

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:
2026.09.01
18:17:59 +02'00'

Algemeen directeur

Jozef
Roggen
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Jozef Roggen
(Signature)
Datum: 2026.09.01
10:19:54 +02'00'

Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket:	OMV_2026025392
Referentie gemeente:	OMV_2026_00032
Projectnaam omgevingsloket:	Thomas Wouters en Valerie Leenaers
Projectnaam gemeente:	het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning
Ligging:	Dienst Omgeving
Contactpersoon:	omgeving@geetbets.be 011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing	1 september 2026
Aard van de beslissing	voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door Thomas Wouters wonende te Pastorijweg 28 te 3454 Geetbets en Valerie Leenaers met als contactadres Pastorijweg 28 te 3454 Geetbets, werd ingediend op 1 juni 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 15 juli 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen , kadastraal bekend: afdeling 2 sectie B nr. 286F3

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 25 augustus 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: stedenbouwkundige handelingen.

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

De overheid, bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag is:

Het college van burgemeester en schepenen.

OPENBAAR ONDERZOEK

Procedure en aantal bezwaren

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

Op 4 augustus 2026 werd het **voorwaardelijk ongunstig advies** ontvangen van de Watering van Sint-Truiden. Omschrijving:

Volgens de overstromingskaarten van de Vlaamse Milieumaatschappij is de locatie gelegen een risicozone voor pluviale overstromingen (zie overstromingsrapport in bijlage).

Voor dit project werd een preadvies uitgebracht en (via de gemeente) overgemaakt aan de architect (zie preadvies in bijlage).

Uit de info bij aanvraagdossier blijkt dat het preadvies niet werd gevolgd.

Er wordt immers een ophoging van het terrein voorzien en dat is in conflict met voorwaarden in het preadvies.

Een verhoogd vloerpeil kan perfect zonder dat terrein wordt opgehoogd (zie voorbeeld buur in bijlage). Enkel de toegang tot garage mag worden opgehoogd.

Voor de huidige aanvraag wordt dan ook een **voorwaardelijk ongunstig** advies uitgebracht.

Nieuwe Projectinhoudversie

Naar aanleiding van het ongunstig advies werd door de aanvrager een gewijzigde projectinhoudversie ingediend. Deze projectinhoudversie is in overeenstemming met de gemaakte opmerkingen van de Watering van Sint-Truiden. Er diende daarom geen nieuw advies gevraagd te worden. Het advies kan bijgevolg als voorwaardelijk gunstig beschouwd worden.

PROJECT-MER

Niet van toepassing.

TOETSING LIJK RUIMTELIJKE ORDENING

Gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan 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.

Ligging volgens BPA + bijhorende voorschriften :

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens RUP + bijhorende voorschriften :

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Overeenstemming met het gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven.

Verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Gewestplan BPA en RUP

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.

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:

Onder **woongebied met landelijk karakter** wordt verstaan de landelijke dorpen, de landelijke gehuchten en de bestaande en af te werken lintbebouwing. Deze laatste wordt doorgaans ook “afwerkingsgebied” genoemd. Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd “voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven”. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van de para-agrarische bedrijven - blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaandbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren.

Bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, bedoeld in artikel 5.1.0.

dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Stads- en dorpsgezichten en monumenten.

Niet van toepassing.

Habitatgebieden.

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

Vogelrichtlijnggebieden.

Niet van toepassing.

VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk)

Niet van toepassing.

Regels rond ontbossingen.

Niet van toepassing.

Verordeningen.

- Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023
- Provinciale verordening met betrekking tot verhardingen 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

Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

Andere zoneringsgegevens van het goed

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 tot 5 inwonerequivalent (IE), 600 liter/IE vanaf meer

dan 5 IE en 450 liter/IE vanaf 11 IE.

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

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

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
 - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Bestaande omgeving.

Het goed is gelegen aan de Pastorijweg, een voldoende uitgeruste gemeenteweg in deelgemeente Rummen. In de nabije omgeving bevinden zich zowel eengezinswoningen, meergezinswoningen als enkele landbouwbedrijven. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen.

