



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

Namens het college,

Algemeen directeur

Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025085836
Referentie gemeente:	OMV_2025_00049
Projectnaam omgevingsloket:	Het bouwen van 12 appartementen met ondergrondse parkeerkelder en 6 woningen
Projectnaam gemeente:	het bouwen van een meergezinsproject met 12 appartementen, 6 woningen en een parkeerkelder
Ligging:	Ketelstraat 8 en 10
Inrichting:	Dienst Omgeving
Contactpersoon:	omgeving@geetbets.be 011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing	23 december 2025
Aard van de beslissing	voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door Kreleo BV gevestigd te Neerlandensestraat 23 H te 3440 Zoutleeuw en de heer Tim Claeskens wonende te Neerlandensestraat 23H te 3440 Zoutleeuw, werd ingediend op 11 juli 2025

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 19 september 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Ketelstraat 8 en 10, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie B nrs. 285Z4, 285T2, 285K4, 285D5 en 285E5

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een meergezinsproject met 12 appartementen, 6 woningen en een parkeerkelder.

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

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

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 18 december 2025.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het bouwen van een meergezinsproject met 12 appartementen, 6 woningen en een parkeerkelder. De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen, allebei met inbegrip van het weer in de ondergrond brengen van bemalingswater en het nuttige gebruik tot maximaal 5.000 m ³ bemalingswater per jaar met een netto opgepompt volume per P/OA van meer dan 30.000 m ³ en maximaal 180.000 m ³ , en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan vier meter onder het maaiveld: Kaderbemaling bestaande uit 33 filterbronnen met max. van 0,6m ³ /Hr per filterbron, max. ca. 20 m ³ /uur, 480 m ³ /dag. Maximale grondwaterverlaging van 1,70 m tot 3,90 m-mv. Extra kader bemaling liftput bestaande uit 8 filterbronnen met max 0,3 m ³ /Hr, max ca. 2,4 m ³ /Hr, 60 m ³ /dag. Maximale grondwaterverlaging van 3,00 m tot 5,20 m-mv (Nieuw)	34.700 m ³	2

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

De overheid, bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag is:
Het college van burgemeester en schepenen

HISTORIEK

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Ketelstraat 8:
 - 2024/0020: opname in register op 17 oktober 2024: hoofdgebouw vergund geacht, jaar van opbouw volgens de kadastrale legger tussen 1900 en 1918.
- Ketelstraat 10:
 - 2024/0019: opname in register op 17 oktober 2024: hoofdgebouw vergund geacht, jaar van opbouw volgens de kadastrale legger tussen 1900 en 1918.
- Percelen 285D5 en 285E5
 - Verkavelingsvergunning R20 (258/FL/30) verleend door het college van burgemeester en schepenen op 14 januari 1972.
 - Verkavelingsvergunning 571 (85/V/54) voor verkaveling voor woningbouw verleend door het college van burgemeester en schepenen op 13 juli 1993.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

BESTAANDE TOESTAND

Het goed is gelegen aan de Ketelstraat, een gemeenteweg. De Ketelstraat vormt de hoofd-as van de dorpskern van deelgemeente Rummen en wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan gebouwtypes in hoofdzakelijk gesloten maar ook open en halfopen verband. De bebouwing in de omgeving bestaat zowel uit één- als meergezinswoningen en varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen. Het aantal woon- en bouwlagen varieert van één tot twee, eventueel met slaapvertrekken onder zadeldak. Naast woningen zijn er in de nabije omgeving (circa 250 m) ook een feestzaal, parochiezaal, school, sporthal en buitenschoolse kinderopvang aanwezig, net als enkele kleinschalige handelszaken.

Aan de linkerzijde, ten noordwesten van het goed, bevinden zich twee onbebouwde kavels voor gesloten rooilijnbebouwing. Deze kavels grenzen aan een frituur en broodjeszaak met bovenliggende woongelegenheden. Ook dit pand, Ketelstraat 6A, is opgericht op de perceelsgrenzen met het oog op gesloten rooilijnbebouwing. De handelszaak met woning op de eerste verdieping en onder zadeldak is heden vrijstaand omdat de kavels aan beide zijden braak liggen. Aan de rechterzijde, ten zuidoosten van het goed, staat een meergezinswoning, Ketelstraat 16, in halfopen verband. Het pand bestaat uit twee bouwlagen met zadeldak. In het pand bevinden zich drie woongelegenheden. De bouwdiepte bedraagt er ruim 17,00 m. De ondiepe tuinzone links van het pand is verhard aangelegd en bebouwd met een zeecontainer en garagebox voor twee wagens.

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van voorliggende aanvraag bestaat uit vijf percelen. Vier van deze percelen grenzen aan de voorliggende gemeenteweg en hebben een gecombineerde straatbreedte van 68,83 m. De diepte van het goed waaiert uit van 74,74 m in zuidoostelijke tot 118,15 m in noordelijke hoek. De totale oppervlakte bedraagt circa 66 are 65 ca. Het terrein helt zacht af naar de straatzijde. De percelen 285Z4 en 285K4 zijn elk bebouwd met kleine eenlaagse arbeiderswoning onder zadeldak. Beide woningen, Ketelstraat 8 en 10, hebben enkele aan- en bijbouwen, zoals een garage, tuinberging en koepelserres. Op het perceel 285T2, gelegen achter het perceel van Ketelstraat 10, staat helemaal achteraan een hoogstammige boom. Op de percelen 285D5 en 285E5 staan geen woningen. Ze doen gedeeltelijk dienst als moestuin en grasweide. Vooraan is er een kiezel-parking van circa 210 m² aangelegd.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG (PROJECTINHOUDEVERSIE 4)

Nadat de aanvraag volledig en ontvankelijk werd verklaard werd tijdens de lopende procedure de aanvraag op initiatief van de aanvrager tweemaal aangepast om tegemoet te komen aan opmerkingen die werden geuit in de ontvangen bezwaren en adviezen. De huidige, officiële projectinhoud is opgenomen in projectinhoudversie 04.

De aanvrager voorziet in de sloop van alle constructies en verhardingen op de vijf percelen die deel uitmaken van de aanvraag. De hoogstammige boom achteraan perceel 285T2 blijft behouden. De aanwezige struiken rondom de bestaande bebouwing worden gerooid. Een circa 50 m diepe strook langs de Ketelstraat wordt zo bouwrijp gemaakt voor een groepswoonbouwproject. Het project voorziet in de aanleg van twee meergezinswoningen met gecombineerd twaalf appartementen en zes rijwoningen, verdeeld over twee groepjes van drie gekoppelde rijwoningen rondom een centrale groenzone. Deze “landschapskamer” creëert een doorzicht naar het achterliggende agrarisch gebied. De drie grondgebonden rijwoningen langs de Ketelstraat worden gereserveerd voor bescheiden woonaanbod. Het parkeren wordt grotendeels geclusterd in een ondergrondse parkeergarage en gelijkvloerse fietsenstalling.

Op de zijdelingse perceelsgrens aan de linkerkant wordt op 3,10 m achter de rooilijn een meergezinswoning met acht wooneenheden opgetrokken. Ter hoogte van het onbebouwde aangrenzende perceel wordt een tweelaags volume voorzien met 7,36 m kroonlijsthoogte ten opzichte van het maaiveld, of 6,80 m boven het vloerpeil. Hier bevindt zich de inrit tot een ondergrondse parkeergarage met één bovenliggend appartement op de eerste verdieping. De bouwdiepte bedraagt ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens 15,40 m. De scheimuur volgt de trapsgewijs verspringende perceelsgrens en wordt blind afgewerkt met een isolatielaag en witte gevelpleister. Op 10,50 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens wordt langs de centrale groenzone een derde bouwlaag toegevoegd aan ‘blok 1’. De bouwdiepte van dit tweede, gekoppelde volume neemt er toe tot 16,30 m. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 10,52 m boven het maaiveld of 10,00 m boven het vloerpeil.

De kelder van ‘blok 1’ wordt ingericht als ondergrondse gemeenschappelijke parkeergarage met 2,38 m vrije hoogte. Daarnaast wordt de kelder ingericht met een gemeenschappelijk tellerlokaal en negen private berguimtes van gemiddeld 4,71 m². De parkeerkelder biedt plaats aan zeventien wagens, waarvan één ruime parkeerplaats voor personen met een handicap. De overige parkeerplaatsen zijn 5,00 m diep en 2,70 m breed, met uitzondering van de parkeerplaatsen langs de wanden, dewelke 0,30 m extra ruimte krijgen. Wagens kunnen inrijden via een verwarmd hellend vlak met vloerverwarming. Via een centrale liftschacht en trappenhal kunnen de bovenliggende verdiepingen bereikt worden. Voor de bouw van de parkeerkelder is een bemaling voorzien om het grondwater er plaatselijk en tijdelijk te verlagen tot 3,90 m onder het maaiveld, plaatselijk 5,20 m voor de liftput.

Op de benedenverdieping bevinden zich ter hoogte van de gemeenschappelijke inkomhal aan de straatzijde een gemeenschappelijke berging en inbandige hoogspanningscabine. Hier wordt een private erfdienstbaarheid voorzien voor de nutsmaatschappij. In het volume langs de linker perceelsgrens wordt een gemeenschappelijke gelijkvloerse fietsenberging ingericht (buiten het beschermd volume). Deze biedt plaats aan 33 fietsen. De fietsenstalling wordt gecombineerd met vier private berguimtes van 4,37 tot 7,23 m² voor de vier appartementen in een achterliggend bouwvolume. Boven de fietsenstalling worden twee appartementen ingericht van respectievelijk 82,38 m² netto vloeroppervlakte aan de achterzijde, met twee slaapkamers, en 68,96 m² netto vloeroppervlakte voor een eenslaapkamerappartement aan de straatzijde. De woongelegenheden aan de straatzijde krijgen vooraan een terras van 10,52 m². Het terras van het appartement aan de achterzijde is 18,00 m² groot en houdt 1,90 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Aan de rechterzijde van 'blok 1' worden twee gelijkvloerse appartementen gespiegeld. Deze tweeslaapkamerappartementen hebben een netto vloeroppervlakte van 87,19 m². Beide appartementen krijgen een inpandig terras van 14,24 m². Ook de twee bovenliggende niveaus worden op eenzelfde wijze ingericht. op de tweede verdieping worden aan de gemeenschappelijke hal bijkomend nog drie bergingen voorzien. Tegen de buitenmuur van deze bergruimtes worden acht buitenunits van de individuele warmtepompen geplaatst.

Op 8,60 m achter 'blok 1' wordt een tweede appartementsgebouw met vier wooneenheden opgetrokken. Dit 16,30 m brede bouwvolume van twee bouwlagen met plat dak wordt maximaal 16,10 m diep, tot 45,13 m achter de rooilijn. De kroonlijsthoogte reikt tot 7,20 m boven het maaiveld. Het bouwvolume houdt 14,76 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, ter hoogte van de tuinzone van de toekomstige te bebouwen kavels tussen het goed van de aanvrager en Ketelstraat 6A. In deze zijtuin wordt een groenbuffer voorzien. De twee tweeslaapkamerappartementen aan de linkerzijde hebben 93,67 m² netto vloeroppervlakte en de éénslaapkamerappartementen aan de rechterzijde 78,74 m². De terrassen van 'blok 2' bevinden zich achteraan op de hoeken van het gebouw, met zicht op het achterliggend agrarisch gebied. De inpandige terrassen meten links 14,20 m² en rechts 12,40 m². De woongelegenheden kunnen bereikt worden via een gemeenschappelijke inkom- en trappenhal.

De twee appartementsgebouwen aan de linkerzijde worden van de grondgebonden woningen aan de rechterzijde gescheiden door een 17,50 m brede, onbebouwde groenzone die plaats biedt voor een infiltratiezone, brandweg en wandelpaden, groen- en nutsvoorzieningen. Deze zone wordt ingericht als een gemeenschappelijke semipublieke parkomgeving met groenaanplantingen. Langs de woningen aan de rechterzijde komt in de groenzone een 6,00 m brede erfdiensbare strook voor de nutvoorzieningen te liggen. Er is niet voorzien in de opname van grond in het openbaar domein. Via een 4,00 m brede brandweg met waterdoorlatende opbouw kunnen alle gebouwen bereikt worden door de hulpdiensten. Via deze strook kan ook de achterliggende projectzone in agrarisch gebied bereikt worden voor machinaal onderhoud. Midden in de brandweg wordt een wandelpad met waterdoorlatende klinkers aangelegd. In de gemeenschappelijke groenzone worden veertien hoogstammige bomen met diverse volgroeide hoogte aangeplant.

De gecombineerde dakoppervlakte van alle gebouwen bedraagt 1.376,08 m². De voorziene verhardingen zijn gecombineerd 294,58 m² groot. Alle afwaterende oppervlaktes worden aangesloten op hemelwaterputten met overloop naar twee gemeenschappelijke infiltratiezones. In de groenzone tussen 'blok 1' en 'blok 2' worden drie hemelwaterputten van elk 20.000 l geplaatst. De woningen krijgen elk een hemelwaterput van 5.000 l. Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor wc-spoeling, buitenkranen, schoonmaakwater en wasmachines. Een boogvormige wadi achteraan in de centrale groenzone buffert 26,00 m³ en heeft een infiltratieoppervlak van 34 m². Deze wadi heeft een overstort naar een grotere, lager gelegen wadi vooraan. Deze tweede infiltratiezone, een wadi tussen 'blok 1' en de brandweg, centraal vooraan in de groenzone, heeft een infiltratieoppervlakte van 68,00 m² en een buffervolume van 71,00 m³. De grondgebonden woningen worden aangesloten op een eigen septische put van 2.000 l. Het afvalwater van de acht appartementen vooraan wordt afgevoerd naar een septische put van 10.000 l. De vier appartementen achteraan delen een septische put van 5.000 l.

Aan de rechterzijde van het projectzone worden zes grondgebonden woningen gerealiseerd in twee rijtjes van drie. De woningen hebben maximaal 11,00 m bouwdiepte en worden uitgevoerd met een plat dak. De woningen krijgen elk een privaat ingerichte buitenruimte: een 10,00 m diepe tuinzone met een circa 12,00 m² groot terras, een hoogstammige boom en een private vrijstaande tuin- en fietsenberging. Deze bijgebouwen worden ingepland op minimaal 1,00 m van de zijdelingse perceelsgrens met de aanpalers aan de linkerzijde van het goed. De zes

bergingen zijn bereikbaar via een gemeenschappelijk 1,00 m breed tuinpad dat vertrekt vanuit de centrale groenzone. De tuinbergingen van de sociale woningen (vier slaapkamers) zijn 12,00 m² groot, deze voor de drie overige woningen (drie slaapkamers) meten 3,00 m bij 3,00 m. De gevels worden bekleed met hout en de hoogte bedraagt telkens maximaal 3,00 m boven het maaiveld. Alle bergingen worden voorzien van een plat dak dat afwatert naar het eigen terrein.

Rechts op de rooilijn, op de zijdelingse perceelsgrens, worden drie gekoppelde sociale woningen opgericht parallel aan de voorliggende weg. De 11,00 m diepe op te richten blinde scheimuur wordt voorzien van isolatie en een gevelpleister. De woningen hebben een gevelbreedte van 7,15 m, 7,00 m en 7,03 m. De kroonlijsthoogte van deze panden bedraagt maximaal 6,45 m ten opzichte van het maaiveld. Deze sociale woningen worden op de benedenverdieping ingericht met een keuken, een berging, een inkom met traphal en een apart toilet en een leefruimte. Op de bovenverdieping is er rondom een nachthal ruimte voor een technisch lokaal, vier slaapkamers en een badkamer met toilet.

