

**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: 2026.09.15
17:37:41 +02'00'

Algemeen directeur

**Jozef
Roggen
(Signatur
e)**

Digitaal
ondertekend door
Jozef Roggen
(Signature)
Datum:
2026.09.15
14:45:12 +02'00'

Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket:	OMV_2026073475
Referentie gemeente:	OMV_2026_00035
Projectnaam omgevingsloket:	Bouwen van een woning / OB / Melissa & Giel
Projectnaam gemeente:	het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning
Ligging:	Bronckaertsstraat 12 Dienst Omgeving omgeving@geetbets.be
Contactpersoon:	011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing	15 september 2026
Aard van de beslissing	voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door Melissa Marechal wonende te Grote Hoolstraat 83 te 3540 Herk-de-Stad, werd ingediend op 28 juni 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 29 juli 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Bronckaertsstraat 12, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie A nr. 375T2

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

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 10 september 2026.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning. De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen.

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

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

HISTORIEK

Volgende voorafgaande vergunningsdossiers zijn relevant:

- Op 24 december 1968 werd een verkavelingsvergunning verleend (ref. 258/FL/90) voor het verkavelen van grond bestemd voor 3 vrijstaande eengezinswoningen.
- Op 13 december 2011 werd een bijstelling van de verkavelingsvergunning met referentie 258/FL/90 verleend voor het splitsen van lot 2 in 2 nieuwe loten, bestemd voor vrijstaande bebouwing.

OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

Het goed is gelegen langs de Bronckaertsstraat, een gemeenteweg aan de rand van de deelgemeente Grazen, richting Sint-Truiden en Nieuwerkerken. Het goed van de aanvrager is gelegen binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied en vorm één van de laatste percelen van een woonlint. Het betreft de uitloper van een klein woonlint in een zeer landelijke omgeving, gekenmerkt door akkers, laagstamfruitplantages, weilanden en enkele beboste percelen. De bebouwing in de directe omgeving bevindt zich aan weerszijden van de straat en bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen van één tot twee bouwlagen met hoofdzakelijk zadeldaken.

Ter linkerzijde van het goed is een éengezinswoning in aanbouw. Deze woning

(Bronckaertsstraat 10B) bevindt zich binnen dezelfde verkaveling. Het pand wordt opgetrokken op 3,00 m van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Het betreft een klassieke woning van twee bouwlagen met zadeldak parallel aan de rijweg. De woning is ontworpen in moderne pastorstijl met een lichtkleurige baksteengevel en antracietkleurig pannendak. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,85 m ten opzichte van het nieuwe maaiveld (29,07 mTAW) en de nokhoogte ligt op 9,35 m. De woning is 9,50 m breed en de bouwdiepte bedraagt 8,25 m.

Aan de rechterzijde staat eveneens een ééngezinswoning, eveneens met twee bouwlagen en een zadeldak, hier met de nokrichting haaks op de voorliggende weg. Deze woning (Bronckaertsstraat 14) behoudt een ruimere afstand van de gemeenschappelijke perceelsgrens, circa 10,00 m. In deze bouwvrije strook ligt een aanzienlijke verharding naar een inpandige garage en ruim woningbijgebouw van circa 102,00 m².

De oppervlakte van het goed van de aanvrager bedraagt circa 887 m². De kavel heeft een straatbreedte van 18,00 m en is 45,64 tot 54,70 m diep. Het goed is momenteel in gebruik als grasland en het wordt van de voorliggende weg gescheiden door een baangracht. Het perceel ligt merkkelijk lager dan de voorliggende weg, tot circa 0,66 onder het niveau van de as van de weg. Dit laagste punt bevindt zich ter hoogte van de bouwzone, naar achteren toe helt het perceel opnieuw met circa 0,30 m.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag beoogt de bouw van een vrijstaande ééngezinswoning van twee bouwlagen met plat dak. In de woning wordt een kleine praktijkruimte als complementaire, ondergeschikte nevenfunctie voorzien. Aan de voorzijde van de woning wordt daarom naast een carport voor de bewoners ook een oprit met twee bijkomende niet-overdekte autostalplaatsen ingericht.

De woning is 11,70 m breed en 8,20 m diep. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt aan de linkerzijde 3,00 m en aan de rechterzijde 3,09 m. Vooraan, parallel aan de voorgevel wordt een carport van 3,80 m voorzien op 13,25 m van de as van de weg. Door deze aanbouw aan de voorzijde bedraagt de effectieve bouwdiepte 12,00 m. De footprint van de bebouwing bedraagt 123,87 m². Deze open carport doet ook dienst als overdekte inkomzone ter hoogte van de voordeur, bereikbaar via de oprit.

