



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

Namens het college,

Stiers Herman  
Algemeen directeur

Jo Roggen  
Burgemeester

### Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

**Referentie omgevingsloket:** OMV\_2023051128  
**Referentie gemeente:** OMV\_2023\_00031  
**Projectnaam omgevingsloket:** Vamu bv  
**Projectnaam gemeente:** het verbouwen van het bestaande gebouw naar 2 wooneenheden en het voorzien van een nieuwbouw met 6 wooneenheden  
**Ligging:** Steenstraat 39  
Dienst Omgeving  
**Contactpersoon:** omgeving@geetbets.be  
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68  
**Datum Beslissing** 17 oktober 2023  
**Aard van de beslissing** voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door VAMU BV gevestigd te Diestsestraat 40A te 3470 Kortenaak, werd ingediend op 19 april 2023

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 25 mei 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Steenstraat 39, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie D nr. 35X3

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van het bestaande gebouw naar 2 wooneenheden en het voorzien van een nieuwbouw met 6 wooneenheden.

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 13 oktober 2023.

## **VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR**

### **ALGEMENE INFO**

#### **BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het verbouwen van het bestaande gebouw naar 2 wooneenheden en het voorzien van een nieuwbouw met 6 wooneenheden.

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**

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 3 juni 2023 t.e.m. 2 juli 2023. Er werd één bezwaarschrift ingediend. Er werd geen informatievergadering gehouden.

##### **Inhoud bezwaarschrift**

Binnen het bezwaarschrift worden verschillende elementen aangehaald met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Hieronder worden de verschillende elementen opgesomd, waarna deze één voor één behandeld worden. Het bezwaarschrift is onderverdeeld in een aantal thema's: verdichting, verkeersveiligheid, overstromingsgevoeligheid, vergroening en privacy.

##### **Verdichting**

- Het bezwaarschrift stelt dat het gewestplan een dichtheid van 15 w/ha voorziet in woongebied met landelijk karakter en dat bijgevolg het voorliggende project met een dichtheid van ± 60 WE/ha niet aanvaardbaar is en strijdig is met het gewestplan. De bezwaarindienaar verwijst naar de omzendbrief van 8 JULI 1997. "Omszendbrief

*betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002” In de omzendbrief staat binnen artikel 6.1.2.2.1. ‘Deze gebieden zijn bestemd voor dezelfde functies als de woongebieden, maar er moet steeds rekening gehouden worden met het (landelijk) karakter van de omgeving. Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. Daarentegen is bv. appartementsbouw hier niet op zijn plaats.’*

- Het bezwaarschrift stelt dat de bebouwingsdichtheid in overeenstemming moet zijn met het karakter van de omgeving. Volgens het bezwaarschrift ligt de dichtheid rond 8 a 10 wooneenheden/hectare.
- Het bezwaarschrift stelt zich vragen bij de verdichting omwille van de beperkte openbaar vervoer voorzieningen.
- Het bezwaarschrift stelt dat bij percelen in woongebied met landelijk karakter, geenszins gebouwen in tweede bouworde kunnen worden toegestaan. Volgens het bezwaar is dit nu wel het geval en kon de achterliggende tuin bij de verkoop van de grond destijds niet bebouwd worden.
- Het bezwaarschrift stelt dat de meerwaarde die het project biedt onvoldoende is om de verdichting te verantwoorden. Het project voorziet in een fietsenherstelplaats, het aanleggen van een voetpad en een doorsteek naar Buurtweg nr. 68 richting dorpshart.

#### Verkeersveiligheid:

- Het bezwaarschrift stelt dat de aanvraag zorgt voor een verhoging van het risico op verkeersongevallen. Daarnaast stelt het bezwaarschrift dat er werd gesteld dat er geen bijkomende toegangswegen voor woningen werden toegestaan op het kruispunt.
- Het bezwaarschrift stelt dat een uitrit in de bocht zal zorgen voor een gevaarlijke situatie op het kruispunt. Het bezwaar stelt dat in eerdere aanvragen steeds vermeld werd dat een aansluiting op het kruispunt niet mogelijk was.
- Het bezwaarschrift stelt dat het project een mogelijk herinrichting van het kruispunt hypothekeert.

#### Overstromingsgevoeligheid:

- Het bezwaarschrift stelt dat de aanvraag is gelegen in een van nature overstroombaar gebied volgens de kaarten van Geopunt.
- Het bezwaarschrift stelt dat recente overstromingen aantonen dat de kaarten niet representatief zijn.

#### Vergroening:

- Volgens het bezwaarschrift heeft de bevolking zich in het onderzoek voor Geetbets 2.0 uitgesproken om het stationsplein en zijn omgeving te behouden als open ruimte (park, natuur, landbouw). Appartementen zijn bijgevolg niet op hun plaats.
- Het bezwaarschrift stelt dat de groenvoorziening in de aanpalende wijk Kerselant niet werd uitgevoerd zoals voorzien in het RSP van de gemeente. Volgens de bezwaarindiener werd in het RSP duidelijk vanuit gegaan dat de voorliggende projectzone groen zou blijven.
- Het bezwaar stelt dat de tuin behouden dient te blijven als groene dorpspoort voor Geetbets.

#### Privacy:

- Het bezwaarschrift stelt dat het vrije uitzicht van de omwonenden beperkt wordt en dat licht en zon worden weggenomen.
- Het bezwaarschrift stelt dat de inrij door het grote woonblok in de tuin een probleem zal vormen.

## **Behandeling bezwaar:**

### **Verdichting:**

Voorliggende aanvraag voorziet een dichtheid van circa 60 wooneenheden per hectare. De locatie is gelegen in woongebied met landelijk karakter in de dorpskern van Geetbets. Voor woongebieden met landelijk karakter wordt in de gewestplan voorschriften gesteld: *‘de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven’*. Er worden geen dichtheiden vastgelegd voor deze gebieden. In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen worden verdere toelichtingen gegeven in verband met de toepassing van de gewestplanvoorschriften. Deze toelichtingen zijn niet bindend, maar geven een idee over de inrichting van de bestemmingen. Voor het woongebied met landelijk karakter worden geen dichtheiden gegeven. Wel wordt gesteld in punt 6.1.2.2. *‘De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;*

Voor gebieden met een geringe dichtheid wordt een gemiddeld dichtheid van 15 wo/ha als richtgetal gegeven.

Cartografisch werd in de gewestplannen geen onderscheid gemaakt tussen een landelijk dorp en een afwerkingsgebied zoals lintbebouwing. Bij de beoordeling van dagelijkse aanvragen dient dan ook verder na gegaan te worden of de aanvraag betrekking heeft op een landelijk dorp of gehucht, dan wel op een lintbebouwing.

Punt 6.1.2.2.1. uit de omzendbrief stelt: *‘landelijke dorpen: Deze gebieden zijn bestemd voor dezelfde functies als woongebieden (zie ook 5.1.0.), maar er moet steeds rekening gehouden worden met het (landelijk karakter) van de omgeving. Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. Daarentegen is bv. appartementsbouw er niet op zijn plaats.’*

De gewestplannen stellen dus dat er een duidelijk onderscheid gemaakt dient te worden tussen kernen en woonlinten. Er wordt geen absolute dichtheid weergegeven voor de kernen, wel een suggestie van 15 wo/ha voor de totale zone landelijk woongebied. Dit wil zeggen, een hogere dichtheid in de kernen, een lagere dichtheid in het buitengebied. Hoewel er als niet bindend advies staat ‘geen appartementen’, kan gesteld worden dat de visie op ruimtelijke ordening sinds de invoer van de gewestplannen en de bijhorende voorschriften, sterk veranderd is.

Zo stelt het veel recentere Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (2023): *‘Er wordt gestreefd naar een selectieve verdichting van het bestaande woonweefsel in deze kernen. Deze verdichting kan op verschillende wijzen gerealiseerd worden: door vernieuwbouw met hogere woondichtheden, door het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, door het verhogen van het aantal bouwlagen, door het hergebruik van leegstaande panden voor woningen.’*

*‘Er wordt prioritair ingezet op een kwalitatieve en selectieve verdichting van de goed ontsloten en uitgebouwde plekken (kernen met een stedelijk karakter, stationsomgevingen, etc.). De regie om deze selectieve verdichting vorm te geven ligt bij de gemeente. De ruimtelijke ordening van de kern dient te worden bepaald door de gemeente.’*

Voorliggend project bevindt zich in het absolute centrum van Geetbets, een kern die conform het Provinciaal Beleidsplan Ruimte, gecategoriseerd kan worden als ‘levendige dorpskern’. Voor deze kernen wordt een selectieve verdichting voorgesteld om op die manier het buitengebied te kunnen vrijwaren. Voorgestelde ontwikkeling kadert bijgevolg binnen deze

ontwikkelingsperspectieven. Ook het RSP van de gemeente stelt bovendien een verdere verdichting voor van de kern het hoofddorp.

De voorgestelde dichtheid van 60 wo/ha is een aanzienlijke toename ten opzichte van het globale woongebied met landelijk karakter. Ze sluit echter veel meer aan de bij de dichtheid van de kern. Bovendien bevinden zich reeds meerdere meergezinswoningen met gelijkaardige dichtheden in de nabije omgeving. Het voorgesteld project bevindt zich op een centrumlocatie waarbij de belangrijkste voorzieningen op wandelafstand of fietsafstand bereikbaar zijn. Dergelijke locatie kan dergelijke dichtheden dan ook verantwoorden. Bovendien doet het project geen afbreuk aan de landelijke kwaliteiten van de omgeving aangezien de huidige site zich situeert in het centrum van een woonomgeving.

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat de bezwaren met betrekking tot de hoge dichtheid gegrond zijn, maar dat op voorliggende site dergelijke dichtheid te verantwoorden valt.

#### Verkeersveiligheid:

De aanvraag voorziet op het perceel een parking voor 12 parkeerplaatsen op een centrale plek op het perceel. Deze parking is toegankelijk via een oprit vanaf de Spoorwegstraat en bevindt zich op een afstand van circa 30 meter van het kruispunt tussen de Spoorwegstraat en de Drinkteelstraat. Er wordt geen bijkomende toegangsweg op het kruispunt aangelegd zoals het bezwaarschrift stelt. Enkel wordt er één oprit voorzien voor het volledige perceel. Deze oprit bevindt zich bovendien op voldoende afstand van het kruispunt en bevindt zich verder van het kruispunt dan in de bestaande toestand. Bij het in- en uitrijden van de nieuwe parking is er voldoende zicht, zowel links als rechts.

Daarnaast kan gesteld worden dat de verkeersgeneratie van een woonproject van beperkte omvang, zoals voorliggend project, minimaal is. Het aantal bijkomende wagens is absoluut verwaarloosbaar ten opzichte van het totale verkeer op voorliggende weg. Bovendien is er voldoende ruimte om dit verkeer op een veilige manier te laten verlopen en kan een wagen bij het uitrijden volledig op openbaar domein staan vooraleer hij de weg opdraait.

Tenslotte stelt het bezwaarschrift dat voorliggend project een verdere herinrichting van het kruispunt hypothekeert. Er worden echter geen wijzigingen met impact op het kruispunt voorzien in voorliggende aanvraag. De beperkte grondafstand bevindt zich op ruime afstand van het kruispunt en is minimaal. Het perceel 1<sup>o</sup> afdeling Sectie D nr. 35c3 blijft hoofdzakelijk openbaar domein en kan steeds ingezet worden voor een eventuele herinrichting van het kruispunt in de toekomst.

Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de bezwaren met betrekking tot de verkeersveiligheid ongegrond zijn.

#### Overstromingsgevoeligheid:

Conform de kaarten van recent overstroombare gebieden zoals beschikbaar op Geopunt, is de zone van het project niet gelegen binnen een recent overstroombaar gebied zoals in het bezwaarschrift wordt gesteld. Het dichtstbijzijnde van nature overstroombaar gebied bevindt zich op een afstand van  $\pm 300$  meter.

Conform de recente overstromingskaarten zoals beschikbaar via de VMM en geldig vanaf 1 januari 2023 is de voorliggende aanvraag minimaal gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied ter hoogte van het bestaande pand ter hoogte van het kruispunt. Het grootste deel van het perceel, waaronder de volledige zone bestemd voor de nieuwbouw is niet gelegen in

overstromingsgevoelig gebied.

Op basis van actuele modellen werd door de VMM een inschatting gemaakt van de overstromingsgevoeligheid en de mogelijke waterhoogte bij overstromingen, rekening houdend met verschillende klimaatscenario's. Op basis van deze modellen kan worden vastgesteld dat enkel een kleine zone vooraan het perceel een mogelijk risico vormt waarbij de maximale overstromingshoogte in deze zone circa 10 cm bedraagt. Voor de bebouwing speelt dit bijgevolg geen rol.

Omwille van de ligging in mogelijk pluviaal overstromingsgevoelig gebied werd advies gevraagd aan de Watering van Sint-Truiden. Er werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen waarvan de voorwaarden zullen worden overgenomen in de vergunning. Op die manier kan de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen rond waterbeleid beschouwd worden.

Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de bezwaren met betrekking tot de overstromingsgevoeligheid ongegrond zijn mits de aanvrager voldoet aan de voorwaarden zoals opgelegd in het advies van de Watering van Sint-Truiden.

#### Vergroening:

In het ruimtelijk structuurplan van Geetbets (RSP) werden een aantal richtlijnen en suggesties gedaan voor de woonuitbreidingszone tussen de Steenstraat en de Spoorwegstraat. Het inrichtingsplan dat werd toegevoegd in het RSP is maar een schetsmatige mogelijke indeling van deze zone. Dit plan heeft bijgevolg geen enkele juridisch waarde. De wijk Kerselant werd wel uitgevoerd volgens een heel aantal van deze principes waardoor er voldoende groen aanwezig is in de wijk. De voorliggende projectzone is niet mee opgenomen op de schets waardoor er geen uitspraken over gedaan werden.

Wel werd in het RSP opgenomen dat de woonzone in Geetbets dorp prioritair gestimuleerd dient te worden met aandacht voor een divers woonaanbod. Voorliggend project kadert binnen de selectieve kernverdichting.

De bezwaarindiener benoemt het projectgebied als groene dorpspoort. Buiten het feit dat er nauwelijks groen op de site aanwezig is, kan deze ook nauwelijks als poort beschouwd worden. De toegangszone tot het centrum bevindt zich reeds eerder in de Spoorwegstraat, waar een duidelijke overgang tussen landelijk open ruimtegebied en de woonkern aanwezig is.

Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de bezwaren met betrekking tot de vergroening niet van toepassing zijn.

#### Privacy:

Het voorliggende bouwproject brengt de privacy van de aanpalenden niet in gevaar. Het betreft een gebouw van maximaal 3 bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag geen ramen heeft aan de oostzijde die mogelijk voor privacyhinder kan zorgen. Bovendien bevinden de woningen in de Steenstraat zich op geruime afstand van de nieuwe bebouwing waardoor inkijk minimaal is. Er bevindt zich tevens voldoende begroeiing tussen het nieuwe project en de tuinzone van deze woningen.

Tenslotte kan gesteld worden dat de impact op schaduw beperkt is omwille van de dakvorm. Het betreft een gebouw van maximaal drie bouwlagen op voldoende afstand van de woningen in de Steenstraat. Er is bijgevolg een beperkte impact op deze woningen.

Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de bezwaren met betrekking tot privacy ongegrond zijn.