Op 14,00 m van de achtergevels van de drie sociale woningen worden haaks drie gekoppelde woningen gerealiseerd. De woningen aan de buitenzijden zijn 6,50 m breed en de middelste woning heeft een gevelbreedte van 7,00 m. Door deze gecombineerde bouwdiepte reikt de bebouwing hier tot 44,952 m diepte vanaf de rooilijn. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 9,97 m. Het grondplan van deze drie woningen is gelijkaardig opgevat, met gelijkvloers een inkomhal met een apart toilet en een traphal, een berging en een leefruimte met een open keuken. Op de bovenverdieping liggen rond een nachthal komen drie slaapkamers, een apart toilet, een badkamer en een technische ruimte. De nutsvoorzieningen voor deze drie achterliggende woningen worden aangelegd in de erfdienstbare strook.

Aan de straatzijde, voor 'blok 1' wordt een 1,50 m breed pad als erfdienstbare toegang aangelegd naar de inpandige hoogspanningscabine. Daarnaast komen er drie autostalplaatsen met grasdallen, waarvan van één met 3,50 m breedte voor personen met een handicap. Voor deze stalplaatsen is er ruimte voor een interventievoertuig. Voor elk van de drie sociale woningen op de rooilijn aan de straatzijde is één autostalplaats voorzien. Alle woongebouwen worden voorzien van een intensief groendak. De wit-beige genuanceerde baksteengevels worden doorbroken door verticaal geritmeerde raampartijen en afwisselende stroken van horizontaal en verticaal metselwerk. Het schrijnwerk wordt uitgevoerd in bronskleurig aluminium. De borstweringen van de terrassen bij de appartementen worden voorzien in glas. De 1,80 m hoge draadafsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden over de gehele diepte van het woongebied bekleed met kokosgeluidswanden. Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen langs 'blok 2' en de drie woningen rechts achteraan wordt op 2,00 m afstand een groenscherm van leilindes aangeplant met kruinscherm dat aanvat vanaf 1,80 m hoogte.

ADVIEZEN

ADVIES FLUVIUS

Op 8 december 2025 werd het **voorwaardelijk gunstig advies** van Fluvius uitgebracht.

ADVIES HULPVERLENINGSZONE

Op 17 november 2025 werd het **voorwaardelijk gunstig advies** van Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant – post Diest uitgebracht.

ADVIES DE WATERGROEP

Op 12 november 2025 werd het **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies** van De Watergroep – Advies- en Coördinatiecel Aftakkingen uitgebracht.

ADVIES WYRE

Op 12 november 2025 werd het **voorwaardelijk gunstig** advies van Wyre uitgebracht.

ADVIES PROXIMUS

Op 12 november 2025 werd het **voorwaardelijk gunstig** advies ontvangen van Proximus uitgebracht.

ADVIES VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

Op 12 november 2025 werd het **voorwaardelijk gunstig** advies van de Vlaamse Milieumaatschappij – Advies Grondwater Vlaams-Brabant uitgebracht.

OPENBAAR ONDERZOEK

PROCEDURE

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 september 2025 tot en met 28 oktober 2025.

Er werd geen informatievergadering gehouden. Er werden vier bezwaarschriften ingediend.

BEHANDELING BEZWAARSCHRIFTEN

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

Bezwaren	Behandeling
1. Mobiliteit	
Het uitzicht vanuit de ondergrondse garage wordt beperkt wanneer op de langsegelegen kavel wordt gebouwd. De verkavelingsvoorschriften van perceel 285P4 voorzien in bebouwing op de rooilijn. De inrit moet met het oog op de veiligheid verlegd worden of er moet eveneens op de rooilijn gebouwd worden.	De verkavelingsvoorschriften op het langsegelegen perceel 285P4 voorzien inderdaad in rooilijnbebouwing. Indien de bouw van een woning conform deze inplanting vergund wordt, wordt het uitzicht aan de rechterzijde beperkt. De heraanleg van de Ketelstraat is vergund. De voorziene afstand tot het te vernieuwen wegtracé bedraagt 4,00 m vanaf de rooilijn. De afstand tot fietsers en wandelaars is beperkt. De positie van de inrit is logisch, gelet op de inrichting van de kelder en bovengelegen ruimtes. Een verlegging is niet aan de orde. Het in- en uitrijden zou bij rooilijnbebouwing een potentieel grotere gevaar creëren. Het bezwaar is gedeeltelijk gegrond. Indien het perceel 285P4 op de rooilijn bebouwd wordt, zal moeten voorzien worden in een passende veiligheidsmaatregel (voetgangerdetectie, uitrijspiegel,...) in overleg met een gemeentelijk mobiliteitsdeskundige.
Het aantal parkeerplaatsen is ontoereikend. Het project verhoogt de parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen, ten nadele van handelaars en andere	De aanvraag bevat een onderbouwde mobiliteitsberekening. Het wagenbezit per gezin bedraagt in 2024 volgens StatBel 1,13 wagens per huishouden. Dit aantal blijft sinds 2022 ongewijzigd. Het project voorziet in zeventien ondergrondse en zes

omwonenden. Er is geen mobiliteitsstudie opgemaakt.	bovengrondse autostalpaatsen in functie van achttien woongelegenheden, goed voor 1,28 autostalplaatsen per gezin. De gemiddelde gezinsgrote bedraagt in Geetbets 2,37 personen. Gelet op de mix van één- en tweeslaapkamerappartementen, de drie- en vierslaapkamerwoningen en de ligging in de dorpskern van Rummen, is een ruimer bemeten nood dan het Vlaamse gemiddelde noodzakelijk. De gemeente gaat uit van een reëel wagenbezit van minimaal 1,25 wagens per huishouden. De aanvraag voldoet met 1,28 hieraan. Het bezwaar is ongegrond.
Ketelstraat heeft beperkte parkeermogelijkheden. Het project zou moeten voorzien in extra parkeerplaatsen waar ook buurtbewoners gebruik van kunnen maken.	Het opleggen van bijkomende publieke parkeerplaatsen op privaat terrein is onredelijk. Het project voorziet in een realistische opvang van de parkeernood die het zelf genereerd. Het bezwaar is ongegrond.
Het project genereert een bijkomende verkeerslast in de dorpskern van Rummen.	In een omgeving met hoofdzakelijk gesloten rooilijnbebouwing wordt de 68 m straatbreedte heden slechts door twee woningen benut. Het goed heeft een reëel potentieel aan bijkomende verkeersbewegingen bij realisatie van bijkomende woningen (bv. het vervolledigen van de gesloten gevelwand met kleinschalige rijwoningen). De verkeersbewegingen worden zo veel mogelijk geclusterd via een gemeenschappelijke parkeerkelder. Het aantal verkeersbewegingen met de wagen door bewoners en bezoekers blijkt uit een onderbouwde berekeningen van de aanvrager eerder beperkt. Het bezwaar is ongegrond.
Er wordt een extra weg aangelegd.	Er wordt enkel een brandweg aangelegd en private erfdiensbaarheid gevestigd. Er is geen grondopname in het openbaar domein voorzien. In de projectzone wordt geen gemotoriseerd verkeer ge Het bezwaar is ongegrond.
2. Visueel-vormelijke elementen	
De voorziene achteruitbouwstrook voor 'blok 1' zorgt voor een verspringing in de (toekomstige) bouwlijn die niet past in het straatbeeld.	De terugspringende voorgevellijn breekt de gesloten gevelwand en zorgt voor een trapsgewijze overgang naar een centrale groenzone. De terugspringende zorgt voor veiliger in- en uitrijden vanuit de ondergrondse parkeergarage. Het bezwaar is ongegrond.
Platte daken komen niet voor in de omgeving en bemoeilijken de aansluiting van aangrenzende constructies.	Het aantal platte daken in de Ketelstraat is heden beperkt. Platte daken hebben om diverse redenen aanzienlijk aan populariteit gewonnen in de woningbouw en zijn ook in Geetbets in opmars. De platte daken beperkten bovendien de bouwhoogte van de voorziene volumes. Het bezwaar is ongegrond.
3. Privacy en gebruiksgenot	
De bouw van 'blok 2' in tweede	Het dossier werd op initiatief van de aanvrager

orde zorgt voor privacyhinder in de tuin van het aanpalende perceel. De voorziene groenbuffer met hoogstammige bomen is ontoereikend.	aangepast. Er wordt bijkomend voorzien een gesloten afsluiting met kokosgeluidswand en leilindes. De leefruimtes bevinden zich aan de achterzijde, gericht naar het agrarisch gebied en het volume houdt minimaal 14,50 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Er werd in een nieuwe projectinhoudversie tegemoet gekomen aan het bezwaar.
De rijwoningen in tweede orde zorgen voor inkijk in de langsegelegen tuin. De draadafsluiting met klimop is ontoereikend en legt een onderhoudslast op het aanpalend perceel.	De tuinzone van Ketelstraat 16 bevindt zich op minimaal 11,40 m. Het aantal vensters op verdieping in de achtergevel is beperkt. Op deze bovenverdieping bevinden zich geen leefvertrekken maar slaapkamers met een beperktere impact op de privacy. Het dossier werd op initiatief van de aanvrager aangepast. Er wordt voorzien een gesloten afsluiting met kokosgeluidswand, in combinatie met leilindes. Er werd in een nieuwe projectinhoudversie tegemoet gekomen aan het bezwaar.
De geplande bebouwing vermindert de lichtinval van de langsegelegen woning Ketelstraat 16 en tuin.	De voorziene bebouwing bevindt zich ten noorden van Ketelstraat 16. De afstand van de nieuwe constructies tot de woning bedraagt circa 13 m. De beperking van lichtinval en beschaduwing blijkt hierdoor zeer gering. Het bezwaar is ongegrond.
4. Oprichting van scheidingsmuren en handelingen ter hoogte van de perceelsgrenzen	
Het langsegelegen perceel 285P4 versmalt door het aanbrengen van 0,14 m isolatie en een gevelpleister.	Toekomstige gekoppelde bebouwing kan gebruik maken van, en aansluiten op de nieuwe blinde gevel en isolatie. De voorziene afwerking betreft een standaardaanpak voor wachtgevels. De isolatie- en pleisterlaag kunnen bij bebouwing van het braakliggende perceel verwijderd worden. Het bezwaar is ongegrond.
De hoogstammige bomen worden te dicht bij de scheiding aangeplant.	De wettelijke minimale plantafstand voor hoogstammige bomen bedraagt conform het Nieuw Burgerlijk Wetboek 2,00 m. Begeleidingssnoei kan overhangende takken voorkomen. Het bezwaar is ongegrond.
De scheimuur aan de linkerzijde volgt trapsgewijs de verspringende zijdelingse perceelsgrens.	De omgevingsvergunning is geen instrument om de huidige perceelsgrens tussen het goed van de aanvrager en aanpalers te wijzigen. De aanvraag houdt rekening met de bestaande toestand. De totale verspringing bedraagt circa 0,80 m. De impact van de gemene muur op de bouw en inrichting van een toekomstige langsegelegen woning is verwaarloosbaar. Het bezwaar is ongegrond.
De bestaande gemeenschappelijke perceelafsluiting wordt verwijderd. Het is onduidelijk wat er in de plaats zal verschijnen, of er kosten aan verbonden zijn of een compensatie voorzien wordt.	De oude betonafsluiting wordt verwijderd. De economische waarde is na al die jaren verwaarloosbaar. De aanvrager draagt de kosten voor de sloop en nieuwe afsluiting. Geschillen hierover zijn van burgerrechtelijke aard. De geplande afsluiting voldoet aan de verwachtingen van de bezwaarmaker inzake privacy en onderhoud.

	Het bezwaar is ongegrond.
De gemene muur wordt opgetrokken zonder duidelijkheid over eventuele financiële impact voor mede-eigenaars. De afwerking gebeurt zonder toelating op het eigendom van de aanpalers.	De gemene muur wordt opgericht op kosten van de aanvrager. De afwerking van de blinde wachtgevel betreft een standaardaanpak. Een omgevingsvergunning doet geen uitspraak over de burgerrechtelijke uitvoerbaarheid van de voorziene werken. Het bezwaar is ongegrond.
5. Impact op omliggende bouwmogelijkheden	
De inplanting van constructies op de zijdelingse perceelsgrenzen beperkt de bouwmogelijkheden op de langsegelegen percelen. Een onbebouwde zijtuin van 3,00 m is wenselijk.	Met het oog op (bijkomende) bebouwing van de langsegelegen percelen is men net gebaat bij een inplanting op de zijdelingse perceelsgrens. Toekomstige bebouwing kan worden aangesloten op de voorziene blinde gevels ter afwerking van de gesloten huizenrij aan deze zijde van de Ketelstraat. Het bezwaar is ongegrond.
6. Woondichtheden en woonbehoefte	
Het aantal woongelegenheden en footprint is te dens in vergelijking met de huidige bebouwde omgeving. De stedelijke schaal en volumes zijn niet in harmonie met het landelijk karakter van de dorpskern.	Links van het goed zijn er bebouwde en onbebouwde kavels met beperkte gevelbreedte voor gekoppelde rooilijnbebouwing. Aan de rechterzijde staat een meergezinswoning met drie woongelegenheden. De gesloten gevelwand en aanwezigheid van meergezinswoningen heeft reeds geresulteerd in een hoger aantal huishoudens in de dorpskern en gesloten straatbeeld. Het bezwaar is ongegrond.
De verdichtingsgraad van het project is in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleidsplan.	Het goed is niet gelegen in het buitengebied. De dorpskern van Rummen verdraagt een doordachte verdichting met dorpse maat. Het voorliggende project werd veelvuldig voorbesproken en getoetst. Het bezwaar is ongegrond.
Er ontbreekt een woonbehoeftestudie. Er is geen bevolkingsaan-groei in Geetbets.	Er treedt een duidelijke gezinsverduunning op in Vlaanderen (bv. meer eenoudergezinnen en alleenstaanden, afname van het aantal kinderen per gezin). De huishoudens worden kleiner (gemiddeld afgenomen tot 2,28 personen). Er is nood aan kleinere woningtypes. De footprint per gezin moet afnemen om tot een beperkter ruimtebeslag te komen. Het project zorgt voor een diversifiëring van de woontypologie. Het bezwaar is ongegrond.
7. Impact op de open ruimte en het dorps karkater	
Het project heeft een ongunstige impact op het landelijk karakter en de open ruimte, in strijd met de wensen van de plaatselijke bevolking.	De aanvraag situeert zich in de dorpskern van Rummen. De omgeving is hoofdzakelijk bebouwd met gekoppelde en gesloten bebouwing. De aanvraag voorziet in een doorbreking van dergelijke wand met een centrale groenzone van 17,50 m met doorzicht en connectie naar het achterliggende open landschap. De bebouwing is maximaal 10 m hoog. Een derde bouwlaag wordt slechts voorzien langs één zijde van de groenzone. De schaal is inpasbaar.

