogstammige bomen. Er zijn geen markante exemplaren bij, waardoor de kap aanvaardbaar is en ruimschoots wordt gecompenseerd in de voorziene groenaanleg. In het tuinontwerp wordt voorzien in de aanplant van diverse hoogstammige bomen, heesters en hagen. Het inheems plantgoed draagt bij aan de biodiversiteit en zorgen voor verkoeling. Deze zullen ook fungeren al groenbuffer richting de omliggende (achter)tuinen. Er wordt geen melding gemaakt van de voorziene plantmaten. Door middel van voorwaarden zal de aanplant en de instandhouding van de groenaanleg verankerd worden bij vergunning.

Cultuurhistorische aspecten

Zie 'Erfgoedtoets'.

Mobiliteittoets

In het kader van voorliggende aanvraag is geen mobiliteitsstudie vereist. De aanvraag komt immers niet in de buurt van de minimale waarden voor een verplichte mobiliteitsstudie (MOBER). De bijkomende woongelegenheden zullen wel zorgen voor een toename van de verkeersbewegingen in zowel tijdens als na de aanlegfase. De aanvrager voorziet in 29 ondergrondse bewonersparkeerplaatsen en zeven bovengrondse parkeerplaatsen. Bezoek kan op korte wandelafstand ook parkeergelegenheid vinden op openbaar domein. Voor de langsegelegen sociale woonontwikkeling zijn vijf autostalplaatsen binnen de ruimere projectsite gereserveerd. De ondergrondse parkeerplaatsen zijn op vraag van de gemeente ruim bemeten met het oog op comfort en gebruiksgemak, rekening houdend met parkeren langs muren, doorgangen, steunpeilers en parallel gestalde wagens.

Het wagenbezit per gezin bedraagt in 2024 volgens StatBel 1,13 wagens per huishouden. Dit aantal blijft sinds 2022 ongewijzigd. De gemiddelde gezinsgrote bedraagt in Geetbets 2,37 personen. Gelet op de mix van één-, twee- en drieslaapkamerappartementen en de ligging in de dorpskern van Geetbets, met diverse voorzieningen maar beperkt openbaar vervoer, is er een ruimer bemeten nood dan het Vlaamse gemiddelde. Met 1,24 autostalplaatsen per woongelegenheid ligt het voorziene aantal in lijn met het wagenbezit in Vlaams-Brabant (1,19) en de gemeente (1,33). De gemeente gaat uit van een reëel wagenbezit in de dorpskern van circa 1,25 wagens per huishouden, omdat in het gemeentelijk gemiddelde ook een groot aandeel perifere bewoning wordt meegerekend. De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke verwachtingen, het aantal private parkeerplaatsen is aanvaardbaar.

Voor (korte) verplaatsingen moet fietsgebruik aangemoedigd worden. Er wordt in hoofdzaak geopteerd voor private fietsenstalling in afsluitbare bergingen. Door de draairichting van de deuren en de installatie van bijhorende drukknoppen wordt de bereikbaarheid in de kelder vergroot. Ook de breedtes van de gangpaden en deuren werden hierop afgestemd. Langs de inrit van de wordt een voetgangerstrap met fietslift geplaatst om de helling van de inrit voor zwakke weggebruikers te vergemakkelijken. In totaal zijn 84 fietsstalplaatsen aangeduid, verspreid over de kelders van Blok A, Blok B en de voormalige Melkerij. Hiermee is ruim voldaan aan het aantal de verwachting één fietsstalplaats te voorzien per "kopkussen".

Bodemreliëf

Het bestaande terreinprofiel wordt zoveel mogelijk behouden. De beperkte reliëfwijzigingen bevinden zich ter hoogte van de toegangen. Deze plaatselijke ophogingen worden voorzien om de toegangspaden in lichte helling aan te laten sluiten op het vloerpeil van 'Blok B' ter hoogte van de wat lagergelegen zone aan de noordoostelijke zijde van het terrein.

Toegankelijkheid en woonkwaliteit

In de aanvraag werd aangetoond dat minstens 50 % van de woongelegenheden aanpasbaar zijn in functie van levenslang wonen. Zo kunnen ook minder mobiele personen met enkele aanpassingen aan niet-dragende muren blijven wonen op de site. Ook de bereikbaarheid met een rolwagen tot de private delen wordt voorzien door ruime deuren, liften en brede toegangen. Van de 36 autostalplaatsen werden er drie (8%) voorzien voor minder mobiele bewoners.

Met het oog op de woonkwaliteit werd de daglichttoetreding onderzocht door de aanvrager. Bij voorkeur wordt de bouwdiepte beperkt in functie van doorzoning van de woonvertrekken. Meerzijdig daglicht is wenselijk. Minstens 25% van het vloeroppervlak van de leefruimtes moet weerspiegeld worden in raamoppervlakte, met uitzondering van de badkamers en bergingen. Voor slaapkamers volstaat minimaal 15%. Aan deze vereisten wordt voldaan.

Elk van de woningen krijgt kwalitatieve buitenruimte, een privaat terras in de tuin of op verdieping. De ondergrens ligt op 15 % terrasoppervlakte in verhouding tot de binnenoppervlakte van de woongelegenheden. Enkel minimaal 2,50 m diepe terrassen komen hiervoor in aanmerking. Ook deze gemeentelijke vereiste werd toegepast en behaald.

Hinderaspecten, veiligheid en gebruiksgenot

De bebouwing in het binnengebied houdt minimaal 10 m afstand tot de dichtstbijzijnde perceelsgrenzen. Eventuele inkijk naar omliggende percelen wordt beperkt door een groenbuffer en op de dakverdieping terugwijkende terrassen omgeven door onbetreedbare groendaken. De terrassen in het binnengebied houden met uitzondering van één terras op 9,03 m minstens 11,33 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. De afstand tot de terrassen en woningen van de omliggende percelen is nog aanzienlijk ruimer, minstens 25 à 30 m. De dakterrassen hebben een grotere kijkhoek maar hebben een nog ruimere afstand. In alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat het voorziene project geen onaanvaardbare privacyhinder of enige beperking van het gebruiksgenot van de omliggende woningen en tuinen met zich meebrengt.

De in het Nieuw Burgerlijk Wetboek opgelegde 1,90 m afstand, gemeten via een loodrechte lijn vanaf de dichtste punt van het raam, balkon of terras tot aan de perceelsgrens wordt ruimschoots gerespecteerd. Ook tussen woongelegenheden moeten dergelijke afstandsregels werden nagegaan. De terrassen van de meest westelijke appartementen in Blok B liggen naast elkaar maar worden gescheiden door een muur.

In het brandpreventieadvies worden diverse veiligheidsvoorschriften opgelegd. Het advies en de gestelde voorwaarden zullen integraal deel uitmaken van de te verlenen vergunning. De nodige bewijzen en attesten moeten bij ingebruikname en bij controle worden voorgelegd aan de preventiedienst van de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant.

BESCHEIDEN EN SOCIAAL WOONAANBOD

De realisatie van sociale woningen op een afgesplitste zone binnen het projectgebied zal zorgen voor een betere verwevenheid van bewoners met diverse sociale achtergrond in het woonweefsel van Geetbets. Gelet op de realisatie van ten minste 10 woongelegenheden is het project onderhevig aan een last van rechtswege inzake bescheiden woonaanbod van 20 % van het beoogde aantal woongelegenheden.

Bij de realisatie van 29 woongelegenheden verwacht de gemeente Geetbets dat 15 %, afgerond vier woningen voor sociaal verhuur worden bestemd. In afstemming met

woonmaatschappij Kanvaz werd gekozen voor een afsplitsing van twee kavels voor meergezinswoningen langs de Oudestraat. Hiervoor werd een verkavelingsvergunning bekomen. De op te leggen last wordt gerealiseerd door de verkoop van de kavels aan de woonmaatschappij. Kanvaz kan vervolgens conform de geldende verkavelingsvoorschriften deze vier woongelegenheden in eigen beheer bouwen en nadien verhuren.

De op te leggen last ter realisatie van het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereist de verkoop van de gronden aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur (artikel 5.102 Vlaamse Codex Wonen 2021). Er is geen koopovereenkomst (eventueel onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de vergunning) toegevoegd aan de aanvraag. De onderhandelingen met Kanvaz lopen nog. Indien verkoop aan de woonmaatschappij alsnog niet zou doorgaan, moet de ontwikkelaar voorzien in een verkoop aan een privé-investeerder dewelke deze woningen zal verhuren aan de sociale woonmaatschappij. Dit wordt als last opgenomen bij de vergunning.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

De aanvraag voldoet aan de decretale beoordelingselementen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het goed is gelegen aan een uitgeruste weg, het betreft geen exploitatiewoning. De percelen worden niet getroffen door een rooilijn.

WATERPARAGRAAF

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan. De locatie van deze vergunningsaanvraag is niet gelegen in een signaalgebied. De projectzone is zeer beperkt overstromingsgevoelig in de laagste zone, in het noordoosten hoekje van het terrein, ter hoogte van de ondergrondse loop van de gracht 'Frituur Marc'. Er gold een adviesverplichting van de waterbeheerder voor het perceel 154E3.

De infiltratie van hemelwater in de bodem wordt er plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd.

De gecombineerde oppervlakte van de daken en niet-waterdoorlatende terrassen van alle gebouwen bedraagt 1.557,45 m², waarvan 314,37 m² groendaken. Alle afwaterende oppervlaktes worden aangesloten op vier hemelwaterputten van gecombineerd 125.000 liter. Het opvangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, buitenkranen, schoonmaakwater en wasmachines van 25 woongelegenheden.

De overlopen – voorzien van terugslagklep – van deze vier hemelwaterputten leiden elk naar een bovengrondse infiltratievoorziening. De wadi's hebben een gecombineerd infiltratieoppervlakte van 265,90 m² en een buffervolume van 71,030 m³. De bovengrondse infiltratievoorzieningen worden aangelegd als glooiingen in de tuinzone op 0,40 m diepte met schuine wanden met een helling van 27°. De infiltratiezones voldoen ruimschoots aan de op 807,45 m² in rekening te nemen oppervlakte berekend minimale buffervolume van 26.646 liter en infiltratieoppervlak van 64,60 m².

De voorziene waterdoorlatende verhardingen zijn gecombineerd circa 357 m² groot. Hemelwater kan doorheen de waterdoorlatende of langs de beperkte niet-waterdoorlatende verharde oppervlaktes infiltreren op eigen terrein. Het ontwerp voldoet aldus aan de bepalingen van de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige hemelwaterverordeningen. Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de impact op het plaatselijke watersysteem beperkt is. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

PROJECT-MER-SCREENING

Het voorgenen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II bij het project-MER-besluit van de Vlaamse regering, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III bij het besluit, namelijk onder rubriek 10b. Het betreft een “stadsontwikkelingsproject”. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen. Volgende mogelijk ongunstige effecten werden door de aanvrager behandeld:

1. Mobiliteit

Gezien het aandeel extra verkeer volgens de m.er.-screeningstool minder dan 25% bedraagt van het huidige volume, en er voldoende alternatieven zoals openbaar vervoer en fietsinfrastructuur beschikbaar zijn, worden de effecten op de mobiliteit als niet aanzienlijk beoordeeld. Het voorziene aantal parkeerplaatsen werd reeds beoordeeld onder de mobiliteitstoets. Op vlak van veiligheid moet wel kritisch worden gekeken naar het werfverkeer in aanlegfase, door middel van duidelijk signalisatie en tijdvensters. Na aanleg moet het ontwerp en beheer van de kelderinrit via Steenstraat in functie van de verkeersveiligheid van de zachte weggebruikers worden verfijnd in functie van duidelijke signalisatie.

2. Bodem

De potentieel ongunstige effecten op de bodem situeren zich hoofdzakelijk in de bouwfase. De beoordeling van de impact van de bemalingen en de op te leggen voorwaarden werden behandeld in de toetsing van het milieuluik.

3. Watersysteem

De beoordeling van de impact van de bemalingen en de op te leggen voorwaarden werden behandeld in de toetsing van het milieuluik. Hemelwater wordt niet afgevoerd van het eigen terrein maar zal hergebruikt worden of ter plaatse infiltreren in de bodem.

4. Luchtkwaliteit

De stikstofemissie tijdens de exploitatiefase wordt op circa 150 voertuigbewegingen per dag (à rato van zes verplaatsingen per woning) geraamd. Voor dit project kan op basis van de door het departement Omgeving en het VITO beschikbaar gestelde gegevens gesteld worden dat de impactscore kleiner is dan of gelijk aan 1% en geen passende beoordeling stikstof nodig is.

5. Geluid- en trillingen

Geluid- en trillingshinder tijdens de aanlegfase kan redelijkerwijze worden vermeden, bijvoorbeeld door de nachtrust tussen 22u en 7u te respecteren en elektrisch aangedreven bemalingspompen te gebruiken. De warmtepompen maken weinig geluid en staan op de daken op ruime gehooraafstand.

6. Zware ongevallen of rampen

De risico's op een calamiteit zijn beheersbaar. De project-m.e.r.-screeningstoel maakt gewag van verontreinigd afstromend water uit de parkeergarage, wat weinig waarschijnlijk lijkt door het ondergronds karakter.

7. Landschap, erfgoed en archeologie

De eventuele impact op landschap, erfgoed en archeologie werd besproken in de erfgoedtoets en de beoordeling van de bemaling en de daaruit voortvloeiende zettingen.

8. Gezondheid

Lichthinder wordt beperkt door gerichte verlichtingsarmaturen in de aanlegfase, blootstelling aan straling wordt niet verwacht.

9. Ruimtelijke aspecten

De Vlaamse project-m.e.r-screeningstoel maakt op basis van de elementen een voorwaardelijke beoordeling van de ruimtelijke impact van het dossier. De toetsing aan de goede plaatselijke ordening werd evenwel grondig gemaakt bij de beoordeling door de omgevingsambtenaar en is voorwaardelijk gunstig.

10. Klimaat

Er worden geen aanzienlijke effecten op het klimaat verwacht door de realisatie van voorliggende aanvraag. De wijze waarop met water gerecupereerd en geïnfiltreerd en de groenaanleg hebben een gunstig effect. Er worden bovendien geen fossiele brandstoffen meer gebruikt voor de verwarming van de woongelegenheden.

PROJECT-MER

Niet van toepassing.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag mits het opleggen van de nodige voorwaarden in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De vergunning kan verleend worden mits te voldoen aan de volgende voorwaarden:

LASTEN

- 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

- 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.
- 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.
- Het vellen van de acht hoogstammige bomen gebeurt buiten het broedseizoen.
- 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.
- Bij uitval dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaatsen in de

groenschermen terug te worden ingevuld.

- 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.
- 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

- De voorwaarden opgelegd door de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant, opgenomen in bijgevoegd brandpreventieverslag van 17 mei 2026 moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- De voorwaarden opgelegd door WYRE in het advies van 13 mei 2026 moeten strikt nageleefd worden. (zie bijlage)
- De voorwaarden opgelegd door Fluvius in het advies van 2 juni 2026 moeten strikt nageleefd worden. (zie bijlage)
- De voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij in het grondwateradvies van 2 juni 2026 moeten strikt nageleefd worden. (zie bijlage)
- De voorwaarden opgelegd in het advies van De Watergroep in het advies van 5 juni 2026 moeten strikt nageleefd worden. (zie bijlage)
- De voorwaarden opgelegd door Proximus in het advies van 13 juni 2026 moeten strikt nageleefd worden. (zie bijlage)
- De voorwaarden opgelegd in het advies van de Watering van Sint-Truiden van 5 augustus 2026 moeten strikt nageleefd worden.
- 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/>

- Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
- 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.
- Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
- Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
- De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
- Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).

BIJZONDERE MILIEUVOORWAARDEN

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:

i. 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;

ii. 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;

iii. 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;

iv. 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;

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

vi. 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;

vii. 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 terugvalsscenario 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.

Onder de gestelde voorwaarden wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag gunstig te beoordelen.

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

OPENBAAR ONDERZOEK

Procedure en aantal bezwaren

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 mei 2026 t.e.m. 19 juni 2026. Er werden 4 bezwaarschriften ingediend.

Inhoud bezwaarschriften

Onderstaande bezwaren met het oog op aanpassing of weigering van de aanvraag werden door één of meerdere bezwaarmakers opgeworpen. Alle aangehaalde bezwaarelementen zijn ontvankelijk. De argumenten worden thematisch geclusterd en behandeld:

Mobiliteit:

- Gelet op het wagenbezit in de gemeente en het beperkte aanbod aan openbaar vervoer worden er te weinig autostalplaatsen voorzien op eigen terrein. Het project zal bijkomende parkeernood op het openbaar domein afwentelen. (bezwaren 1, 2 en 3)
- De in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage aan de Steenstraat is onveilig door de ligging van het voetpad en de korte afstand van 30 m tot een gevaarlijk kruispunt. (bezwaren 1, 2 en 3)
- Er ontbreekt een ernstige mobiliteitsstudie. (bezwaren 2 en 3)
- Omliggende handelaars zullen gehinderd worden doordat de openbare plaatsen voor kortparkeren worden bezet en klanten elders hun aankopen zullen doen. (bezwaar 3)

Bemaling:

- De bemaling kan de stabiliteit van de omliggende woningen aantasten en leiden tot verzakkingen en scheuren. Indien de bemaling wordt vergund, zijn een onafhankelijke plaatsbeschrijving, informatie over planning en aanpak voor de omwonenden en tussentijdse monitoring nodig. (bezwaren 2, 3 en 4)
- De verlaging van het grondwater heeft een negatieve impact op omliggend groen. (bezwaren 2 en 3)
- Heden komt er al grondwater in de kelder een omliggende woning en de door de bemaling fluctuerende grondwaterstanden en zettingen hebben daar mogelijk een ongunstig effect op. (bezwaar 4)
- Het opgepompte grondwater moet weer plaatselijk worden geïnfilteerd. (bezwaar 4)
- De bemaling heeft mogelijk een impact op het gebruik van private grondwaterputten. (bezwaar 2)

Lozing bemalingswater:

- Het betreft een groot lozingsdebiet over een lange periode van 210 dagen. Kan de bemaling worden stopzetten op momenten dat de gracht overbelast wordt, bijvoorbeeld bij hevige regenval? Er hebben al overstromingen plaatsgevonden. (bezwaren 2 en 4)
- Er wordt mogelijk verontreinigd grondwater geloosd in de gracht en afgevoerd richting het verderop gelegen natuurgebied. (bezwaar 2)
- Aanpalende percelen hebben een overloop naar de gracht. Er is een risico op terugstuwing. De aanvrager moet voorzien in bescherming van water in de woningen (bezwaren 2 en 4)
- De gracht is slecht onderhouden. De gracht moet worden geruimd en gesaneerd. (bezwaren 2 en 4)

Verdichting:

- De voorziene verdichting bevindt zich in woongebied met landelijk karakter met een lage bebouwingsdichtheid. (bezwaren 2 en 3)
- De voorziene drie bouwlagen zijn een schaalbreuk met omgeving. (bezwaren 2 en 3)
- Het project is strijdig met de visie 'Leefbare dorpen' en het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak. Er wordt geen meerwaarde gecreëerd om verdichting te bekomen. (bezwaar 3)
- Het project is strijdig met de bestemmingsvoorschriften van de gewestplanbestemming. Woongebied met landelijk karakter niet bestemd voor appartementsbouw. (bezwaar 3)

Openbare infrastructuur:

- Het wegdek in de Oudestraat is in slechte staat. Zwaar werfverkeer zal de straat verder beschadigen. (bezwaar 2)
- De riolering wordt belast door bijkomende huishoudens. (bezwaar 2)

Hinder:

- Het uitzicht vanuit de omliggende tuinen op de open ruimte verandert drastisch. (bezwaar 2)
- Er is geen ruimte om afvalbakken buiten te zetten. (bezwaar 1)
- Hinder door geluid en trillingen zal niet enkel optreden tijdens de aanlegfase maar ook nadien, door de mobiliteitsdynamiek, het openen van de garagepoort in de nacht,... (bezwaar 3)
- Er is nood aan een 'minderhinderplan' en werfafspraken inzake werkuren, verzekerde toegankelijkheid van de woningen, aankondiging van stroomonderbrekingen en veilig werfverkeer met aandacht voor zwakke weggebruikers. (bezwaar 2)

Verharding en groen:

- Er wordt geen speelvoorziening of gemeenschappelijke buitenruimte, noch ontmoetingsplek voor kinderen voorzien, ondanks het label Kindvriendelijke gemeente. (bezwaar 2)
- Het project leidt tot bijkomende verharding. (bezwaar 3)

Privacy en gebruiksgenot:

- Vanop het dakterras is er inkijk in mijn tuin en woning. (bezwaren 2 en 4)
- Er wordt geen hoogwaardige en groenblijvende buffer aangeplant. Er is nood aan een aanplant van volgroeide hoogstammige bomen. (bezwaar 4)
- Door inkijk verliezen de omliggende eigendommen hun residentiële waarde. De dakterrassen van Blok B moet worden geschrapt of een privacy scherm worden opgelegd. (bezwaar 4)

Er werd geen informatievergadering gehouden.

Evaluatie bezwaren

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de bezwaarschriften behandeld.

Het college van burgemeester en schepenen stemt in met deze behandeling en maakt ze zich eigen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 11 AUGUSTUS 2026 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning 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	932 m ³ /dag	932 m ³ /dag	3

	of 53.5. met een geloosd debiet van maximaal 2500 m ³ 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 m ³ bemalingswater per jaar met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en maximaal 180.000 m ³ , 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 m ³ /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 grondwaterDe 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/>
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 bevoeding 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 eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U kan, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U behoort tot het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid (waarschijnlijk) gevolgen ondervindt van, of belang hebt bij de beslissing over een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Het beroep wordt bij voorkeur digitaal ingesteld via het omgevingsloket: omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be.

U kan ook een analoog beroep instellen. Stuur hiervoor een beroepschrift per aangetekende brief naar de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, op het volgende adres:

De deputatie van de provincie Vlaams Brabant, t.a.v. dienst vergunningen, Provincieplein 1 te 3010 Leuven.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op.

Het beroep moet worden ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing.

Bezorg gelijktijdig bij beveiligde zending (bij aangetekende brief, of tegen ontvangstbewijs, of via het omgevingsloket) een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager.
- het college van burgemeester en schepenen van Geetbets.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2026005419;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de beslissing over de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Vlaams-Brabant - IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC:

GKCCBEBB met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2026005419" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Geachte,

Na screening van de adviesvraag is ons Agentschap van oordeel dat voorliggend project geen schade aan de omliggende natuurwaarden veroorzaakt. De gemodelleerde 5 cm-verlagingscontour van de bemaling reikt niet tot in vegetaties die kwetsbaar zijn voor verdroging (cf. de ecotoopkwetsbaarheidskaart van INBO). Er worden tevens geen negatieve verdrogende effecten verwachten ten aanzien van het bomenbestand in het domein van kasteel Tallon.

Het project wordt dan ook gunstig geadviseerd. Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 37 § 12 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Hoogachtend,

Het Agentschap voor Natuur en Bos

uw kenmerk	ons kenmerk	contactpersoon	datum
-	DI/00053/001O/RS	Rudi Saboo	17/05/2026
telefoonnummer	e-mail	adres	
013 38 03 50	rudi.saboo@hvzoost.be	Schaluinstraat 2 3290 Diest	

Advies betreffende: omgevingsvergunning
 Aard: Residentieel - Bouwen van 21 appartementen met ondergrondse parkeerkelder, renovatie bestaand gebouw tot 4 wooneenheden.
 Adres object: Oudestraat 2
 3450 Geetbets
 Bouwheer: De heer Gert Schoofs, aanvrager voor GJN vastgoed bv, Benedenstraat 9 in 3320 Holsbeek.

Door de gewestelijke omgevingsvergunningencommissie van de gemeente werd op 13 mei 2026 aan de zone Oost Vlaams-Brabant, post Diest, via het omgevingsloket het dossier OMV 2026005419 gezonden met de vraag advies inzake brandveiligheid te willen uitbrengen over vermeld project. Een deskundige brandpreventie bestudeerde de plannen:

- nummers: Zie plannenlijst
- dossiernummer: BA_146_PB_N_201_
- datum: 16/01/2026

Beschrijving gebouw:

De site betreft de drie voornoemde percelen die zowel grenzen aan de Steenstraat als aan de Oudestraat. Aan de zijde van de Steenstraat bevindt zich momenteel een halfopen bebouwing die grenst aan het openbaar domein (voetpad). Het gebouw zal worden afgebroken.



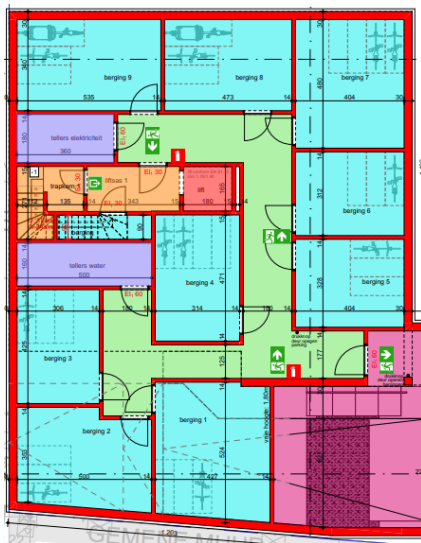
Ondergrondse parkeergarage

De parkeergarage is, voor personenwagens en bewoners toegankelijk via een hellend vlak, gelegen aan de Steenstraat.

De kelder strekt zich uit onder het gebouw aan de Steenstraat tot aan gebouw B, gelegen in de Oudestraat. De parkeerkelder heeft een grondoppervlakte van 921m² en omvat 27 parkeerplaatsen voor personenwagens, 3 parkeervakjes voor het stallen van bakfietsen

Onder Blok A wordt een apart compartiment gecreëerd met 9 bergingen, 2 tellerlokalen en een trappenhuis met liftvoorziening.

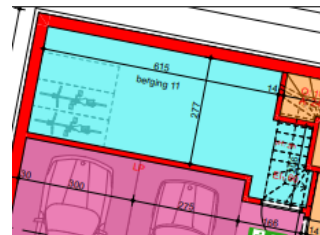
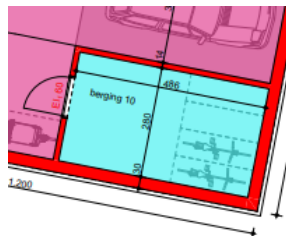
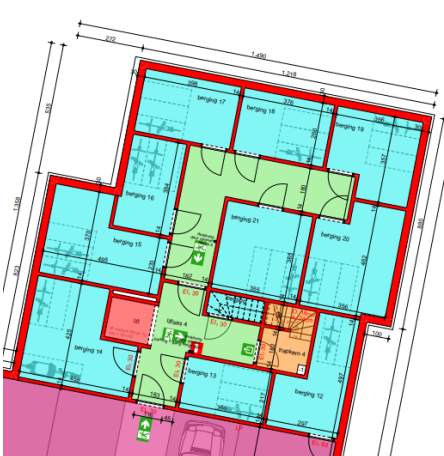
De bergingen vormen 1 compartiment. De toegang tot het compartiment gebeurt via branddeuren EI160.



Onder Blok B wordt een apart compartiment gecreëerd met 10 bergingen, 2 tellerlokalen en een trappenhuis met liftvoorziening.

De bergingen vormen 1 compartiment. De toegang tot het compartiment gebeurt via branddeuren EI160. Er worden twee bergingen voorzien in de parkeergarage.

In totaal 21 bergingen.



Gelijkvloers:

Blok A

- Twee appartementen en een gemeenschappelijke inkomhal/trappenhal met liftvoorziening.

Blok B

- Zeven appartementen en drie gemeenschappelijke traphallen met liftvoorziening.

Blok C

- 1 appartement, twee gemeenschappelijke traphallen, 4 bergingen, een fietsenberging en tellerlokaal en twee garages.

Niveau +1 :

Blok A

- Twee appartementen en een gemeenschappelijke trappenhal met liftvoorziening.

Blok B

- Zeven appartementen en drie gemeenschappelijke traphallen met liftvoorziening.

Blok C

- Twee appartementen en een gemeenschappelijke traphal.

Niveau +2

Blok A

- 1 appartement

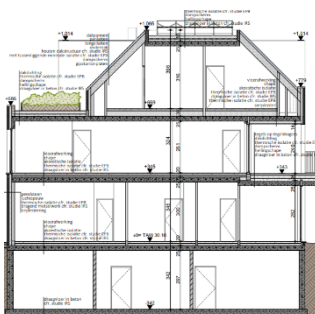
Blok B

- Twee appartementen en 1 gemeenschappelijke traphal.