## **ADVIEZEN**

Op 5 juni 2023 werd het advies ontvangen van Watering van St. Truiden

Tijdens hevige regenbuien kan het rioleringsstelsel ter hoogte van de projectlocatie onder druk komen te staan. Hierdoor ontstaat er een mogelijk risico op terugslag (naar de woningen) vanuit de riolering.

Vandaar dat wij aanraden om goed inspecteerbare terugslagkleppen op de riolering te plaatsen.

Namens de Watering van Sint-Truiden,

Dr. Karel Vandaele

Watermanager - erosiecoördinator

### **Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**

Op 31 mei 2023 werd het gunstig advies ontvangen van de Hulpverleningszone Oost (Vlaams-Brabant). (Verslag als bijlage)

Advies

- Er wordt een gunstig advies, inzake brandveiligheid, tot bouwen verleend indien aan hoger vermelde opmerkingen wordt voldaan.

- 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&2
- attesten van de gebruikte materialen voor doorvoeringen door Rf-wanden
- attest reactie bij brand van de dakisolatie
- attest plaatser brandwerende deuren

- 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 brandweeradvis. De factuur zal rechtstreeks naar de aanvrager gezonden worden.

### **Advies: volledig voorwaardelijk gunstig**

Op 16 juni 2023 werd het volledig gunstig advies ontvangen van Toegankelijk Vlaanderen  
Zie bijlage.

### **Advies: volledig gunstig**

Op 12 juni 2023 werd het advies ontvangen van Fluvius System Operator  
Bijgevoegd vindt u het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius.

**Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**

Op 1 juni 2023 werd het gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies ontvangen van De Watergroep

Advies Aftakkingen en Aansluitingen

*Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden*

Zoals afgesproken per mail zullen alle tellers in de kelder van het bestaande gebouw geplaatst worden en is dit lokaal voor iedereen toegankelijk (zie mail).

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter beschikken. De plaats van de watermeters moet beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Het tellerlokaal moet grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw.

Voor gemeenschappelijke ruimten geldt dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

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

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

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

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, 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:

<https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/extra-services/digitalewatermeter>

**Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**

Op 26 mei 2023 werd het advies ontvangen van TELENET

Geacht college

In het gebied waar deze verkavelings- of bouwaanvraag zich situeert, baat Telenet echter geen kabelinfrastructuur uit. Hiervoor kunt u terecht bij de lokale kabelmaatschappij.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

### **Advies: volledig geen advies**

#### **Op 6 juni 2023 werd het advies ontvangen van PROXIMUS**

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 oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar [werf.a2@proximus.com](mailto:werf.a2@proximus.com).
- 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](mailto:netwerkstudie.a22@proximus.com)

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](http://www.proximus.be/bouwen).

### **Advies: volledig voorwaardelijk gunstig**

#### **PROJECT-MER**

Niet van toepassing.

## **TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING**

### **Gewestplan**

De aanvraag is volgens het gewestplan Opheffing van reservatiestroken die in overdruk zijn afgebakend in gewestplannen of algemene plannen van aanleg goedgekeurd op 14 december 2018 gelegen in:

#### **op te heffen reservatiestrook**

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;

#### **woonuitbreidingsgebieden**

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis

is aangegaan door de promotor.

### **reservatie-gebieden**

De reservatie- en erfdiensbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.

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 bestaanbaar 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.

### Vogelrichtlijngebieden.

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 5 juli 2013
- Provinciale verordening met betrekking tot verhardingen goedgekeurd op 24 juni 2014
- Provinciale Stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012
- algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven. goedgekeurd op 8 juli 2005
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband goedgekeurd op 9 juni 2017

## Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

Omgevingsvergunning OMV/2020/00086/OMV\_2020118319 voor afbraak van een bestaande vrijstaande handelwoning met bijgebouwen en het bouwen van een vrijstaande meergezinswoning (10 wooneenheden) geweigerd op 23/09/2021.

Stedenbouwkundige vergunning (2000/09) voor het uitbreiden van de café - goedgekeurd op 03/04/2000.

Stedenbouwkundige vergunning (1139) voor het bouwen van een caféterras. - goedgekeurd op 21/05/1991.

Stedenbouwkundige vergunning (2010/49) voor aanleg van de verkeersleefbaarheidsweg tussen de drinkteilstraat en de glabbeekstraat - goedgekeurd op 03/12/2010.

## 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>

- De woning is gelegen in een **centraal of collectief geoptimaliseerd gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan.

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](http://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 van de aanvraag heeft een totale oppervlakte van ± 13a20ca. Het goed is gelegen op de hoek van de Steenstraat (gemeenteweg) en de Spoorwegstraat (gemeenteweg). De site bevindt zich in de kern van het dorp Geetbets. Aan de kruising van de Steenstraat met de Drinkteilstraat bevindt zich het statieplein dat ingericht is als parkeerzone. Op het terrein van de aanvraag bevindt zich een voormalig handelspand, gebouwd tot op de zijdelingse perceelsgrenzen en gericht naar het statieplein. Het pand bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met een schilddak en een bijgebouw aan de rechterzijde van één bouwlaag afgewerkt met een plat dak. Het pand heeft een karakteristieke gevel met hoge raamopeningen en sterk geaccentueerde architectuur. De rest van het terrein van de aanvraag is braakliggend.

Tussen het terrein en de Spoorwegstraat loopt een baangracht en tussen het terrein en de aanpalende wijk Kerselant, loopt een buurtweg die de doorsteek maakt naar de Steenstraat. Het project Kerselant bestaat uit een 40-tal woningen, hoofdzakelijk in halfopen verband of gekoppeld. In de Steenstraat grenst het pand aan een ander handelspand dat eenzelfde dorpse uitstraling heeft en ook uit twee bouwlagen met een hellend dak bestaat. De bebouwing in de omgeving is overwegend residentieel met enkele handelspanden en verschillende meergezinswoningen. Het gabarit bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen met een hellend dak. Voorbij de wijk Kerselant vangt het agrarisch gebied aan.

### **Beschrijving project.**

Het project van voorliggende aanvraag bestaat uit twee delen. Enerzijds het renoveren en omvormen van het bestaande handelspand naar twee wooneenheden. Anderzijds het bouwen van een nieuwbouw meergezinswoning bestemd voor 6 wooneenheden.

Het bestaande pand aan de Steenstraat bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met een schilddak

en een achterbouw van 1 bouwlaag afgewerkt met een zadeldak. Het gebouw is ingeplant op  $\pm 4,50$  meter van de voorste perceelsgrens en bevindt zich tot op en deels over de perceelsgrens aan de rechterzijde. De aanvraag voorziet het inrichten van 2 appartementen (appartement 7 en 8) binnen het bestaande volume met een beperkte uitbreiding aan de rechtergevel voor de circulatie. Na de werken is het volume  $\pm 9,88$  meter breed aan de voorzijde met een maximale bouwdiepte van  $\pm 16$  meter langs de Spoorwegstraat. Op het gelijkvloers bevindt zich een inkomhal naar een gelijkvloers appartement. Het appartement 7 heeft een oppervlakte van  $\pm 94$  m<sup>2</sup> en bestaat uit een inkomhal met toilet, een open leefruimte met keuken, eetkamer en zithoek, twee slaapkamers, een badkamer en een berging. Aan de achterzijde bevindt zich een terras en een kleine tuinzone met private berging en fietsenberging voor 3 fietsen. Op de verdieping bevindt zich een duplexappartement met op de eerste verdieping een inkomhal met berging en toilet, een leefruimte met keuken, eetkamer en zithoek en een dakterras van  $\pm 21$  m<sup>2</sup>. Op de tweede verdieping onder het dak, bevinden zich twee ruime slaapkamers en een badkamer. Appartement 8 heeft een oppervlakte van  $\pm 120$  m<sup>2</sup> inclusief terras. Aan de achterzijde van de aanbouw op het gelijkvloers wordt een overkapping voorzien van  $\pm 16$  m<sup>2</sup> voor de inrichting van een fietsherstelpunt. Er zal een automaat met fietsmateriaal voorzien worden als ruimte om herstellingen uit te voeren. Het herstelpunt sluit aan bij een verharding op het openbaar domein vanwaar de fietssnelweg aan de overzijde van de Spoorwegstraat eenvoudig bereikbaar is.

Het tweede deel van het project bestaat uit een nieuwbouw, bestemd voor wooneenheden (appartement 1-6). Het nieuwe volume is  $\pm 24,0$  meter breed met een bouwdiepte van  $\pm 15$  meter op het gelijkvloers en  $\pm 11$  meter op de verdieping. Het volume bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak, dwars op de weg georiënteerd. Aan de linkerkant bevindt zich een overkraging van  $\pm 5$  meter voor het inrichten van parkeerplaatsen onder het gebouw. Aan de voorzijde bevindt zich een uitbouw van 1 bouwlaag met plat dak als dakterras. Het zadeldak heeft een kroonlijsthoogte van  $\pm 6,05$  meter en een nokhoogte van  $\pm 11,30$  meter. De gevels worden afgewerkt een rood genuanceerd gevelsteen die aansluit bij de omgeving.

Op het gelijkvloers van het gebouw bevinden zich 3 appartementen (appartementen 1,2 en 3). Appartementen 1 en 2 zijn bereikbaar via een centrale toegang waarin zich de circulatiekoker met trap en lift bevindt. Appartement 1 heeft een oppervlakte van  $\pm 73$  m<sup>2</sup> en bestaat uit een inkomhal met toilet, een open leefruimte met keuken en berging, eetkamer en zithoek, twee slaapkamers en een badkamer. Aan de achterzijde beschikt het appartement over een terras en kleine private tuin. Appartement 2 heeft een oppervlakte van  $\pm 73$  m<sup>2</sup> en bestaat uit een inkomhal met toilet, een open leefruimte met keuken en berging, eetkamer en zithoek, een volwaardige slaapkamer, één kleine slaapkamer en een badkamer. Aan de achterzijde beschikt het appartement over een terras en kleine private tuin. Appartement 3 is via een aparte voordeur bereikbaar en heeft een oppervlakte van  $\pm 75$  m<sup>2</sup>. Het appartement bestaat uit een inkomhal met toilet, een open leefruimte met keuken, berging, eetkamer en zithoek, een volwaardige slaapkamer, één kleine slaapkamer en een badkamer. Aan de achterzijde beschikt het appartement over een terras en een private tuin die zich uitstrekt tot de zijkant van het gebouw.

Op de verdieping bevinden zich eveneens 3 appartementen (appartement 4-6) waarvan één duplex-appartement (appartement 5). De drie appartementen zijn bereikbaar via de centrale circulatiehal. Appartement 4 heeft een oppervlakte van  $\pm 94$  m<sup>2</sup> en bestaat uit een kleine inkomhal, een open leefruimte met keuken, berging, eetkamer en zithoek en een nachthal met twee slaapkamers waarvan één met dressing, een badkamer en een toilet. Aan de voorzijde beschikt het appartement over een dakterras van  $\pm 33$  m<sup>2</sup> met private berging van 4 m<sup>2</sup>. Appartement 6 heeft een oppervlakte van  $\pm 80$  m<sup>2</sup> en bestaat uit een kleine inkomhal met toilet, een open leefruimte met keuken, berging, eetkamer en zithoek en een nachthal met twee slaapkamers en een badkamer. Aan de voorzijde beschikt het appartement over een dakterras van  $\pm 33$  m<sup>2</sup> met private berging van 4 m<sup>2</sup>. Appartement 5 bevindt zich centraal en betreft een

duplex met een totale oppervlakte van  $\pm 112 \text{ m}^2$ . Op de verdieping bevindt zich de inkom met toilet, een badkamer en twee slaapkamers. Op de 2<sup>de</sup> verdieping, onder het dak, bevindt zich een hal met toilet, een open leefruimte met keuken, zithoek en eetkamer en een aparte bureauimte. Aan de rechterzijde bevindt zich een ruim dakterras van  $\pm 31 \text{ m}^2$  met private berging.

Het gebouw is ingeplant op  $\pm 13$  meter uit de as van de weg en minimaal 3 meter van de rechter perceelsgrens en met de hoek minimaal  $\pm 4,40$  meter van de achterste perceelsgrens. De voortuinzone bestaat uit groen met 2 paden naar de inkom. Links van het gebouw wordt een parkeerzone ingericht voor in totaal 12 parkeerplaatsen waarvan één voor mindervaliden. 4 parkeerplaatsen bevinden zich overdekt. De parkeerzone bestaat uit grasdallen met een totale oppervlakte van  $\pm 250 \text{ m}^2$ . Aansluitend op de parking, aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een overdekte fietsenstalling van  $\pm 18$  meter breed. De rest van het perceel wordt ingericht met groen en er worden enkel bomen aangeplant.

Tenslotte bevat de aanvraag ook een beperkte grondafstand. Ter hoogte van de Spoorwegstraat wordt een strook van  $\pm 1$  meter breed en  $\pm 34$  meter lang afgestaan om op te nemen bij het openbaar domein als voetpad. Ter hoogte van parkeerplaats 12 zal een klein deel van het perceel, met een oppervlakte van  $\pm 7,40 \text{ m}^2$  van het openbaar domein worden afgestaan voor de inrichting van de parking. Er werd hierover een gemeenteraadsbeslissing genomen op 25 september 2023.

### **Functionele inpasbaarheid.**

Het ingediende project voorziet het verbouwen van het bestaande gebouw naar 2 wooneenheden en het voorzien van een nieuwbouw met 6 wooneenheden in open verband. De aanvraag is gelegen binnen woongebied met landelijk karakter en deels in woonuitbreidingsgebied. Een deel van het woonuitbreidingsgebied werd ingericht met de ontwikkeling van de wijk 'Kerselant'. Aangezien de bevoegde overheid in dit geval niet over de ordening van het gebied heeft beslist, volgt uit de bepaling van artikel 5.1.1. van het inrichtingsbesluit dat het woonuitbreidingsgebied enkel bestemd is voor 'groepswooningbouw'. Groepswooningbouw, zoals bepaald in artikel 5.1.1. van het inrichtingsbesluit, betekent het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, bestemd voor bewoning, die één samenhangend geheel vormen. Belangrijke criteria zijn dus één werf, meerdere eenheden (zonder dat daar een minimum op gezet wordt), en ruimtelijke en vormelijke eenheid en samenhang. De woningen moeten ook gelijktijdig opgericht worden. Het project betreft de bouw van een meergezinswoning en de inrichting van een bestaand gebouw met een gemeenschappelijke aanleg van de niet-bebouwde omgeving. waardoor voldaan is aan de definitie van groeswoningbouw en aanvraag niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonuitbreidingsgebied. Daarnaast is de voorliggende aanvraag ook niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter. Het woongebied met landelijk karakter is immers bestemd voor woningbouw in het algemeen, conform de gewestplanvoorschriften waardoor voorliggend project functioneel inpasbaar is.

Het project is gelegen in de dorpskern van het hoofddorp Geetbets. Via de nodige fietspaden, voetpaden en het doorsteekpad (Sentier 68) ligt het project op fiets- en wandelafstand van het dorpscentrum. Het project zelf voorziet in het creëren van een veilige verbinding richting Stationsplein door het doorsteekpad komende vanuit Kerselant te verbinden met het voetpad ter hoogte van de Steenstraat. Het project is gelegen op wandelafstand (ca. 250 meter) van de belangrijkste voorzieningen in het dorps hart (AD Delhaize, AC Den Molencouter, WZC Betze Rust, de school, de kunstacademie, de bib, ...). Het project is gelegen binnen fietsafstand (2 km) van de overige belangrijke voorzieningen (apotheek, horeca, dokter, ...) Het project is gelegen op minder dan 250 meter van een halte van de Lijn dewelke door een reguliere lijn bediend wordt.