	Het bezwaar is ongegrond.
8. Planologische toets	
Het projectgebied is gedeeltelijk gelegen in agrarisch gebied en is in strijd met het gewestplan.	De voorziene handelingen worden gesteld binnen de eerste 50 m achter de rooilijn. De constructies bevinden zich op maximaal 45,13 m van de rooilijn. Het agrarisch gebied wordt gevrijwaard van vertuining of bebouwing. Het bezwaar is ongegrond.
Er is een verkavelingsvergunning nodig.	Het betreft een groepswoningbouwproject met gemeenschappelijke werf met een samenhangend geheel. De woningen worden gebouwd om nadien verkocht te worden. De grond wordt niet verdeeld en verkocht met het oog op woningbouw. Er is geen verkavelingsplicht (VCRO artikel 4.1.1 14° en 4.2.15 §5). Het bezwaar is ongegrond.
9. Milieu en waterhuishouding	
De Ketelstraat is overstromingsgevoelig. De bouw van een ondergrondse parking heeft impact op het plaatselijke watersysteem. De grondwaterverlaging heeft een negatieve impact op Natura 2000-gebied.	Het goed zelf is niet overstromingsgevoelig. De aanvraag voorziet in hergebruik en hemelwaterbuffering, -infiltratie, intensieve groendaken en groenaanleg. Hemelwater wordt maximaal hergebruikt en vastgehouden op het perceel. De bemaling is slechts tijdelijk van aard en de invloedzone strekt zich niet uit in de buurt van een Natura 2000-gebied. Het bezwaar is ongegrond.

TOETSING LIJK RUIMTELIJKE ORDENING

PLANOLOGISCHE TOETS

Verkaveling

Het ingediende project voorziet in groepswoningbouw. De aanvraag is gelegen binnen een verkaveling. De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. De bestemming van de verkaveling is ouder dan 15 jaar. Conform artikel 4.3.1, §2 van de VCRO, kan er worden afgeweken van verkavelingsvoorschriften waarbij de aanvraag getoetst zal worden aan de onderliggende bestemming. De aanvrager wenst bijgevolg de verkavelingsvoorschriften naast zich neer te leggen waardoor de aanvraag getoetst zal worden aan de onderliggende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Tienen - Landen.

BPA en RUP

De aanvraag is niet gelegen in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in (voorlopig goedgekeurd) ruimtelijk uitvoeringsplan. De provincie Vlaams-Brabant is bezig met een provinciaal RUP Getedorpen dat een verfijning beoogt van woonzones op het gewestplan. De gemeente is betrokken in de opmaak van deze woonvisie. Het ontwerp is afgestemd op de gemeentelijke visie voor woningbouw binnen de dorpskern van Rummen, waar doordachte verdichting beoogt wordt. Het project werd veelvuldig voorbesproken en afgetoetst.

Gewestplan

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

- **woongebieden met landelijk karakter**

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

- **agrarische gebieden**

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag met het oog op residentiële bebouwing is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven. De stedenbouwkundige handelingen beperken zich tot het woongebied met landelijk karakter.

Verordeningen

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

Richtlijnen en omzendbrieven

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

ERFGOEDTOETS

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

NATUURTOETS

Habitatgebieden

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied. Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied ligt op 3,9 km.

Vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing.

VEN (Vlaams Ecologisch Network)

Niet van toepassing.

Regels rond ontbossingen

Niet van toepassing.

RIOLERINGSTOETS

In de zoneringsplannen staan alle straten ingedeeld in clusters. De zoneringsplannen zijn te raadplegen op volgende link: <https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan>
De verplichting voor het wel of niet plaatsen van een septische put volgt uit VLAREM II. De wetgeving hierover, kan u raadplegen via volgende link: <https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?woId=23941>

Het goed is gelegen in een **collectief te optimaliseren gebied**. Volgens het goedgekeurd zoneringsplan dienen zowel het grijs huishoudelijk afvalwater als het zwart afvalwater van de toiletten minstens te worden aangesloten op een septische put. De inhoud van de septische put bedraagt minimaal 3000 liter tot 5 inwonerequivalent (IE), 600 liter/IE vanaf meer dan 5 IE en 450 liter/IE vanaf 11 IE.

De vergunning voor de verbindingsriolering in Rummen is definitief. Hemel- en afvalwater in Ketelstraat zullen binnen afzienbare tijd gescheiden afgevoerd en gezuiverd worden. Het project voorziet vooralsnog conform Vlarem II in twee septische putten van 10.000 en 5.000 liter voor de twee appartementsgebouwen. De zes grondgebonden woningen krijgen elk een septische put van 2.000 l. Nadat het gebied collectief geoptimaliseerd is, wordt de aanleg van septische putten overbodig. Afhankelijk van de timing van de realisatie het rioleringsproject en de voorliggende aanvraag kan bij uitvoering bijgestuurd worden zodat niet onnodig septische putten worden geplaatst.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius: www.fluvius.be. Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom. Sinds 1 juli 2011 is een keuring van de privéwaterafvoer van woningen en gebouwen (vlario.be) verplicht. De voorwaarden van de rioolbeheerder worden integraal opgenomen bij vergunning.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

Functionele inpasbaarheid

Het ingediende project voorziet het bouwen van een meergezinsproject met twaalf appartementen, zes grondgebonden woningen en een parkeerkelder in vier bouwvolumes rondom een centrale groenzone. Het zuiver residentiële programma is functioneel inpasbaar binnen het woongebied.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het voorliggende project beoogt een verdichting. Gelet op de gedeeltelijke ligging in agrarisch gebied moet de woondichtheid berekend worden op het gedeelte van het goed dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter. De dichtheid van het project bedraagt binnen deze eerste 34 are 70 ca bedraagt 51,84 woningen per hectare. Door de kwaliteiten van het ontwerp valt de dichtheid op deze locatie te verantwoorden. Binnen het centrum zijn verschillende voorzieningen aanwezig, waardoor de bouwplaats de voorgestelde woondichtheid kan verdragen. De verdichting van de dorpskern zal hand in hand moeten gaan met het beperken van de verder aansnijding van open ruimte op minder geschikte locaties binnen de het landelijk woongebied.

De impact op het straatbeeld is - gezien de schaal van de gebouwen - aanzienlijk, maar kan niet als negatief worden beschouwd. Het voorgestelde project wordt immers op een kwaliteitsvolle geïntegreerde stedenbouwkundige wijze ingepast in de omgeving. De kroonlijsthoogte, de gevelopbouw, de dakvorm, de uitsprongen en het materiaalgebruik zijn op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd. De relatie tussen oude en nieuwe architectuur en het bestaande weefsel is vernieuwend en ruimtelijk verantwoord. De voorgestelde bouwtypologie en architectuurstijl zijn ruimtelijk aanvaardbaar in de straat.

Voor projecten verwachten de gemeente een minimale groenterreinindex van 60%. Daarbij wordt vooropgesteld dat de waterdoorlatende, onvermijdelijke brandweg en de keuze voor groendaken gedeeltelijk in rekening mogen worden gebracht bij de berekening. De helft van de totale groenzone moet evenwel extensief worden aangelegd en onderhouden. Aanvullend moeten ook Het groenpercentage bedraagt voor dit project – binnen het woongebied – aldus 61,32 % en voldoet hiermee aan de noodzakelijke groenvereisten. Met de huidige bebouwde en verharde oppervlakte is meteen ook de maximale terreinbezetting van de site bereikt. Voor het huisvesten van 18 gezinnen is het voorziene ruimtegebruik eerder beperkt, gelet op het aanzienlijke ruimtebeslag van het gemiddelde huishouden in de gemeente. Het project voorziet in het woningaanbod een mix in het aantal aangeboden slaapkamers en drie sociale woningen, waardoor een diverse mix aan gezinnen beoogd wordt.

Visueel-vormelijke elementen

De omgeving wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bouwstijlen en verschijningsvormen. De aanvraag is qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het ontwerp is aldus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het gebruik van platte dak is (op vandaag) eerder afwijkend in deze omgeving maar gelet op de evoluerende bouwwijzen aanvaardbaar binnen de dorpskern van Rummen. De hedendaagse architectuur en het geplande materiaalgebruik zullen een positieve impact hebben op de beeldkwaliteit vanuit de directe omgeving.

Centraal in het ontwerp ligt een gemeenschappelijke groenzone die de straatwand doorbreekt en het achterliggende openruimtegebied visueel verbindt met het openbaar domein. De gemeenschappelijke tuinzones worden ingericht met paden en semipubliek groen. De aanvrager voorziet in 14 bomen van diverse volgroeide hoogte. Deze “landschapskamer” heeft niet alleen meerwaarde voor de toekomstige bewoners van de site maar draagt ook bij aan de beeld- en omgevingskwaliteit en beleving voor omwonenden en voorbijgangers.

Cultuurhistorische aspecten

De te slopen gebouwen betreffen in hoofdzaak twee vroeg twintigste-eeuwse arbeiderswoningen. Door de kleinschaligheid van beide panden laten ze zich moeilijk inpassen in een moderne woonbehoefte, zo getuigen ook de diverse organisch toegevoegde uitbreidingen achteraan. De panden hebben geen bijzondere erfgoedwaarden die een opgelegd behoud zouden verantwoorden.

Mobiliteit

De mobiliteitsaspecten van het gemotoriseerd verkeer worden uitgebreid besproken in de project-MER-screening en behandeling van de bezwaren. De fietsstallingsmogelijkheden verdienen een aanvullende beoordeling. In de collectieve fietsenstalling op de benedenverdieping zijn 33 fietsstalplaatsen voorzien. Dit aantal is afgestemd op het aantal voorziene hoofdkussens per slaapkamer in de appartementen. De fietsstalplaatsen bieden voldoende stallings- en manoeuvreerruimte. De grondgebonden woningen hebben de mogelijkheid fietsen te stallen in een private tuin- en fietsenberging.

Bodemreliëf

Het voorliggende project houdt maximaal rekening met het bestaande terreinprofiel. De aanvraag voorziet wel in de aanleg van een garagekelder en twee noodzakelijke bovengrondse infiltratievoorzieningen. Uitgegraven aarde moet afgevoerd worden naar een erkend verwerker.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De brede “landschapskamer” vormt een cruciaal element om bebouwing in tweede orde toe te staan, in combinatie met de nodige afstanden en privacymaatregelen binnen het project en ter hoogte van de perceelsgrenzen met de omliggende eigenaars. De inblik tussen de woongelegenheden in het project door gesloten terrasafsluitingen, een doordachte inplanting van de woonvertrekken en terrassen en de aanplant van hoogstammige bomen beperkt. De voorziene afstanden in het ontwerp voldoen aan de bepalingen in het Nieuw Burgerlijk Wetboek. De hinder voor langsegelegen aanpalenden wordt op gelijkaardige wijze en door kokoswanden en leilindes tot een minimum herleid. De hinderaspecten en het gebruiksgenot van omwonenden worden aanvullend behandeld in de beoordeling van de bezwaren en de project-MER-screening.

De woonkwaliteit van de woningen wordt vergroot door een voorziene vrije hoogte van 2,80 m (2,60 m bij de sociale appartementen) en voldoende daglichttoetreding in de leef- en slaapvertrekken. De terrassen zijn minimaal 2,50 m diep en bieden zo voldoende bewegingsruimte. De terrassen van de appartementen zijn allen groter dan 15% van de netto vloeroppervlakte. De grondgebonden woningen beschikken elk over een private tuinzone met 10 m diepte. De sociale woningen werden ontworpen met inachtnaam van de woonkwaliteitsnormen voor sociale woningbouw.

De Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant levert een voorwaardelijk gunstig veiligheidsadvies af. De voorwaarden van het advies worden integraal opgenomen in de vergunning.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

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

Het goed is niet getroffen door een rooilijn en het betreft geen bedrijfswoning(en). Het goed is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Het is – gelet op de bebouwing in tweede orde –

van cruciaal belang dat de centrale grondzone in gemeenschappelijk eigendom blijft. Dit wordt verankerd in de voorwaarden bij vergunning.

Het appartementsgebouw 'blok 1' valt binnen het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Het gebouw is rolstoelvriendelijk ontworpen. De appartementen zijn bovendien aanpasbaar met het oog op levenslang wonen. Door het gebouw te voorzien van brede gangen, nachthal en binnendeuren kunnen de appartementen met enkele beperkte aanpassingen bewoond worden door personen met een functiebeperking. De niet-dragende wand rond het toilet kan worden verwijderd opdat het toilet in de badkamer vrij toegankelijk komt te staan. Mits het supprimeren van één slaapkamer kan met het verwijderen van een niet-dragende wand een slaapkamer met ruime draaicirkels worden bekomen om bed en kast te bereiken.

De aanleg van een parkeerplaats voor personen met een functiebeperking in grasdallen bemoeilijkt het in en uitstappen. Deze parkeerplaats moet aangelegd worden met een voor minder mobiele personen goed betreedbare waterdoorlatende verharding.

BESCHEIDEN WOONAANBOD

De realisatie van sociale woningen in dit project zal zorgen voor een betere verwevenheid van bewoners met diverse sociale achtergrond in het woonweefsel van Rummen. Gelet op de realisatie van ten minste 10 woongelegenheden is het project onderhevig aan een last van rechtswege inzake bescheiden woonaanbod van 20 % van het beoogde aantal woongelegenheden. Voor 18 woongelegenheden moeten aldus 3,6 sociale woningen worden gerealiseerd. In afstemming met woonmaatschappij Kanvaz worden drie grondgebonden sociale woningen voorzien aan straatzijde langs de Ketelstraat. De interne indeling van de woningen voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen voor sociale woningen in Vlaanderen, in overleg met de woonmaatschappij.

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

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.

Het voorliggende bouwproject ligt niet in overstromingsgevoelig gebied of signaalgebied. Het goed wordt na sloop van de bestaande verhardingen en constructies in grotere mate bebouwd en verhard. De infiltratie van hemelwater in de bodem wordt er plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd.

De gecombineerde dakoppervlakte van alle gebouwen bedraagt 1.376,08 m². De voorziene verhardingen zijn gecombineerd 294,58 m² groot. Alle afwaterende oppervlaktes worden aangesloten op hemelwaterputten met overloop naar twee gemeenschappelijke infiltratiezones. Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor wc-spoeling, buitenkranen, schoonmaakwater en wasmachines. Het ontwerp voorziet hiervoor in de plaatsing van drie hemelwaterput van gecombineerd 60.000 l voor de twee appartementsgebouwen. De zes grondgebonden woningen krijgen elk een private hemelwaterput van 5.000 l.

De overloop van deze hemelwaterputten worden geleid naar twee centrale infiltratievoorzieningen. Een boogvormige wadi achteraan in de centrale groenzone buffert 26,00 m³ en heeft een infiltratieoppervlak van 34 m². Deze wadi heeft een overstort naar een grotere, lager gelegen wadi vooraan. Deze tweede infiltratiezone, een tweelobbige wadi tussen 'blok 1' en de brandweg, centraal vooraan in de groenzone, heeft een infiltratieoppervlakte van 68,00 m² en een buffervolume van 71,00 m³. Daarnaast kan het hemelwater doorheen de waterdoorlatende of langs de beperkte niet-waterdoorlatende verharde oppervlaktes infiltreren op eigen terrein. Het ontwerp voldoet aldus aan de bepalingen van de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige hemelwaterverordeningen. Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de impact op het plaatselijke watersysteem beperkt is. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

PROJECT-MER-SCREENING

Het 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. Het betreft een "stadsontwikkelingsproject". Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen. De mogelijke effecten op de mobiliteit, de bodem, het watersysteem, de biodiversiteit en van geluid- en trillingen werden voorafgaand door de aanvrager gescreend en als verwaarloosbaar ingeschat. In onderstaande beoordeling worden deze conclusies bijgetreden.

Er werd geen mobiliteitsstudie uitgevoerd maar wel een berekening opgemaakt van het aantal te verwachten vervoersbewegingen. Het aantal verplaatsingen met de wagen wordt dagelijks geschat op 66. Verspreid doorheen de dag zal dit extra verkeer de doorstroming, verkeersveiligheid en leerbaarheid niet aanzienlijk beïnvloeden. Het werfverkeer tijdens de aanlegfase is vergelijkbaar van aard.