Een pad met stapstenen geeft uit op een praktijkruimte van 15,43 m², apart toegankelijk via een deur in de linker zijgevel. De keuken, eetplaats en zithoek worden gecombineerd in een L-vormige open ruimte. Op de benedenverdieping bevinden zich er tot slot een inkomhal en aanpalend toilet. Onder de trap naar de bovenverdieping wordt een bergruimte voorzien bij de aanpalende keuken. Op de bovenverdieping bevinden zich twee badkamers, drie slaapkamers van elk 12 à 13 m² en een was- en bergplaats.

De carport heeft een kroonlijsthoogte van 2,80 m boven vloerpeil. Het vloerpeil is ontworpen op dezelfde hoogte als de as van de weg, 28,85 mTAW, circa 0,62 m tot 0,66 m boven het huidige maaiveld ter hoogte van het bouwvlak. De woning krijgt een plat dak met 6,00 kroonlijsthoogte boven vloerpeil. De twee bouwlagen hebben een vrije stahoogte van 2,60 m. De achtergevel wordt opengewerkt met een gevelbrede gelijkvloerse glaspartij. De woning wordt opgetrokken in witgrijs genuanceerde gevelsteen, arduindorpels en zwarte aluminium schrijnwerk voor carport, gevelbekleding, buitenschrijnwerk en dakrandprofielen.

De voorliggende gracht wordt over een breedte van 4,00 m overwelfd voor de aanleg van een inrit. Deze inbuizing met 0,40 m diameter wordt voorzien van twee kopmuren. In de 6,95 m diepe achteruitbouwstrook wordt de oprit naar de carport gecombineerd met twee autostalplaatsen voor bezoekers en cliënten. Deze parkeerplaatsen zijn 2,75 m breed en 5,00 m

diep.

Rondom de woning wordt 126,57 m² waterdoorlatende verhardingen aangelegd, met uitzondering van enkele stapstenen in de zijtuin. Onder deze stapstenen wordt een septische put van 3.000 l aangelegd. De verhardingen houden minimaal 0,50 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Aan de achtergevel wordt een terras aangelegd binnen het voorziene bouwvlak. Het terras is 3,00 m diep en 9,60 m breed, goed voor 28,80 m² waterdoorlatende klinkers. Onder dit terras wordt een hemelwaterput aangelegd met het oog op hergebruik van hemelwater dat op het dak van de woning terecht komt. Deze put krijgt een overloop naar een bovengrondse infiltratiezone in de achtertuin. Deze wadi wordt 11,31 m² groot en heeft door de voorziene diepte van 0,40 m een buffervolume van 3,500 liter.

OPENBAAR ONDERZOEK

PROCEDURE

De aanvraag werd getoetst aan 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. De aanvraag moet niet openbaar gemaakt worden. De vereenvoudigde vergunningsprocedure wordt gevolgd.

ADVIEZEN

ADVIES RIOOLBEHEERDER

Op 6 augustus 2026 werd volgend **voorwaardelijk gunstig** advies ontvangen van Fluvius:

Beste,

Bijgevoegd vindt u het voorwaardelijk gunstig advies voor riolering.

Het betreft hier een eengezinswoning, hiervoor verwijzen wij graag naar <https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen>. Voor alle andere vragen verwijzen wij graag naar onze website www.fluvius.be of het algemene nummer 078 35 35 34.

Met vriendelijke groeten,
Fluvius

TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING

PLANOLOGISCHE TOETS

Plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan origineel gewestplan Tienen - Landen goedgekeurd op 24 maart 1978 gelegen in **landschappelijk waardevolle agrarische gebied**. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De aanvraag is in strijd met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven. Het

goed is echter verkaveld voor de inwerkingtreding van het gewestplan:

Verkaveling

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling met kenmerk 258/FL/90, voor het laatst gewijzigd op 12 december 2011. Het betreft bijgevolg een zonevreemde verkaveling. De aanvraag dient getoetst te worden aan de geldende verkavelingsvoorschriften. De aanvraag is volledig in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

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.

ERFGOEDTOETS

Niet van toepassing.

NATUURTOETS

Habitatgebieden

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

Vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing.

Vlaams Ecologisch Netwerk

Niet van toepassing.