Het project voorziet in 8 wooneenheden en een publiek fietsherstelpunt. Het project grenst aan het woonproject Kerselant, hetgeen voorziet in een mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen. Via de doorsteek langs Kerselant, sluit het project ook nauw aan bij de meergezinswoningen gelegen Steenstraat 15-19. Bijgevolg kan gesteld worden dat het project in overeenstemming is met de bestemming van de omgeving en dat er voldoende functies in de onmiddellijke omgeving van het project zijn om een verdichtingsproject te verantwoorden. Het project voorziet daarnaast in het toevoegen van een fietsherstelpunt in de onmiddellijke nabijheid van de fietssnelweg en in de kern van Geetbets. Bijgevolg kan geoordeeld worden dat de aanvraag functioneel inpasbaar is.

### **Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.**

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. Het project voorziet in de herinrichting van de bestaande bebouwing tot meergezinswoning met 2 wooneenheden en het bouwen van een nieuw volume voor 6 wooneenheden. De rest van het perceel zal worden ingericht als parkeerzone voor zowel auto's als fietsen waarbij ook de nodige groenvoorziening wordt aangelegd, zowel als private tuinzone als publiek groen.

Het nieuwe bouwvolume wordt ingeplant met de voorgevellijn op een afstand van  $\pm 3,15$  meter van de nieuwe rooilijn en  $\pm 13,01$  meter van de as van de weg. Het volume bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met een dwars zadeldak met een nokhoogte tot  $\pm 11,30$  meter. De afstand tot de rechter perceelsgrens bedraagt minimaal 3,0 meter en heeft een afstand van  $\pm 15$  meter tot de eerste woning van de wijk 'Kerselant'. De afstand van de achtergevel tot de achterste perceelsgrens varieert tussen  $\pm 4,40$  meter en  $\pm 11,50$  meter. De afstand tot de perceelsgrenzen is omwille van de vorm van het perceel niet overal even groot, maar is voldoende om geen negatieve impact te hebben op de aanpalende percelen. De afstand tot de woningen gelegen aan de Steenstraat is voldoende om geen bezonningsproblemen of privacy problemen te veroorzaken. ER bevinden zich bovendien geen ramen aan deze zijde van de bovenverdieping waardoor inkijk minimaal is en met de nodige groenvoorziening volledig verhinderd kan worden.

Het project heeft een totale bebouwde oppervlakte van  $\pm 525$  m<sup>2</sup> wat overeenkomt met een bebouwingsgraad van  $\pm 39\%$ . Dergelijke bebouwingsgraad is hoog, maar in overeenstemming met de omgeving en eigen aan dorpskern. Het project is verantwoord binnen het centrum. Er zijn verschillende voorzieningen aanwezig, zodat de bouwplaats de voorgestelde woondichtheid van  $\pm 60$  wo/ha kan verdragen. Rondom de bebouwing worden enkele verhardingen aangelegd in waterdoorlatende verhardingen. De parkeerzone, centraal op het perceel, wordt aangelegd in grasdallen en is voorzien voor 12 wagens en een overdekte fietsenstalling voor minimaal 23 fietsen. Rondom de parkeerzone bevindt zich een beperkte zone voorzien voor groeninrichting. De rest van de open ruimte, behalve de voortuinzone, zal voorzien worden als private, hoofdzakelijk groene, tuinzones. Ter hoogte van het fietspunt wordt een verharding in klinkers voorzien als herstelplaats en stalplaats. De terreinaanleg zal gebeuren door de ontwikkelaar. De totale verhardingsgraad van het project bedraagt  $\pm 65\%$ . Dit is aanzienlijk, maar niet vreemd voor een project binnen de kern van het hoofddorp Geetbets. Bovendien wordt het terrein dat nu braak ligt, afgewerkt als volwaardig deel van de kern. De voortuinzone van het bestaande pand zal onthard worden. Daarnaast worden verschillende bomen aangeplant op en rondom het perceel.

Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat het project een zekere impact heeft op de omgeving, die echter niet als negatief beschouwd dient te worden. Het project past wat schaal en ruimtegebruik betreft in de omgeving en voorziet een selectieve kernverdichting binnen de kern van het hoofddorp Geetbets. Het project kan bijgevolg in overeenstemming met de goede

ruimtelijke ordening beschouwd worden.

### **Visueel-vormelijke elementen.**

De nieuwbouw is opgevat als een grote dorpsvilla die door zijn inplanting en materiaalgebruik kan beschouwd worden als de kop van de aanpalende woonwijk Kerselant. Zowel de dakvorm als het materiaalgebruik verwijzen naar de aanpalende woonwijk en de landelijke omgeving. De bouwdiepte, bouwhoogte en bouwvrije zones worden gerespecteerd in navolging van de verscheidenheid van de bebouwing in de omgeving.

Het bestaande gebouw op de kop van het project blijft bovendien als karaktervol pand behouden zodat de beeldwaarde van het kruispunt ongewijzigd blijft. Het voorliggende project voorziet in de afwerking van een braakliggend en verwaarloosd terrein waardoor het de beeldwaarde van de dorpskern verhoogt. De bouwhoogte is beperkt tot die van een gangbare eengezinswoning en de impact op bezonning wordt door de oriëntatie van het dak maximaal beperkt.

Het ontwerp is aldus verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening : de voorgestelde inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de van kracht zijnde normen. De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande, omliggende bebouwing.

### **Cultuurhistorische aspecten.**

Het bestaande kopgebouw op de hoek van het projectgebied zal gerenoveerd worden met een beperkte volume-uitbreiding. Het karakter van het gebouw blijft behouden waardoor ook de erfgoedwaarde van het pand behouden blijft als beeldbepalend voor dorpskern van Geetbets.

### **Mobiliteitsaspect.**

Voorliggende project voorziet in 12 parkeerplaatsen voor auto's, waarvan 1 parkeerplaats voor mindervaliden beschikbaar is. Het project voorziet bijgevolg 1,5 parkeerplaats per wooneenheid, hetgeen in overeenstemming is met de gehanteerde norm in Geetbets. Daarnaast wordt een overdekte fietsenstalling voorzien voor minimaal 23 fietsen, hetgeen overeenkomt met  $\pm 1$  plaats per hoofdkussen. De fietsenstallingen hebbe een minimale breedte van 70 cm en voorzien in ruimte voor minimaal 3 buitenmaatse fietsen.

Door de ligging van het project in het centrum van Geetbets zal een groot deel van de verplaatsingen met de fiets of zelfs te voet gemaakt kunnen worden. De impact van het verkeer op de omgeving is bijgevolg beperkt. Bovendien voorziet het project in slechts 8 wooneenheden. De bijkomende verkeersgeneratie van dergelijk project is minimaal ten opzichte van het aanwezige verkeer op de omliggende straten.

De zone voor het parkeren wordt centraal op het perceel voorzien zodat alle voordeuren eenvoudig toegankelijk zijn. De parking is toegankelijk via een oprit vanaf de Spoorwegstraat en bevindt zich op een afstand van circa 30 meter van het kruispunt tussen de Spoorwegstraat en de Drinkteelstraat. Er wordt geen bijkomende toegangsweg op het kruispunt aangelegd zoals het bezwaarschrift stelt. Enkel wordt er één oprit voorzien voor het volledige perceel. De oprit bevindt zich bovendien op voldoende afstand van het kruispunt en bevindt zich verder van het kruispunt dan in de bestaande toestand. Bij het in- en uitrijden van de nieuwe parking is er voldoende zicht, zowel links als rechts.

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg en voorziet een beperkte verkeersgeneratie. Er wordt voldoende parkeerplaats op eigen terrein voorzien.

### **Bodemreliëf.**

Het bestaande terrein wordt zoveel mogelijk behouden.

### **Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

Het gelijkvloers van de nieuwbouw bevat 3 wooneenheden. De wooneenheden beschikken elk over een private buitenruimte met groene afsluiting aan de perceelsgrenzen. Zowel de bewoners als de omwonenden beschikken op die manier over voldoende privacy.

Op de verdieping worden eveneens wooneenheden voorzien. De wooneenheden beschikken over een ruime private buitenruimte aan de voorzijde, in de vorm van een dakterras. Aan de achtergevel bevinden zich enkel slaapvertrekken op de verdieping, waardoor privacyhinder naar omwonenden minimaal is. Bovendien is de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen ruim voldoende om inkijk te vermijden.

Het woongedeelte onder het dak tenslotte beschikt over een private buitenruimte aan de zuidzijde van het gebouw, ingebed in het dakvolume. Het dakterras beschikt over voldoende privacy en veroorzaakt omwille van zijn inwerking in het dak ook geen privacyhinder naar de omgeving toe. Op de dakverdieping werden ook geen ramen voorzien aan de oostzijde om eventuele inkijk naar de aanpalende tuinen te vermijden.

De positionering en de uitwerking van de private buitenruimtes (tuinen, terrassen) is zo opgevat dat inkijk tussen de verschillende buitenruimtes en naar de omliggende private woningen en buitenruimtes vermeden en/of beperkt wordt. Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat er geen hinder door inkijk veroorzaakt wordt door de inplanting van de nieuwbouw.

Daarnaast werd in de beoordeling met mobiliteit reeds aangetoond dat er geen verkeershinder wordt veroorzaakt door het project.

Tijdens de afbraak- en aanlegfase van het project zal het project effecten hebben op vlak van bijkomende voertuigenbewegingen (werfverkeer), geluidsemissies en trillingen. Deze effecten zijn er echter beperkt of tijdelijk van aard en zullen in de mate van het mogelijke beperkt worden.

### **DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN**

De aanvraag voldoet aan de decretale beoordelingselementen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het artikel 32 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

De gemeenteraad heeft op 25 september 2023 het volgende beslist: De gemeente zal een deel van het openbaar domein (deel van perceel 35 C3) met een oppervlakte van  $\pm 7,40 \text{ m}^2$  overdragen aan de aanvrager. De aanvrager zal van zijn kant een deel van het perceel 35 X3 met een oppervlakte van  $\pm 33,80 \text{ m}^2$  overdragen aan het openbaar domein. Er worden verschillende lasten in deze

beslissing opgenomen, voornamelijk met betrekking tot de aanleg van het openbare domein.

Door de beslissing van de gemeenteraad in dit dossier werd ingevolge artikel 32, §2, 3° van het decreet omgevingsvergunning de beslissingstermijn eenmalig met 60 dagen verlengd. Dit werd meegedeeld aan de aanvrager bij het volledig en ontvankelijk verklaren van het dossier. De uiterste beslissingsdatum werd bijgevolg 6 november 2023.

### **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 bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte 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 bestaande uit 2 gekoppelde putten met een totale inhoud van 9000 liter en infiltratieoppervlakte 16,75 m<sup>2</sup>. 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

Op 2 oktober 2023 werd de nieuwe Gewestelijke Hemelwaterverordening van toepassing. Deze is nog niet verplicht van toepassing op voorliggende aanvraag omwille van het indienen voor 2 oktober. Omwille van de mogelijke waterproblematiek en met het oog op een duurzame toekomst zal voor de nieuwbouw in dit project wel voldaan dienen te worden aan de nieuwe hemelwaterverordening met betrekking tot de opvang en het hergebruik van hemelwater. Dit wil zeggen dat de aanvraag dient te voorzien in een regenwaterput van minimaal 100 liter/m<sup>2</sup> dakoppervlakte. Dat komt in dit project overeen met een volume van 33.000 liter. Conform de nieuwe verordening dient per overschreden volume van 5000 liter minimaal 1 wooneenheid te worden aangesloten voor het volledig hergebruik van hemelwater. Voor dit project komt dat overeen met de aansluiting van de 6 nieuwbouw appartementen. Het hemelwater dient minimaal gebruikt te kunnen worden voor de toiletten, wasmachine en buitenkraantjes. Bijkomend dient de overloop van de hemelwatervoorziening te worden aangesloten op een infiltratievoorziening met een volume van minimaal 10.890 liter. Dit komt overeen met 33 liter/m<sup>2</sup> conform de nieuwe hemelwaterverordening. Voor de verhardingen wordt hier een uitzondering gemaakt. De noodoverloop van de infiltratievoorziening wordt aangesloten op de voorliggende open gracht.

### **MER-SCREENING**

Het voorgenomen 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. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken: renovatie en omvormen van een bestaande handelswoning tot 2 wooneenheden en het bouwen van een vrijstaande meergezinswoning (6 wooneenheden) met de aanleg van verhardingen.

Er zijn bij exploitatie van het project geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft. Het woonproject heeft een gezamenlijke parking (1,5 auto's per wooneenheid) die bereikbaar is vanop de Spoorweg. De parking beschikt over 12 parkeerplaatsen en 23 fietsparkeerplaatsen. De fietsenbergingen bevinden zich bovengronds, zijn overdekt en eenvoudig te bereiken om het fietsgebruik te stimuleren. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt en een groot deel van de verplaatsingen kan omwille van de ligging in de kern met de fiets, te voet of met het openbaar vervoer worden afgelegd. Bijgevolg zijn er geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid & trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Tijdens de afbraak- en aanlegfase van het project zal het project effecten hebben op vlak van bijkomende voertuigenbewegingen (werfverkeer), geluidsemissies en trillingen. Deze effecten zijn er echter beperkt of tijdelijk van aard.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied. Het bestaande karaktervolle pand op de hoek van het projectgebied blijft behouden.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van de woningen zal maximaal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt maximaal geïnfilteerd. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringsstelsel. De aanvraag voldoet aan de hemelwaterverordeningen en dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgelegd in het advies van de Watering van Sint-Truiden. Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de impact op de waterhuishouding maximaal beperkt wordt en eventuele overstromingsgevoeligheid vermeden wordt.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Het geplande project is gelegen in de dorpskern van Geetbets, langs een goed uitegruste weg. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

## **TOETSING LUIK MILIEU**

Niet van toepassing

**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:****Voorwaarden opgelegd door de bevoegde adviesinstanties:**

- De voorwaarden bijgevoegd in het advies van Proximus van 6 juni 2023 dienen te worden nageleefd (zie bijlage):

- 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 oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
- 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](mailto:netwerkstudie.a22@proximus.com)

- De voorwaarden bijgevoegd in het advies van de Watering van Sint-Truiden van 5 juni 2023 dienen te worden nageleefd (zie bijlage):

- Gelieve goed inspecteerbare terugslagkleppen op de riolering te plaatsen.

- De voorwaarden vermeld in bijgevoegd brandpreventieverslag van 31 mei 2023 na te leven (zie bijlage).

- De voorwaarden bijgevoegd in het advies van Fluvius van 12 juni 2023 dienen te worden nageleefd (zie bijlage).

- De voorwaarden bijgevoegd in het advies van De Watergroep van 1 juni 2023 dienen te worden nageleefd (zie bijlage):

- Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Het tellerlokaal moet grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw.
- Voor gemeenschappelijke ruimten geldt dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.
- De muurdoorgangen moeten bij voorkeur voorzien worden in de hoeken van de tellerruimte. De opening moet minstens 150mm bedragen. De afdichting van de doorgang is verantwoordelijkheid van de klant.
- Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir.
- De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

**Lasten voor de aanleg van het openbaar domein:**

- De aanvrager dient te voorzien in de opmaak van een nieuwe rooilijnplan met prekadastratie.  
- De aanvrager dient te voorzien in de omgevingsaanleg conform type bestek 250 van de volgende zones op openbaar domein:

- alle voetpaden, toegang tot inkom bestaand gebouw, toegang tot fietspunt, voetpad dat de verbinding maakt met het bestaande pad komende van Kerselant: aanleg in donkergrijze / antraciet betonklinkers cfr. de bestaande betonklinkers van het voetpad.
- Het inzaaien van de berm met gras conform het inplantingsplan.
- De aanplant van de op plan aangeduide bomen (3 stuks): *Carpinus betulus fastigiata*

hoogstam – plantmaat 20/25 en de aanplant van de hagen: Acer campestre – plantmaat 40/50.