De bodemfysische kenmerken en bodemkwaliteit worden niet aanzienlijk gewijzigd. Het terreinreliëf blijft grotendeels behouden, met uitzondering van de aanleg van een parkeerkelder en twee infiltratievoorzieningen. De bemaling zal geen verplaatsing van gekende verontreiniging in de bodem veroorzaken.

De bebouwde en verharde oppervlakte van het goed neemt aanzienlijk toe. Hemelwater wordt maximaal vastgehouden, hergebruikt en ter plekke geïnfiltreerd. Het project voldoet aan de hemelwaterverordening. De effecten van de tijdelijke bemaling werden uitvoering onderzocht en worden behandeld in het milieulook. De effecten op het plaatselijke watersysteem zijn na realisatie verwaarloosbaar.

De aanvraag vereist geen passende beoordeling stikstof. De aanvraag betreft de bouw van 18 eengezinswoningen of appartementen op 3,9 km van een habitatrictlijngebied. Voor dit project kan op basis van de door het departement Omgeving en het VITO beschikbaar gestelde gegevens gesteld worden dat de impactscore kleiner is dan of gelijk aan 1%. Zo kunnen op 1.000 m van habitatrictlijngebied 23 loten voor eengezinswoningen worden

voorzien zonder vereiste passende beoordeling.

De aanvraag voorziet in een landschapsplan dat integraal deel zal uitmaken van de vergunning. De huidige woonomgeving en landbouwpercelen blijven in landbouwgebruik of worden opgewaardeerd door de aanplant van bijkomende bomen en struiken. Indirecte verstoringseffecten zijn er niet omdat ook de directe omgeving biologisch minder belangrijk zijn en leefgebieden voor gevoelige soorten (geluid, lucht, tijdelijke verdroging) op ruime afstand liggen. Bossen en parken gelegen op 340 m (geluidshinder), natte vegetaties gelegen op 360 m (bemaling), voedselarme vegetaties gelegen op meer dan 1.000 m (lucht - stikstof).

Tijdens de aanlegfase wordt beperkte geluids- en trillingshinder verwacht van werfverkeer, sloop- en constructiewerken. Deze hinder is eigen aan de woonomgeving, waar frequent nieuwbouw, sloop en renovatie gebruikelijk zijn. Het gegenereerde verkeer en het residentiële verkeer resulteert niet in een aanzienlijke toename van geluid in de woonomgeving in de dorpskern van Rummen.

PROJECT-MER

Gelet op de conclusies uit de project-MER-screening is dit niet van toepassing.

TOETSING LUK MILIEU

IIOA BEMALING

Voor de aanleg van de parkeerkelder is een bemaling nodig ter hoogte van de werf Kreleo, Ketelstraat 8 - 10 te Rummen. Het grondwater dient circa 1,70 m verlaagd te worden tot 3,90 m onder het maaiveld. De totale verlaging van het grondwaterpeil bedraagt maximaal 5,2 m-mv door een extra bemaling met betrekking tot een liftput. Deze bemaling resulteert in een tijdelijke verstoring van de lokale grondwatersysteem (peilen en stromingen).

De aanvraag omvat:

- Een kaderbemaling bouwput van ca. 32 m op 24 m met 33 filterbronnen met volgende kenmerken: max. 0,6 m³/Hr filterbron, max. ca 20 m³/Hr, 480 m³/dag, max. 1,70 m grondwaterverlaging tot 3,90 m onder het maaiveld.
- Een extra kaderbemaling liftput met 8 filterbronnen met volgende kenmerken: maximaal 0,30 m³/Hr filterbron, maximaal ca 2,4 m³/Hr, 60 m³/dag, maximaal 3 m grondwaterverlaging tot 5,20 m onder het maaiveld.

Alle noodzakelijke bijlagen zijn toegevoegd aan het dossier.

De vergunning voor deze IIOA wordt gevraagd voor een totaal termijn van 120 dagen (inclusief 30 dagen reserve). De kaderbemaling rond de bouwput bedraagt maximaal 90 dagen met een reserve van 30 dagen. De kaderbemaling voor de liftput is aanwezig tussen dag 20 en dag 40. Voor de berekening van de afpompingskromme en zettingskromme werd gebruik gemaakt van M-Well versie 2.8 van de firma GeoDelft. Er werd aan het dossier eveneens een berekening toegevoegd van de VMM berekeningstool. De gegevens die ingevuld zijn in deze tool zijn echter foutief (bv. termijn van 180 dagen, foutieve gewenste verlaging). Er wordt in de beoordeling van het milieulijk bijgevolg geen rekening gehouden met de data van de berekeningstool. Op basis van de beschikbare sonderingen en boorgegevens werd de data ingevuld in de software. Het totaaldebiet voor de kaderbemaling bedraagt dan initieel 19,80 m³/Hr voor de kaderbemaling. Ter hoogte van de liftput wordt een gepompt met een initieel debiet van 0,30 m³/Hr per filterbron of een totaal debiet voor deze kaderbemaling van 2,40 m³/Hr. De invloedstraal bedraagt circa 65 m.

Er is volgens de aanvrager nauwelijks tot geen invloed op biologisch waardevolle natuur in de omgeving. De grondwaterverlaging bij een aantal bomen in de buurt zal eerder beperkt

blijven. Er is binnen de invloedstraal geen habitatrichtlijngebied, VEN-gebied of Vogelrichtlijngebied. Er is geen bouwkundig erfgoed aanwezig binnen een straal van 250 m. De grondwaterverlaging bij nabijgelegen vijvers is verwaarloosbaar.

In de bijkomende nota wordt de impact van de bemaling op de omgeving besproken. De mogelijke verontreiniging in de omgeving wordt daarbij behandeld. Binnen de invloedstraal van 65 m (berekend aan de hand van het rekenmodel M-Well) is er 1 oriënterend bodemonderzoek. In het bodemonderzoek is er geen sprake van een verontreiniging. Er werden geen concentraties van mogelijke verontreinigende stoffen gevonden boven de registerwaarde. Er zijn geen voorzorgsmaatregelen noodzakelijk. Binnen een straal van 250 m zijn er enkele bijkomende onderzoeken, namelijk één beschrijvend bodemonderzoek (op circa 75 m zuidoost) en één bijkomend oriënterend bodemonderzoek (op circa 190 m oost). Hier zijn wel verontreinigingen aanwezig, maar door onder meer natuurlijke afbraak sinds 2011 en een kleine kans op verplaatsing van verontreiniging kan worden bevestigd dat er geen kans is op het oppompen van verontreinigd grondwater.

Zettingsberekeningen tonen dat enkel bij de woning op 11 m ten noordwesten een maximale zetting van 18 mm optreedt, waarbij de grenswaarde van 15 mm licht wordt overschreden. Ook de differentiële zetting overschrijdt daar de strengste norm (1/1000 en 1/700), maar blijft onder de minder strenge grens van 1/500. Voor alle overige gebouwen blijven zowel absolute als differentiële zettingen binnen de toelaatbare waarden. Veiligheidshalve worden er wel bijkomende voorwaarden opgelegd met betrekking tot potentiële zettingen. Deze zijn opgenomen in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij. Om geschillen over eventuele zettingschade te kunnen beoordelen, wordt de opmaak van een voorafgaande plaatsbeschrijving van de woning opgelegd.

Er wordt voldaan aan artikel 5.4.3, §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbods- en afstandsregels. Voor de gemelde exploitatie zijn er specifieke verbods- en afstandsregels t.o.v. bepaalde zones of gebieden, namelijk: *Vlaamse Milieumaatschappij art. 5.53.1.4.: Het is verboden de inrichtingen, vermeld in rubriek 53 van de indelingslijst, aan te leggen of te exploiteren als ze zich dieper dan 2,5 m onder het maaiveld bevinden en geheel of gedeeltelijk liggen in een beschermingszone van het type I of II van grondwaterwinningen, bestemd voor de openbare watervoorziening, zoals afgebakend in uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en beschermingszones, tenzij ze noodzakelijk zijn voor de productie van drinkwater.* Er is voldaan aan de verbods- en afstandsregels t.o.v. bepaalde zones of gebieden. De inrichting is niet gelegen in een beschermingszone van het type I of II van grondwaterwinningen, bestemd voor de openbare watervoorziening.

Bij lozing van het bemalingswater wordt bij voorkeur geopteerd voor infiltratie boven afvoer via een waterloop, dat de voorkeur geniet ten opzichte van afvoer via de riolering. De ladder van Lansink wordt hierbij gevolgd. De aanvrager meldt dat een herinfiltratie niet mogelijk is door het dichtslibben van de infiltratieputten. Bovendien is er sprake van een slechte doorlaatbaarheid van de grond. In bijgevoegde plannen zal het lozingspunt bij voorkeur gebeuren in de Ruelbeek. Om het bemalingswater te lozen in de beek zal gebruik gemaakt worden van een afvoerleiding. De aanvrager dient toestemming te hebben van de perceeleigenaars waar de afvoerleidingen gelegd zal worden. Indien er geen toestemming wordt gegeven, moet de aanvrager afstemmen met de technische dienst van de gemeente of een lozing via het openbaar domein in de Ruelbeek mogelijk is. Pas als laatste optie mag een lozing in de riolering worden overwogen. Volumes groter dan 10 m³ per uur mogen alleen geloosd worden in een openbare riolering die is aangesloten op een

rioolwaterzuiveringsinstallatie, na de uitdrukkelijke toelating van de exploitant van die installatie. Eerder mag er niet geloosd worden.

Om het bemalingswater op te pompen wordt gebruik gemaakt van een bovengrondse zuigerpomp met een vermogen van 25 kW. Geluidsoverlast voor de buurt dient tijdens het gebruik van de zuigpomp tot een minimum herleid te worden. Gelet op de residentiële ligging wordt een elektrische bemalingspomp opgelegd.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

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

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

1. Algemene voorwaarden:

- De voorwaarden opgelegd door de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant in het advies van 17 november 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgelegd door WYRE in het advies van 12 november 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgelegd door Fluvius in het advies van 8 december 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij in het advies van 12 november 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van De Watergroep in het advies van 12 november 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgelegd door Proximus in het advies van 12 november 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
- Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
- Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
- Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
- De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
- Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).

2. Specifieke voorwaarden:

- De maatregelen in de Archeologienota met referentienummer 2025B311 waarvan akte werd genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed op 4 april 2025 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het Programma van Maatregelen en de bepalingen in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- De parking voor personen met een handicap voor 'blok 1' mag niet aangelegd worden met grasdallen maar moet gerealiseerd worden met een voor minder mobiele personen goed betreedbare waterdoorlatende verharding.
- Het aanleggen van bijkomende verhardingen of optrekken van constructies is

vergunningsplichtig. Met de aanleg van de voorziene verhardingen en bouw van de geplande constructies is de maximale groenterreinbezetting de facto bereikt.

- De afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden niet met klimop bekleed maar voorzien van 1,80 m hoge kokosgeluidschermen.
- Het landschapsplan maakt integraal deel uit van de vergunning. De voorziene groendaken en beplanting moeten aangelegd worden uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen na het beëindigen van de werken. De bomen moeten tot volle wasdom gebracht worden.
- Indien het perceel 285P4 op de rooilijn bebouwd wordt, zal moeten voorzien worden in een passende veiligheidsmaatregel (voetgangerdetectie, uitrijspiegel, ...), in overleg met een gemeentelijk mobiliteitsdeskundige.
- Het gemeenschappelijk eigendom van de centrale groenzone moet verankerd blijven opdat de achterliggende woonegelegenheden blijvend gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg.

3. Bijzondere milieuvorwaarden:

- De aanvrager moet een plaatsbeschrijving van de woning Ketelstraat 6A laten opmaken om geschillen over te vermijden zettingsschade te kunnen beoordelen.
- De afvoerleiding van de bemaling moet naar de Ruelbeek worden gebracht. Hiervoor moet toestemming bekomen worden van de tussenliggende perceeleigenaars. Indien dit niet mogelijk blijkt, moet de aanvrager een oplossing bekomen in overleg met de gemeente en in uiterst geval ook de rioolbeheerder.
- Om geluidsoverlast van de bemalingspomp te beperken wordt het gebruik van een elektrische bepalingpomp opgelegd.

3. Lasten:

- Drie sociale woningen worden te koop aangeboden (of verhuurd) aan de woonmaatschappij.

Onder de gestelde voorwaarden en lasten wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag 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 29 september 2025 t.e.m. 28 oktober 2025. Er werden 4 bezwaarschriften ingediend.

Inhoud bezwaarschriften

1. Mobiliteit:

Het uitrijzicht vanuit de ondergrondse garage wordt beperkt wanneer op de langgelegen kavel wordt gebouwd. De verkavelingsvoorschriften van perceel 285P4 voorzien in bebouwing op de rooilijn. De inrit moet met het oog op de veiligheid verlegd worden of er moet eveneens op de rooilijn gebouwd worden.

Het aantal parkeerplaatsen is ontoereikend. Het project verhoogt de parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen, ten nadele van handelaars en andere omwonenden. Er is geen mobiliteitsstudie opgemaakt.

Ketelstraat heeft beperkte parkeermogelijkheden. Het project zou moeten voorzien in extra parkeerplaatsen waar ook buurtbewoners gebruik van kunnen maken.

Het project genereert een bijkomende verkeerslast in de dorpskern van Rummen.

Er wordt een extra weg aangelegd

2. Visueel-vormelijke elementen:

De voorziene achteruitbouwstrook voor 'blok 1' zorgt voor een verspringing in de (toekomstige) bouwlijn die niet past in het straatbeeld.

Platte daken komen niet voor in de omgeving en bemoeilijken de aansluiting van aangrenzende constructies.

3. Privacy en gebruiksgenot:

De bouw van 'blok 2' in tweede orde zorgt voor privacyhinder in de tuin van het aanpalende perceel. De voorziene groenbuffer met hoogstammige bomen is ontoereikend.

De rijwoningen in tweede orde zorgen voor inkijk in de langsegelegen tuin. De draadafsluiting met klimop is ontoereikend en legt een onderhoudslast op het aanpalend perceel.

De geplande bebouwing vermindert de lichtinval van de langsegelegen woning Ketelstraat 16 en tuin.

4. Oprichting van scheimuren en handelingen ter hoogte van de perceelsgrenzen:
Het langsegelegen perceel 285P4 versmalt door het aanbrengen van 0,14 m isolatie en een gevelpleister.

De hoogstammige bomen worden te dicht bij de scheiding aangeplant.

De scheimuur aan de linkerzijde volgt trapsgewijs de verspringende zijdelingse perceelsgrens.

De bestaande gemeenschappelijke perceelafsluiting wordt verwijderd. Het is onduidelijk wat er in de plaats zal verschijnen, of er kosten aan verbonden zijn of een compensatie voorzien wordt.

De gemene muur wordt opgetrokken zonder duidelijkheid over eventuele financiële impact voor mede-eigenaars. De afwerking gebeurt zonder toelating op het eigendom van de aanpalers.

5. Impact op omliggende bouwmogelijkheden:

De inplanting van constructies op de zijdelingse perceelsgrenzen beperkt de bouwmogelijkheden op de langsegelegen percelen. Een onbebouwde zijtuin van 3,00 m is wenselijk.

6. Woondichtheden en woonbehoefte:

Het aantal woonegelegenheden en footprint is te dens in vergelijking met de huidige bebouwde omgeving. De stedelijke schaal en volumes zijn niet in harmonie met het

landelijk karakter van de dorpskern.

De verdichtingsgraad van het project is in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleidsplan.

Er ontbreekt een woonbehoeftestudie. Er is geen bevolkingsaan groei in Geetbets.