Het perceel van de aanvraag is ± 22 meter breed en ± 41 meter diep. Links van het perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning. Rechts van de aanvraag bevindt zich een fruitteeltbedrijf. Het terrein van de aanvraag is zo goed als vlak en ligt ± 20 cm lager dan de as van de weg.

Voorwerp van de aanvraag.

Het ingediende project voorziet het bouwen van een vrijstaande klassieke eengezinswoning van twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak. De woning is ± 12,0 meter breed en maximaal ± 15,0 meter diep op het gelijkvloers en ± 10,95 meter op de verdieping. De woning wordt ingeplant op 12,0 meter uit de as van de weg of ± 8,40 meter van de voorste perceelsgrens. De afstand tot de rechter perceelsgrens bedraagt minimaal 3,0 meter. De afstand tot de linker perceelsgrens bedraagt minimaal 5,89 meter. Het vloerpeil van de woning wordt voorzien op

56 cm boven het maaiveld omwille van de overstromingsgevoeligheid van het terrein. De woning heeft een maximale kroonlijsthoogte van $\pm 6,0$ meter ten opzichte van het maaiveld. De gevels worden afgewerkt met een rood-beige genuanceerd gevelsteen. Het zadeldak wordt voorzien van zwarte dakpannen. De gelijkvloerse aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak op een hoogte van $\pm 3,40$ meter.

In de voortuinzone wordt een oprit voorzien naar de inpandige garage. De oprit is 3,50 meter breed en wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding. De zone van de oprit wordt opgehoogd om aan te sluiten het vloerpeil van de garage. Deze ophoging bedraagt maximaal ± 45 cm en sluit via een natuurlijke helling terug aan op het natuurlijk maaiveld. Vanaf de oprit loopt een pad naar een deur in de rechter zijgevel. De voordeur is toegankelijk via een tuinpad in dezelfde verharding en 3 treden. De totale verharding in de voortuin en zijtuin bedraagt ± 50 m². In de achtertuinzone tenslotte wordt een terras voorzien van 44 m², aansluitend op de achtergevel. Het terras bevindt zich 18 cm onder het vloerpeil van de woning en ± 20 cm boven het natuurlijk maaiveld. Het terras sluit via 2 treden aan op het natuurlijk maaiveld. Voor het overige wordt de tuinzone als groene ruimte voorzien.

Functionele inpasbaarheid.

Het ingediende project voorziet het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning in een woonomgeving nabij de kern van Rummen. Het ontwerp integreert zich in de omgeving en stemt overeen met de algemene stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag is gelegen in woongebied met landelijk karakter en is bijgevolg functioneel inpasbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

Voorliggende aanvraag voorziet een vrijstaande eengezinswoning met een horizontale dakoppervlakte van ± 164 m². De woning wordt ingeplant op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften. Het betreft een klassieke eengezinswoning binnen een residentiële omgeving. Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de inplanting en de reeds aanwezige bebouwingen op de omliggende percelen, brengt het project zoals voorgesteld de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.

Visueel-vormelijke elementen.

De nieuwe woning wordt opgetrokken in klassieke stijl en afgewerkt met gevelsteen en dakpannen. 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 voorgestelde inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten.

Niet van toepassing.

Mobiliteitsaspect.

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg. Er is ruimte voor het parkeren van één wagen in de inpandige garage en één wagen op de oprit.

Bodemreliëf.

Het bestaande terrein wordt zoveel mogelijk behouden. Omwille van de overstromingsgevoeligheid van het perceel wordt het vloerpeil van de woning voorzien op 56 cm boven het natuurlijk maaiveld of ± 40 cm boven de as van de voorliggende weg. Dit komt

overeen met een vloerpeil op 31,40 mTAW. Hierdoor is een beperkte reliëfwijziging noodzakelijk ter hoogte van de opritzzone om toegang tot de garage mogelijk te maken. Enkel de zone van de oprit kan worden opgehoogd. Vanaf de verharding wordt via een natuurlijke helling aangesloten op het natuurlijk maaiveld. Ook het terras aan de achterzijde is beperkt opgehoogd en sluit aan via treden op het natuurlijk maaiveld. De ophoging van het terras bedraagt ± 20 cm en is beperkt tot de oppervlakte van 44 m² van het terras zelf. Voor het overige worden geen reliëfwijzigingen toegelaten omwille van de overstromingsgevoeligheid. Dit werd ook afgetoetst met het advies van de Watering van Sint-Truiden. Naar aanleiding van een eerder ongunstig advies werden de reliëfwijzigingen in een nieuwe projectinhoudversie aangepast.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het betreft een normale eengezinswoning waardoor gesteld kan worden dat er geen abnormale hinder wordt voorzien. Enkel tijdens de werken kan mogelijke geluidshinder ontstaan. Deze is echter beperkt tot de duur van de werken en de normale werkuren. Op voorwaarde dat enkel de aangevraagde reliëfwijzigingen en verhardingen worden uitgevoerd, wordt er eveneens geen hinder door water verwacht.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

De aanvraag voldoet aan de decretale beoordelingselementen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het bouwen van een eengezinswoning is opgenomen op de lijst van zaken waarvoor de stikstofdepositie de kritische waarde van 1% niet overschrijdt. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met het stikstofdecreet.

WATERTOETS

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.

Het voorliggende project is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Omwille van de overstromingsgevoeligheid werd het vloerpeil van de woning voorzien op 40 cm boven de as van de weg. Reliëfwijzigingen werden in de laatste projectinhoudversie beperkt tot het stikt noodzakelijke. Het advies van de Watering van Sint-Truiden werd hiermee gerespecteerd.

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is of kan worden. Door de toename van de verharde 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 infiltratievoorziening met een inhoud van 7125 liter en een infiltratieoppervlakte van 18 m². Daarnaast kan het hemelwater doorheen of langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein. Hierdoor wordt er aan de verordeningen hemelwater voldaan. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

MER-SCREENING

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II bij het Project-MER-besluit

van de Vlaamse regering. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) 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:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watering van Sint-Truiden moeten strikt nageleefd worden. De riolering dient voorzien te worden van goed inspecteerbare terugslagkleppen.
- De reliëfwijzigingen in de voortuin dienen zich te beperken tot de zone van de oprit zoals aangevraagd. Vanaf de verharding dient via een natuurlijke helling zo snel mogelijk aangesloten te worden op het bestaande maaiveld.
- 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 voorgesteld om deze aanvraag voorwaardelijk gunstig te adviseren.

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 1 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:

- 1. UITERLIJK ACHT DAGEN VOOR DE START VAN DE WERKZAAMHEDEN MOET DOOR DE VERSLAGGEVER DE STARTVERKLARING ALS ELEKTRONISCH DOCUMENT RECHTSTREEKS NAAR DE ENERGIEADMINISTRATIE DOORGESTUURD WORDEN.**
- 2. De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watering van Sint-Truiden moeten strikt nageleefd worden. De riolering dient voorzien te worden van goed inspecteerbare terugslagkleppen.**
- 3. De reliëfwijzigingen in de voortuin dienen zich te beperken tot de zone van de oprit zoals aangevraagd. Vanaf de verharding dient via een natuurlijke helling zo snel mogelijk aangesloten te worden op het bestaande maaiveld.**
- 4. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).**
- 5. 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.**
- 6. De groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken;**

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 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 aktename 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_2026025392;
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_2026025392’’ 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.

Volgens de overstromingskaarten van de Vlaamse Milieutmaatschappij is de locatie gelegen een risicozone voor pluviale overstromingen (zie overstromingsrapport in bijlage).

Voor dit project werd een pré-advies uitgebracht en (via de gemeente) overgemaakt aan de architect (zie pre-advies in bijlage).

Uit de info bij aanvraagdossier blijkt dat het pré-advies niet werd gevolgd.

Er wordt immers een ophoging van het terrein voorzien en dat is in conflict met voorwaarden in pré-advies.

Een verhoogd vloerpeil kan perfect zonder dat terrein wordt opgehoogd (zie voorbeeld buur in bijlage).

Enkel de toegang tot garage mag worden opgehoogd.

Voor de huidige aanvraag wordt dan ook een **voorwaardelijk ongunstig** advies uitgebracht.

Namens de Watering van sint-Truiden

Dr. Karel Vandaele

Watermanager - erosiecoördinator.

OVERSTROMINGSRAPPORT 04-08-2026

Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Geetbets				
Afdeling	2	Sectie	B	Perceelnummer	0286/00F003
Aantal gebouwen op dit perceel	0				
Waterbeheerder(s)	Watering Van Sint-Truiden				



Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	C
Gebouwscore of G-score	ONBEKEND
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen
Ligging in een risicozone voor overstromingen	neen

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

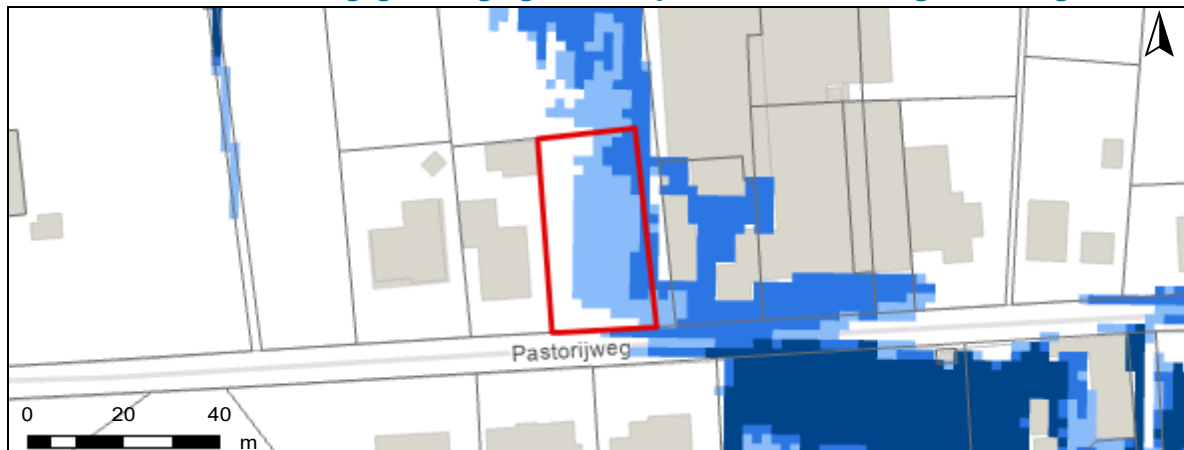
Te gebruiken symbool voor informatieplicht: geen verplicht symbool

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

Gebouw ID	Score
-----------	-------

DETAILKAARTEN

Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Geetbets, afdeling 2, sectie B met perceelnummer 0286/00F003

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

PERCEELSCORE: C

Kleine kans op overstromingen



Intense neerslag
Pluviaal



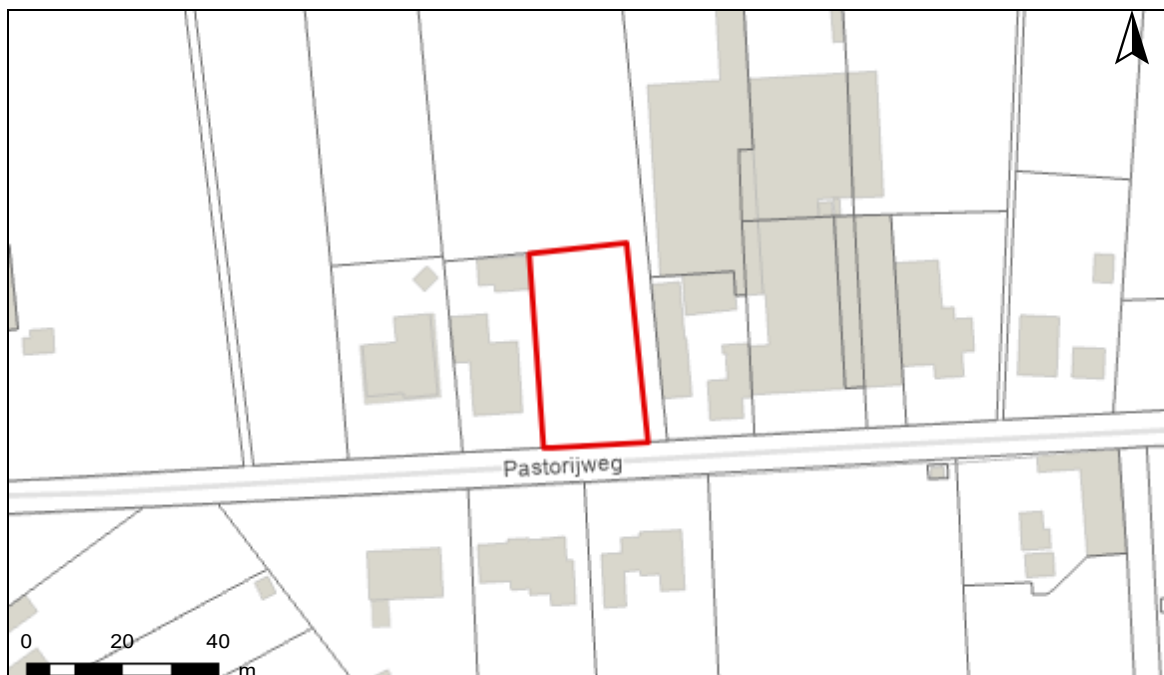
Vanuit waterlopen
Fluviaal



Kustoverstroming
Zee

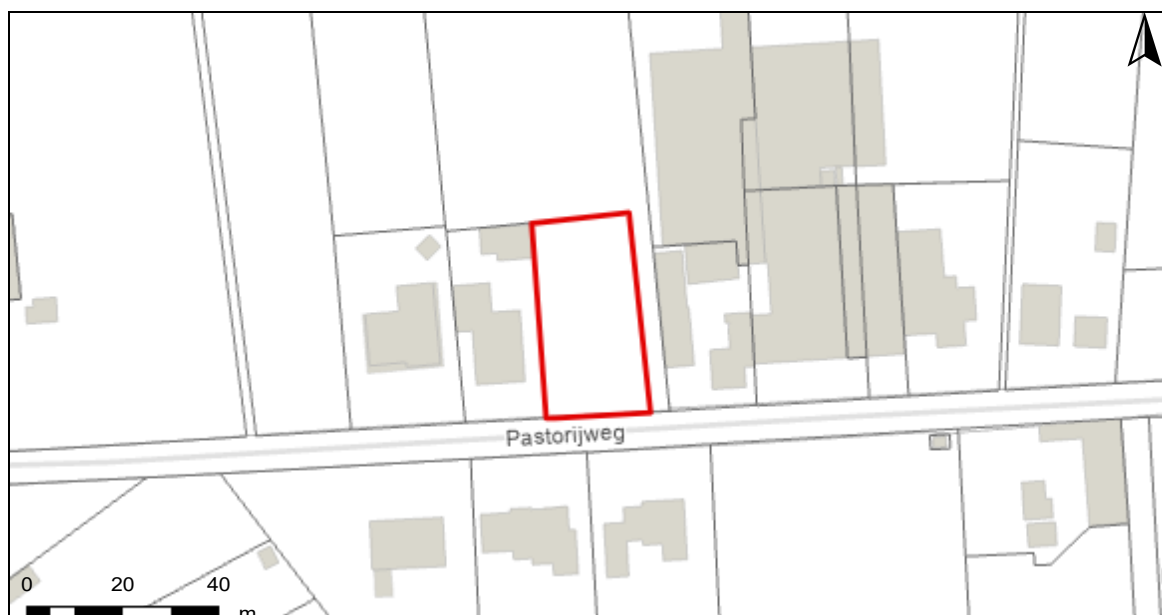


A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



Risicozones overstromingen m.b.t natuurrampenverzekering

Het perceel te Geetbets, afdeling 2, sectie B met perceelnummer 0286/00F003 bevindt zich niet in een risicozone voor overstromingen.



Risicozones overstroming

- nieuwe risicozones
- bevestigde risicozones
- geen risico meer

INFORMATIEPLICHT

Wetgeving informatieplicht

De informatieplicht is opgenomen in art. 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. De details voor de uitwerking van de informatieplicht zijn opgenomen in hoofdstuk III/1 van het uitvoeringsbesluit watertoets.

Berekening P-score en G-score

Voor de berekening van de P-score wordt bekeken of er overlap is tussen het perceel en de drie overstromingskaarten.

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m² en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

Aangezien enkel voor de G-score met een buffer wordt gewerkt, is hiervoor ook overlap mogelijk met de overstromingskaarten buiten het perceel. In dat geval wordt de P-score aangepast naar dezelfde waarde als de G-score.

Overstromingsrobuust gebouwd?

Uw woning kan zich in overstromingsgevoelig gebied bevinden, maar mogelijks is hier reeds rekening mee gehouden bij het bouwen en heeft u dus overstromingsrobuust gebouwd. In dit geval bestaat de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen om uw score te laten aanpassen.

Signaalgebieden

Voor signaalgebieden geldt er wettelijk gezien geen informatieplicht, maar het is wel aangewezen om dit ook mee op te nemen bij de communicatie. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

Afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden zijn in de meeste gevallen afgebakend op niet bebouwbare percelen, maar niet altijd. Het gaat om gebieden waar een recht van voorkoop geldt en waar inrichtingswerken worden voorzien in het kader van het waterbeleid.

Risicozones overstromingen met betrekking tot de natuurrampenverzekering

Risicozones zoals afgebakend volgens Koninklijk besluit van 20 september 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones met betrekking tot de verzekering tegen natuurrampen in uitvoering van de wet op de landverzekeringsovereenkomst.

Meer info

www.integraalwaterbeleid.be

waterinfo.vlaanderen.be/informatieplicht

woningpas.vlaanderen.be

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

Verzonden: woensdag 14 januari 2026 10:09

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

Onderwerp: RE: pre-advies Pastorijweg perceel 286F3

Dag Karel,

Prima!

Ik geef het zo door aan de bouwheer zodat de architect bij het voorontwerp hier al rekening mee kan houden.

Met vriendelijke groeten,

Linda Ory

Deskundige omgeving

Niet aanwezig op woensdagnamiddag en vrijdagnamiddag

AC Den Molencouter - **gemeente GEETBETS**

|Dienst Omgeving| Dorpsstraat 7 | 3450 Geetbets



[Privacybeleid | Geetbets](#)

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

Verzonden: woensdag 14 januari 2026 10:03

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

Onderwerp: RE: pre-advies Pastorijweg perceel 286F3

Dag Linda,

Volgens mijn collega's is er al wateroverlast geweest in de Pastorijweg.

Dat bepaalde zones in Pastorijweg (pluviaal) overstromingsgevoelig zijn, blijkt ook uit overstromingsrapport (zie bijlage).

Vandaar dat ik volgende voorwaarden zou durven voorstellen:

- Vloerpeil van toekomstige woning moet minstens 0,3 m boven straatniveau gelegen zijn;
- Het perceel mag niet worden opgehoogd (ook niet met de eventueel uitgegraven grond) zodat de natuurlijke afstroming niet wordt gewijzigd (zie blauwe zone op rapport in bijlage);
- Verbod op (half)ondergrondse garage;
- Een kelder kan, mits de openingen (bijv. verluchting,...) minstens 0,3 m boven straatniveau zijn gelegen;
- Plaatsen van goed inspecteerbare terugslagkleppen op de riolering zodoende er bij noodweer geen terugslag mogelijk is vanuit de riolering.

Is dat ok voor jullie ?

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

Vriendelijke groeten,

Karel



Dr. Karel Vandaele

Watermanager/Erosiecoördinator

bezoek onze website op www.land-en-water.be

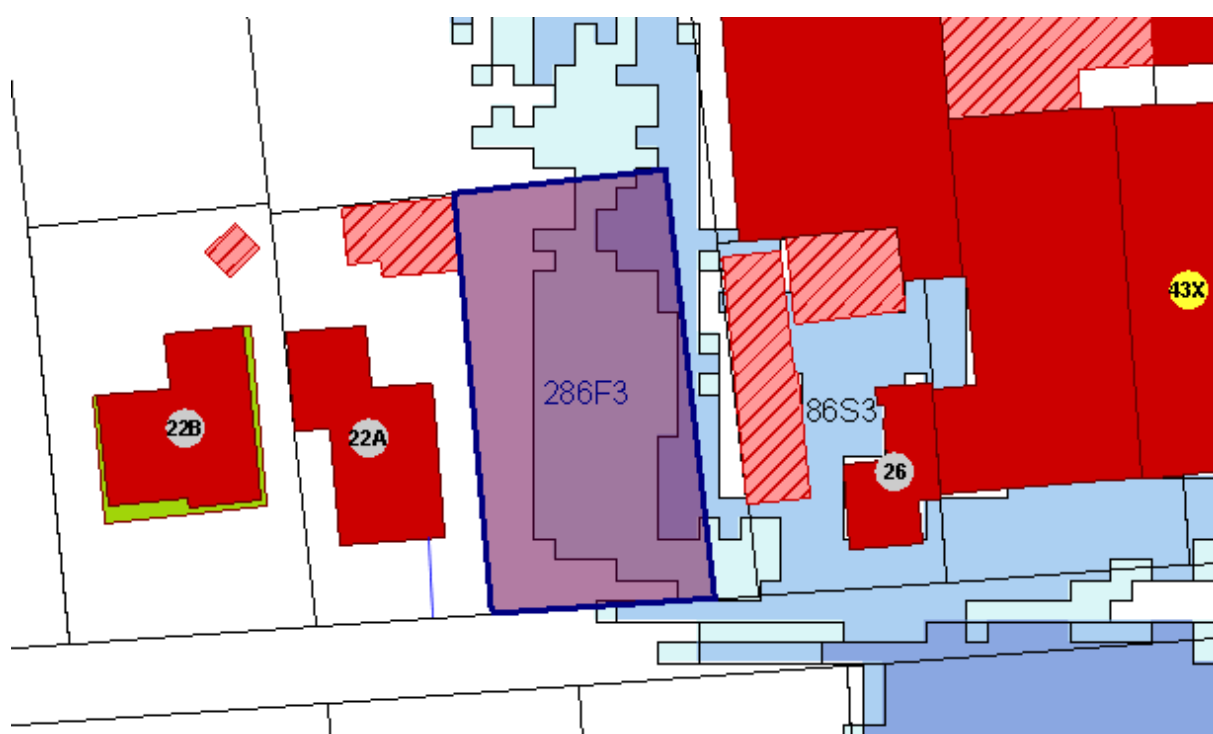
meer info over erosiebestrijding op www.erosie.be

Van: Linda Ory <linda.ory@geetbets.be>
Verzonden: dinsdag 13 januari 2026 18:44
Aan: Karel Vandaele <karel.vandaele@land-en-water.be>
Onderwerp: pre-advies Pastorijweg perceel 286F3

Dag Karel,

We hebben de vraag gekregen naar de bouwvoorschriften van het perceel 24095B0286/00F003, Pastorijweg tussen nr 22A en 26.

Ik zie dat het perceel licht kleurt voor pluviaal overstromingsgevoelig.



Daarom dus mijn vraag voor pre-advies.
Met welke voorwaarden zou er hier rekening gehouden moeten worden voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning?

Dank je,

Met vriendelijke groeten,

Linda Ory

Deskundige omgeving

Niet aanwezig op woensdagnamiddag en vrijdagnamiddag

AC Den Molencouter - **gemeente GEETBETS**

|Dienst Omgeving| Dorpsstraat 7 | 3450 Geetbets



[Privacybeleid | Geetbets](#)