- Het plaatsen van 1 zitbank aan het fietspunt. Het betreft dezelfde type bank als op het stationsplein, namelijk: De zitbank is samengesteld uit gebichromateerd staal en geïmpregneerd Pinehout en voldoet aan de detailtekening. Het zitvlak wordt gevormd door een geheel van 5 balken. Deze balken steunen op 2 HEA240 profielen in gebichromateerd staal. Verankering via draadstangen, te bevestigen in cementbetonverharding, afwerking onder de bank in klinkerverharding.

Afmetingen: Bank = lengte 2000 mm x breedte 560 mm x hoogte 440 mm; Planken = lengte 2000 mm x breedte 95 mm x dikte 200 mm. De plaatsing zoals weergegeven op de plannen.

- Voorafgaand aan de uitvoering van de hierboven omschreven werken, dient de bouwheer de opbouw en materialen conform type bestek 250 voor te leggen ter goedkeuring aan de technische dienst en het college van burgemeester en schepenen.

- De aanvrager dient zowel te voorzien in het onderhoud van het groen op eigen terrein als het groen op openbaar domein op perceel 1<sup>e</sup> afd. sectie D nr. 35c3.

- Het college legt de volgende financiële waarborg op, als garantie dat de opgelegde lasten zullen uitgevoerd worden:

Een financiële waarborg:

- 35.000 euro
- De waarborg dient geleverd te zijn voor de start der werken.

#### Algemene voorwaarden:

- De aanvrager dient bij de nieuwbouw te voorzien in een hemelwatervoorziening met een minimaal volume van **33.000 liter** en een infiltratievoorziening met een minimaal volume van **10.890 liter**. Het hemelwater dient minimaal hergebruikt te worden in de 6 nieuwe wooneenheden met aansluiting voor de toiletten en de wasmachine.

- Tijdens de werken 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 werken.

- Voor de ingebruikname van de woningen moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012)

- De aanvrager dient te voorzien in de groene perceelsafsluitingen zoals voorzien op het inplantingsplan in de vorm van een levende haag van streekeigen beplanting.

**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.

### **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 3 juni 2023 t.e.m. 2 juli 2023. Er werd één bezwaarschrift ingediend.

## **Inhoud bezwaarschrift**

Binnen het bezwaarschrift worden verschillende elementen aangehaald met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Hieronder worden de verschillende elementen opgesomd, waarna deze één voor één behandeld worden. Het bezwaarschrift is onderverdeeld in een aantal thema's: verdichting, verkeersveiligheid, overstromingsgevoeligheid, vergroening en privacy.

### Verdichting

- Het bezwaarschrift stelt dat het gewestplan een dichtheid van 15 w/ha voorziet in woongebied met landelijk karakter en dat bijgevolg het voorliggende project met een dichtheid van  $\pm 60$  WE/ha niet aanvaardbaar is en strijdig is met het gewestplan. De bezwaarindiener verwijst naar de omzendbrief van 8 JULI 1997. *“Omsendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002”* In de omzendbrief staat binnen artikel 6.1.2.2.1. *‘Deze gebieden zijn bestemd voor dezelfde functies als de woongebieden, maar er moet steeds rekening gehouden worden met het (landelijk) karakter van de omgeving. Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. Daarentegen is bv. appartementsbouw hier niet op zijn plaats.’*
- Het bezwaarschrift stelt dat de bebouwingsdichtheid in overeenstemming moet zijn met het karakter van de omgeving. Volgens het bezwaarschrift ligt de dichtheid rond 8 a 10 wooneenheden/hectare.
- Het bezwaarschrift stelt zich vragen bij de verdichting omwille van de beperkte openbaar vervoer voorzieningen.
- Het bezwaarschrift stelt dat bij percelen in woongebied met landelijk karakter, geenszins gebouwen in tweede bouworde kunnen worden toegestaan. Volgens het bezwaar is dit nu wel het geval en kon de achterliggende tuin bij de verkoop van de grond destijds niet bebouwd worden.
- Het bezwaarschrift stelt dat de meerwaarde die het project biedt onvoldoende is om de verdichting te verantwoorden. Het project voorziet in een fietsenherstelplaats, het aanleggen van een voetpad en een doorsteek naar Buurtweg nr. 68 richting dorps hart.

### Verkeersveiligheid:

- Het bezwaarschrift stelt dat de aanvraag zorgt voor een verhoging van het risico op verkeersongevallen. Daarnaast stelt het bezwaarschrift dat er werd gesteld dat er geen bijkomende toegangswegen voor woningen werden toegestaan op het kruispunt.
- Het bezwaarschrift stelt dat een uitrit in de bocht zal zorgen voor een gevaarlijke situatie op het kruispunt. Het bezwaar stelt dat in eerdere aanvragen steeds vermeld werd dat een aansluiting op het kruispunt niet mogelijk was.
- Het bezwaarschrift stelt dat het project een mogelijk herinrichting van het kruispunt hypothekeert.

### Overstromingsgevoeligheid:

- Het bezwaarschrift stelt dat de aanvraag is gelegen in een van nature overstroombaar gebied volgens de kaarten van Geopunt.
- Het bezwaarschrift stelt dat recente overstromingen aantonen dat de kaarten niet representatief zijn.

### Vergroening:

- Volgens het bezwaarschrift heeft de bevolking zich in het onderzoek voor Geetbets 2.0 uitgesproken om het stationsplein en zijn omgeving te behouden als open ruimte (park, natuur, landbouw). Appartementen zijn bijgevolg niet op hun plaats.
- Het bezwaarschrift stelt dat de groenvoorziening in de aanpalende wijk Kerselant niet

werd uitgevoerd zoals voorzien in het RSP van de gemeente. Volgens de bezwaarindiener werd in het RSP duidelijk vanuit gegaan dat de voorliggende projectzone groen zou blijven.

- Het bezwaar stelt dat de tuin behouden dient te blijven als groene dorpspoort voor Geetbets.

Privacy:

- Het bezwaarschrift stelt dat het vrije uitzicht van de omwonenden beperkt wordt en dat licht en zon worden weggenomen.
- Het bezwaarschrift stelt dat de inking door het grote woonblok in de tuin een probleem zal vormen.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

**Evaluatie bezwaren**

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft het bezwaarschrift 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 17 OKTOBER 2023 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:**

**Voorwaarden opgelegd door de bevoegde adviesinstanties:**

- De voorwaarden bijgevoegd in het advies van Proximus van 6 juni 2023 dienen te worden nageleefd (zie bijlage):

- \* 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 oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar [werf.a2@proximus.com](mailto:werf.a2@proximus.com).
- \* 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](mailto:netwerkstudie.a22@proximus.com)

- De voorwaarden bijgevoegd in het advies van de Watering van Sint-Truiden van 5 juni 2023 dienen te worden nageleefd (zie bijlage):

- \* Gelieve goed inspecteerbare terugslagkleppen op de riolering te plaatsen.

- De voorwaarden vermeld in bijgevoegd brandpreventieverslag van 31 mei 2023 na te leven (zie bijlage).

- De voorwaarden bijgevoegd in het advies van Fluvius van 12 juni 2023 dienen te worden nageleefd (zie bijlage).

- De voorwaarden bijgevoegd in het advies van De Watergroep van 1 juni 2023 dienen te worden nageleefd (zie bijlage):

\* Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Het tellerlokaal moet grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw.

\* Voor gemeenschappelijke ruimten geldt dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

\* De muurdoorgangen moeten bij voorkeur voorzien worden in de hoeken van de tellerruimte. De opening moet minstens 150mm bedragen. De afdichting van de doorgang is verantwoordelijkheid van de klant.

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

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

#### Lasten voor de aanleg van het openbaar domein:

- De aanvrager dient te voorzien in de opmaak van een nieuwe rooilijnplan met prekadastratie.

- De aanvrager dient te voorzien in de omgevingsaanleg conform type bestek 250 van de volgende zones op openbaar domein:

\* alle voetpaden, toegang tot inkom bestaand gebouw, toegang tot fietspunt, voetpad dat de verbinding maakt met het bestaande pad komende van Kerselant: aanleg in donkergrijze / antraciet betonklinkers cfr. de bestaande betonklinkers van het voetpad.

\* Het inzaaien van de berm met gras conform het inplantingsplan.

\* De aanplant van de op plan aangeduide bomen (3 stuks): *Carpinus betulus fastigiata* hoogstam – plantmaat 20/25 en de aanplant van de hagen: *Acer campestre* – plantmaat 40/50.

\* Het plaatsen van 1 zitbank aan het fietspunt. Het betreft dezelfde type bank als op het stationsplein, namelijk: De zitbank is samengesteld uit gebichromateerd staal en geïmpregneerd Pinehout en voldoet aan de detailtekening. Het zitvlak wordt gevormd door een geheel van 5 balken. Deze balken steunen op 2 HEA240 profielen in gebichromateerd staal. Verankering via draadstangen, te bevestigen in cementbetonverharding, afwerking onder de bank in klinkerverharding.

Afmetingen: Bank = lengte 2000 mm x breedte 560 mm x hoogte 440 mm; Planken = lengte 2000 mm x breedte 95 mm x dikte 200 mm. De plaatsing zoals weergegeven op de plannen.

\* Voorafgaand aan de uitvoering van de hierboven omschreven werken, dient de bouwheer de opbouw en materialen conform type bestek 250 voor te leggen ter goedkeuring aan de technische dienst en het college van burgemeester en schepenen.

- De aanvrager dient zowel te voorzien in het onderhoud van het groen op eigen terrein als het groen op openbaar domein op perceel 1<sup>e</sup> afd. sectie D nr. 35c3.

- Het college legt de volgende financiële waarborg op, als garantie dat de opgelegde lasten zullen uitgevoerd worden: een financiële waarborg:

\* 35.000 euro

\* De waarborg dient geleverd te zijn voor de start der werken.

### **Algemene voorwaarden:**

- De aanvrager dient bij de nieuwbouw te voorzien in een hemelwatervoorziening met een minimaal volume van **33.000 liter** en een infiltratievoorziening met een minimaal volume van **10.890 liter**. Het hemelwater dient minimaal hergebruikt te worden in de 6 nieuwe wooneenheden met aansluiting voor de toiletten en de wasmachine.
- Tijdens de werken 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 werken.
- Voor de ingebruikname van de woningen moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders(dd. 01/06/2012)
- De aanvrager dient te voorzien in de groene perceelsafsluitingen zoals voorzien op het inplantingsplan in de vorm van een levende haag van streekeigen beplanting.
- Uiterlijk acht dagen voor de start van de werkzaamheden moet door de verslaggever de startverklaring als elektronisch document rechtstreeks naar de energieadministratie doorgestuurd worden.
- 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.

**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 vervaltermijn 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 gedeeltes, 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.

#### **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

##### **Artikel 52. (...)**

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

**Artikel 57/1.** Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

**Artikel 58.** Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepsschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepsschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepsschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)**

*(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):*

**Artikel 31/1.** §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd

wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

*(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)*

### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

## **Advies van De Watergroep**

### Advies Aftakkingen en Aansluitingen

#### *Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden*

Zoals afgesproken per mail zullen alle tellers in de kelder van het bestaande gebouw geplaatst worden en is dit lokaal voor iedereen toegankelijk (zie mail).

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter beschikken. De plaats van de watermeters moet beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Het tellerlokaal moet grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw.

Voor gemeenschappelijke ruimten geldt dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

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

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

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

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, 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:

<https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/extra-services/digitalewatermeter>

## William Vanvoorden

---

**Van:** Roel Tiri <roel.tiri@hotmail.com>  
**Verzonden:** vrijdag 26 mei 2023 15:54  
**Aan:** William Vanvoorden  
**Onderwerp:** RE: Vamu bv Steenstraat 39, Geetbets OMV\_2023051128

Beste William

Ja deze ruimte is toegankelijk voor alle bewoners van de nieuwbouw. Ook hun elektriciteitsmeters staan er opgesteld, en proximus/telenet wordt ook via de kelder van het bestaande pand verdeeld.

Met vriendelijke groet

Roel Tiri

**Architect**

**EPB-verslaggever**

+32 478 84 39 51

*Roel Tiri Architectenbureau bv*

*Statiestraat 49*

*3290 Diest*

[www.architect-tr.be](http://www.architect-tr.be)

---

**Van:** William Vanvoorden <William.Vanvoorden@dewatergroep.be>  
**Verzonden:** vrijdag 26 mei 2023 15:41  
**Aan:** Roel Tiri <roel.tiri@hotmail.com>  
**Onderwerp:** RE: Vamu bv Steenstraat 39, Geetbets OMV\_2023051128

Beste

Deze ruimte dient dan ook toegankelijk te zijn voor alle bewoners van het nieuwbouwproject. Kan u dit op mail bevestigen ?

Met vriendelijke groeten,

**William Vanvoorden** ● medewerker Adviesverlening Stedenbouwkundige en Verkavelingsprojecten  
T 02 238 96 99 ● Postadres: De Watergroep, PB 20102, B-1101 Scanning ● [www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be)  
Vind ons op [Twitter](#) | [Facebook](#) | [LinkedIn](#) | [Instagram \(@dewatergroep\)](#)

**Je waterzaken online regelen?**

Registreer je vandaag nog op onze klantzone!



---

**Van:** Roel Tiri <[roel.tiri@hotmail.com](mailto:roel.tiri@hotmail.com)>  
**Verzonden:** vrijdag 26 mei 2023 13:04

**Aan:** William Vanvoorden <[William.Vanvoorden@dewatergroep.be](mailto:William.Vanvoorden@dewatergroep.be)>  
**Onderwerp:** RE: Vamu bv Steenstraat 39, Geetbets OMV\_2023051128

Beste William

De watermeters voor de nieuwbouw staan in de kelder van het bestaande pand. Het adres van de nieuwbouw zal namelijk ook Steenstraat 39 worden. Alle nutsvoorzieningen worden via de Steenstraat 39 aangesloten, enkel voor de riolering heb ik van infrax de toestemming gekregen via de Spoorwegstraat te gaan.

Met vriendelijke groet

Roel Tiri

**Architect**

**EPB-verslaggever**

+32 478 84 39 51

*Roel Tiri Architectenbureau bv*

*Statiestraat 49*

*3290 Diest*

[www.architect-tr.be](http://www.architect-tr.be)

---

**Van:** William Vanvoorden <[William.Vanvoorden@dewatergroep.be](mailto:William.Vanvoorden@dewatergroep.be)>

**Verzonden:** vrijdag 26 mei 2023 12:41

**Aan:** [roel.tiri@hotmail.com](mailto:roel.tiri@hotmail.com)

**Onderwerp:** Vamu bv Steenstraat 39, Geetbets OMV\_2023051128

Geachte

In goede orde hebben wij de aanvraag betreffende bovenvermeld project ontvangen in het online omgevingsloket. Ik dien echter vast te stellen dat er nergens een watermeter werd voorzien op het plan. Ik kan geen locatie met de juiste afmeting (minimum 1m22 breed en 2m20 hoog) voor de watermeter terugvinden op het grondplan.

Gelieve de nodige aanpassingen te doen en de locatie en afmetingen duidelijk aan te duiden voor het appartement en het nieuwe plan aan mij te bezorgen.

Na ontvangst van de gevraagde gegevens zullen wij uw aanvraag verder afwerken.

Ter info maak ik u in bijlage ook nog onze brochure over in verband met een aftakking voor een appartement.

**Ter info: Sinds 11/06/2011 dient elke wooneenheid verplicht te beschikken over een individuele watermeter. Het is dus aangeraden deze reeds bij het opstellen van de plannen aan te duiden om misverstanden te voorkomen.**

Met vriendelijke groeten,

**William Vanvoorden** ● medewerker Adviesverlening Stedenbouwkundige en Verkavelingsprojecten  
T 02 238 96 99 ● Postadres: De Watergroep, PB 20102, B-1101 Scanning ● [www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be)  
Vind ons op [Twitter](#) | [Facebook](#) | [LinkedIn](#) | [Instagram \(@dewatergroep\)](#)

## Je waterzaken online regelen?

Registreer je vandaag nog op onze klantzone!



---

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u de bedoelde ontvanger bent, gelieve dit bericht en/of de bijlagen enkel door te sturen naar bevoegde personen die er weet van moeten hebben.

Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van de informatie kennis te nemen, is verboden.

Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd tot kennismaking, wordt u verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen.

---

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u de bedoelde ontvanger bent, gelieve dit bericht en/of de bijlagen enkel door te sturen naar bevoegde personen die er weet van moeten hebben.

Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van de informatie kennis te nemen, is verboden.

Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd tot kennismaking, wordt u verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen.

# Een drinkwateraftakking voor een gebouw bestaande uit appartementen, kantoren en/of winkels



**De Watergroep**  
WATER. VANDAAG EN MORGEN.

[www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be)

# De Watergroep helpt je bij de realisatie van jouw drinkwateraftakking

Deze folder geeft uitsluitend informatie over de aftakking van het drinkwaternet voor een gebouw bestaande uit appartementen en/of kantoren en/of winkels. Het kan ook gaan over meerdere gebouwen op één perceel.

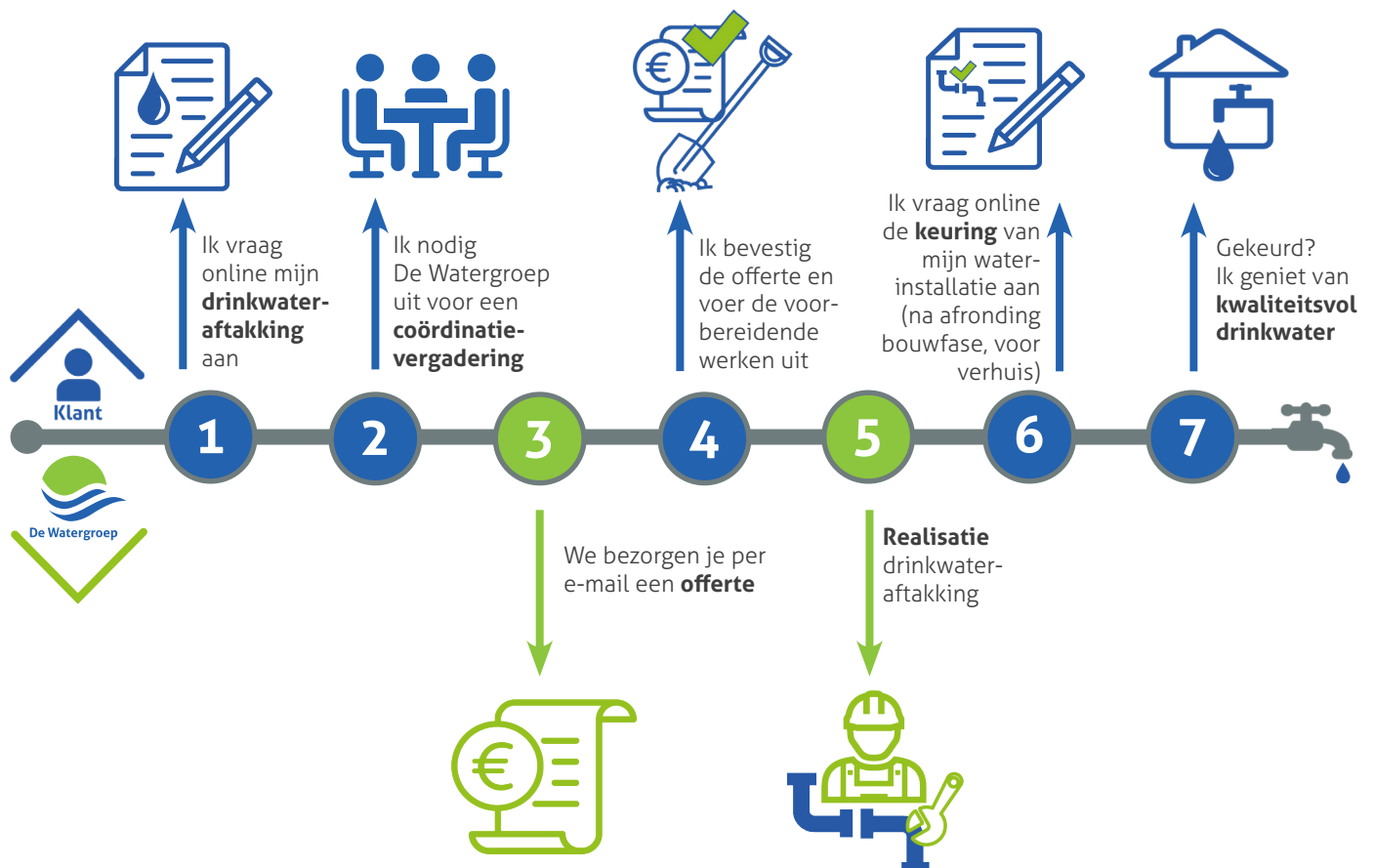
De Watergroep geeft je graag alle nodige adviezen. Dit kan nutteloze werken en kosten vermijden. Neem bij vragen over de realisatie van jouw aftakking van het drinkwaternet gerust contact op met ons klantencontactcenter.

De contactgegevens hiervan kan u vinden op onze website: [www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be) onder 'Contact'.



Meer info over deze en andere types van aftakkingen vind je op [www.dewatergroep.be/bouwen](http://www.dewatergroep.be/bouwen).

Je dient volgende stappen te doorlopen tot aan indiening van de binneninstallatie:





## 1 Vraag je drinkwateraftakking aan

Vul zorgvuldig het digitale aanvraagformulier in op onze website [formulieren.dewatergroep.be/aanvraag-appartementsaftakking](https://formulieren.dewatergroep.be/aanvraag-appartementsaftakking).

De installatie kan pas in dienst worden genomen na een conforme keuring. Meer informatie over deze keuring vind je verder in deze folder.

## 2 Ik nodig De Watergroep uit voor een coördinatievergadering



Volgende onderwerpen moeten bij de bespreking zeker aan bod komen:

- De Watergroep moet als drinkwaterbedrijf kwaliteitsvol drinkwater, dat aan alle Vlaamse en Europese normen voldoet, leveren aan haar klanten. Dit kan enkel wanneer op een drinkwateraftakking voldoende verbruik zit, dit verbruik is afhankelijk van de diameter. Het continu leveren van kwaliteitsvol drinkwater en het ter beschikking hebben van grote hoeveelheden bluswater voor occasioneel gebruik is niet compatibel. De diameter van de drinkwateraftakking wordt daarom bepaald op basis van het **effectieve** verbruik.
- Brandpreventie: de diameter van de aftakkingsleiding wordt zo bepaald dat er wordt voldaan aan de basisnormen voor preventie van brand. Indien uit het advies van de brandweer blijkt dat er bijkomende voorwaarden worden opgelegd, moet de klant zelf de nodige voorzieningen treffen.



**Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos en conform aangesloten voorraadreservoir (AA of AB-beveiliging).**

- Bepalen van de noodzaak tot de uitvoering van een capaciteitsmeting. Vanaf een diameter van 80 mm (> 64 wooneenheden) is een capaciteitsmeting noodzakelijk. Deze meting moet apart worden aangevraagd via het digitale aanvraagformulier op onze website [www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/wat-te-doen-bij/bouwen-en-verbouwen/aftakking-voor-een-appartement-of-residentie](https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/wat-te-doen-bij/bouwen-en-verbouwen/aftakking-voor-een-appartement-of-residentie).
- Bepalen van de noodzaak voor het vestigen van een erfdiensbaarheid. Wanneer er meerdere gebouwen op één terrein liggen, kunnen deze bevoorrad worden via een gemeenschappelijke verdeelleiding. Voor deze leiding moet er via notariële akte een erfdiensbaarheid gevestigd worden. De modaliteiten hiervan zijn te vinden in het *referentieplan R/032/1*.
- Bepalen van de plaats van de gemeenschappelijke meterruimte. Dit meterlokaal is een voldoende grote, goed verlichte, en voor alle gebruikers en medewerkers van De Watergroep vlot toegankelijke gemeenschappelijke **ondergrondse ruimte** bevindt, geldt de bijkomende voorwaarde dat deze ruimte grenst aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw. De grootte ervan is afhankelijk van het aantal te plaatsen individuele watermeters. Bovendien moet deze ruimte minimum 2,20 m hoog zijn en voorzien van 2 vochtbestendige houten platen van 18 mm dikte op elkaar geplaatst, waar de configuratie verdeelcollector(en) tegen bevestigd kan worden. De afmetingen van deze (bij voorkeur betonplex-) platen moeten afgesproken worden met de opmeter. Zo kan onze medewerker in veilige omstandigheden de watermeters controleren en de meterstanden opnemen. Let er ook op dat de watermeters in een vorstvrije en droge ruimte worden opgesteld. Een bevroren watermeter zorgt niet alleen voor heel wat ongemak, maar kan ook een dure zaak worden. De plaatsing van de watermeters in een meterput is niet toegelaten.

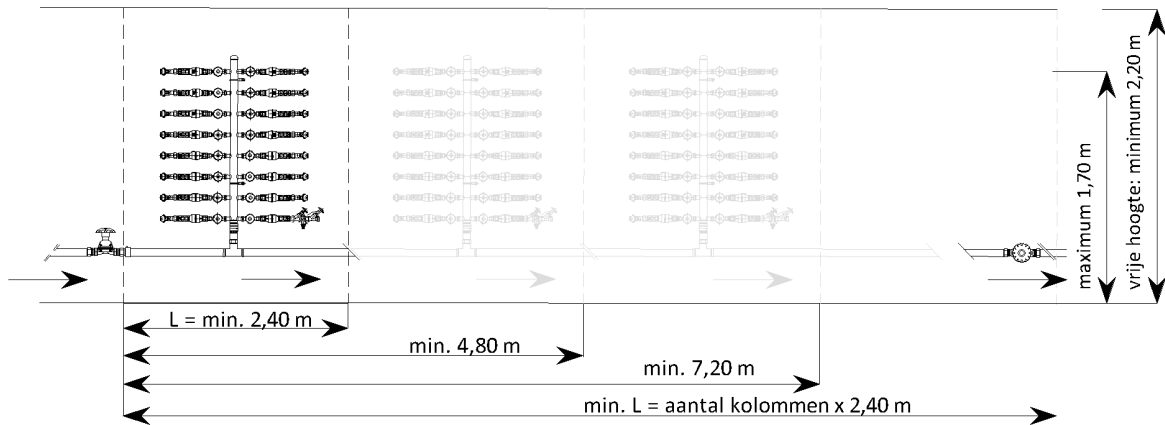
Hou er ook rekening mee dat u bij de plaatsing van een centrale drukverhogingsgroep en/of waterbehandeling de voorwaarden in acht dient te nemen die opgesomd zijn in het referentieplan R/032/1.

Bijkomende informatie is terug te vinden in het *referentieplan R/032/1* en op onze website: [www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/wat-te-doen-bij/bouwen-en-verbouwen/aftakking-voor-een-appartement-of-residentie](https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/wat-te-doen-bij/bouwen-en-verbouwen/aftakking-voor-een-appartement-of-residentie).

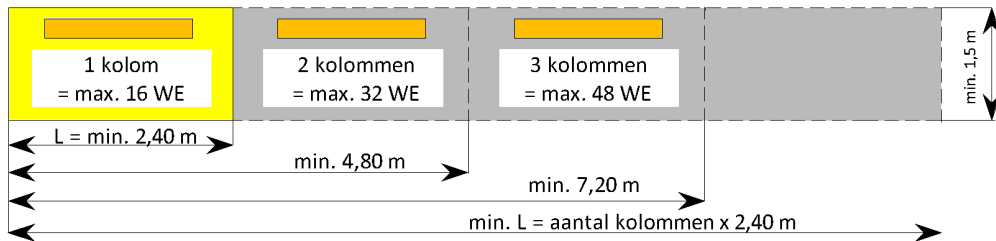


## Afmetingen verdeelkolom(men) / meterlokaal

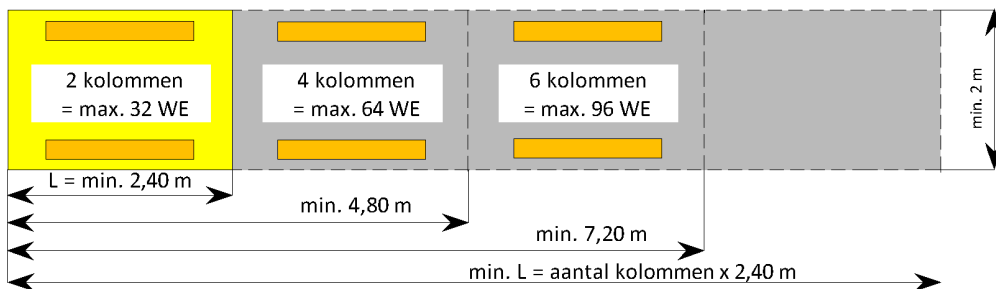
Vooraanzicht:




Bovenaanzicht: plaatsing langs één kant van een meterlokaal



Bovenaanzicht: plaatsing langs de twee langsmuren van een meterlokaal



 = 1 volledige dubbelzijdige kolom telt max. 16 wooneenheden  
(maximaal toegelaten aantal kolommen zie tabel 6 op pagina 10)

WE = wooneenheid



## 3 De prijsofferte

Een medewerker van De Watergroep komt ter plaatse de situatie opmeten. Hij maakt een plan op, bepaalt de diameter op basis van het te verwachten verbruik en berekent de kostprijs van de aftakking.

Op basis van deze gegevens, bezorgt De Watergroep je een prijsofferte.

Deze offerte is 6 maand geldig vanaf de aanmaakdatum van de offerte. Na het verstrijken van die termijn wordt je dossier afgesloten en dien je een nieuwe offerte aan te vragen.

## 4 Ik bevestig de offerte en voer de voorbereidende werken uit

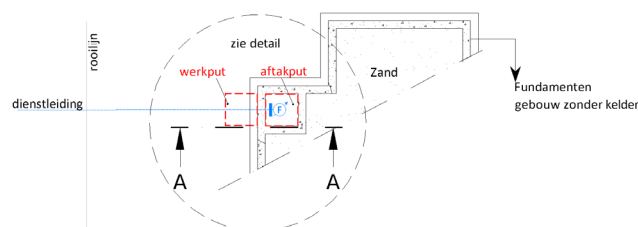


Wanneer je akkoord gaat met de toegestuurde prijsofferte, dien je de offerte te ondertekenen en terug te bezorgen aan De Watergroep.

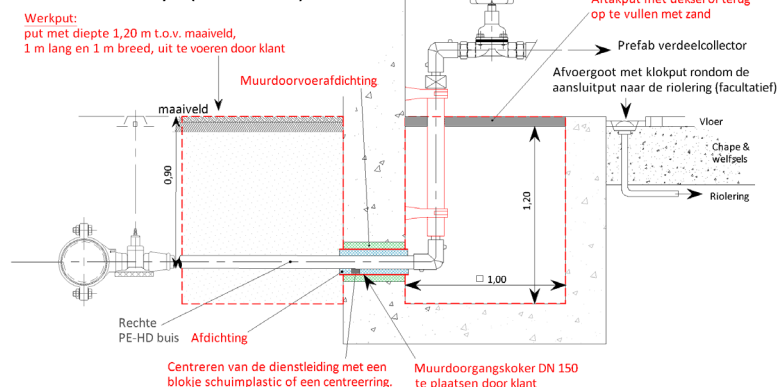
### Vorbereidende werken:

- ◆ Tussen de rooilijn<sup>1</sup> en de gevel van het appartementsgebouw moet je het nodige grondwerk zelf uitvoeren voor het leggen van de dienstleiding (in samenspraak met de verantwoordelijke van De Watergroep). De sleuf moet minimum 90 cm diep en 40 cm breed zijn en moet een vlakke en steenvrije bodem hebben. Tegen de gevel moet er een werkput zijn van 1 m breed x 1 m lang en 1,20 m diep. De Watergroep zorgt voor alle graafwerken op openbaar domein.
- ◆ Bij de uitvoering (zonder kelder/zonder kruipruimte) zal de eigenaar van het gebouw ervoor zorgen dat er op de plaats van de aansluiting een aftakput (afmetingen lengte x breedte x diepte = 1 m x 1 m x 1,20 m) in het gebouw aanwezig is volgens onderstaande tekening. Na het uitvoeren van de drinkwateraftakking mag deze put met zand gevuld worden. Het gebruik van bochten en/of energiebochten is omwille van de benodigde ruimte en de koppeling in de aftakput niet toegelaten.

Schematisch grondplan gebouw zonder kelder



Detail aftakput (doorsnede A-A)

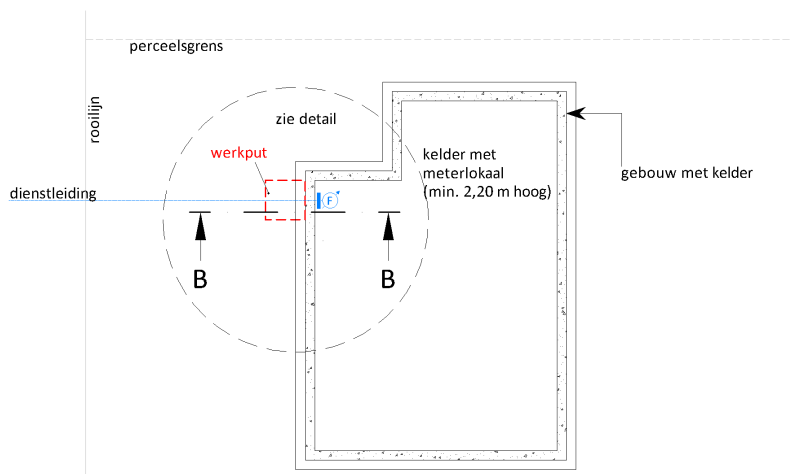




## Appartementsaftakkingen die in een kelder worden geplaatst :

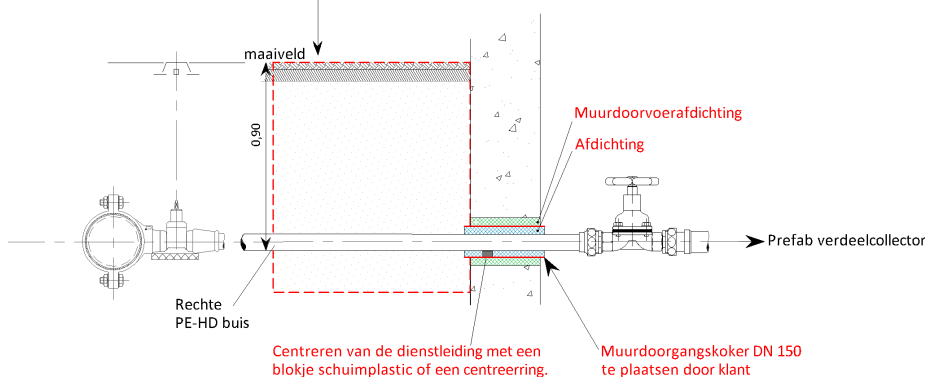
Als het meterlokaal zich in een gemeenschappelijke ondergrondse ruimte bevindt, geldt de bijkomende voorwaarde dat het zich moet bevinden aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw.

Schematisch grondplan gebouw met kelder



Detail (doorsnede B-B)

Werkput:  
put met diepte 1,20 m t.o.v. maaiveld,  
1 m lang en 1 m breed, uit te voeren door klant



- Ter hoogte van de watermeterconfiguratie moeten er steeds dubbele vochtbestendige houten platen (min. 2,5 m x 1,25 m en dikte 2 x 18 mm) vanaf de vloer voorzien worden. De exacte locatie van de plaat wordt afgesproken tijdens de opmeting.
- De muurdoorvoerafdichtingen moeten gebeuren zoals voorgesteld in onderstaande tabel

Dienstleiding	Gladde PVC muurdoorgangskoker SN4 te plaatsen door klant	Gas- en waterdichte afdichting tussen muur en koker	Afdichting tussen koker en dienstleiding in functie van de DN koker en dienstleiding
DN 25	DN 100	<b>Verantwoordelijkheid van de klant (bouwheer/aanvrager) (= groene arcering)</b>	Verantwoordelijkheid van De Watergroep
DN 50	DN 150		<b>Verantwoordelijkheid van de klant (bouwheer/aanvrager) (= blauwe arcering)</b>
> DN 50	Voor de diameter muurdoorgangskoker neemt de klant contact op met De Watergroep		



## 5 Realisatie drinkwateraftakking

Zodra de hierboven beschreven voorbereidende werken zijn uitgevoerd, breng je De Watergroep hiervan op de hoogte via het invulformulier op de website. We maken vervolgens een afspraak voor de realisatie van uw aftakking op de vooraf afgesproken plaats. Op het moment dat de aftakking van het drinkwaternet uitgevoerd wordt, moet de eigenaar of de gevolmachtigd afgevaardigde aanwezig zijn. Als klant-verbruiker huur je de watermeter van De Watergroep en ben je verantwoordelijk voor de vorstvrije en toegankelijke opstelling ervan. Bij storingen dien je De Watergroep hiervan onmiddellijk te verwittigen. Dit geldt ook voor eventuele problemen met de leiding vanaf de gevel tot en met de controlekraan. Na uitvoering van de werken krijg je een factuur toegestuurd.



### Het plaatsen van een watermeter

Een appartementsaftakking wordt altijd uitgevoerd met een **ééntapsinstallatie en x-aantal verzegelde aftakkingen zonder watermeter**. Via de ééntapsinstallatie kan je tijdelijk water verkrijgen voor de verdere afwerking van het gebouw (geldigheid: max. 2 jaar). De ééntapsinstallatie wordt doorgaans op het gemeenschappelijke verbruik geplaatst. De plaatsing van de watermeter op de overige aftakkingen kan pas gebeuren na aflevering van een **aansluitingsconform** keuringsdossier. Vergeet daarbij niet de plaatsing van je watermeter aan te vragen via <https://www.dewatergroep.be/watermeternakeuring>. Doe dit tijdig, zodat je zeker bent dat je over water kan beschikken bij de verhuis!



## 6 Keuring van mijn waterinstallatie

Na afwerking van je appartement/winkel/kantoor én voor je de installatie definitief in gebruik neemt, is het nodig meteen de keuring van je waterinstallatie aan te vragen.

Wat moet ik laten keuren?

- ◆ **Waterinstallatie**: [www.dewatergroep.be/keuringwaterinstallaties](http://www.dewatergroep.be/keuringwaterinstallaties)
  - De aangesloten binneninstallatie (drinkwater)
  - De niet-aangesloten binneninstallatie (eigen water voor menselijke consumptie)
  - De installatie voor tweedecircuitwater (bv. regenwater)
- ◆ **Privéwaterafvoer**: [www.dewatergroep.be/keuringriolering](http://www.dewatergroep.be/keuringriolering)

Waarom de binneninstallatie laten keuren ?

Als eigenaar ben je zeker dat je **waterinstallatie in orde** is, dat alle toestellen reglementair zijn aangesloten en dat je het water veilig gebruikt. Je helpt bovendien mee aan het behoud van de drinkwaterkwaliteit van jouw binneninstallatie én het drinkwaternet.

De Watergroep beschikt over een **team ervaren keurders** die de keuring voor je kunnen uitvoeren. Doe dus zeker een beroep op onze expertise!

Vraag dan ook tijdig jouw keuring aan via link [www.dewatergroep.be/keuring](http://www.dewatergroep.be/keuring) of scan de QR-code.

Voor sommige installaties (klasse B en C) kan je ook terecht bij erkende keurders.



### Wat als je geen keuring aanvraagt?

Gebruik je als klant de installatie zonder die eerst te laten keuren, dan stuurt De Watergroep je een aanmaning. Omdat de risico's voor het openbaar drinkwaternetwerk/je eigen gezondheid groot zijn, is de keuring verplicht.

Respecteer je de termijn van de aanmaning niet, dan kan De Watergroep een kost voor verlengde dossieropvolging aanrekenen én de verbinding van de binneninstallatie op het drinkwaternetwerk weigeren of je installatie ontkoppelen. Verzet je je hiertegen, dan kan bij de toezichthoudende ambtenaar Leefmilieu van VMM gevraagd worden om je te laten afsluiten.

Alle info en voorwaarden met betrekking tot de keuring van de waterinstallatie kan je terug vinden op onze website [www.dewatergroep.be/keuringwaterinstallaties](http://www.dewatergroep.be/keuringwaterinstallaties).



## 7 Genieten van kwaliteitsvol drinkwater

### Installatie goedgekeurd?

- ◆ Keuring uitgevoerd door De Watergroep?  
Je ontvangt van onze keurder meteen een conform keuringsattest. We verbreken dan ook de verzegeling ter hoogte van de watermeter. Je kan genieten van kwaliteitsvol drinkwater!
- ◆ Keuring niet uitgevoerd door De Watergroep?  
Let er dan op dat jouw keurder ons na de keuring meteen het conforme digitale keuringsdossier (keuringsattest, inventaris, grondplan, ...) bezorgt. Vergeet ook de eventuele watermeterplaatsing niet aan te vragen.

### Installatie niet goedgekeurd?

Voer de nodige aanpassingen uit binnen de hersteltermijn zoals vermeld op jouw keuringsattest. Na aanpassingswerken ben je verplicht meteen een herkeuring aan te vragen.



#### Wat als je geen herkeuring aanvraagt?

Voer je de aanpassingen aan uw binneninstallatie, die de keurder u oplegde in het keuringsattest (zie 'herstelmaatregelen'), niet uit, dan stuurt De Watergroep je een aanmaning. Een conforme installatie is belangrijk voor je eigen gezondheid en het openbaar drinkwaternet.

Respecteer je de termijn van de aanmaning niet, dan kan De Watergroep een kost voor verlengde dossieropvolging aanrekenen én de verbinding van de binneninstallatie op het waternetwerk weigeren of je installatie ontkoppelen. Verzet je je hiertegen, dan kan bij de toezichthoudende ambtenaar Leefmilieu van VMM gevraagd worden om je te laten afsluiten.

Meer info:

[www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be)

De Watergroep - Vooruitgangstraat 189 - 1030 Brussel  
02 238 96 99 - [info@dewatergroep.be](mailto:info@dewatergroep.be)

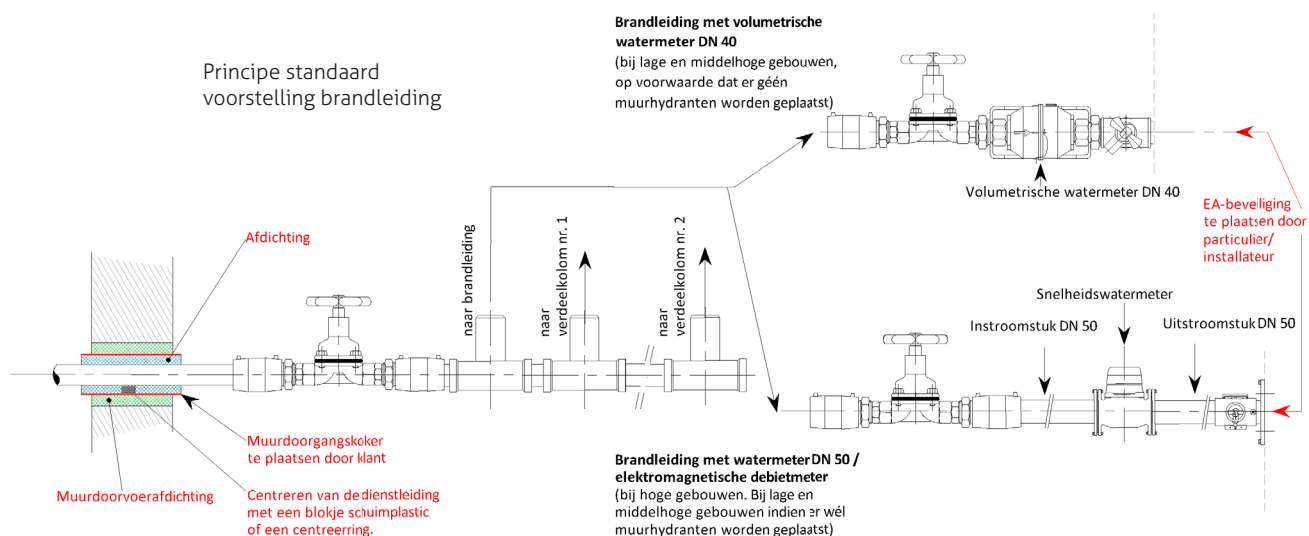


## Belangrijke bijkomende info!

### Bemetering van een brandleiding

De klant is, zoals bepaald in het algemeen waterverkoopreglement hoofdstuk 6 §1, verantwoordelijk voor voldoende druk en debiet op de hoogste punten in het gebouw.

Een sprinklerinstallatie mag niet rechtstreeks, maar enkel via een drukloos buffervat conform aangesloten worden op de drinkwateraftakking (AA of AB-beveiliging).



### Het gebruik van regenwater

Wanneer je overweegt om een regenwatersysteem te plaatsen, mag er nooit een koppeling gemaakt worden tussen het regenwatersysteem en de drinkwaterleidingen. De afvoer van het regenwatersysteem moet bovendien volledig gescheiden zijn van de vuilwaterafvoer. Tips en de folder 'Het gebruik van regenwater' die alles duidelijk toelicht is terug te vinden op onze website [www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be).

Meer info:

[www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be)

De Watergroep - Vooruitgangstraat 189 - 1030 Brussel  
02 238 96 99 - [info@dewatergroep.be](mailto:info@dewatergroep.be)



## Belangrijke bijkomende info!

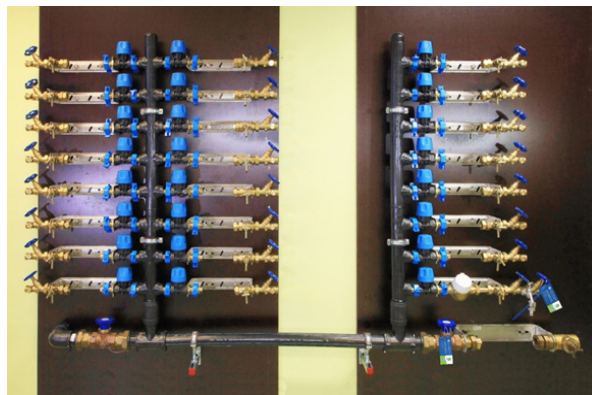
### Het nut van waterbehandelingsinstallaties

Leidingwater is drinkwater. Het voldoet aan strenge normen voor ruim 60 kwaliteitsparameters en wordt continu gecontroleerd. Het is bijgevolg niet nodig om nog bijkomende waterbehandelingstoestellen te plaatsen.

Het plaatsen van een ontharder kan overwogen worden wanneer de hardheid van het water problemen zou opleveren voor een aantal huishoudelijke toestellen. Voor de gezondheid is hard water totaal onschadelijk. Volledig onthard water smaakt minder goed en stelt zich agressiever op ten opzichte van metalen. Hierdoor kunnen de leidingen van een binneninstallatie aangetast worden. Indien u voor een ontharder kiest, is het dan ook aangewezen om deze enkel op het warmwatercircuit aan te sluiten. Schakel hiervoor een gespecialiseerde vakman in en denk ook aan een regelmatig onderhoud.

### Zorg voor een veilige binneninstallatie

De Watergroep staat in voor de installatie van de watermeters, de membraanstopkranen, de leegloopkraantjes en de noodzakelijke centrale terugstroombeveiliging per wooneenheid. De watermeters en de controlekraantjes zijn gevat in steunbeugels die zijn vastgemaakt op de twee vochtbestendige houten platen. Tot en met het controlekraantje is De Watergroep verantwoordelijk voor de drinkwaterkwaliteit. De klant zorgt voor de installatie van de flexibele of vaste aankoppeling met wartelmoer en T-stukken met geïntegreerde leegloopkraantjes op de laagste punten van de binneninstallatie.



Let erop dat de binnenleiding en de sanitaire toestellen opgesteld worden volgens de bepalingen van het technisch reglement, het Belgaqua-repertorium en het waterverkoopreglement. Raadpleegbaar op [www.belgaqua.be](http://www.belgaqua.be) en [www.aquaflanders.be](http://www.aquaflanders.be). Een juiste werkwijze en een keuze van de juiste materialen belet dat schadelijke stoffen de drinkwaterinstallaties binnendringen of dat corrosie optreedt. Het is ook verboden de drinkwaterinstallaties te verbinden met leidingen waardoor regenwater of putwater stroomt of kruisverbindingen te maken.

Indien de dienstdruk van de hoofdleiding groter is dan 4 bar, beveelt De Watergroep aan om een drukreducerventiel te plaatsen. De juiste instelling van dit ventiel kan lekken voorkomen op de binneninstallatie (bv. via het veiligheidsventiel van de boiler). Je kan bij De Watergroep steeds navragen wat de dienstdruk is in jouw straat. Voor een aantal toestellen is een gekeurde Belgaqua-beveiliging verplicht. Een lijst met goedgekeurde en conform verklaarde beveiligingen en toestellen is te verkrijgen bij Belgaqua ([www.belgaqua.be](http://www.belgaqua.be)).

Meer info:

[www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be)

De Watergroep - Vooruitgangstraat 189 - 1030 Brussel  
02 238 96 99 - [info@dewatergroep.be](mailto:info@dewatergroep.be)



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

Aan het college van burgemeester en schepenen van  
de gemeente Geetbets  
Dorpsstraat 7  
3450 GEETBETS

Leuven, 12-06-2023

Uw bericht van  
25/05/2023

Uw kenmerk  
OMV-2023051128

Ons kenmerk  
5000037812

Contactpersoon  
Jacobs Davy  
davy.jacobs1@fluvius.be  
Voor riolering:  
verkavelingen.leuven@fluvius.be

**Aanvraag tot offerte door B.V. VAMU**  
**Project: Steenstraat 39 te Geetbets**  
**Kadastrale ligging: 1ste Afd., Sectie D, nr. 35x3**  
**Nummer projectaanvraag: 5000037812**

Geachte burgemeester en schepenen

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van B.V. VAMU voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 12 juli 2023.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: OMV-2023051128

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. VAMU werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.

Met vriendelijke groeten,

**Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder**



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

B.V.  
VAMU  
Diestsestraat 40A  
3470 Kortenaken

Leuven, 12-06-2023

Uw bericht van  
25/05/2023

Uw kenmerk  
OMV-2023051128

Ons kenmerk  
5000037812

Contactpersoon  
Jacobs Davy  
davy.jacobs1@fluvius.be  
Voor riolering:  
verkavelingen.leuven@fluvius.be

### **Uw aanvraag tot offerte**

**Project: Steenstraat 39 te Geetbets**

**Kadastrale ligging: 1ste Afd., Sectie D, nr. 35x3**

**Nummer projectaanvraag: 5000037812**

Geachte

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor kabel distributie

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Fluvius System Operator cvba  
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle  
T 078 35 35 34 | BTW BE 0477 445 084 | RPR Gent, afdeling Gent

Indien u deze werken wenst te laten uitvoeren, verzoeken wij u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via ('Acties' > 'Versturen bericht') of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten binnen het project				
Laagspanning	Vrij van btw	4.882,15	0,00	4.882,15
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	253,10	53,15	306,25
Forfaitaire tussenkomst kabeldistributie	21% btw	313,14	65,76	378,90
Forfaitaire tussenkomst riolering	21% btw	5.292,86	1.111,50	6.404,36
Studie				
Studie	21% btw	224,06	47,05	271,11
<b>Eindtotaal</b>		<b>10.965,31</b>	<b>1.277,46</b>	<b>12.242,77</b>

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

#### Riolering:

We kunnen een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende 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.

##### 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 5/07/2013.

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](http://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 privé-riolering 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 verstopten en in principe alle waterafvoeren in de woning een waterslot/sifon hebben.
- Het opgeslagen water van de hemelwaterput optimaal te gebruiken voor eventueel het spoelen van de toiletten, een buitenkraan voor het wassen van de auto, het besproeien van de tuin, ... en eventueel voor de wasmachine.
- 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 Steenstraat herbruiken

De bestaande huisaansluiting dient door de aanvrager gedetecteerd te worden, en dit dient te gebeuren nog voor de start van de grondwerken. Indien er een bestaande huisaansluiting aanwezig is t.h.v. de rooilijn dienen de eventuele nieuwe hemelwaterafvoerleiding en vuilwaterafvoerleiding t.h.v. de rooilijn tot aan en niet dieper dan de bestaande huisaansluiting gebracht te worden. T.h.v. de bestaande huisaansluiting voorziet de aanvrager aan de rooilijn op privaat domein aparte controleputjes op de eventuele hemelwaterafvoer en op de eventuele vuilwaterafvoer indien dit nog niet aanwezig is. Dit ontslaat de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius.

### Ondiepe riolering Spoorwegstraat

**De bestaande DWA straatriolering in de spoorwegstraat ligt ondiep. Het hemelwater van de nieuwbouw kan aansluiten op de gracht, maar het afvalwater zal moeten aansluiten aan de Steenstraat via het private perceel.**

De aansluitputjes voor hemelwaterafvoer (=RWA) en vuilwaterafvoer (=DWA) in de Steenstraat werden reeds geplaatst.

Hierop kan het private afvoerstelsel met respectievelijk hemelwater (RWA-putje) en vuilwater (op DWA-putje) pas lozen na het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius.

Men dient hierbij extra aandachtig te werk te gaan zodat de lozing van hemelwater (=RWA) effectief via het hemelwaterputje (normaal = grijs... e/o (evt) met deksel met "RWA"-inscriptie) gebeurt en de lozing van vuilwater (=DWA) effectief via het vuilwaterputje (normaal = roodbruin... e/o (evt) met deksel met "DWA"-inscriptie) (en niet omgekeerd bijvoorbeeld ...).

## **Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen**

### Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

### Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

Indien de klant meer dan 9 tellers wenst dient het meterlokaal aangepast te worden naar een afzonderlijk meterlokaal.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

### Voor Kabeltelevisie:

Bij uw aanvraag voor een aansluiting elektriciteit en/of gas is het aan te raden meteen ook uw aanvraag voor aansluiting op Kabeltelevisie, de Telenet kabel, te doen. Dit zal helpen om tot een vlotte uitvoering te komen van alle aansluitwerken. Aansluitingen elektriciteit, gas en kabeltelevisie zijn aan te vragen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) waarna een infobrochure toegestuurd wordt.

Voor de aansluitingen op kabeltelevisie is er in het tellerlokaal Elektriciteit voldoende ruimte te voorzien voor de plaatsing van de aansluitpunten. Afhankelijk van de lengte van de aansluitkabels kan het zijn dat de aansluitpunten verspreid zijn over het gebouw. De locatie van deze aansluitpunten wordt in samenspraak met Fluvius bepaald. Alle aansluitpunten moeten ten alle tijden bereikbaar zijn voor onze technici. Dit gebeurt via een sleutelkastje die in overleg geplaatst wordt.

### Voor Riolering:

Voor riolering verwijzen we naar:

<https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen-riolering/definitieve-aansluiting-riolering>

## **Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:**

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

## **Verdere verloop van de procedure:**

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, starten wij met de voorbereiding van het dossier, nemen wij de uitvoering ervan op in onze planning en versturen wij u de bijhorende facturen.

Na uw akkoord, moet u rekening houden met een termijn van minimum 120 werkdagen voor de start van de infrastructuurwerken.

U moet ook rekening houden met de levertermijn van materialen en eventuele vergunningen. Ten vroegste 8 weken nadat uw facturen zijn betaald, kunnen de werken worden aangevat.

Na ontvangst van uw akkoord wordt de factuur opgemaakt om deze binnen de 30 dagen te betalen.

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

**Voor akkoord:  
De opdrachtgever**

**Datum:**  
..... / ..... / .....

**Handtekening:**

Met vriendelijke groeten,

**Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder**

Bijlage(n):  
- Formulier met de facturatiegegevens ter controle  
- Offerte voor akkoord terug te zenden

Bijlage: Facturatiegegevens

Dossier 5000037812, Project Steenstraat 39 te Geetbets

## Facturatiegegevens

Wij verzoeken u onderstaande gegevens te bevestigen of aan te passen.

Gelieve dit document, gezamenlijk met de goedkeuring van de offerte, terug te sturen.

### Beschikbare gegevens:

### Eventuele aanpassingen:

Bedrijf / organisatie / aanspreking:

**B.V.**

.....

Naam:

**VAMU**

.....

Straat en huisnummer:

**Diestsestraat 40A**

.....

Postcode en gemeente:

**3470 Kortenaken**

.....

Telefoonnummer:

.....

GSM-nummer

.....

E-mailadres:

**ljw@vandevoordt.be**

.....

btw- of ondernemingsnummer:

.....



**INTER**  
tussen mens en omgeving

**Contactpersoon Inter**

Architect adviseur Ben Van Holm  
ben.van.holm@inter.vlaanderen  
+32 (0)11 26 50 30  
Inter Hasselt  
Belgiëplein 1, 3510 Kermt (Hasselt)

**Opdrachtgever**

Geetbets  
omgeving@geetbets.be

**Ontvangst adviesvraag: 25/05/2023**

**Verzending advies: 16/06/2023**

**Projectgegevens**

<b>Project</b>	App.
<b>Dossiernummer Inter</b>	20231618
<b>Adres</b>	Steenstraat 39, Geetbets
<b>Referentie plannen / Referentienummer OMV</b>	2023051128
<b>Ontwerper(s)</b>	Roel Tiri Architectenbureau

**Advies toegankelijkheid bij de aanvraag van een  
omgevingsvergunning / melding**

in toepassing van art. 4.3.7.<sup>i</sup>, art. 4.3.3.<sup>ii</sup> en art. 4.3.4.<sup>iii</sup> van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening  
in toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke  
stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid<sup>iv</sup>

**Gunstig**

Dit advies bekijkt de wettelijke voorschriften op basis van de op plan afleesbare elementen in de vergunningsfase. Dit advies doet geen uitspraak over de integrale toegankelijkheid van het gebouw na volledige afwerking. Afwerkings-elementen die niet op plan staan, bepalen immers in grote mate mee de toegankelijkheid van het geheel. U kan, tijdens het project, bij ons inlichtingen verkrijgen of een begeleidingstraject volgen om de integrale toegankelijkheid van uw project te garanderen.

**Ben Van Holm**

Adviseur toegankelijkheid en Universal Design



Private Stichting Toegankelijk Vlaanderen  
Maatschappelijke zetel: Belgiëplein 1 - 3510 Hasselt  
T 0032 11 26 50 30 - www.inter.vlaanderen - info@inter.vlaanderen  
BTW BE 0550 914 072 - IBAN BE64 7360 0347 1452



## 1 Bijlage B26 verantwoordingsnota omgevingsvergunning: Toegankelijkheidstoelichting / checklist inzake toegankelijkheid<sup>v</sup>

- Er is een toegankelijkheidstoelichting aanwezig.
  - De toegankelijkheidstoelichting/checklist is conform de plannen.
- Er worden geen afwijkingen aangevraagd.

## 2 Verplichting advies

- Niet verplicht

## 3 Toepassingsgebied

Dit advies is van toepassing op het (deel van het) gebouw dat gebouwd, herbouwd, verbouwd of uitgebreid wordt.

**De aanvraag betreft:**

- **Art 2 §1, 2°: Het betreft handelingen waarvoor in dit besluit geen normen worden opgelegd.**

*Indien een aanvraag valt onder de toepassing van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, dan dienen de normbepalingen van hoofdstuk III<sup>vi</sup> te worden nageleefd. De normen, principetekeningen en bijkomende info kan teruggevonden worden op [www.toegankelijkgebouw.be](http://www.toegankelijkgebouw.be).*



## 4 Bijkomende informatie

### Aanbevelingen voor het realiseren van een integraal toegankelijk gebouw:

- Handboek Toegankelijkheid Publieke Gebouwen ([www.toegankelijkgebouw.be](http://www.toegankelijkgebouw.be))

<sup>i</sup> Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.7. De stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, 6°, 7° en 8°, wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.

<sup>ii</sup> Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.3. Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder “direct werkende normen” verstaan: supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

<sup>iii</sup> Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.4. Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder “doelstellingen of zorgplichten” verstaan: internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.

<sup>iv</sup> [www.toegankelijkgebouw.be/Regelgeving/tabid/71/Default.aspx](http://www.toegankelijkgebouw.be/Regelgeving/tabid/71/Default.aspx)

<sup>v</sup> In de vroegere Codex Ruimtelijke Ordening stond er: “een beschrijving inzake integrale toegankelijkheid is toe te voegen, in navolging van de aanstippling met betrekking tot de dossiersamenstelling (Besluit van 28 mei 2004 waarin art. 16, 2°, c)”. Met de harmonisering naar de omgevingsvergunning is dit besluit vervallen, maar blijft de toegankelijkheidstoelichting een verplicht onderdeel van het dossier. Dit is opgenomen in het addendum over de verantwoordingsnota bij de omgevingsvergunning, en toe te voegen als ‘bijlage B26’: ‘een beschrijving van de ruimtelijke context van de geplande werken, meer bepaald: als het een gebouw betreft dat geheel of gedeeltelijk toegankelijk is voor het publiek: de al niet vergunningsplichtige voorzieningen om integrale toegankelijkheid te bereiken voor de personen met verminderde beweeglijkheid. Besteed daarbij bijzondere aandacht aan de voorzieningen die verder gaan dan de wettelijk vastgelegde normen.’ De checklist inzake toegankelijkheid is een dossier gebonden document waar je alle informatie over de toegankelijkheid van het project kan bundelen (beschikbaar om te printen en in en pdf-formaat). Dit document kan nog steeds worden toegevoegd aan het (digitale) aanvraagdossier.