7. Impact op de open ruimte en dorps karakter:
Het project heeft een ongunstige impact op het landelijk karakter en de open ruimte, in strijd met de wensen van de plaatselijke bevolking.
8. Planologische toets:
Het projectgebied is gedeeltelijk gelegen in agrarisch gebied en is in strijd met het gewestplan.

Er is een verkavelingsvergunning nodig.
9. Milieu en waterhuishouding:
De Ketelstraat is overstromingsgevoelig. De bouw van een ondergrondse parking heeft impact op het plaatselijke watersysteem. De grondwaterverlaging heeft een negatieve impact op Natura 2000-gebied.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

Evaluatie bezwaren

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de bezwaarschriften behandeld.

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

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 23 DECEMBER 2025 HET VOLGENDE:

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

De ingedeelde inrichting of activiteit omvat voortaan:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid aangevraagd	Hoeveelheid gecoördineerd en vergund	Klasse
53.2.2 ^o b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen, allebei met inbegrip van het weer in de ondergrond brengen van bemalingswater en het nuttige gebruik tot maximaal 5.000 m ³ bemalingswater per jaar met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en maximaal 180.000 m ³ , en de	34700 m ³	34700 m ³	2

	verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan vier meter onder het maaiveld: Kaderbemaling bestaande uit 33 filterbronnen met max. van 0,6m ³ /Hr per filterbron, max. ca. 20 m ³ /uur, 480 m ³ /dag. Maximale grondwaterverlaging van 1,70 m tot 3,90 m-mv. Extra kader bemaling liftput bestaande uit 8 filterbronnen met max 0,3 m ³ /Hr, max ca. 2,4 m ³ /Hr, 60 m ³ /dag. Maximale grondwaterverlaging van 3,00 m tot 5,20 m-mv (Nieuw)			
--	--	--	--	--

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

1. Algemene voorwaarden:

- De voorwaarden opgelegd door de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant in het advies van 17 november 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgelegd door WYRE in het advies van 12 november 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgelegd door Fluvius in het advies van 8 december 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij in het advies van 12 november 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van De Watergroep in het advies van 12 november 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgelegd door Proximus in het advies van 12 november 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
- Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
- Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
- Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
- De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
- Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).
- 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.

2. Specifieke voorwaarden:

- De maatregelen in de Archeologienota met referentienummer 2025B311 waarvan akte werd genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed op 4 april 2025 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het Programma van Maatregelen en de bepalingen in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- De parking voor personen met een handicap voor 'blok 1' mag niet aangelegd worden met grasdallen maar moet gerealiseerd worden met een voor minder mobiele personen goed betreedbare waterdoorlatende verharding.
- Het aanleggen van bijkomende verhardingen of optrekken van constructies is vergunningsplichtig. Met de aanleg van de voorziene verhardingen en bouw van de geplande constructies is de maximale groenterreinbezetting de facto bereikt.
- De afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden niet met klimop bekleed maar voorzien van 1,80 m hoge kokosgeluidschermen.
- Het landschapsplan maakt integraal deel uit van de vergunning. De voorziene groendaken en beplanting moeten aangelegd worden uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen na het beëindigen van de werken. De bomen moeten tot volle wasdom gebracht worden.
- Indien het perceel 285P4 op de rooilijn bebouwd wordt, zal moeten voorzien worden in een passende veiligheidsmaatregel (voetgangerdetectie, uitrijspiegel,...), in overleg met een gemeentelijk mobiliteitsdeskundige.
- Het gemeenschappelijk eigendom van de centrale groenzone moet verankerd blijven opdat de achterliggende woonegelegenheden blijvend gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg.

3. Bijzondere milieuvoorwaarden:

- De aanvrager moet een plaatsbeschrijving van de woning Ketelstraat 6A laten opmaken om geschillen over te vermijden zettingsschade te kunnen beoordelen.
- De afvoerleiding van de bemaling moet naar de Ruelbeek worden gebracht. Hiervoor moet toestemming bekomen worden van de tussenliggende perceeleigenaars. Indien dit niet mogelijk blijkt, moet de aanvrager een oplossing bekomen in overleg met de gemeente en in uiterst geval ook de rioolbeheerder.
- Om geluidsoverlast van de bemalingspomp te beperken wordt het gebruik van een elektrische bepalingspomp opgelegd.

3. Lasten:

- Drie sociale woningen worden te koop aangeboden (of verhuurd) aan de woonmaatschappij.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

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

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift 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 beroepschrift 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 beroepschrift 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 dossiertaks;

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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift 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 beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener 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 stilzwendig 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 ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:

- een forfaitaire kost per bebouwbare kavel
- een studiekost per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Bovendien kunnen we je ook melden dat De Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn. De werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp dien je er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.

Deze forfaitaire kost en de kost voor eventuele aanpassingen aan de bestaande drinkwaterleiding zijn ten laste van de initiatiefnemer.

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

De Watergroep plaatst geen hoofdleidingen op privaat domein. Voor de aansluiting van meerdere woningen op privaat domein kan wel een verdeelleiding aangelegd worden. Voor de aanleg, het onderhoud, de herstelling en vernieuwing van deze verdeelleiding zal steeds een kosteloze erfdienstbaarheid gevestigd moeten worden, samen met een kosteloze erfdienstbaarheid van overgang (permanent en onbelemmerd) voor personeel en/of aannemers, voertuigen en materiaal van De Watergroep. Deze te vestigen erfdienstbaarheden dienen eeuwigdurend te zijn en vastgelegd in een notariële akte. Het verkrijgen van de effectief verleden notariële akte door De Watergroep is een absolute voorwaarde voor de start van de aanleg van de drinkwaterleidingen. De Watergroep plaatst géén hydranten, spoelpunten of vakafsluiters op private eigendommen.

Voor grotere projecten met aanleg van nieuwe wegenis moet er na het verkrijgen van de vergunning een coördinatievergadering worden opgestart met de zonemanager van De Watergroep om eventuele knelpunten vooraf te bespreken.

Blok 1 en Blok 2:

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.

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

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

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

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Het tellerlokaal moet grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw. Een gemeenschappelijke ruimte betekent 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 het tellerlokaal. De opening moet minstens 150 mm 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.

Woningen:

Voor hogervermeld perceel is een uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

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

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Advies Waterbronnen

Geen advies

Beste,

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

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor de wind- en waterdichtdatum dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus via het online formulier: [Bouwen - Proximus for real estate](#) of via de applicatie "MyBuildingProjects"
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com
- Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

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

Netuitbreiding nodig:

Geacht college

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

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

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

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

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10

cbs@wyre.be.

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>

[Aanpassingswerken | wyre](#)

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

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

Vlaamse overheid

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

College van burgemeester en schepenen
van en te Geetbets

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail	2025085836	VLB-02951-A2	datum
Marjan Sterckx grondwater.vbr@vmm.be		telefoonnummer	Zie handtekening

Betreft: adviesaanvraag omgevingsvergunning klasse 2

Geachte,

In antwoord op uw adviesvraag vindt u hierbij het advies van de entiteit van VMM, bevoegd voor grondwateradviesing, in het kader van het dossier met ref. 2025085836:

Aanvrager:	Kreleo
Exploitatiezetel:	Ketelstraat 10, Geetbets
Aard van het bedrijf:	bemaling
IIOA:	20250826-0003
Project:	2025085836 – PIV3
Aanvraag:	Rubriek 53.2.2 ^b) – bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen, allebei met inbegrip van het weer in de ondergrond brengen van bemalingswater en het nuttige gebruik tot maximaal 5000 m ³ bemalingswater per jaar met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en maximaal 180.000 m ³ , en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan vier meter onder het maaiveld

Op 07/10/2025 verleende VMM een ongunstig advies. Hierop maakte de exploitant een gewijzigde projectinhoud over. Volgend advies houdt rekening met deze projectwijziging.

De bemaling voor de aanleg van een kelder wordt aangevraagd voor een netto debiet van maximaal 34.700 m³/jaar en 475 m³/dag. De voorziene bemalingsduur bedraagt 90 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 5,2 m-mv. Rubriek 53.2.2^b) is van toepassing.

Hydrogeologie en bemalingsconcept

Uit DOV blijkt dat het Kwartair tot een diepte van ca 13,5m voorkomt (alluviale dekklagen, zandlemige dekklagen en pleistocene afzettingen). Daaronder komt het Oligoceen Aquifersysteem voor.

Het grondwater bevindt zich op een diepte van 1m77 à 2m38 met een seizoenale schommeling van 0,6 m. Het gemiddeld maaiveldpeil bevindt zich op ca. +29,40 mTAW.

Er werd rekening gehouden met filterbronnen met een lengte van 8m die geplaatst worden met een tussenafstand van 3m. Ter hoogte van de liftput zijn er 8 extra filterbronnen.

Zetting

De max. berekende absolute zetting buiten de bouwput bedraagt ca. 15-20 mm. De effectief optredende zettingen dienen opgevolgd te worden. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie van derden wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt. VMM verwijst hiervoor ook naar art. 5.53.1.3 van VLAREM II waarin staat dat de exploitant alle voorzorgen neemt ter voorkoming van schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning.

Verontreiniging

De invloedstraal is niet gelegen binnen een no-regret-zone rond een locatiespecifiek vastgestelde PFAS-verontreiniging.

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

Verdroging

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

Bemalingscascade

Het bemalingswater zal worden geloosd op de regenwaterafvoer/waterloop.

Termijn

De vergunning wordt gevraagd voor een termijn van 120 dagen (30 dagen reserve inbegrepen).

Advies

De entiteit van VMM bevoegd voor grondwateradvisering verleent volgend advies voor de bemaling voor een project gelegen Ketelstraat 10 te Geetbets:

- **Gunstig** advies voor de aangevraagde bemaling voor een termijn van **120 dagen vanaf de opstart de bemaling** en een netto debiet van **34.700 m³/jaar en 475 m³/dag** uit het Quartaire Aquifersysteem (HCOV 0100), behorende tot het grondwaterlichaam **BLKS_0160_GWL_1S**, en een verlaging tot max. **5,2 m-mv**, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

Bijzondere voorwaarden:

- Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:
 - Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).
 - Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
 - Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. De effectieve differentiële zetting moet op basis van de zettingsmetingen berekend worden en afgetoetst aan de grenswaarde van 1/700. Vanaf overschrijding van de grenswaarden (absolute zetting van 20 mm en differentiële zetting van 1/700) wordt de bemaling stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

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

Marjan Sterckx
Adviesverlener Grondwatervergunningen



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

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

Leuven, 12-12-2025

Uw bericht van
08/12/2025

Uw kenmerk
OMV-2025085836

Ons kenmerk
5000117297-
5000115191

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

Aanvraag tot offerte door B.V. Kreleo

Project: Ketelstraat tussen nr 6A en 16 te Geetbets

Kadastrale ligging: 2de Afd., Sectie B, Nrs. 285e5, 285d5, 285k4, 285t2, 285z4

Nummer projectaanvraag: 5000115191

Geachte burgemeester en schepenen

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

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 9 januari 2026.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: OMV-2025085836

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. Kreleo 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 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.
Kreleo
Neerlandensestraat 23H
3440 Zoutleeuw

Leuven, 12-12-2025

Uw bericht van
08/12/2025

Uw kenmerk
OMV-2025085836

Ons kenmerk
5000117297-
5000115191

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

Uw aanvraag tot offerte

Project: Ketelstraat tussen nr 6A en 16 te Geetbets

Kadastrale ligging: 2de Afd., Sectie B, Nrs. 285e5, 285d5, 285k4, 285t2, 285z4

Nummer projectaanvraag: 5000115191

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

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.

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.

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

De volledige reglementering kunt u raadplegen op 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 en schematisch aangeduid op het voorontwerp als bijlage.

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	6.528,40	0,00	6.528,40
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	1.083,92	227,62	1.311,54
Studie				
Studie	21% btw	623,79	131,00	754,79
Eindtotaal		8.236,11	358,62	8.594,73

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Riolering:

Voor de activiteit riolering dient voldaan te worden aan het advies d.d. 09/12/2025, dat u apart werd bezorgd, waarvan dossier bij ons gekend onder R/007170.

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.

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

- De watertellers mogen niet bij in het meterlokaal elektriciteit geplaatst worden. Eventueel kan de bouwheer het meterlokaal opsplitsen.
- De woningen kunnen individueel aangesloten worden als de bouwheer huisnummers kan bekomen.

Opmerkingen betreffende de nieuwe wegenis:

De perceelsgrenzen en rooilijnen moeten uitgezet zijn en de nieuwe wegenis moet verhard zijn. De voetpaden mogen nog niet zijn aangelegd.

Voor dit project kunt u als initiatiefnemer zelf instaan voor het sleufwerk. Voor meer info zie bijlage: 'Korting sleufwerk'.

Er dient minstens een vrije, openbare ruimte met een breedte van 1,50 m langs beide zijden van de straat op het openbaar domein tussen de 2 rooilijnen voorzien te worden waarin de leidingen en kabels aangelegd worden. Op het einde van een pijpenkop wordt eveneens een vrije openbare ruimte van 1,5 m voorzien.

Zowel bovengronds als ondergronds (tot op een diepte van 1,5 m ten opzichte van het maaiveld) mogen zich geen hindernissen, o.a. fundering, bevinden in deze ruimte. Hieronder wordt tevens begrepen dat de ruimte vrij dient te zijn van bebouwing, bedekking (zoals asfalt, beton,...) of beplanting uitgezonderd gras.

De vrije, openbare ruimte dient na de aanleg der nutsleidingen een openbaar karakter te behouden en vrij te blijven van alle constructies.

Indien er echter in dit project geen openbaar domein zou voorzien worden waarin de nutsleidingen zoals vermeld in deze offerte kunnen aangelegd worden en er dus in dit project enkel private wegenis wordt voorzien, dan dient u ons hiervan onmiddellijk in te lichten. Uw offerte zal dan immers gewijzigd moeten worden. Zoals bepaald in ons projectreglement dient vóór de aanleg eerst kosteloos een erfdiensbaarheid voor de netbeheerder voor het volledige project te worden voorzien. Ons projectreglement is beschikbaar op onze website. De netbeheerder behoudt zich eveneens het recht voor om bij projecten met private wegenis geen nutsleidingen aan te leggen in het project zelf, maar zich te beperken tot het aansluiten van het project ter hoogte van de grens met het openbaar domein. Voor het plaatsen van meetinstallaties zal voor dit project door de initiatiefnemer een lokaal moeten voorzien worden op de grens met het openbaar domein.

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.

U dient tevens te voldoen aan het KB van 25 januari 2001 inzake tijdelijke of mobiele bouwplaatsen (Zie bijlage in dit document).

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):

- KB van 25 januari 2001 inzake tijdelijke of mobiele bouwplaatsen
- Formulier met de facturatiegegevens ter controle
- Offerte voor akkoord terug te zenden
- Aanvraagformulier 'korting' voor het maken van de sleuf in projecten met nieuwe wegenis

Bijlage: KB van 25 jan. 2001 inzake tijdelijke of mobiele bouwplaatsen

Dossier 5000115191, Project Ketelstraat tussen nr 6A en 16 te Geetbets

KB van 25 jan. 2001 inzake tijdelijke of mobiele bouwplaatsen

Wij verzoeken u dit document aan te vullen en gezamenlijk met uw akkoord op de offerte terug te sturen via het digitaal omgevingsloket.