Regels rond ontbossingen

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

Aangezien de woning gelegen is in een **collectief te optimaliseren gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan dienen zowel het grijs huishoudelijk afvalwater als het zwart afvalwater van de toiletten minstens te worden aangesloten op een septische put. De inhoud van de septische put bedraagt minimaal 3000 liter. De aanvraag voldoet aan deze vereiste.

Voor de aansluiting van het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering moet de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aanvragen via de website van Fluvius: www.fluvius.be. Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom. Sinds 1 juli 2011 is een keuring van de privéwaterafvoer van woningen en gebouwen (vlario.be) verplicht.

Om het perceel toegankelijk te maken vanuit de Bronckaertsstraat wordt de tussenliggende baangracht ingebuisd over een breedte van 4,00m, vanaf 0,50m van de linker perceelsgrens. Aan beide zijden wordt een kopmuur voorzien in beton. De gracht heeft een breedte bovenaan van circa 1,10 m en een gemiddelde diepte van circa 0,50m. Er wordt een BENOR-gekeurde betonbuis met een binnendiameter van 0,40 m geplaatst in het loopvlak van de gracht. De buis wordt op een fundering van niet-gebonden steenslag gelegd. Deze koffer wordt erboven doorgetrokken en aangedamd, waarop klinkers in een zandbed gelijk met de bovenzijde van de kopmuren en het niveau van de inrit worden gelegd. Zodoende is de afwerking van de inbuizing waterdoorlatend maar niet gevoelig aan uitspoeling.

Rioolbeheerder Fluvius merkt in haar advies op dat de bestaande baangracht mogelijks ondiep ligt. De diepte van het private rioolstelsel dient hier dan eventueel ook op aangepast te worden. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de aansluitputjes door Fluvius of bij het detecteren van de bestaande rioolaansluiting na sloop. De aanvrager dient met dit advies rekening te houden bij aanvang der werken. Het advies wordt als bijlage aan de beslissing gehecht en de gestelde voorwaarden worden integraal opgelegd bij het verlenen van 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 ingediende project voorziet het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning binnen een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling. Het ontwerp integreert zich in de omgeving en stemt overeen met de verkavelingsvoorschriften. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De inplanting wordt zuiniger voorzien dan voorgesteld op het verkavelingsplan. De bebouwing en verhardingen zijn gebundeld, zuinig en rationeel ontworpen. De bebouwde en verharde oppervlakte bedragen gecombineerd circa 250 m², goed voor 28 % van de totale perceelsoppervlakte. De gehele achterzijde van de kavel behoudt zijn groene karakter. Hierdoor worden gebouw en omgevingsaanleg op een goede wijze ruimtelijk in de omgeving ingepast.

Visueel-vormelijke elementen

Het ontwerp voorziet een moderne woning met moderne gevelmaterialen. De aanvraag is qua

materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. De woning wordt gebouwd overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling, zowel wat betreft de voorgestelde inplanting, bouwhoogte als bouwdiepte.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Mobiliteit

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg. De aanvraag voorziet in voldoende parkeerplaatsen in de vorm van een oprit die uitgaat op een carport voor het stallen van één wagen en twee autostalplaatsen voor bezoekers en cliënten van de ondergeschikte nevenfunctie van de praktijkruimte. Hierdoor wordt de parkeernood niet afgewenteld op het openbaar domein maar in normale omstandigheden opgevangen op eigen terrein. Er wordt bijgevolg geen bijkomende hinder verwacht naar de omgeving.

Bodemreliëf

Het bestaande terrein wordt zoveel mogelijk behouden. Met het oog op de aansluiting op de voorliggende weg, worden beperkte reliëfwijzigingen voorzien. Het vloerpeil van de woning wordt afgestemd op het peil van de as van de weg. De zone voor de oprit en het toegangspad naar de praktijkruimte aan de linkerzijde wordt opgehoogd zodat ze de aansluiting tussen de weg en de woning maakt. Het niveauverschil tussen de vloerpeil en de toegangen bedraagt zo 0,15 m in plaats van circa 0,62 m. Aan de linkerzijde en aan het terras wordt een keerwandconstructie gebruikt met een maximaal niveauverschil van circa 0,47 m. In de linkerzijtuin wordt 1,00 m afstand gehouden van de zijdelingse perceelsgrens. Aan de rechterzijde van de woning via een natuurlijk helling terug aangesloten op het natuurlijk maaiveld. Deze zones mogen niet worden opgehoogd en dienen op een natuurlijke wijze aan te sluiten bij de het natuurlijk maaiveld van de aanpalers. De voorziene reliëfwijzigingen zijn aanvaardbaar.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Niet van toepassing.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

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

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. Noch het goed, noch de voorliggende weg zijn niet overstromingsgevoelig.