Blok C

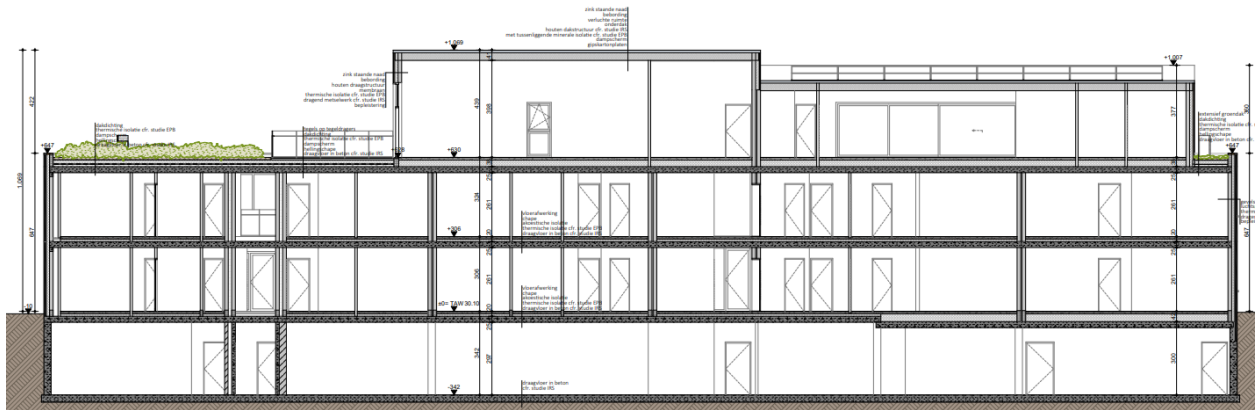
- 1 appartement met een aparte traphal.

Bouwkundig



Blok A werd opgetrokken in metselwerk en beton. De verschillende bouwlagen worden horizontaal gescheiden door een betonnen draagstructuur. Het geheel wordt afgedekt met een zadeldakconstructie bekleed met dakpannen. Een gedeelte van het dak wordt afgedekt met een plat dak.

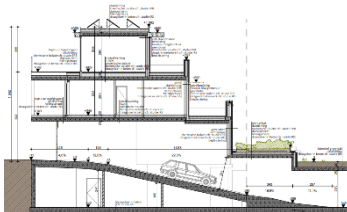
Blok B werd opgetrokken in metselwerk en beton. De verschillende bouwlagen worden horizontaal gescheiden door betonnen draagvloeren. Het geheel wordt afgedekt met een plat dak.



Blok C werd opgetrokken in metselwerk en beton. De verschillende bouwlagen worden horizontaal gescheiden door een bestaande draagstructuur. Het geheel wordt afgedekt met een plat dak.

De toegang tot de ondergrondse parkeerkelder. (Blok A)

Inrit naar de fietsenstalling Blok C



De centrale verwarming werkt op een warmtepomp. De stookplaats bevindt zich {invullen} van het gebouw.

Volgende brandpreventiemaatregelen worden voorzien:

- brandwerende deuren
- compartimentering van de trappenhal
- veiligheidsverlichting
- signalisatie
- niveau-aanduiding in de trappenhal
- branddetectie
- plaatsing rookkoepel met bediening op het evacuatie niveau
- alarmering (drukknop per bouwlaag)
- autonome rookdetectoren in de kamers
- blusmiddelen

In het gebouw is geen personeel tewerkgesteld

De studie inzake brandvoorkoming en - bestrijding gebeurde op basis van:

1. Koninklijk Besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van:
 - Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning
 - Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning
 - Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie<https://economie.fgov.be/nl/publicaties/algemeen-reglement-op-de>
2. Het KB van 20 mei 2022 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (bijlagen 1; 2/1; 5/1; 7).
<https://www.civieleveiligheid.be/nl/brandpreventie>
3. Besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen (2021), in het bijzonder artikel 3.2, § 2.
<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/veilig-gezond-en-kwaliteitsvol-wonen/woningkwaliteitsnormen/rookmelders>

Rekening houdend met hoger vermelde reglementering vragen volgende punten om uw bijzondere aandacht bij de realisatie van het project:

Overeenkomstig basisnormen, Bijlage 2/1: lage gebouwen

1. Het gebouw moet bereikbaar zijn voor voertuigen van de brandweer. De toegangswegen worden bepaald in akkoord met de brandweer volgens de volgende leidraad:
 - minimale vrije breedte : 4 m;
 - minimale vrije hoogte : 4 m;
 - minimale draaistraal : 11 m binnenkant en 15 m aan de buitenkant;
 - maximale helling : 6 %;
 - draagvermogen : 13 ton asbelasting;
2. De brandweerstand van de bouwelementen mag niet verminderd worden door allerlei doorvoeringen, zoals leidingen, buizen, kokers, uitzetvoegen van wanden e.d. en door eventuele openingen en constructies. De nodige beschermingsmiddelen dienen aangebracht om de vereiste brandweerstand te behouden (brandwerende kleppen, moffen,...). De bepalingen van bijlage 7 zijn van toepassing (art.3.1).
3. De structurele elementen die de stabiliteit van het gebouw verzekeren zoals kolommen, dragende wanden, hoofdbalken, afgewerkte vloeren en andere essentiële delen moeten R60 hebben (art. 3.2).
Er dient, bij controle door de brandweer, een attest voorgelegd te worden waaruit blijkt dat er voldaan is aan bovenvermelde eis.
4. De structurele elementen van het dak moeten R 30 hebben of het dak moet aan de binnenkant beschermd worden door een bouwelement (plafond) met EI30 (art.3.3).

Er dient, bij controle door de brandweer, een attest voorgelegd te worden waaruit blijkt dat er voldaan is aan bovenvermelde eis.
5. De trappenhuisen moeten omsloten worden door wanden EI60. De toegangsdeuren bezitten EI₁ 30 en zijn zelfsluitend (art.4.2).
6. De keldertrap moet op het gelijkvloers afgesloten worden door wanden met EI 60 en een zelfsluitende deur met EI₁ 30 (art.4.2.2).

7. Bovenaan de trappenhuizen moeten rookluiken van minstens 1 m² aangebracht worden, die uitmonden in de open lucht. De bediening dient te gebeuren van op het evacuatie niveau (art.4.2.2) en dient van een noodvoeding voorzien te zijn (art.4.2.2.6).
8. Bovenaan de trappenhuizen die maximaal twee bovengrondse verdiepingen, elk met een oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 300 m², met een evacuatie niveau verbinden, moeten rookluiken van minstens 0.5 m² geplaatst worden en die uitmonden in de open lucht. De bediening dient te gebeuren van op het evacuatie niveau en dient van een noodvoeding voorzien te zijn (art. 4.2.2.6).
9. Voor alle niveaus moet het volgnummer (-1, 0, 1, 2, ...) aangebracht worden op de overlopen van trappen en liften. De plaats en de richting van de uitgangen en nooduitgangen moeten aangeduid worden met gepaste pictogrammen. De aanduiding van de uitgangen en nooduitgangen dient te voldoen aan de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk (art.4.5).
10. In de garage dient de signalisatie eveneens aangeduid te worden op de vloer of juist erboven. De pictogrammen moeten verlicht worden door de normale verlichting en door de veiligheidsverlichting (art.5.2).
11. De structurele elementen van het parkeergebouw hebben R120 en de vloeren van de parkeerbouwlagen en de hellingen hebben R 120. De wanden tussen het parkeergebouw en de rest van het gebouw hebben EI 60 en de verbinding tussen het parkeergebouw en de rest van het gebouw wordt verzekerd:
 - ofwel door een sas met wanden EI 60 en zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deuren EI₁ 30;
 - ofwel door een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI₁ 60
12. Voor parkings die één geheel vormen onder verschillende aangrenzende gebouwen hebben de structurele elementen van de gehele parking R120 met inbegrip van de structurele elementen van de open parkeerbouwlagen (art. 5.2).
13. Indien LPG voertuigen worden toegelaten in de ondergrondse parking dient deze in overeenstemming te zijn met de eisen vermeld in het koninklijk besluit van 17 mei 2007 tot vaststelling van de maatregelen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gesloten parkeergebouwen moeten voldoen om LPG voertuigen te parkeren.
14. De machine en de bijhorende onderdelen van een lift of goederenlift zijn niet toegankelijk behalve voor het onderhoud, de controle en de noodgevallen. De aandrijving bevindt zich:
 - ofwel in een machinekamer
 - ofwel in de schacht

De controleorganen mogen toegankelijk zijn vanaf het bordes op voorwaarde dat ze de vereiste brandwerendheid van de bordeswand of de wand waarin ze worden geplaatst niet nadelig beïnvloeden (art. 6.1).

15. In de kelder moet de toegang tot de lift afgesloten worden door een sas met wanden EI60 en zelfsluitende deuren EI₁ 30 (art.6). Als de oppervlakte van het sas kleiner is dan de oppervlakte van de kooi van de lift of goederenlift is de toegangsdeur tussen het compartiment en het sas een bij brand zelfsluitende deur EI₁ 30 bediend door een branddetectie-installatie die minstens het volgende omvat:
 - een rookdetectie in de schacht;
 - een rookdetectie in het compartiment in de omgeving van de toegangsdeur tot het sas (art. 6.1.2.1)

16. Het geheel van de schachtdeuren van de lift of goederenlift heeft E 30. Deze vereisten zijn niet van toepassing wanneer de liften worden opgesteld in een trappenhuis dat de bouwlagen boven een evacuatie-niveau bedient op voorwaarde:

- dat op alle bouwlagen bediend door dit trappenhuis met liften in elk compartiment de verbinding naar dit trappenhuis met liften via evacuatiewegen gaat;
- en dat op alle bouwlagen bediend door dit trappenhuis met liften de verbinding tussen deze evacuatieweg en dit trappenhuis met liften verzekerd wordt door een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur met EI₁ 30 die toegang geeft tot een overloop in dit trappenhuis met liften (art. 6.1.2.2)

De voorschriften van de punten van 6.1.2.1. en 6.1.2.2 zijn niet vereist in volgende gevallen:

- a) op alle bouwlagen bediend door de lift of goederenlift indien deze de bouwlagen van slechts 1 compartiment bestaande uit meerdere bouwlagen bedient;
- b) op de bouwlagen van slechts één van de compartimenten bediend door de lift of goederenlift op voorwaarde dat dit compartiment geen parkeercompartiment is en dat de opvatting van deze lift of goederenlift op de overige bouwlagen wel voldoet aan de voorschriften van de punten 6.1.2.1 en 6.1.2.2 of aan punt c hieronder;
- c) op de bouwlagen waar de lift of goederenlift rechtstreeks in de buitenlucht uitgeeft op voorwaarde dat de opvatting van deze lift of goederenlift op de overige bouwlagen wel voldoet aan de voorschriften van de punten 6.1.2.1 en 6.1.2.2 of aan punt b hierboven.