Zoals bepaald in het KB van 25 januari 2001 inzake tijdelijke of mobiele bouwplaatsen bent u als opdrachtgever verplicht om een veiligheidscoördinator ontwerp en verwezenlijking aan te stellen. U moet er als opdrachtgever ook voor zorgen dat de veiligheidscoördinator altijd op de hoogte is van alle relevante informatie over onze werkzaamheden als netbeheerder: aard van de werken, tijdstip van uitvoering,...

Wij vragen u dan ook dat u de veiligheidscoördinator onze algemene veiligheidsdocumenten bezorgt. U kan die documenten terugvinden op: www.fluvius.be

U dient haar/hem deze gegevens te verstrekken alvorens Fluvius met de werkzaamheden van start gaat. De definitieve ontwerpplannen, specifieke risico's en bijhorende preventiemaatregelen van de door Fluvius uit te voeren werken zullen wij rechtstreeks aan uw veiligheidscoördinator bezorgen. Onderstaande gegevens over de door u aangestelde veiligheidscoördinator zijn bij goedkeuring van deze offerte kenbaar te maken.

Naam bedrijf veiligheidscoördinatie:

Naam en voornaam veiligheidscoördinator:

Telefoonnummer:

E-mail:@.....

Indien bijkomende informatie van Fluvius nodig is (hetzij in het belang van de coördinatie, hetzij voor het postinterventiedossier), moet de veiligheidscoördinator contact opnemen met Fluvius. Gelieve dan ook onze contactgegevens aan de veiligheidscoördinator te bezorgen.

Bijlage: Facturatiegegevens

Dossier 5000115191, Project Ketelstraat tussen nr 6A en 16 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:

B.V.

.....

Voornaam en naam:

Kreleo

.....

Straat en huisnummer:

Neerlandensestraat 23H

.....

Postcode en gemeente:

3440 Zoutleeuw

.....

Telefoon:

.....

GSM:

0479 98 98 99

.....

E-mail:

tim.claeskens@kreleo.be

.....

btw- of ondernemingsnummer:

BE1016466859

.....

Bijlage: Aanvraag korting voor het maken van de sleuf

Dossier 5000115191, Project Ketelstraat tussen nr 6A en 16 te Geetbets

Tarief 'korting' voor het maken van de sleuf in projecten met nieuwe wegenis

Wij verzoeken u dit document aan te vullen en gezamenlijk met uw akkoord op de offerte terug te sturen via het digitaal omgevingsloket.

Voorwerp:

Fluvius kan een korting geven op de aanlegprijs van de nutsleidingen zoals opgenomen in deze offerte en in beheer van Fluvius, als de initiatiefnemer zelf instaat voor het maken en dichten van een sleuf voor de aanleg van de nutsleidingen in projecten met nieuwe wegenis. De sleuf moet wel aan bepaalde kwaliteitsvereisten voldoen.

Deze mogelijkheid is enkel geldig voor sleuven binnen het project. Met andere woorden: waar nog geen nutsleidingen van Fluvius aanwezig zijn.

Voor de plaatsen van de nutleidingen kan het noodzakelijk zijn dat er wachtbuizen voorzien moeten worden voor het kruisen van de nieuwe wegenis. Op vraag van Fluvius worden deze wachtbuizen mee geplaatst door de initiatiefnemer bij de aanleg van de wegenis.

Modaliteiten en kwaliteitsvoorwaarden:

Er moet worden vermeden dat de aannemer van Fluvius, die de leidingen plaatst, zelf graafwerken moet uitvoeren binnen de gemaakte sleuf. Zoniet worden deze kosten in mindering gebracht van de korting.

Modaliteiten:

De initiatiefnemer vervult de rol van coördinator tussen de verschillende nutsbedrijven qua timing, aanleg en overdracht van de sleuf.

Dit betekent dat de initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor alle afspraken zowel uitgaande van de nutsmaatschappijen als van derden; zo onder meer in verband met het tracé van de sleuf.

De korting (een creditnota op de nu geldende vooraf betaalde tussenkomst) wordt toegekend na de uitvoering van de werken, aangezien de kwaliteit van het graafwerk pas na de werken kan worden vastgesteld.

De korting is onafhankelijk van de sleufinhoud (meerdere nutsbedrijven mogelijk) en bedraagt 14,18 EUR/meter sleuf

Kwaliteitsvoorwaarden waaraan een sleuf moet voldoen:

Indien de sleufwanden zouden inkalven moeten deze schuin, onder een hoek van ongeveer 45 ° worden afgegraven. Onderstaande breedte (tabel) zal dan de breedte van de sleufbodem zijn.

Als zich - ondanks de genomen voorzorgen - toch grondafkalvingen voordoen, moet men deze onmiddellijk herstellen.

Grondwaterinsijpeling in de sleuf moet worden vermeden of, in voorkomend geval, worden weggewerkt.

Het verwijderen van eventuele hindernissen in de sleuf (massieven, ondergrondse metsel- en betonwerken, dichte leisteen, vaste rots, ...), is ten laste van de initiatiefnemer. Deze mogen niet worden teruggeplaatst in de sleuf.

De sleufbodem moet volledig vlak zijn, zodat de te plaatsen leidingen over hun volledige lengte op de sleufbodem dragen.

Naargelang de disciplines, moet de sleuf de volgende afmetingen hebben:

LEIDINGEN IN DE SLEUF	BREEDTE	DIEPTE
1 LS-kabel	30 cm	70 cm
1 ov-kabel	30 cm	70 cm
1 LS + 1 OV	30 cm	70 cm
2 LS + 1 OV	40 cm	70 cm
1 MS-kabel	30 cm	90 cm
Gas PE63 of PE110 - (1)	40 cm	100 cm
Gas PE160 of PE200 - (2)	50 cm	120 cm
1 LS + 1 MS	40 cm	90 cm
2 LS + 1 MS	50 cm	90 cm
1 LS + 1 OV + 1 MS	40 cm	90 cm
2 LS + 1 OV + 1 MS	50 cm	90 cm
2 LS + 1 OV + 2 MS	50 cm	90 cm
Gas (1) + 1 LS + 1 OV	60 cm	90 cm
Gas (2) + 1 LS + 1 OV	70 cm	120 cm
Gas (1) + 2 LS + 1 OV + 1 MS	70 cm	90 cm
Gas (2) + 2 LS + 1 OV + 1 MS	80 cm	120 cm

Het oppervlak van de sleufbodem dient te bestaan uit een goede grondsoort, vrij van steenslag, harde, corrosieve, hoekige of snijdende, bijtende of giftige materie, metselwerk, betonconstructies e.d. die de leidingen zouden kunnen beschadigen. Indien aan deze voorschriften niet kan voldaan worden, dient de sleuf uitgediept te worden met een laag van 0,10 m en terug aangevuld te worden met zuivere specie tot de oorspronkelijke voorziene sleufbodem.

Alle uitgegraven zand wordt ordelijk gestapeld op minimum 50 cm van de sleufrand.

Na het plaatsen van alle leidingen in de sleuf gebeurt het dempen in opeenvolgende lagen van ± 20 cm die telkens krachtig met de hand worden aangedamd of mechanisch bij middel van een trildammer.

Belangrijk:

Voor alle leidingen is er verplichte aanvulling met zuivere aanvullingsspecie tot 10 cm rond de leidingen of kabels en boven de bovenste raaklijn ervan. Ingeval hiervoor zand moet aangevoerd worden is dit in de eenheidsprijs begrepen. Hiervoor mag rondom de leidingen in geen geval grond of zand verrijkt met kalk aangebracht worden.

Bij het uitvoeren van de werken voor het aanvullen en aandammen wordt steeds voor ogen gehouden dat alle latere grondverzakkingen moeten vermeden worden. Deze kunnen trouwens aanleiding geven tot belangrijke bijkomende kosten.

Uw rekeningnummer:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG ADVIES VOOR DE RIOLERING IN HET DOSSIER:

GE – PV Ketelstraat

FLUVIUS DOSSIERNUMMER 5000117297 – R/007170

2025085836

Fluvius geeft voorwaardelijk gunstig advies.

Bij deze verleent Fluvius voorwaardelijk gunstig advies aan het rioleringsontwerp 2025 conform Projectinhoud Officieel – PIV4 voor de aanleg van de riolering.

Dit advies is gebaseerd op het projectreglement riolering, terug te vinden op de Fluvius website en goedgekeurd door de Raden van Bestuur van Fluvius Limburg, Fluvius West, Fluvius Antwerpen en Riobra.

OPMERKINGEN AANGAANDE HET DOSSIER:

GRONDPLAN

- *Het landschapsplan dient afgestemd te worden op het rioleringsplan. De wadi's dienen uitgevoerd te worden conform het rioleringsplan.*
- *De wadi's dienen te allen tijde onderhoudbaar te zijn, hiermee dient rekening gehouden te worden bij uitwerking van het landschapsplan.*
- *Ter hoogte van I1 dient tijdens de uitvoering een verdieping in het bekken voorzien te worden zodat de buis die de bekkens verbindt kan leeglopen.*
- *Het DWA-huisaansluitputje van de achterste appartementsblok moet op 1m van de erfdienstbaarheidzone geplaatst worden.*

BESTEK

Het bestek met bijhorende meetstaat, de materiaalkeuze en de uitvoeringsmethoden dienen, conform het typebestek van Fluvius (laatste versie) opgesteld te worden. Deze vereisten dienen ter goedkeuring aan Fluvius overgemaakt worden en blijven steeds geldig. Het technische dossier dient door Fluvius goedgekeurd te zijn voor het in uitvoering kan gaan.

De aanvrager dient deze opmerkingen te verwerken in het dossier. Fluvius zal dit controleren voor uitvoering.

Wijzigingen aan het dossier ten gevolge van opmerkingen, voorwaarden of lasten van andere adviesverlenende instanties dienen altijd aan Fluvius gemeld te worden wanneer dit implicaties

heeft op de riolering. In dat geval dient Fluvius het dossier te herbekijken en behoudt zich het recht voor om onderhavig advies aan te passen in functie van de wijzigingen aan het dossier.

COLLECTIEVE INFILTRATIE EN/OF BUFFERVOORZIENING

Gezien voor deze verkaveling gekozen is om de infiltratie van de individuele loten collectief te voorzien, dient bij de omgevingsaanvraag van de bouw van de individuele loten verwezen te worden naar deze omgevingsvergunning in het kader van de GSVH 2023.

OVERDRACHT GRONDEN

ERFDIENSTBAARHEID RIOLERING

Aangezien er geen grond(en) worden overgedragen naar het openbaar domein, dient er voor de DWA-riolering een erfdienstbaarheid op naam van Riobra opgemaakt te worden. De RWA-riolering incl. de wadi's worden niet overgenomen en dus ook niet onderhouden door Fluvius. Aangezien de wadi's enkel dienen voor de buffering en infiltratie van private kavels wordt de RWA-riolering (incl. de wadi's) niet overgenomen en dus ook niet onderhouden door Fluvius.

In de verkavelingsakte/ basisakte/ notariële akte dient voor de Leiding D0-D1 met diameter 250mm over lot 285V2, 285N4, 285G4 en 285R2 de erfdienstbaarheid als volgt opgenomen te worden:

Deze erfdienstbaarheid voor riolering en afwatering dient ten voordele van Riobra gevestigd te worden over een breedte van 4m, zijnde 2m langs weerszijden van de as van de leiding di250mm en dient op het plan, te voegen bij de verkavelingsakte/ basisakte/ notariële akte, aangeduid te zijn.

Riobra en bevoegden dienen te allen tijde toegang te krijgen tot deze zone voor erfdienstbaarheid, teneinde alle werken tot onderhoud, herstelling of vervanging van de riolering en afwatering uit te voeren, zo nodig met inbegrip van werken aan de bovengrond.

Riobra zal telkenmale er werken in opdracht van Riobra uitgevoerd worden aan de bovengrond, een plaatsbeschrijving laten opmaken van de bestaande toestand vóór uitvoering en de toestand na uitvoering der werken tot onderhoud, herstelling of vervanging van de ondergrondse riolering en afwatering. Zij verbindt zich ertoe om op eigen kosten het perceel te herstellen in zijn oorspronkelijke staat.

In de zone van de erfdienstbaarheid zullen de eigenaars van de betreffende percelen geen werken uitvoeren, handelingen verrichten, constructies oprichten, aanplantingen (ondermeer aanplanten van bomen, hagen of diepwortelende struiken) verrichten die de goede werking van het riool, het nazicht/onderhoud, later herstel of vervanging ervan verhinderen of een mogelijk gevaar voor beschadiging kunnen betekenen.

De inspectieputten dienen toegankelijk te blijven, de deksels dienen bij een eventuele aanpassing van het terrein mee op hoogte van het maaiveld gebracht te worden.

De aanleg van alle saneringsinfrastructuur binnen het project valt ten laste van de aanvrager en wordt kosteloos overgedragen aan Riobra na de voorlopige aanvaarding. De saneringsinfrastructuur blijft vervolgens in volle eigendom van Riobra.

Het ontwerp van de verkavelingsakte/basisakte/notariële akte dient voorgelegd te worden aan Riobra Na het verlijden van de akte bij de notaris dient aan Riobra Een kopie van de akte bezorgd te worden.

Hageland-Dijle / Mechelen: fluvius-LEUV-Patrimonium@fluvius.be

VERGOEDING RIOLERING

VERGOEDING RIOLERING

Conform het projectreglement riolering, dient een vergoeding door de initiatiefnemer aan Fluvius betaald te worden. De tarieven zijn beschikbaar op de website van Fluvius: <https://www.fluvius.be/nl/aansluitingen/project-met-meerdere-aansluitingen>. Voor dit dossier wordt een studiekost ingerekend.

Een factuur ter vereffening van deze vergoeding wordt overgemaakt aan de initiatiefnemer. Een betalingsattest zal aan de gemeente vrijgegeven worden nadat de betaling van deze factuur werd uitgevoerd.

LIGGING VOLGENS HET ZONERINGSPLAN

COLLECTIEF GEOPTIMALISEERD BUITENGEBIED

Na uitvoering van de verkaveling en de uitvoering van bovengemeentelijk rioleringsproject collector VBR Rummen fase 2 op openbaar domein sluit het vuilwaterstelsel van de verkaveling aan op een vuilwaterriool in reeds collectief geoptimaliseerd buitengebied of centraal gebied. Hiermee behoren de toekomstige loten volgens het definitief zoneringsplan tot het collectief geoptimaliseerd buitengebied.

Volgens het definitief zoneringsplan ligt uw project in collectief te optimaliseren buitengebied. In deze zone wordt een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien.

Ter hoogte van het project bevindt er zich momenteel geen gesaneerd openbaar afwateringsstelsel.

In de aanpalende straat ligt er wel al een vuilwaterleiding welke nog loost in de beek.

De loten/woningen uit uw project kunnen aansluiten op deze buis in afwachting van de sanering.

Conform de stroomversnellingsnota van de regering opteert Fluvius er voor om bij kleinere projecten versnippering van de middelen tegen te gaan en de sanering van uw loten mee te realiseren bij uitvoering van ons saneringsproject. De aanbesteding van deze saneringswerken is reeds voorzien op ons investeringsprogramma van de komende 6 jaar.

Conform art 5.4 van het Fluvius reglement voor rioleringsprojecten zal u niet zelf moeten instaan voor de aanleg van (bestaande) definitieve riolering en/of zuivering van het afvalwater van uw project, maar zal u hiertoe een verkavelingskost aangerekend worden in de vorm van een forfaitaire vergoeding voor aanleg van bestaande of toekomstige definitieve riolering langs bestaande weg aangerekend per kavel, bouwperceel, appartement of huisaansluiting.

We voegen de vuilvracht van uw project toe aan de reductiedoelen van ons saneringsproject, dit wil zeggen dat u conform het nieuwe art.4.3.9§3.1° van de Vlaamse Codes Ruimtelijke Ordening een omgevingsvergunning voor uw project kan bekomen.

In afwachting van de sanering van het rioleringsnet in de straat, dient de bouwheer conform Vlare II, al het huishoudelijk afvalwater - zowel zwart als grijs- eerst aan te sluiten op een septische put voordat het geloosd kan worden in de bestaande nog niet-gesaneerde rioleringsinfrastructuur. Voor de technische bepalingen verwijzen we voor riolering naar:

[Ik wil een definitieve rioleringsaansluiting aanvragen | Fluvius](#)

Gelieve in uw project de nodige ruimte te voorzien voor deze voorbehandeling.

De septische put is te voorzien door de bouwheer.

BIJKOMENDE BEPALINGEN:

De initiatiefnemer voorziet in het bestek dat **Fluvius toezicht** uitoefent op de rioleringswerken, meer in het bijzonder dienen de waterdichtheidsproeven en de slagsondes in aanwezigheid van de toezichter van Fluvius, uitgevoerd te worden. De initiatiefnemer verbindt zich hiertoe deze proeven zo uit te laten voeren en verklaart zich hiermee akkoord.

De resultaten van de zandcementproef halen de vereiste waarden uit het SB250 (cfr artikel 9-1 betreffende zandcement of granulaatcement). De eenheidsprijs voor de fundering en omhulling in zandcement voor de berekening van de rafactie, voor Fluvius, is 30 €/lm voor de DWA-leiding, 50 €/lm voor de RWA-leiding en 10 €/lm voor huisaansluitingen.

De camera-inspectie, maand voor voorlopige oplevering, van de volledige riolering en van alle DWA huisaansluitingen en 20% van de RWA- en kolkaansluitingen dient door een erkend labo uitgevoerd te worden, volgens de beschrijving van het SB 250 en de aanvullingen in het Fluvius typebestek.

Fluvius legt een bijkomende camerainspectie op na aanleg van de riolering en voorafgaand aan de bovenbouw / woningbouw.

Huis-, kolk- en wachtaansluitingen worden in principe uitgevoerd op een diepte van 1,3 m onder het maaiveld en sluiten boven (12u) op de hoofdriolering aan.

De verkavelaar voorziet de huisaansluitputjes. Om beschadigingen hieraan te voorkomen, dient er na de plaatsing ervan rond de putjes een grondophoging voorzien te worden (aanaarden). Wanneer er na het einde der werken, een herverkaveling plaatsvindt, waardoor er bijkomende putjes nodig zijn, zal Fluvius deze werkelijke kost aan de initiatiefnemer doorrekenen.

De initiatiefnemer dient zoals opgenomen in de Praktische Leidraad, **drie coördinatievergaderingen** met alle partijen te beleggen:

- een eerste bij het voorontwerp,
- een tweede bij het ontwerp
- en een derde na aanbesteding en vóór de aanvang der werken.

De uitnodigingen voor Fluvius dienen verstuurd te worden 21 dagen vóór de vergadering, naar riolering@fluvius.be

De initiatiefnemer nodigt de regio-ingenieur Ruben Vanhellemont uit op de startvergadering met de aannemer, min. 21 dagen vóór de startvergadering.

De aanwezigheid van een afgevaardigde van Fluvius voor de aanvaarding van de uitgevoerde werken is een vereiste zowel bij voorlopige oplevering als bij definitieve oplevering.

Ten laatste een week **vóór de voorlopige oplevering**, dienen volgende documenten aan de toezichter van Fluvius overhandigd te worden: werfverslagen, postinterventiedossier met as built, proefresultaten en attesten, huisaansluitfiches met de foto's.

Tevens zal de initiatiefnemer de ontwerpplannen en de as-builtplannen met aanduiding van de huisaansluitingen en wachtaansluitingen, digitaal (ACAD) aanleveren.

Opgesteld te Hasselt

Op datum van: 09/12/2025

Voor Fluvius

Chris Gielen

Netwerkontwikkeling riolering.

uw kenmerk	ons kenmerk	contactpersoon	datum
2025085836	DIE/25054/001B/EV	Erik Valgaeren	18/11/2025
telefoonnummer	e-mail	adres	
013/38.03.53	erik.valgaeren@hvzooost.be	Schaluinstraat 2, 3290 Diest	

Advies betreffende: omgevingsvergunning
Aard: Nieuwbouw 12 appartementen, ondergrondse parking en 6 eengezinswoningen
Adres object: Ketelstraat 10
3450 Geetbets
Aanvrager: Kreleo BV, Neerlandensestraat 23H, 3440 Zoutleeuw Ondern. 1016466859

Door de gewestelijke omgevingsvergunningencommissie van de gemeente Geetbets werd op 17 november 2025 aan de zone Vlaams Brabant Oost, post Diest, via het omgevingsloket het dossier OMV 2025085836 gezonden met de vraag advies inzake brandveiligheid te willen uitbrengen over vermeld project. Een deskundige brandpreventie bestudeerde de plannen:

- dossierdatum: 11/7/2025

Beschrijving gebouw:

Het project omvat de nieuwbouw van een 12 appartementen verdeeld in 2 blokken, 6 eengezinswoningen en ondergrondse parking onder blok 1.

Blok 1 heeft 8 appartementen ,3 bouwlagen, blok 2 heeft 4 appartementen , 2 bouwlagen.

Het gebouw omvat:

Blok 1 :

kelder: parking 17 voertuigen ca 430m², bergingen, 1 trappenhall, 1 lift, teller lokalen, inrit, kabelkelder H.S cabine.

gelijkvloers: gemeenschappelijke inkomhal, lift
gemeenschappelijke fietsstallingen, bergingen, H.S. cabine, gemeenschappelijke berging, inrit parking.
2 appartementen : inkom, keuken, eethoek, zithoek, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, berging, terras.

eerste verdieping: gemeenschappelijke trappenhall, lift
4 appartementen
3 appartementen : inkom, keuken, eethoek, zithoek, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, berging, terras.
1 appartement : : inkom, keuken, eethoek, zithoek, badkamer, 1 slaapkamer, toilet, berging, terras.

tweede verdieping: gemeenschappelijke trappenhall, lift, 3 bergingen.
2 appartementen : inkom, keuken, eethoek, zithoek, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, berging, terras.

Blok 2 :

gelijkvloers: gemeenschappelijke inkomhal.
2 appartementen : inkom, keuken, eethoek, zithoek, badkamer, 2 slaapkamers,
toilet, berging, dressing, terras.

eerste verdieping: gemeenschappelijke trappenhal.
2 appartementen : inkom, keuken, eethoek, zithoek, badkamer, 2 slaapkamers,
toilet, berging, dressing, terras.

De centrale verwarming werkt op een warmtepomp.

Volgende brandpreventiemaatregelen worden voorzien:

- brandwerende deuren aan de appartementen
- compartimentering van de trappenhal
- signalisatie
- branddetectie
- plaatsing rookroepel met bediening op het evacuatie niveau
- alarmering (drukknop per bouwlaag)
- autonome rookdetectoren in de kamers
- blusmiddelen
- brandwerende deuren aan de technische lokalen
- veiligheidsverlichting (armatuur per bouwlaag)
- signalisatie

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. Besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen (2021), in het bijzonder artikel 3.2, § 2.
<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/veilig-gezond-en-kwaliteitsvol-wonen/woningkwaliteitsnormen/rookmelders>

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

Overeenkomstig basisnormen, Bijlage 2/1: lage gebouwen

1. Het gebouw moet bereikbaar zijn voor voertuigen van de brandweer. De toegangswegen worden bepaald in akkoord met de brandweer volgens de volgende leidraad:
 - minimale vrije breedte : 4 m;
 - minimale vrije hoogte : 4 m;

- minimale draaistraal : 11 m binnenkant en 15 m aan de buitenkant;
- maximale helling : 6 %;
- draagvermogen : 13 ton asbelasting;

Voor de gebouwen met één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer tenminste tot op 60 meter van een gevel van het gebouw kunnen naderen (art.1.1).

2. Voor de gebouwen met meer dan 1 bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer tenminste in 1 punt een gevel kunnen bereiken (bijvoorbeeld via een venster) die toegang geeft tot iedere bouwlaag.
3. De structurele elementen die de stabiliteit van het gebouw verzekeren zoals kolommen, dragende wanden, hoofdbalken, afgewerkte vloeren en andere essentiële delen moeten R60 hebben (art. 3.2).
Er dient, bij controle door de brandweer, een attest voorgelegd te worden waaruit blijkt dat er voldaan is aan bovenvermelde eis.

4. De structurele elementen van het dak moeten R 30 hebben of het dak moet aan de binnenkant beschermd worden door een bouwelement (plafond) met EI30 (art.3.3).

Er dient, bij controle door de brandweer, een attest voorgelegd te worden waaruit blijkt dat er voldaan is aan bovenvermelde eis.

5. De keldertrap moet boven- en onderaan afgesloten worden door wanden met EI 60 en deuren EI₁ 30 (art. 4.2.2.5).
6. Bovenaan de trappenhuizen moeten rookluiken van minstens 1 m² aangebracht worden, die uitmonden in de open lucht. De bediening dient te gebeuren van op het evacuatie niveau (art.4.2.2) en dient van een noodvoeding voorzien te zijn (art.4.2.2.6).
7. De trappen hebben de volgende kenmerken (art.4.2.3):
 - Evenals de overlopen hebben zij R 30 of zijn op dezelfde manier ontworpen als een betonplaat met R 30. Er wordt evenwel geen stabiliteit bij brand vereist voor de trappen en de overlopen die uitsluitend zijn samengesteld uit materialen van klasse A1 met een smeltemperatuur groter dan 727 °C (staal voldoet aan deze voorwaarde, aluminium en glas niet).
 - Zij zijn aan beide zijden uitgerust met leuning. Voor de trappen met een nuttige breedte, kleiner dan 1,20 m, is één leuning voldoende, voor zover er geen gevaar is voor het vallen;
 - De aantrede van de treden is in elk punt ten minste 20 cm;
 - De optrede van de treden mag niet meer dan 18 cm bedragen;
 - Hun helling mag niet meer dan 75% bedragen (maximale hellingshoek 37°), vb. optrede is 18 cm en aantrede is 24 cm;
 - Zij zijn van het "rechte" type. Maar, "wenteltrappen" worden toegestaan zo ze verdreven treden hebben en zo hun treden, naast de hiervoor vermelde vereisten met uitzondering van voornoemd punt 3, ten minste 24 cm aantrede hebben op de looplijn.

8. De brandwerende deuren zijn zelfsluitend of zelfsluitend bij brand met uitzondering van de toegangsdeuren tot de appartementen (art. 4.4).

9. Voor alle niveaus moet het volgnummer (-1, 0, 1, 2, ...) aangebracht worden op de overlopen van trappen en liften. De plaats en de richting van de uitgangen en nooduitgangen moeten aangeduid worden met gepaste pictogrammen. De aanduiding van de uitgangen en nooduitgangen dient te voldoen aan de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk (art.4.5).

10. In de garage dient de signalisatie eveneens aangeduid te worden op de vloer of juist erboven. De pictogrammen moeten verlicht worden door de normale verlichting en door de veiligheidsverlichting (art.5.2).

11. De wanden van de technische lokalen moeten EI 60 hebben. De deur moet zelfsluitend zijn en EI₁ 30 hebben. Het lokaal dient degelijk verlucht te worden met buitenluchtmonden (art.5.1.1).
12. De transformatorlokale voldoen aan de voorschriften van het Algemeen reglement op de elektrische installaties (A.R.E.I.). Verder geldt dat:
 - de wanden EI 60 hebben, behalve de buitenmuren;
 - de binnendeuren hebben EI₁ 30;
 - indien water (van om het even welke herkomst, dus ook bluswater) de vloer kan bereiken, bij voorbeeld door infiltratie of via kabelgoten, dan dienen alle maatregelen te worden getroffen opdat het waterpeil constant en automatisch beneden het niveau van de vitale gedeelten blijft van de elektrische installatie, zolang ze in gebruik is.

Indien de olie-inhoud van het geheel der toestellen 50 l of meer bereikt, moeten de voorschriften van NBN C 18-200 "Richtlijnen voor de brandbeveiliging van de technische lokalen van elektriciteitstransformatie" toegepast worden.

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 EI₁ 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 dm².

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 EI₁ 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 EI1 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 structurele elementen van het parkeergebouw hebben R120 en de vloeren van de parkeerbouwlagen en de hellingen hebben R 120. De wanden tussen het parkeergebouw en de rest van het gebouw hebben EI 60 en de verbinding tussen het parkeergebouw en de rest van het gebouw wordt verzekerd:
 - ofwel door een sas met wanden EI 60 en zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deuren EI₁ 30;
 - ofwel door een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI₁ 60
16. Voor parkings die één geheel vormen onder verschillende aangrenzende gebouwen hebben de structurele elementen van de gehele parking R120 met inbegrip van de structurele elementen van de open parkeerbouwlagen (art. 5.2).
17. Indien LPG voertuigen worden toegelaten in de ondergrondse parking dient deze in overeenstemming te zijn met de eisen vermeld in het koninklijk besluit van 17 mei 2007 tot vaststelling van de maatregelen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gesloten parkeergebouwen moeten voldoen om LPG voertuigen te parkeren.
18. 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).
19. In de kelder moet de toegang tot de lift afgesloten worden door een sas met wanden EI60 en zelfsluitende deuren EI₁ 30 (art.6). Als de oppervlakte van het sas kleiner is dan de oppervlakte van de kooi van de lift of goederenlift is de toegangsdeur tussen het compartiment en het sas een bij brand zelfsluitende deur EI₁ 30 bediend door een branddetectie-installatie die minstens het volgende omvat:
 - een rookdetectie in de schacht;
 - een rookdetectie in het compartiment in de omgeving van de toegangsdeur tot het sas (art. 6.1.2.1)
20. 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 evacuatie-weg en dit trappenhuis met liften verzekerd wordt door een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur met EI₁ 30 die toegang geeft tot een overloop in dit trappenhuis met liften (art. 6.1.2.2)

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

- a) op alle bouwlagen bediend door de lift of goederenlift indien deze de bouwlagen van slechts 1 compartiment bestaande uit meerdere bouwlagen bedient;
 - b) op de bouwlagen van slechts één van de compartimenten bediend door de lift of goederenlift op voorwaarde dat dit compartiment geen parkeercompartiment is en dat de opvatting van deze lift of goederenlift op de overige bouwlagen wel voldoet aan de voorschriften van de punten 6.1.2.1 en 6.1.2.2 of aan punt c hieronder;
 - c) op de bouwlagen waar de lift of goederenlift rechtstreeks in de buitenlucht uitgeeft op voorwaarde dat de opvatting van deze lift of goederenlift op de overige bouwlagen wel voldoet aan de voorschriften van de punten 6.1.2.1 en 6.1.2.2 of aan punt b hierboven.
21. De binnenwanden van de machinekamer van de lift die niet uitgeven op de schacht hebben EI 60. De toegangsdeur/valluik moet EI₁ 30 bezitten. De brandweer is verzekerd van de toegang tot de machinekamer. De schacht, de machinekamer of het geheel schacht en machinekamer worden op een natuurlijke wijze verlucht worden via buitenluchtmonden in het bovenste gedeelte. De schacht of het geheel schacht en machinekamer mogen echter verlucht worden via binnenluchtmonden op voorwaarde dat de opvatting van de lift of goederenlift voldoet aan:
- ofwel het geval beschreven in a) van punt 6.1.2.3;
 - ofwel het geval beschreven in b) van punt 6.1.2.3 in zoverre dat de bouwlagen waar de voorschriften van de punten 6.1.2.1 en 6.1.2.2 niet zijn vereist zich boven de overige bouwlagen bevinden.

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

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

- automatisch om de gebruikers van de lift een toereikende verluchting te verzekeren, zelfs bij een langdurige stilstand;
 - automatisch bij een abnormale temperatuurstijging van de machine en/of de controleorganen;
 - automatisch bij de detectie van een brand in de schacht en/of in de machinekamer;
 - automatisch bij de detectie van een brand in het gebouw, indien dit uitgerust is met een algemene branddetectie-installatie;
 - automatisch bij een defect aan de energiebron, de voeding of de bediening (toestel met positieve veiligheid);
 - manueel via een bediening op een evacuatie-niveau of op een bepaalde plaats in onderling overleg met de brandweer (art. 6).
22. 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)
23. 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 mm²;
 - 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 mm²;
- ofwel Rf 1 h, volgens add. 3 van NBN 713-020, voor leidingen zonder intrinsieke brandweerstand die in kokers zijn geplaatst.

24. Het gebouw wordt voorzien 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).

25. 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.

26. Beperking van het hergebruik van lucht (art.6.7):

De lucht afgezogen uit lokalen met een bijzonder brandgevaar, opslagplaats voor ontvlambare producten, stookplaats, keuken, garage, parkeergebouw, transformatorlokaal, lokaal voor de opslag van vuilnis, mag niet opnieuw worden rondgestuurd en moet naar buiten worden afgevoerd. De lucht afgezogen uit andere lokalen mag:

- ofwel opnieuw rondgestuurd worden naar dezelfde lokalen, op voorwaarde dat in het recyclagekanaal een rookklep conform art.6.7.5 wordt geplaatst;
- ofwel ingeblazen worden in nog andere lokalen om er als compensatielucht te dienen voor mechanische extractiesystemen met rechtstreekse afvoer naar buiten, op voorwaarde dat bijkomend een rookklep en een kanaalsysteem voor rechtstreekse afvoer naar buiten van deze recyclagelucht wordt voorzien.

In beide gevallen moet een rookdetectie worden geïnstalleerd in de recyclagelucht voor de rookklep. Als er rook wordt gedetecteerd in de recyclagelucht worden de luchtbehandelingsgroepen stilgelegd, de rookkleppen afgesloten en, in het tweede geval, wordt het kanalenstelsel voor de afvoer naar buiten van de recyclagelucht automatisch geopend en is klaar om te werken wanneer de luchtbehandelingsgroepen in werking worden gezet door de brandweer.

Bovenvermelde voorzieningen (rookklep op de recyclagelucht en rookdetectie in het extractiekanaal) zijn echter niet vereist voor luchtbehandelingsgroepen die slechts één enkel lokaal bedienen met een totaal debiet kleiner of gelijk aan 5000 m³/h.

27. Er wordt aangeraden het gebouw te voorzien van een algemene en automatische branddetectie-installatie in de gemeenschappelijke delen. 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.

In de ondergrondse parking is algemene en automatische branddetectie-installatie van het type totale bewaking voorzien en verplicht.

28. 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.
29. 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 sleutelkuis bij de desbetreffende deur/poort. Het type en plaats van de sleutelkuis wordt bepaald in akkoord met de brandweer.
<https://oost-vlaams-brabant.hulpverleningszone.be/pagina/sleutelkuis>
30. De brandwerende deuren moeten geattesteerd worden door het BENOR-ATG kenmerk of gelijkwaardig en dienen geplaatst te worden door een door ISIB gecertificeerde plaatser. Een kopie van het plaatsingsattest afgeleverd door de plaatser aan de bouwheer moet worden voorgelegd.
31. De borstweringen aan de overlopen van de trappen en de bordessen moeten minstens een hoogte hebben van **110 cm**. Het risico op vallen moet tot een minimum worden herleid (KB 10/10/2012, art. 13). Er wordt geadviseerd de borstweringen te construeren overeenkomstig NBN B 03-004 voor openbare gebouwen.
32. Blusmiddelen zijn voorzien en haspels , deze dienen te voldoen EN 671-1.
33. Muurhaspels met axiale voeding, conform de norm NBN EN 671-1, dienen geplaatst te worden indien de gecumuleerde oppervlakte van het gebouw groter is dan 500 m². Deze muurhaspels dienen zodanig opgesteld te worden dat ieder punt van het gebouw met de waterstraal kan bereikt worden. De compartimenten in het gebouw, die groter zijn dan 500 m², beschikken over tenminste 1 muurhaspel. Het aantal en de plaats van deze toestellen wordt bepaald door de aard en de omvang van het brandgevaar (art.6.8.5.3.1).
De stijgleiding die eventuele toestellen voedt met water onder druk, heeft de volgende kenmerken: de binnendiameter en de voedingsdruk moeten zodanig zijn dat de druk aan de minst bedeelde haspel beantwoordt aan de voorschriften van NBN EN 671-1, ermee rekening houdend dat 3 haspels met axiale voeding gelijktijdig moeten kunnen werken gedurende een ½ h. (art. 6.8.5.3.2)
De eventuele toestellen worden zonder voorafgaande bediening gevoed met water onder druk. Deze druk bedraagt ten minste 2.5 bar op het ongunstigste punt. (art. 6.8.5.3.3)
Haspels ook te voorzien in blok 1 appartementen.

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_{roof} (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 A2FL-S2.
4. Een houten terras op een plat dak wordt verondersteld aan de voorschriften van de klasse B_{ROOF} (t1) te voldoen op voorwaarde dat er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- houten terrasplanken: minimale dichtheid van 750 kg/m³, 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/m³, sectie van 60 x 40 mm), rechtstreeks op het dak geplaatst of met tussenplaatsing van polypropyleen terrasdragers (max. 6 per m²)
 - daken onder het houten terras: alle platte daken (helling van 0 tot 20°) die tot de klasse B_{ROOF} (t1) behoren.

Overeenkomstig basisnormen Bijlage 7: gemeenschappelijke bepalingen

De parkings

In de parkings met een totale oppervlakte groter dan 250 m² (*) moeten maatregelen genomen om de verspreiding van rook te voorkomen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de mogelijke beveiligingsconcepten in functie van de diepte van de parkeerbouwlagen en de grootte van de deelcompartimenten.

		Totale oppervlakte van het parkeergebouw S					
		S ≤ 250 m ² (*)	250 m² (*) < S ≤ 60 000 m²				S > 60 000 m ²
			Oppervlakte van het deelcompartiment S_{sc}				
			S_{sc} ≤ 1 250 m²	1 250 m² < S_{sc} ≤ 2 500 m²	2 500 m² < S_{sc} ≤ 5 000 m²	5 000 m² < S_{sc}	
Boven- grondse bouwlaag	/		RWA^{1,2,3} OF Sprinkler^{1,2} OF Ventilatie- opening OF Open	RWA^{1,2} OF Sprinkler¹ OF Open	RWA¹ OF Sprinkler¹ OF Open	RWA¹ & Sprinkler¹ OF Open	RWA¹ & Sprinkler¹ OF Open
Ondergro- ndse	0 m < p ≤ 7 m	/	RWA^{1,2,3} OF Sprinkler (***) OF	RWA^{1,2} OF Sprinkler¹ OF Open	RWA¹ OF Sprinkler¹ OF Open	RWA¹ & Sprinkler¹ OF Open	RWA¹ & Sprinkler¹ OF Open

			Ventilatie- opening OF Open				
	7 m < p ≤ 14 m		RWA ^{1,2} OF Sprinkler ¹	RWA ¹ OF Sprinkler ¹			
	14 m < p ≤ 21 m		RWA ¹ OF Sprinkler ¹	RWA ¹ & Sprinkler ¹	RWA ¹ & Sprinkler ¹	RWA ¹ & Sprinkler ¹	RWA ¹ & Sprinkler ¹
	> 21 m		RWA ¹ & Sprinkler ¹				

(*) Voor de parkeergebouwen zonder autolift wordt deze grens verhoogd tot 625 m² op voorwaarde dat geen enkel punt van het parkeergebouw zich verder dan 45 meter van de ingang van het parkeergebouw bestemd voor de tussenkomst van de brandweer bevindt.

Alle ondergrondse parkeerbuwlagen moeten van hetzelfde beveiligingstype zijn. Alle bovengrondse parkeerbuwlagen, met uitzondering van de open buwlagen, moeten van hetzelfde beveiligingstype zijn. Het beveiligingstype van de bovengrondse buwlagen mag wel verschillen van dat van de ondergrondse buwlagen.

Centrale controle- en bedieningspost

Het toezicht op de werking en de bediening van de verschillende actieve brandbeveiligingsinstallaties gebeuren vanuit een centrale controle- en bedieningspost. De centrale controle- en bedieningspost heeft een synoptisch bord waarop de brand kan gelokaliseerd worden, waarmee de verschillende voorziene beschermingsmiddelen kunnen worden vastgesteld en waarmee hun activering kan worden gecontroleerd. De ligging van de centrale controle- en bedieningspost wordt bepaald in overleg met de territoriaal bevoegde brandweer. De centrale controle- en bedieningspost wordt aangegeven met een signalisatie die duidelijk zichtbaar en herkenbaar is door de brandweer, en is uitgerust met veiligheidsverlichting.

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

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

<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/vlaamse-codex-wonen>).

www.leefbrandveilig.be

Bijkomende adviezen

De brandweer adviseert om in de fietsenstallingen waarbij ook elektrische fietsen kunnen opgeladen worden, deze ruimte te voorzien van een automatische branddetectie en de stopcontacten om te laden te koppelen aan de detectie zodoende deze uitschakelen met laden bij detectie.

In de ondergrondse parking is 1 trappenhuis voorzien , dus 1 uitgang deze dient voldoen aan 3.7.3 van bijlage 7 van het K.B. parkings. Een nooduitgang deur aan de inrit is aangewezen.

Elektrische voertuigen

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

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

Draagbare en mobiele blusmiddelen

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

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

De automatische branddetectie installatie in de garage , is zo uitgevoerd dat bij een brand in de parking alle inwoners verwittigd worden in blok 1.

Bijkomende adviezen

Een 'eengezinswoning' wordt beschouwd als een afzonderlijk gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin. De draagwijdte van de verschillende aspecten uit deze interpretatie wordt in de volgende punten belicht. Merken wij evenwel op dat een woongelegenheden vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan worden beschouwd als een eengezinswoning, maar niet noodzakelijkerwijs als een 'eengezinswoning' in de zin van het voorliggend koninklijk besluit en vice versa.

1. Een eengezinswoning is een afzonderlijk gebouw In de eerste plaats is een eengezinswoning een afzonderlijk gebouw dat een onafhankelijke entiteit vormt ten opzichte van andere woningen en dat dus over aparte in- en uitgangen beschikt. Een eengezinswoning is een afzonderlijk gebouw als: I. het een afzonderlijk gebouw is met eventuele aangrenzende gebouwen. Dit onderscheid wordt nageleefd als een brand in een woning geen gevaar van rook- en branduitbreiding naar andere aangrenzende gebouwen veroorzaakt, dit wil zeggen als de volgende punten a, b en c allemaal worden nageleefd: a. De gemene muren hebben enerzijds een minimale brandweerstand (criterium EI): Na te leven minimale brandweerstand voor die nietdragende muren Rf 1 h of EI 60. Bijgevolg moet een dragende gemene muur tussen twee eengezinswoningen REI 60 hebben. (Aangrenzende gebouwen kunnen een gemeenschappelijke gemene wand hebben of elk hun eigen wand de ene tegen de andere voor zover de bovenvermelde vereisten volledig worden nageleefd (bijvoorbeeld, een gemene muur mag niet worden beschouwd als REI 60 als deze bestaat uit twee wanden tegen elkaar

die slechts elk REI 30 hebben). Een structureel element (kolom, vloer, wand, dak,...) in de eengezinswoning dat wanneer het bezwijkt ten gevolge van brand geen aanleiding geeft tot het bezwijken van de gemeenschappelijk muur, moet geen specifieke brandweerstand hebben. Indien de stabiliteit van de gemeenschappelijk echter wel afhankelijk is van de steun van dit structureel element, dan dient dit element minstens een stabiliteit in geval van brand te verzekeren zoals vermeld in de bovenstaande tabel. In sommige gevallen zal het daarom interessanter zijn om geen gemeenschappelijke brandwerende wand tussen beide woningen te voorzien, maar om twee afzonderlijke brandwerende wanden tussen beide woning te voorzien. Elke woning beschikt dan over een eigen brandwerende wand die ook bij het bezwijken van de wand van de aanpalende woning overeind blijft. Er mag geen verbinding zijn tussen een eengezinswoning en een aangrenzend gebouw;

2. De eengezinswoning heeft uitsluitend vluchtruimten (evacuatiewegen, trappenhuisen,...) die rechtstreeks uitgeven en niet gemeenschappelijk zijn met andere woningen en die ook in het geval van brand in de andere woningen kunnen blijven gebruikt worden.
3. Aanpalende eengezinswoningen In het geval van een tweewoonst of een rijwoning, i.e. twee of meerdere huizen onder één dak, waarbij de verschillende woningen elk over aparte in- en uitgangen beschikken en niets gemeenschappelijk hebben behalve de gemene muur, kunnen de woningen als aparte gebouwen beschouwd worden (en dus ook als eengezinswoningen). De scheiding tussen beide moet evenwel voldoen aan de vereisten voor wanden die aangrenzende gebouwen scheiden (cfr. hierboven). Als de geteisterde woning geheel of gedeeltelijk zou instorten binnen de tijdspanne vereist voor de brandweerstand van de wand, moet deze scheiding behouden blijven (cfr. hierboven).

De hulpverleningszone Vlaams-Brabant Oost merkt op dat de aanwezigheid van een fotovoltaïsch zonne-energiesysteem op een gebouw of constructie niet gereguleerd is door de huidige brandwetgeving. Desalniettemin moet de brandveiligheid van het gebouw gewaarborgd zijn.

Bij gebrek aan reglementering kan de hulpverleningszone zich voor dit type van installatie baseren op nationale of buitenlandse normen of beroepen op haar professionele ervaring.

Met betrekking tot de plaatsing van zonnepanelen leggen wij volgende voorwaarden op:

- Het volledige fotovoltaïsch zonne-energiesysteem en al zijn elektrische kringen en verbruikers moet voldoen aan de algemene bepalingen en richtlijnen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).
- Het volledig fotovoltaïsch zonne-energiesysteem is gekeurd door een externe dienst voor technische controle. De periodiciteit is opgenomen in het AREI.
- De onderdelen waarmee het fotovoltaïsch zonne-energiesysteem is samengesteld, moet een CE-markering bezitten.
- De fotovoltaïsche zonnepanelen en de omvormer zijn zodanig opgesteld dat ze goed bereikbaar zijn voor de brandweerdiensten.
- De omvormer (inverter) is goed bereikbaar voor de controle van de werking van het systeem. Daarnaast wordt de omvormer voldoende geventileerd om geproduceerde warmte af te voeren. De omvormer staat altijd op een droge plaats gemonteerd op een minimale hoogte van 1 meter ten opzichte van het grondoppervlak (maaiveld). Alle nodige voorzorgen zijn genomen zodat bij wateroverlast geleiders of contacten niet in contact kunnen komen met water.

- Er is een aanduiding met de vermelding “zonnepanelen aanwezig”. Dat kan door het duidelijk zichtbaar aanbrengen van een sticker bij de hoofdtoegang van het gebouw.

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