Door de toename van de verharde en bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem 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. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening met 3.500 l bufferinhoud en 11, en 11,31 m² infiltratieoppervlakte. Deze wadi is beperkt ruimer bemeten dan bepaald op basis van de gewestelijke hemelwaterverordening. Het terreinprofiel van de kavel loopt licht op richting de achterzijde van de kavel. Daardoor komt de infiltratiezone beperkt hoger te liggen dan de hemelwaterput. Om het vulniveau van de wadi boven het niveau van de overloop te garanderen is het noodzakelijk een terugslagklep te voorzien op de overloop. Dit kan door middel van een voorwaarde worden opgelegd bij het verlenen van een vergunning.

Daarnaast kan het hemelwater doorheen of langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein. Hierdoor wordt er aan de verordeningen hemelwater voldaan. Gezien de terreinhelling zal overtollig water op eigen terrein ter plaatse in de bodem infiltreren en niet op het openbaar domein afwateren. De impact op het plaatselijke watersysteem is in alle redelijkheid beperkt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid, alsook met de gewestelijk en provinciale hemelwaterverordeningen.

MER-SCREENING

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III bij het Project-MER-besluit van de Vlaamse regering. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

PROJECT-MER

Niet van toepassing.

TOETSING LUIK MILIEU

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:

Specifieke voorwaarden:

- De overloop van de hemelwaterput naar de bovengrondse infiltratiezone wordt voorzien van een terugslagklep om het vulniveau van de wadi te garanderen.
- De voorwaarden vermeld in het advies van Fluvius van 6 augustus 2026 worden strikt nageleefd (zie bijlage).

Algemene voorwaarden:

- De stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning na te leven.
- Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
- De reliëfwijzigingen zijn beperkt tot de op plan aangeduide ophogingen.
- 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).

Onder de gestelde voorwaarden wordt aan het college van burgemeester en schepenen

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

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 15 SEPTEMBER 2026 HET VOLGENDE:

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

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

Specifieke voorwaarden:

- 1. De overloop van de hemelwaterput naar de bovengrondse infiltratiezone wordt voorzien van een terugslagklep om het vulniveau van de wadi te garanderen.**
- 2. De voorwaarden vermeld in het advies van Fluvius van 6 augustus 2026 worden strikt nageleefd (zie bijlage).**

Algemene voorwaarden:

3. De stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning na te leven.
4. Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
5. De reliëfwijzigingen zijn beperkt tot de op plan aangeduide ophogingen.
6. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
7. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).
8. Uiterlijk acht dagen voor de start van de werkzaamheden moet door de verslaggever de startverklaring als elektronisch document rechtstreeks naar de energieadministratie doorgestuurd worden.
9. De bouwheer wordt erop 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.

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 aantoont 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 vervaltermijn 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 bouwtechnische 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_2026073475;
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_2026073475’’ 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.

Beste

Bijgevoegd vindt u het voorwaardelijk gunstig advies voor riolering.

Het betreft hier een eengezinswoning, hiervoor verwijzen wij graag naar <https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen>.

Voor alle andere vragen verwijzen wij graag naar onze website - www.fluvius.be - of het algemene nummer 078 35 35 34.

Met vriendelijke groeten

Fluvius

Omgevingsloket projectnummer: OMV-2026073475

Nummer projectaanvraag: 5000134542

Datum: 06/08/2026

Rioleringsadvies van Fluvius voor Geetbets, Bronckaertsstraat 10B

Beste,

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 op de bestaande gemengde baangracht ter hoogte van de aanpalende straat, MITS PLAATSING VAN EEN SEPTISCHE PUT. Het desbetreffende perceel is thans gelegen in een groene cluster. Dit betekent dat het afvalwater momenteel nog niet gezuiverd wordt in een RWZI (rioolwaterzuiveringsinstallatie). De plaatsing van een septische put is verplicht in afwachting van de aansluiting van de bestaande riolering op de RWZI.

LET OP: De bestaande baangracht ligt mogelijks ondiep. De diepte van het private rioolstelsel dient hier dan eventueel ook op aangepast te worden. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de aansluitputjes door Fluvius of bij het detecteren van de bestaande rioolaansluiting na sloop.