17. De binnenwanden van de machinekamer van de lift die niet uitgeven op de schacht hebben EI 60. De toegangsdeur/valluik moet EI₁ 30 bezitten. De brandweer is verzekerd van de toegang tot de machinekamer. De schacht, de machinekamer of het geheel schacht en machinekamer worden op een natuurlijke wijze verlucht worden via buitenluchtmonden in het bovenste gedeelte. De schacht of het geheel schacht en machinekamer mogen echter verlucht worden via binnenluchtmonden op voorwaarde dat de opvatting van de lift of goederenlift voldoet aan:

- ofwel het geval beschreven in a) van punt 6.1.2.3;
- ofwel het geval beschreven in b) van punt 6.1.2.3 in zoverre dat de bouwlagen waar de voorschriften van de punten 6.1.2.1 en 6.1.2.2 niet zijn vereist zich boven de overige bouwlagen bevinden.

De verluchtingsopeningen hebben een minimale doorsnede van 1% van de horizontale oppervlakte van de ruimte waaruit de lucht wordt afgevoerd (art. 6.1)

De vereiste verluchtingsopeningen van elk type lift kunnen uitgerust worden met gemotoriseerde verluchtungskleppen waarvan de opening als volgt bevolen wordt:

- automatisch om de gebruikers van de lift een toereikende verluchting te verzekeren, zelfs bij een langdurige stilstand;
- automatisch bij een abnormale temperatuurstijging van de machine en/of de controleorganen;
- automatisch bij de detectie van een brand in de schacht en/of in de machinekamer;
- automatisch bij de detectie van een brand in het gebouw, indien dit uitgerust is met een algemene branddetectie-installatie;
- automatisch bij een defect aan de energiebron, de voeding of de bediening (toestel met positieve veiligheid);
- manueel via een bediening op een evacuatie-niveau of op een bepaalde plaats in onderling overleg met de brandweer (art. 6).

18. Op alle niveaus vormt het toegangsbordes van de lift, bestemd voor de evacuatie van personen met een beperkte mobiliteit, een sas. De deuren hebben EI₁ 30 en zijn zelfsluitend of zijn zelfsluitend bij brand. De liftkooien zijn tenminste toegankelijk voor een persoon in een rolstoel en een begeleidende

persoon. Liftkooien met als minimale afmetingen 1,1 m (breedte) x 1,4 m (diepte) voldoen aan deze vereiste (art.6.4).

Er kunnen alternatieve evacuatiemiddelen voor personen met beperkte mobiliteit geïnstalleerd worden op voorwaarde dat er vooraf een risicoanalyse uitgevoerd wordt door de bouwheer. Alternatieve evacuatiemiddelen zijn terug te vinden op de website van de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken

https://www.civieleveiligheid.be/sites/default/files/2014-07-01_interpretatie_1994-07-07_evacuatie_pbm.pdf

19. Het gebouw moet voorzien worden van veiligheidsverlichting overeenkomstig de norm NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 en NBN EN 50172. De evacuatiewegen, de lokalen toegankelijk voor het publiek, de keuken en de voornaamste stroomborden moeten voorzien worden van een degelijke veiligheidsverlichting die een voldoende lichtsterkte heeft om een gebouw veilig te ontruimen. De veiligheidsverlichting moet automatisch en onmiddellijk in werking treden bij het uitvallen van de gewone verlichting; zij moet minstens één uur zonder onderbreking kunnen functioneren. De veiligheidsverlichting moet minstens een lichtsterkte hebben van 1 lux ter hoogte van de grond in de as van de vluchtweg en 5 lux op gevaarlijke plaatsen (art.6.5).
20. Er wordt aangeraden het gebouw te voorzien van een algemene en automatische branddetectie-installatie. Deze installatie is van het type totale bewaking die automatisch een aanduiding van de brandmelding en de plaats ervan geeft en waarvan de detectoren aangepast zijn aan de aanwezige risico's. De branddetectie-installatie voldoet aan de norm NBN S 21-100-1&2 of aan elke andere regel van goede praktijk die een gelijkwaardig veiligheidsniveau garandeert.
21. De gebruikers van het gebouw dienen in geval van brand op de hoogte gebracht te worden dat ze het gebouw dienen te verlaten. Daartoe is het gebouw uitgerust met een gepaste alarminstallatie.
22. In het gebouw moeten draagbare en/of mobiele blustoestellen à rato van één bluseenheid per 150 m² vloeroppervlakte aanwezig zijn (1 bluseenheid komt overeen met 6 kg poeder of 6 liter water/schuim). Deze blustoestellen moeten op goed zichtbare en gemakkelijk bereikbare plaatsen worden opgehangen. Ze moeten steeds in goede staat van werking en onderhoud verkeren en tenminste éénmaal per jaar door een bevoegde firma worden gecontroleerd (art.6.8.5.2).
23. Muurhaspels met axiale voeding, conform de norm NBN EN 671-1, dienen geplaatst te worden indien de gecumuleerde oppervlakte van het gebouw groter is dan 500 m². Deze muurhaspels dienen zodanig opgesteld te worden dat ieder punt van het gebouw met de waterstraal kan bereikt worden. De compartimenten in het gebouw, die groter zijn dan 500 m², beschikken over tenminste 1 muurhaspel. Het aantal en de plaats van deze toestellen wordt bepaald door de aard en de omvang van het brandgevaar (art.6.8.5.3.1).
De stijgleiding die eventuele toestellen voedt met water onder druk, heeft de volgende kenmerken: de binnendiameter en de voedingsdruk moeten zodanig zijn dat de druk aan de minst bedeelde haspel beantwoordt aan de voorschriften van NBN EN 671-1, ermee rekening houdend dat 3 haspels met axiale voeding gelijktijdig moeten kunnen werken gedurende een ½ h. (art. 6.8.5.3.2)
De eventuele toestellen worden zonder voorafgaande bediening gevoed met water onder druk. Deze druk bedraagt ten minste 2.5 bar op het ongunstigste punt. (art. 6.8.5.3.3)
24. De brandwerende deuren moeten geattesteerd worden door het BENOR-ATG kenmerk of gelijkwaardig en dienen geplaatst te worden door een door ISIB gecertificeerde plaatser. Een kopie van het plaatsingsattest afgeleverd door de plaatser aan de bouwheer moet worden voorgelegd.

Info

Voor nieuwbouwprojecten, waarvoor een bouwaanvraag na 1 juli 2022 wordt ingediend, dienen EI_{xx} deuren geplaatst te worden.

Voor nieuwbouwprojecten waarvoor een bouwaanvraag werd ingediend voor 1 juli 2022 mogen nog Rf deuren geplaatst te worden.

basisnormen Bijlage 5/1: reactie bij brand van de materialen

25. Voor de gebouwen waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend voor 1 juli 2022 hebben de gevelbekledingen van de lage gebouwen klasse D-s3,d1. Een maximum van 5% van de zichtbare oppervlakte van de gevels is niet onderworpen aan deze vereiste (art.6).

of

26. Bij gebouwen met niet-zelfredzame gebruikers (type 1) heeft de gevelbekleding de brandreactieklasse C-s3,d1. Voor lage gebouwen met zelfredzame slapende of wakende gebruikers (type 2 of 3) moet de gevelbekleding tot de brandreactieklasse D-s3,d1 behoren. De wezenlijke gevelonderdelen vertonen een brandreactieklasse E of beter.

Een maximum van 5% van de zichtbare oppervlakte van de gevels is niet onderworpen aan deze vereiste (art.6).

Het alternatief bestaat erin dat het gevelsysteem slaagt voor een brandproef op ware grootte.

Overeenkomstig basisnormen Bijlage 7: gemeenschappelijke bepalingen

De parkings

Er worden verschillende beveiligingstypes geïdentificeerd op basis van het toegepaste brandbeveiligingsconcept:

- RWA & Sprinkler
- RWA Sprinkler
- Ventilatieopening
- Open

In de parkings met een totale oppervlakte groter dan 250 m² (*), moet één van deze beveiligingstypes worden toegepast op iedere parkeerbouwlaag.

De parkeerbouwlagen zijn uitgerust met een automatische branddetectie- en alarminstallatie die de hele parking bewaakt (met inbegrip van de in het compartiment aanwezige lokalen).

De automatische branddetectie-installatie is ontworpen en uitgevoerd volgens de norm NBN S 21-100-1. De keuze van de detectoren is aangepast aan de aanwezige risico's en in functie van een snelle ontdekking van de brand.

In afwijking van de norm NBN S 21-208-2 en van het punt 6.5.3 van de bijlagen 2/1, 3/1 en 4/1, moet de RWA-installatie niet gevoed worden met een autonome stroombron voor de parkings die een totale oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 2500 m² hebben.

Het principe houdt in de brandweer toe te laten een horizontale ventilatie tot stand te brengen door gebruik te maken van hun eigen ventilatoren, om zodoende een interventieweg vanaf de ingang van de parking tot

in de nabijheid van de brandhaard relatief rookvrij te maken. Dit beveiligingstype is slechts van toepassing op een deelcompartiment: a) met een oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 1250 m² en bovengronds;

De verluchtingsopening mondt rechtstreeks uit in open lucht. Deze opening kan uitgerust zijn met een klep of een kleppenregister. De verluchtingsopening heeft een doorsnede van minstens 5 m². De doorsnede van de verluchtingsopening wordt bepaald door eventuele obstructies aan de binnenkant van het afvoersysteem af te trekken, zoals bedieningen, verluchtingsluiken en schoepen.

De kleinste afmeting van de verluchtingsopening is groter dan of gelijk aan 1 m.

Plannen van de parking

Een exemplaar van de plannen van de parking (inplanting, plannen, doorsneden, ...) is ter beschikking van de brandweer in de centrale controle- en bedieningspost, of als het niet over een dergelijke post beschikt, bij elke ingang van de parking bestemd voor de tussenkomst van de brandweer. De beschermingsmiddelen, blusmiddelen en interventiewegen zijn aangegeven op die plannen.

Bijkomende adviezen

- **Elektrische voertuigen**

Voor het parkeren en laden van elektrische voertuigen in nieuwe en bestaande parkings wordt verwezen naar de regel van goed vakmanschap betreffende de brandveiligheid in verband met elektrische en plug-in hybride personenwagens en laadinfrastructuur.

Het volledige document [Regel van Goed Vakmanschap - Elektrische voertuigen in parkings](#) en de verdere details omtrent praktische uitvoering, kan u raadplegen op de website van de hulpverleningszone Oost, Vlaams-Brabant.

- **Draagbare en mobiele blusmiddelen**

Draagbare blustoestellen zijn waardevol in de beginfase van een brand wanneer hun directe beschikbaarheid een snelle inzet mogelijk maakt. Men kan evenwel niet verwachten dat zij een grote brand aankunnen, vermits ze in essentie "eerste hulpmiddelen" zijn met een beperkte capaciteit. Deze Regel van Goed Vakmanschap (RGV) gaat ervan uit dat eerst een brandrisicobepaling is gemaakt, waarbij de plaats, de klasse van de branden en de mogelijke gevolgen geïdentificeerd zijn.

Het volledige document [Regel van Goed Vakmanschap - Keuze en plaatsing van draagbare en mobiele blustoestellen](#), kan u raadplegen op de website van de hulpverleningszone Oost, Vlaams-Brabant.

Advies

- Er wordt een gunstig advies, inzake brandveiligheid, tot bouwen verleend indien aan hoger vermelde opmerkingen wordt voldaan.
- Voor de opmerkingen waaraan niet kan worden voldaan, dient een afwijking aangevraagd te worden bij de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, Commissie voor Afwijking, Leuvenseweg 1 te 1000 Brussel. Vanaf 2023 kan dit enkel nog digitaal gebeuren.
<https://www.civieleveiligheid.be/nl/afwijkingen-op-de-basisnormen>

PREVENTIEDIENST

- Dit advies is niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Tevens werd het verslag uitsluitend opgesteld in functie van de vaststellingen gedaan tijdens een controle van de plannen.
- Volgende attesten dienen overgemaakt te worden aan de brandweerdienst voor de ingebruikname van het gebouw:
 - keuringsattest elektrische installatie
 - keuringsattest veiligheidsuitrustingen (veiligheidsverlichting, alarminstallatie, bediening rookkoepels)
 - keuringsattest branddetectie conform NBN S21-100-1
 - attesten van de gebruikte materialen voor doorvoeringen door Rf-wanden
 - attest reactie bij brand van de dakisolatie
 - attest plaatser brandwerende deuren
 - attest gevelbekledingen
 - keuringsattest rook-en warmteafvoerinstallatie ondergrondse parking
- Van zodra de werken uitgevoerd zijn dient de brandweer hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht te worden.
- Er kan geen enkele zekerheid van volledige beveiliging tegen brand of totale evacuatie gegeven worden, gezien deze beveiliging en evacuatie steeds en hoofdzakelijk afhankelijk zal blijven van het strikt naleven van de verplichtingen en het opvolgen van de ordemaatregelen, de voorzichtigheid en de waakzaamheid van de aanwezigen.
- Er wordt een retributie geheven voor het afleveren van dit brandweeradvies. De factuur zal rechtstreeks naar de bouwheer gezonden worden.

Gezien,

Getekend door: Saboo Rudi Edgard H
Getekend op: 2026-05-17 23:31:25 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Saboo Rudi



Vlaamse
overheid

Kapitein Rudi Saboo
deskundige brandpreventie
post Diest

Getekend door: Dirk Decoster (Signature)
Getekend op: 2026-05-18 22:53:30 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Decoster Dirk



Vlaamse
overheid

kolonel Dirk Decoster
zonecommandant
zone Oost Vlaams-Brabant

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

advies Oudestraat 3 :

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).

De kosten van de uitbraak zijn ten laste van de aanvrager.

Advies Melkerij (4 tellers) :

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Voor de eventuele uitbraak / wijziging van de bestaande aftakking dient de eigenaar via de website van De Watergroep deze aan te vragen.

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter beschikken.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

In geval van een appartementsaftakking met maximum 4 watermeters wordt de drinkwateraftakking binnengebracht via een energiebocht. In dergelijke gevallen hoeft er géén aftakput voorzien te worden.

In geval van een appartementsaftakking vanaf 5 watermeters is de plaatsing van een (energie)bocht niet toegelaten. Vanaf 5 tellers moet er binnen in het gebouw een tijdelijke aftakput van 1 x 1 x 1.2m voorzien worden voor het binnenbrengen van de waterleidingen. De aftakput wordt zo geconstrueerd dat 1 zijde van de put in hetzelfde verticale vlak ligt als de muur

waarop de drinkwaterinstallatie moet geplaatst worden. Als deze tijdelijke aftakput niet aanwezig is, behoudt De Watergroep zich het recht om de aftakking niet uit te voeren. Na het binnenbrengen van de aftakking mag deze put gedempt worden met zand of voorzien worden van een deksel. De koker vanuit de werkput tot buiten het gebouw moet een diameter van 150 mm hebben.

Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir.

Advies Blok A + B:

Er is een uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter te beschikken.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

Het tellerlokaal moet bovendien grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw.

De muurdoorgangen moeten bij voorkeur voorzien worden in de hoeken van het tellerlokaal. De opening moet minsten 150 mm bedragen. De afdichting van de doorgang is verantwoordelijkheid van de klant.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Opmerking :Er werd bijkomende informatie gevraagd zie aangepaste plannen bij berichten

Omgevingsloket projectnummer: OMV-2026005419

Nummer projectaanvraag: 5000129356

Contactpersoon: Davy Jacobs

Datum: 27/05/2026

Adviesverlening voor uw project te Geetbets, Oudestraat 2

Beste,

We hebben de plannen van uw project goed ontvangen. Op basis van de gegevens en informatie waarover we vandaag beschikken voor uw project, hebben wij de impact op onze netten ingeschat voor:

- ☒ Het bouwen van 21 appartementen met ondergrondse parkeerkelder
- ☒ De renovatie bestaand gebouw tot 4 wooneenheden
- ☒ De afbraak bestaande gebouwen

en geven we:

☒ een gunstig advies op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen (incl. de algemene voorschriften)

☒ De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is nodig:

- De initiatiefnemer moet de benodigde grond kosteloos afstaan aan Fluvius, die de kosten voor de oprichting van de cabine(s) ten laste neemt. De afmetingen van deze grond bedragen (benaderend) 5 x 6 meter per cabine. De grond moet zijn gelegen in de bouwzone en bij notariële akte worden overgedragen aan de distributienetbeheerder (niet aan het openbaar domein).
- De distributiecabine elektriciteit moet voldoen aan de voorwaarde van C2/112 van Synergrid en/of de brochure "[Distributiecabines elektriciteit plaatsen – Leidraad voor de bouwheer](https://www.fluvius.be/nl/publicatie/distributiecabines-elektriciteit-plaatsen-gelijkvloerse-verdieping-aangrenzend-aan)".
(<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/distributiecabines-elektriciteit-plaatsen-gelijkvloerse-verdieping-aangrenzend-aan>)
- De afstand van de cabinegrond of het cabinelokaal wordt ten laste van Fluvius bij notariële akte bekrachtigd.

De uitvoering van de werken voorzien in een distributiecabine elektriciteit in het gebouw, deze kunnen pas uitgevoerd worden als de door u te voorziene ruimte klaar is en voldoet aan de bouwtechnische en notariële voorwaarden.

De uitrusting van de distributiecabine wordt 12 weken op voorhand voorzien in de planning. 7 weken op voorhand dient de voorziene ruimte volledig klaar te zijn, hiervoor vult de bouwheer de checklist in (<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/distributiecabines-elektriciteit-plaatsen-gelijkvloerse-verdieping-aangrenzend-aan> - bijlage 1-pagina 28) en bezorgt deze samen met foto's (van deur, roosters, muurdoorvoeren, overzicht van het cabinelokaal) aan de projectbeheerder van Fluvius met wie de afspraken omtrent de cabineruimte zijn besproken.

Vervolgens doet Fluvius een controlebezoek op de voorziene ruimte. Indien de ruimte 5 weken op voorhand niet voldoet aan de voorschriften, wordt de uitrusting van het lokaal achteruitgeschoven

in de planning en wordt dit uitgesteld met 12 weken. Vervolgens dient de hierboven beschreven procedure (7 weken vooraf checklist bezorgen + foto's) opnieuw doorlopen te worden.

- Uw akkoord met deze voorwaarden geldt tevens als principieel akkoord voor deze grondafstand. De onderhandse overeenkomst omtrent deze grondafstand of cabinelokaal wordt u later apart bezorgd.
- Verdere afspraken met Fluvius kunnen gemaakt worden via fluvius-LEUV-Patrimonium@fluvius.be.

De initiatiefnemer dient te voldoen aan alle voorwaarden van Fluvius zoals opgenomen in het "Reglement voor verkavelingen en bouwprojecten", meer bepaald inzake capaciteitsbeslag en mogelijke netuitbreidingen en/of netaanpassingen om de nieuwe verbruiksplaatsen aansluitbaar te maken. Dit reglement is terug te vinden op onze website <https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/projecten>.

Afhankelijk van de grootte van het project zal in overleg met de projectontwikkelaar bepaald worden welke nutsvoorzieningen dienen aangelegd te worden op het terrein.

Indien bij de definitieve aanvraag blijkt dat de gevraagde vermogens buiten de standaardnormen vallen:

- per wooneenheid = 17,3kVA
- algemene delen = 22,2kVA
- handelspand = 55,4kVA

kan onze visie nog wijzigen in functie van de gevraagde vermogens. De kosten voor de eventueel te verplaatsen leidingen/installaties vallen integraal ten laste van de aanvrager en de verplaatsing kan als voorwaarde geëist worden voor aanvang de werken.

Houdt bij het bepalen van de elektrische vermogens en de opmaak van het ontwerp rekening met toekomstige laadinfrastructuur i.f.v. elektrische voertuigen en (collectieve) verwarming. Hiervoor kan een private elektriciteitscabine vereist zijn.

Indien meterlokalen moeten voorzien worden kunnen de technische voorwaarden teruggevonden worden op: <https://www.fluvius.be/sites/fluvius/files/2021-06/richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten.pdf>

De initiatiefnemer dient tijdig met Fluvius contact op te nemen voor het wegnemen of buiten dienst stellen van de eventuele aansluitingen in of aan het gebouw. De aanvraag dient te gebeuren via de website <https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen>

Riolering

We kunnen een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hiernavolgende opmerkingen en aan de gewestelijke en/of provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater die in uw gemeente van kracht zijn.

Naar aanleiding van uw aanvraag over de stedenbouwkundige vergunning voor bovenvermeld project geven we volgend advies voor riolering.

Dit advies handelt over de technische aansluitbaarheid op het openbaar rioleringsnetwerk indien aanwezig. Dit desbetreffende perceel is aansluitbaar.

1. Algemene bepalingen voor riolering en waterafvoer

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van Fluvius na te leven.

De aanvrager dient ook de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II voor de afvoer van hemel- en afvalwater na te leven.

De aanvrager staat in voor de plaatsing van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Zo dient hij onder meer te voldoen aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSV 'hemelwater') van 2/10/2023.

Dit advies doet geen uitspraak over of nazicht op de ontworpen riolering op het privé-gedeelte.

Via [zonering-en-uitvoeringsplan](#) kan u eenvoudig nakijken in welke cluster het perceel zich bevindt en de daaraan gekoppelde verplichtingen inzake septische putten.

Als voor het bouwproject een aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel noodzakelijk is, dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning een aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel aan te vragen. Dit kan online via www.fluvius.be.

Van zodra de aansluitputjes (1 DWA- & 1 RWA-putje) geplaatst zijn, is de effectieve plaats en diepte van de aansluiting gekend. De privéwaterafvoer dient hierop afgestemd te worden. Alle maatregelen die de aanvrager dient te nemen tot het aanpassen van de privéwaterafvoer om te kunnen aansluiten, als niet aan deze voorwaarden voldaan wordt, zijn ten laste van de aanvrager.

Alleen Fluvius of een door ons aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting op het openbaar domein tot aan de perceelsgrens van het privé-domein.

Als de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs als dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning werd opgelegd, behoudt Fluvius zich het recht voor om dit perceel niet aan te sluiten op het openbaar rioleringsstelsel.

Als de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften, hebben deze voorschriften voorrang.

We raden aan om:

- Geen sifonputjes te plaatsen op de vuilwaterafvoerleiding(en) aangezien deze putjes vaak verstoppert en in principe alle waterafvoeren in de woning een waterslot/sifon hebben.
- Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwing vanuit de riolering te vermijden.
- Een ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel, eventueel via een ontluchtingspijp door het dak.
- Het is niet toegestaan om drainageleidingen aan te sluiten op de openbare riolering. Overeenkomstig de milieuwetgeving dient dit op eigen terrein te worden geïnfiltreerd.

2. Specifieke opmerkingen op het dossier

Bestaande rioolaansluiting herbruiken

De bestaande huisaansluiting dient door de aanvrager gedetecteerd te worden, en dit dient te gebeuren nog voor de start van de grondwerken. De nieuwe hemelwaterafvoerleiding en vuilwaterafvoerleiding moeten t.h.v. de rooilijn tot aan en niet dieper dan de bestaande huisaansluiting samen gebracht te worden. T.h.v. de bestaande huisaansluiting voorziet de aanvrager aan de rooilijn op privaat domein aparte controleputjes op de hemelwaterafvoer en op de vuilwaterafvoer.

Indien t.h.v. bestaande huisaansluiting de voorgevel echter op de rooilijn voorzien is, zal Fluvius indien er voldoende ruimte aanwezig is de nieuwe huisaansluitputjes t.h.v. de bestaande aansluiting in het voetpad plaatsen. Hiervoor dient de klant dan een aansluitingsaanvraag in te dienen bij Fluvius. Dit kan via www.fluvius.be.

Sloop

Bij de sloop dient de bestaande huisaansluiting(en) tijdelijk of definitief buiten dienst gesteld te worden door de klant. De huisaansluiting dient hierbij buiten dienst gesteld te worden op dergelijke wijze dat de huisaansluiting water- en gronddicht is afgesloten en detecteerbaar op terrein. Het afsluiten dient onmiddellijk bij sloop van de riolering te gebeuren zodat geen aarde, slijk of grof vuil via de huisaansluiting in de riolering terecht komt.

Groendak(en)

Het groendak dient een bergingscapaciteit van 5 cm (50 liter/m²) te hebben om de helft in mindering te kunnen brengen bij het afwaterende oppervlak.

De afvoer van het groendak dient al dan niet via de hemelwaterput naar de infiltratie- of buffervoorziening afgevoerd te worden. Er kan immers nog afvoer zijn bij zware of langdurige neerslag. De aansluiting van een groendak op de hemelwaterput is niet verplicht.

Hemelwaterput

Volgens de GSV "hemelwater" dient een hemelwaterput voorzien te worden. Het volume van de hemelwaterput bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte.

Het hemelwater moet maximaal gebruikt worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Bij grote verbruiken kan om leegstand te vermijden voor een bijvulsysteem gekozen worden.

Infiltratiekom

Het buffervolume van de infiltratiekom dient minimum 33 liter per vierkante meter referentieoppervlakte te bedragen. Het buffervolume dient zich volledig tussen de gemiddeld hoogste grondwaterstand en het laagste maaiveldpeil rond de kom te bevinden. De oppervlakte van de infiltratievoorziening is minimaal 8% van de afwaterende oppervlakte.

Bij eventuele volledige vulling van de kom dient het overtollig water op eigen terrein opgevangen te worden en mag dit niet afvloeien naar de buurpercelen, het openbaar domein, grachten of hemelwaterafvoer en dit ook bij hevige onweders.

PSV Vlaams-Brabant

Conform de provinciale verordening wordt een noodoverloop komende van de hemelwaterput /infiltratievoorziening op het RWA-huisaansluitputje enkel toegestaan indien hiervoor een afwijking via de omgevingsvergunning verkregen is.

Bemaling

Maximaal lozen op oppervlaktewater of RWA en niet op riolering

Als met een leiding van maximaal 200 meter vanaf een bemalingspomp, een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoer voor hemelwater kan bereikt worden via openbaar domein mag er niet geloosd worden op een riolering.

Pas als laatste optie mag bemalingswater in de openbare riolering geloosd worden. Voor de lozing geldt een bijkomende procedure en mogelijke kosten.

Wil je bemalingswater met een debiet van meer dan 10 m³/uur in een gemengde riolering of een droogweerafvoer lozen? Dan moet je een toelating vragen aan Aquafin.

Aquafin onderzoekt elke bemalingsaanvraag om in te schatten wat de gevolgen van de lozing kunnen zijn op het rioleringsstelsel en op de performantie van het zuiveringsproces. De lozing van bemalingswater zal leiden

Fluvius System Operator cvba

Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Merelbeke-Melle

T: 078 35 35 34

tot verdunning van het afvalwater, wat zeer nadelig kan zijn voor de werking van de zuiveringsinstallaties. Daarnaast kan het er ook voor zorgen dat overstorten vaker in werking treden. Op basis van je aanvraag beslist Aquafin of er kan geloozd worden in de openbare riolering. Samen met de toestemming ontvang je dan een contractvoorstel dat de voorwaarden en kosten bevat voor lozing in de openbare riolering.

Daarnaast kan er ook nog een heffing van toepassing zijn op het geloozde bemalingswater in de openbare riolering.

<https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>

3. Keuring privéwaterafvoer

Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van de privéwaterafvoer verplicht sinds 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar rioleringsstelsel dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12/1, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement. De keuring dient uitgevoerd te worden vóór de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Bij vragen kunt u de beheerder van uw dossier bereiken via email aan davy.jacobs1@fluvius.be.

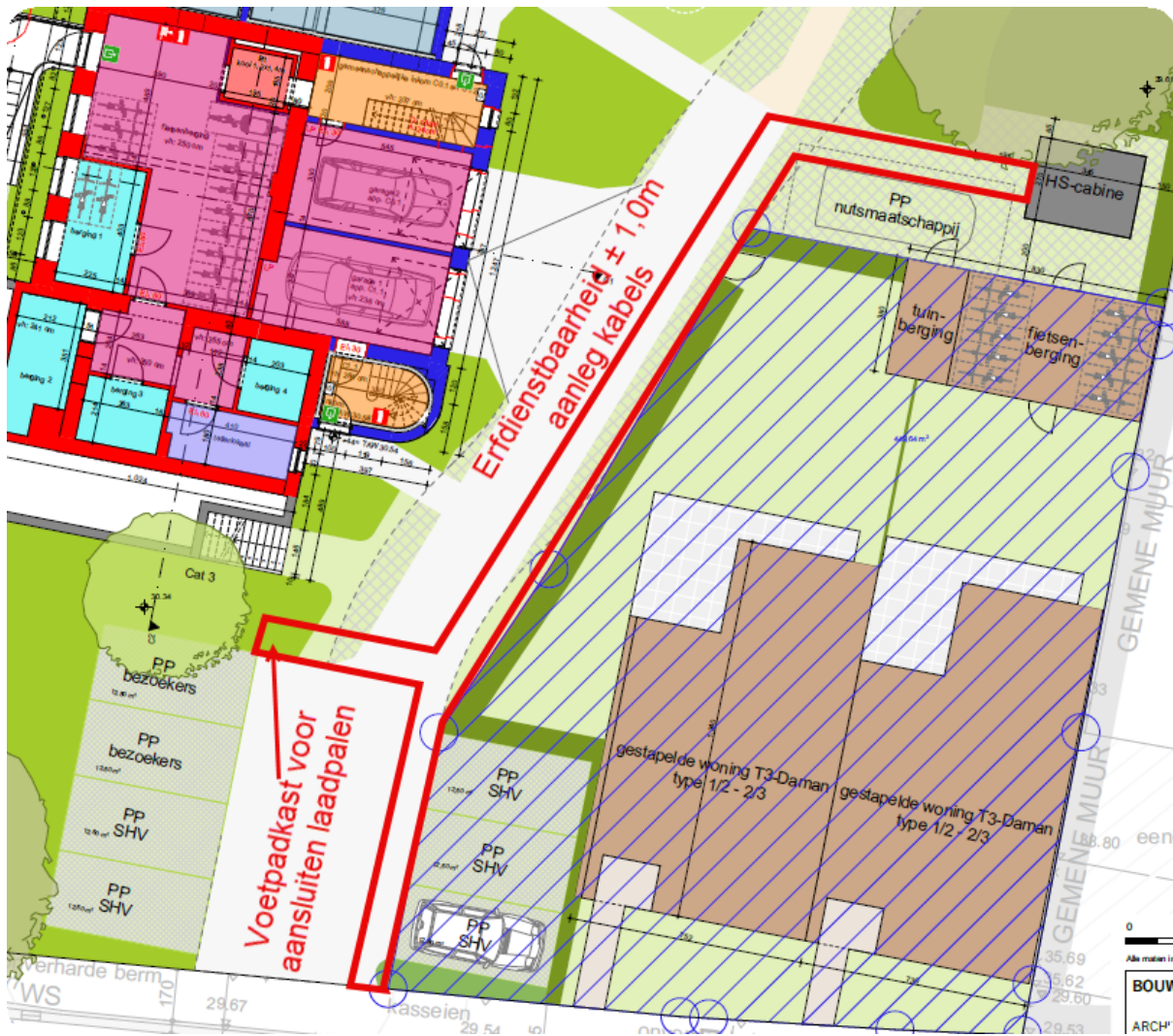
Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000129356.

Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken.

We helpen u graag verder.

Met vriendelijke groeten

Fluvius - Ontwerp Netten



Beste,

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.

Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.

Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de wind- en waterdichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: Bouwen - Proximus for real estate of via de applicatie "MyBuildingProjects"

De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com

Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Vlaamse overheid

Kern Adviseren
Team Advisering Grondwater
Raymonde de Larochelaan 1
9051 Gent
T 02 214 21 74
www.vmm.be

College van burgemeester en schepenen
Van Geetbets

uw bericht van

13/05/2026

vragen naar/e-mail

Marjan Sterckx
grondwater.vbr@vmm.be

uw kenmerk

2026005419

ons kenmerk

VLB-03109-A

telefoonnummer**bijlagen****datum**

Zie handtekening

Betreft: adviesaanvraag omgevingsvergunning klasse 2

Geachte,

In antwoord op uw adviesvraag vindt u hierbij het advies van de entiteit van VMM, bevoegd voor grondwateradvisering, in het kader van het dossier met ref. 2026005419:

Aanvrager:	GJN Vastgoed bv
Exploitatie:	Oudestraat 2, Geetbets
Aard van het bedrijf:	bemaling
IIOA:	20260109-0055
Project:	2026005419-PIV3
Aanvraag:	Rubriek 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 m ³ bemalingswater per jaar, met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en maximaal 180.000 m ³ , en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan vier meter onder het maaiveld

Aanvraag

Er wordt een bemaling aangevraagd voor de aanleg van een ondergrondse bouwlaag. De bemaling wordt aangevraagd voor een debiet van max. 112.994 m³ per project en 932 m³/dag en voor een termijn van onbepaalde duur. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 210 dagen. Het grondwaterpeil dient verlaagd te worden tot 5,35 m-mv. Rubriek 53.2.2°b) is van toepassing.

Hydrogeologie en bemalingsconcept

Er werden 3 elektrische sonderingsproeven uitgevoerd op de site en er werd 1 peilbuis geplaatst. De grondlagen zijn van Quartaire oorsprong zijn tot een diepte van ca. 3-4 m-mv. Deze lagen zijn voornamelijk zandhoudend,

echter met verschillende leemhoudende en/of kleihoudende stoorlagen. Er bevindt zich een slappere (lemige) laag op tussen 2 en 3 m-mv, net boven de uitgraafdiepte van de kelder. Vanaf een diepte van ca. 4 – 5 m-mv bevinden zich de Tertiaire lagen, afkomstig van de Formatie van Sint-Huibrechts-Hern. Deze lagen kunnen beschouwd worden als fijne, tot matig grove kleiige zandlagen, met mogelijks glauconiet (en schelpen).

De bemaling werd ontworpen als een klassieke bemaling met verticale filters, aangezet in de Tertiaire zandlagen tot 8 m onder maaiveld, rondom de bouwput.

Zetting

De max. berekende absolute zetting ten gevolge van de grondwaterverlaging bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen ten gevolge van de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

PFAS

De invloedzone van de bemaling bevindt zich niet in een no regret-zone voor PFAS-vervuilingen.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist.

Verdroging

De invloedstraal van de bemaling reikt niet tot in SBZ en VEN-gebied.

Bemalingscascade

Het bemalingswater zal geloosd worden op een waterloop.

Termijn

De vergunning voor de bemaling wordt gevraagd voor een termijn van onbepaalde duur. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 210 dagen. De termijn wordt beperkt tot maximaal 1 jaar.

Advies

De entiteit van VMM bevoegd voor grondwateradvisering verleent volgend advies voor een project gelegen Oudestraat 2 te Geetbets:

- **Deels gunstig** advies voor de aangevraagde **bemaling (rubriek 53.2.2°b))** voor een **termijn van 1 jaar vanaf de opstart van de bemaling** en een netto debiet van **maximaal 112.994 m³ per project en 932 m³/dag** uit de Quartaire Aquifersystemen (**HCOV A0100**) en het Oligoceen Aquifersysteem (**HCOV A0400**), behorende tot het grondwaterlichaam **BLKS_0400_GWL_1S**, en een verlaging tot **max. 5,35 m-mv** mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM.

Namens de entiteit van de Vlaamse Milieumaatschappij, bevoegd voor grondwateradvisering,

**Digitaal ondertekend door Marjan
Sterckx**

Datum: 2026.06.02 14:50:58 +02'00'

Marjan Sterckx
Adviesverlener Grondwatervergunningen

Netuitbreiding nodig:

Geacht college

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10

cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. ;

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Op vraag van de gemeente werd voorgesteld om het bemalingswater niet te lozen op de riolering maar op de achterliggende gracht (gracht Frituur Marc). Dit is een wateringgracht in beheer door de Watering van Sint-Truiden. De dwarssectie van deze gracht varieert tussen 1,5 en 2,5 m². In een gracht met een zeer lage hellingsgraad stroomt water doorgaans erg traag, bij volledige vulling van de gracht kan er 150 tot 750 liter water per seconde doorstromen. Volgens de info in het aanvraagdossier bedraagt het maximaal lozingsdebiet +/- 11 liter/s. Logischerwijze kunnen we dan ook besluiten dat het lozingsdebiet van bemalingswater niet buitensporig hoog is mbt totale afvoercapaciteit en dat er voor wat betreft de omvang van de gracht geen problemen te verwachten zijn.

De gracht waarin geloosd wordt (Gracht Frituur Marc) mondt na +/- 200 m uit in de Krommaesbeek, die op zijn beurt ongeveer 400 m verder uitmondt in de Gete. De afwatering van het projectgebied (zone rond Oudestraat) wordt in belangrijke mate bepaald door de waterstanden in de Gete én de overstromingstoestand van de Getevallei. Volgens de pluviale én fluviale overstromingskaarten kan de Getevallei tijdens zeer natte periodes en/of tijdens noodweer deels onder water komen te staan. Hierdoor kan de afwatering van de Gracht Frituur Marc (voor langere periodes) in het gedrang komen, met opstuwing van water in de gracht tot gevolg. Logischerwijze kunnen we aannemen dat het lozen van bemalingswater in dergelijke periodes nefast is en kan leiden tot wateroverlast in de omgeving van de projectzone.

Er wordt dan ook een tijdelijke machtiging verleent voor het lozen van bemalingswater op de Gracht Frituur Marc, onder volgende voorwaarden:

- 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 mbt bemaling. De waterloopbeheerder, noch de gemeente kunnen aansprakelijk worden gesteld indien het niet naleven van de hierboven vermelde voorwaarden aanleiding geven tot overlast, schade,....

Namens de Watering van Sint-Truiden,

Dr. Karel Vandaele

Watermanager / Erosiecoördinator