<sup>vi</sup> [www.toegankelijkgebouw.be/Regelgeving/tabid/71/Default.aspx](http://www.toegankelijkgebouw.be/Regelgeving/tabid/71/Default.aspx)

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 oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar [werf.a2@proximus.com](mailto:werf.a2@proximus.com).
- 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](mailto:netwerkstudie.a22@proximus.com)

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](http://www.proximus.be/bouwen).

Geacht college

In het gebied waar deze verkavelings- of bouwaanvraag zich situeert, baat Telenet echter geen kabelinfrastructuur uit. Hiervoor kunt u terecht bij de lokale kabelmaatschappij.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

Tijdens hevige regenbuien kan het rioleringsstelsel ter hoogte van de projectlocatie onder druk komen te staan. Hierdoor ontstaat er een mogelijk risico op terugslag (naar de woningen) vanuit de riolering.

Vandaar dat wij aanraden om goed inspecteerbare terugslagkleppen op de riolering te plaatsen.

Namens de Watering van Sint-Truiden,  
Dr. Karel Vandaele  
Watermanager - erosiecoördinator

<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>contactpersoon</b>	<b>datum</b>
2023051128	DIE/23016/001B/EV	Erik Valgaeren	30/05/2023
<b>telefoonnummer</b>	<b>e-mail</b>	<b>adres</b>	
013/38.03.53	erik.valgaeren@hvzooost.be	Schaluinstraat 2, 3290 Diest	

Advies betreffende: omgevingsvergunning  
Aard: Verbouwen bestaand pand 2 appartementen en nieuwbouw 6 appartementen  
Adres object: Steenstraat 35  
3450 Geetbets  
Aanvrager: Vamu BV, Diestestraat 40 3470 Kortenaken

Door de gewestelijke omgevingsvergunningencommissie van de gemeente Geetbets werd op 25 mei 2023 aan de zone Vlaams Brabant Oost, post Diest, via het omgevingsloket het dossier OMV 2023051128 gezonden met de vraag advies inzake brandveiligheid te willen uitbrengen over vermeld project. Een deskundige brandpreventie bestudeerde de plannen:

- dossiernummer: 23.142
- datum: 4/4/2023

Beschrijving gebouw:

Het project omvat de nieuwbouw 6 appartementen waarvan 1 duplex appartement.

Het project omvat de verbouwing van een bestaand gebouw met volume-uitbreiding, 2 appartementen

Het gebouw nieuwbouw omvat:

gelijkvloers: gemeenschappelijke inkomhal, lift  
2 appartementen : leefruimte, keuken, berging, badkamer, wc, inkom, 2 slaapkamers, terras  
1 appartement met aparte inkom : leefruimte, keuken, berging, badkamer, wc, inkom, 2 slaapkamers, terras

eerste verdieping: 3 appartementen waarvan 1 duplex  
gemeenschappelijke trappenhal, lift  
2 appartementen : leefruimte, keuken, berging, badkamer, inkom, 2 slaapkamers, nachthal, dressing, terras  
1 duplex appartement : binnentrap, 2 slaapkamers, wc, badkamer, inkom

tweede verdieping: 1 duplex appartement : leefruimte, binnentrap, keuken, bureau, berging, hal, wc, lift, terras  
trappenhal, technische ruimten, warmtepompen.

Het gebouw verbouwing bestaande woning omvat:

kelder: tellerlokaal

- gelijkvloers: gemeenschappelijke inkomhal  
1 appartement : leefruimte, inkom, wc, keuken, 2 slaapkamers, badkamer, terras
- eerste verdieping: 1 duplexappartement: inkom, berging, leefruimte, keuken, binnentrap, terras
- tweede verdieping: 1 duplexappartement: 2 slaapkamers, badkamer, nachthal.

De centrale verwarming werkt op een warmtepomp.

Volgende brandpreventiemaatregelen worden voorzien:

- brandwerende deuren aan de appartementen
- compartimentering van de trappenhal
- plaatsing rookroepel met bediening op het evacuatie niveau
- 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<http://www.werk.belgie.be/defaultTab.aspx?id=593>
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. Decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 11 september 2020 en latere wijzigingen houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders  
[www.wonenvlaanderen.be/rookmelders](http://www.wonenvlaanderen.be/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. 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.*
2. Bovenaan de trappenhuizen moeten rookluiken van minstens 1 m<sup>2</sup> 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).  
Rookluik in de trappenhal van de bestaande woning (verbouwing) dient voorzien te worden, want op gelijkvloers is er gemeenschappelijke inkom.
3. 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).

4. De wanden van de technische lokalen moeten EI 60 hebben. De deur moet zelfsluitend zijn en EI<sub>1</sub> 30 hebben. Het lokaal dient degelijk verlucht te worden met buitenluchtmonden (art.5.1.1).
5. De elektrische leidingen die installaties of toestellen voeden die bij brand absoluut in dienst moeten blijven, worden zodanig geplaatst dat de risico's van algehele buitendienststelling gespreid zijn. De bedoelde installaties of toestellen zijn (art.6.5):
  - de veiligheidsverlichting en eventueel de vervangingsverlichting;
  - de installaties voor melding, waarschuwing en alarm;
  - de installaties voor rookafvoer;
  - de waterpompen voor de brandbestrijding en eventueel de ledigingspompen;
  - de liften bestemd voor de evacuatie van personen met beperkte mobiliteit bedoeld in punt 6.4.

Op hun tracé tot aan het compartiment waar de installatie zich bevindt, hebben de elektrische leidingen de volgende brandweerstand:

- ofwel een intrinsieke brandweerstand die minimaal:
    - PH 60 bedraagt volgens NBN EN 50200 voor leidingen waarvan de buitendiameter kleiner is dan of gelijk aan 20 mm en waarvan de doorsnede van de geleiders kleiner is dan of gelijk aan 2,5 mm<sup>2</sup>;
    - Rf 1 h bedraagt volgens add. 3 van NBN 713-020 voor leidingen waarvan de buitendiameter groter is dan 20 mm of waarvan de doorsnede van de geleiders groter is dan 2,5 mm<sup>2</sup>;
  - ofwel Rf 1 h, volgens add. 3 van NBN 713-020, voor leidingen zonder intrinsieke brandweerstand die in kokers zijn geplaatst.
6. 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).
  7. Er wordt aangeraden de gemeenschappelijke delen van 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.
  8. 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.
  9. 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).

10. 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 EI<sub>1</sub> 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.

11. De binnenwanden van de machinekamer van de lift die niet uitgeven op de schacht hebben EI 60. De toegangsdeur/valluik moet EI<sub>1</sub> 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 temperatuursstijging 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).

12. De ruimte waarin de aandrijving van een oleohydraulische lift of goederenlift is opgesteld is voorzien van een inkuiping die een inhoud heeft die ten minste gelijk is aan 1,2 maal de olie-inhoud van de machines en reservoirs. Indien de aandrijving van een oleohydraulische lift of goederenlift in een machinekamer is opgesteld, zijn de elektrische apparatuur evenals de elektrische en hydraulische leidingen die van de machinekamer naar de liftschacht lopen, hoger aangebracht dan het hoogste peil dat de uitgelopen olie in de machinekamer kan bereiken (art. 6.1.2.5)

13. Wanneer verticale kokers door horizontale wanden dringen waarvoor een brandweerstand vereist is, geldt één van de volgende drie maatregelen:

1. de wanden van de verticale kokers hebben een brandweerstand EI 60. De valluiken en deurtjes hebben EI<sub>1</sub> 30. Zij hebben aan hun boven-eind een degelijke verluchting. De vrije verluchttingsdoorsnede van de koker is ten minste gelijk aan 10% van de totale horizontale doorsnede van de koker met een minimum van 4 dm<sup>2</sup>.

De vrije verluchttingsdoorsnede kan uitgerust worden met gemotoriseerde verluchttingskleppen waarvan de opening als volgt wordt bevolen:

- automatisch bij detectie van brand in een koker
- 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.5.1.5.)

Deze kokers mogen in de trappenhuisen gebouwd worden.

2. ter hoogte van de doorvoering bevindt zich een bouwelement met minstens de vereiste brandweerstand van de horizontale wand;
3. de wanden van de verticale kokers hebben EI 30. De valluiken en deurtjes EI<sub>1</sub> 30. De verticale kokers worden ter hoogte van elk compartiment onderbroken door horizontale schermen met de volgende kenmerken:
  - zij bestaan uit een materiaal van klasse A1 en/of A2-s1,d0;
  - zij beslaan de gehele ruimte tussen de leidingen;
  - zij hebben EI 30.

In gevallen 2 en 3 moeten de kokers niet verlucht zijn (art. 5.1.5.1).

14. Wanneer horizontale kokers door verticale wanden dringen waarvoor een brandweerstand vereist is, geldt één van de volgende drie maatregelen:

1. de wanden van de horizontale kokers, de valluiken en deurtjes hebben minstens de vereiste brandweerstand van de verticale wand;
2. ter hoogte van de doorvoering bevindt zich een bouwelement met minstens de vereiste brandweerstand van de verticale wand;
3. de wanden van de horizontale kokers hebben EI 30. De valluiken en deurtjes EI<sub>1</sub> 30. De kokers worden ter hoogte van elk compartiment onderbroken door verticale schermen met de volgende kenmerken:
  - ze bestaan uit een materiaal van klasse A1 en/of A2-s1,d0 ;
  - ze beslaan de gehele ruimte tussen de leidingen;
  - ze hebben EI 30 (art. 5.1.5.2).

15. De aëraulische installatie moet voldoen aan art.6.7.

De brandweerstand van de bouwelementen mag niet verminderd worden door doorvoeringen van luchtkanalen. Er dienen brandwerende kleppen aangebracht te worden om de vereiste brandweerstand te behouden.

Aangezien in het gebouw geen algemene branddetectie-installatie verplicht is, mogen de brandwerende kleppen van het **bedieningstype A** (thermische klep) zijn. Deze sluiten wanneer de temperatuur van de doorstromende lucht in het kanaal een grenswaarde overschrijdt.

16. Er wordt geadviseerd de brandweer in het bezit te stellen van de sleutel van de toe-gangsdeur/poort. Dit kan enkel door het plaatsen van een sleutelkluis bij de desbetreffende deur/poort. Het type en plaats van de sleutelkluis wordt bepaald in akkoord met de brandweer.  
<https://oost-vlaams-brabant.hulpverleningszone.be/pagina/sleutelkluis>

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

1. De bezetting van het gebouw valt onder type 2: zelfredzame en slapende bezetters. Voor de vereisten inzake de reactie bij brand die van toepassing zijn op de bouwproducten die gebruikt worden voor de bekleding van verticale wanden, plafonds en vloeren dienen de respectievelijke tabellen van bijlage 5/1 gevolgd te worden.
2. De dakbekledingen hebben klasse B<sub>roof</sub> (t1) of zijn dakbekledingen die voldoen aan de eisen van het prestatie criterium van een externe brand zonder test (MB van 21/11/2012) (art.8.1).
3. Groendaken moeten voldoen aan volgende voorschriften:
  - de substraatlaag is minimum 3 cm dik. Indien de substraatlaag een dikte heeft van minder dan of gelijk aan 10 cm, bevat het substraat maximum 20% organische stoffen (massa %);
  - de groendaken worden opgedeeld in compartimenten met een maximale lengte van 40 m.
  - nabij compartimentswanden, dakopdelingen, koepels, doorvoeringen, enz... dient de hoogte van de omliggende vegetatie lager dan of gelijk aan de grens van de omliggende vegetatie te zijn (zie bijlage 1 "Terminologie").
  - Indien er een strook is waarin er geen vegetatie mag zijn omdat de grens van de omliggende vegetatie er negatief is dient deze strook gerealiseerd te worden in materialen van minimum klasse A2<sub>FL-S2</sub>.
4. Een houten terras op een plat dak wordt verondersteld aan de voorschriften van de klasse B<sub>ROOF</sub> (t1) te voldoen op voorwaarde dat er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - houten terrasplanken: minimale dichtheid van 750 kg/m<sup>3</sup>, dikte van 21 tot 40 mm, minimale breedte van 120 mm, mechanische bevestiging op een houten draagstructuur, evenwijdig met of loodrecht op de dakhelling;
  - breedte van de voegen tussen de planken: 4 tot 6 mm;
  - houten draagstructuur: houten onderliggers (minimale dichtheid van 750 kg/m<sup>3</sup>, sectie van 60 x 40 mm), rechtstreeks op het dak geplaatst of met tussenplaatsing van polypropyleen terrasdragers (max. 6 per m<sup>2</sup>)
  - daken onder het houten terras: alle platte daken (helling van 0 tot 20°) die tot de klasse B<sub>ROOF</sub> (t1) behoren.

#### Overeenkomstig basisnormen Bijlage 7: gemeenschappelijke bepalingen De doorvoeringen van bouwelementen

#### Overeenkomstig het Decreet optische rookmelders:

Elke woonentiteit moet op elke bouwlaag uitgerust worden met minstens één correct geïnstalleerde rookmelder. De rookmelders moeten voldoen aan de norm NBN EN 14604 én ze mogen niet van het ionische type zijn. De rookmelders moeten reageren op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal. Zolders en kelders die onmiddellijk te betreden zijn worden in deze beschouwd als een bouwlaag.

Bijkomende informatie over de plaatsing en het onderhoud van autonome rookmelders kan je terugvinden op:

[www.wonenvlaanderen.be/rookmelders](http://www.wonenvlaanderen.be/rookmelders)  
<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/vlaamse-codex-wonen>).  
[www.leefbrandveilig.be](http://www.leefbrandveilig.be)

Bijkomende adviezen

### **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.

De brandweer adviseert om de blusmiddelen per verdiep te voorzien in de verbouwing. Bij deze blusmiddelen drukknoppen alarmering voorzien.

De liften met nul sas dienen voorzien van rookdetectie en een rookdetectie in het compartiment in de omgeving van de toegangsdeur tot het sas.

Bv. gekoppelde detectoren voor appartementen.

Het verzoek tot de automatische sluiting bij brand van de deuren van de liftsas moet verzekerd worden door :

- hetzij een zelfsluiter met vrijlooppuntie
- Hetzij een zelfsluiter met open-standhouder.

### Advies

- Er wordt een gunstig advies, inzake brandveiligheid, tot bouwen verleend indien aan hoger vermelde opmerkingen wordt voldaan.
- 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&2
- attesten van de gebruikte materialen voor doorvoeringen door Rf-wanden
- attest reactie bij brand van de dakisolatie
- attest plaatser brandwerende deuren
  
- 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 brandweeradvis. De factuur zal rechtstreeks naar de aanvrager gezonden worden.

Gezien,

Luitenant Erik Valgaeren  
Deskundige brandpreventie  
Post Diest

Kolonel Dirk Decoster  
zonecommandant  
zone Vlaams Brabant Oost