Conform de provinciale verordening wordt een noodoverloop op het RWA-huisaansluitputje enkel toegestaan indien hiervoor een afwijking verkregen is.

De Fluvius-aansluitingsvoorwaarden voor o.a. diepte, diameter en locatie, zijn terug te vinden op www.fluvius.be.

Daarnaast dient u voor wat betreft riolering uiteraard te voldoen aan alle geldende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke wettelijke bepalingen dienaangaande.

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

Grachtinbuizing:

Bij de inbuizing van de baangracht dient rekening gehouden te worden met art. 23 van het besluit van de Vlaamse Regering, gepubliceerd 28/06/2021, betreffende de naleving van de wet op onbevaarbare waterlopen. De overwelling dient een minimale binnendiameter van 400mm te hebben. De overwelling moet vergezeld gaan van compenserende maatregelen die de infiltratie van hemelwater mogelijk maken (greppel, waterdoorlatende verharding, ...). Er mag slechts 1 overwelling per kadastraal perceel zijn.

De grachtinbuizing dient grond- en waterdicht uitgevoerd te worden in staalvezelbetonbuizen, Benor-gekeurd sterkteklasse 135, volgens het typedetail in bijlage.

De buizen dienen in een rechte lijn aangelegd te worden op een fundering in zandcement van minstens 20 cm dik en omhuld met zandcement. De moffen van de buizen moeten stroomopwaarts gericht zijn.

De buizen moeten geplaatst worden in een volledig ontruimde grachtbodem.

Aan de uiteinden dient een kopmuur of minstens een stut in schraalbeton geplaatst te worden.

Eventuele aansluitingen op bestaande grachtinbuizingen dienen eveneens grond- en waterdicht te gebeuren.

De aanvrager is verplicht de grachtinbuizing of overwelling te onderhouden, te ruimen en vrij te houden van alle obstakels die een goede afwatering verhinderen. Hij mag nooit de goede afwatering van derden in het gedrang brengen of wijzigen. Hij is eveneens verplicht de eventuele verharding, goot, kopmuren of wegberm boven de grachtinbuizing of overwelling in goede staat te onderhouden zodat steeds een goede afwatering van openbare weg gegarandeerd blijft. Bij schade of breuk aan de grachtinbuizing zorgt de klant voor het herstel van de grachtinbuizing.

Het aanleggen van de grachtinbuizing zelf kan door Fluvius, als rioolbeheerder, gebeuren. Hiervoor dient voorafgaand aan de werken een aanvraag ingediend te worden via <https://www.fluvius.be/nl/aansluitingen/gracht-laten-inbuizen>

Indien uw perceel op dit ogenblik niet bereikbaar is. Dit wil zeggen dat de te plaatsen grachtinbuizing een nieuwe en enige grachtinbuizing op uw perceel is, kan dit tot een lengte van 5 meter gratis via Fluvius.

Indien uw perceel wel reeds bereikbaar is, kan dit ook via Fluvius maar zijn alle kosten ten laste van de aanvrager

Het plaatsen van een kopmuur, greppel/goot en afvoer blijft ten laste van de aanvrager.

Het nu of in de toekomst verlengen en herstellen van de inbuizing zijn ten laste van de aanvrager.

Indien uw perceel zich langs een gewest bevindt, wordt de baangracht beheerd door het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV). AWV dient een machtiging te verlenen voor het overwelden van de baangracht. Awv kan strengere voorwaarden opleggen. De AWV-richtlijnen zijn omwille van de ligging aan een gewestweg prioritair en dienen te worden nageleefd.

Via <https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan> kan u eenvoudig nakijken in welke cluster het perceel zich bevindt en de daaraan gekoppelde verplichtingen inzake septische putten.

Als voor uw bouwproject een (her-)aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel noodzakelijk is, dient u zo snel als mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning een aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsnetwerk aan te vragen.

Dit kan online via www.fluvius.be. Dit is belangrijk om verloren kosten te vermijden daar wij de locatie en diepte van de aansluiting pas kunnen garanderen na realisatie van de aansluiting op openbaar domein.

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

Keuring privéwaterafvoer

Elke rioleringsaansluiting op het openbaar rioleringsstelsel dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform de wettelijke bepalingen (oa Algemeen Waterverkoopreglement en ministerieel besluit voor de keuring).

Enkel de door Fluvius erkende keurders komen voor deze keuring in aanmerking (zie website: [Keuring riolering | Fluvius](#)).

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

Alvast bedankt om zo spoedig mogelijk uw aansluitingsaanvraag in te dienen.

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder