

**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_2025134914
Referentie gemeente: OMV_2025_00070
Projectnaam omgevingsloket: REN 25002 RES CERA
Projectnaam gemeente: het verbouwen van een voormalig bankgebouw naar een meergezinswoning met 3 woonegelegenheden
Ligging: Dorpsstraat 11A
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 31 maart 2026
Aard van de beslissing voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door de heer Jaak Beelen wonende te Hulsbergstraat 18 te 3440 Zoutleeuw, werd ingediend op 7 november 2025
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 12 januari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Dorpsstraat 11A, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie C nr. 180P

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een voormalig bankgebouw naar een meergezinswoning met 3 woongelegenheden.
De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

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

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 26 maart 2026.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het verbouwen van een voormalig bankgebouw naar een meergezinswoning met 3 woongelegenheden. De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

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

HISTORIEK

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Het college van burgemeester en schepenen verleende een stedenbouwkundige vergunning (ref. nr. 243) voor het bouwen van een bankgebouw - raiffeisenkas beslist op 14 januari 1972.
- Het college van burgemeester en schepenen verleende een stedenbouwkundige vergunning (ref. nr. 1999/23) voor het vervangen van een lichtreclame op 10 maart 1999.
- Het college van burgemeester en schepenen verleende een stedenbouwkundige vergunning (ref. nr. 2002/78) voor de regularisatie van twee koelgroepen tegen de op 22 oktober 2002.
- Het college van burgemeester en schepenen verleende een stedenbouwkundige vergunning (ref. nr. 2003/86) voor de regularisatie van de bestemmingswijziging van de verdieping van het bankkantoor van woongelegenheden naar burelen op 10 december 2003.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

Het goed bevindt zich langs de Dorpsstraat, een gemeenteweg die als centrale as door het hart van de dorpskern van Geetbets loopt. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een mix van gesloten, halfopen en open bebouwing. De omliggende panden kennen een gemengd gebruik. Naast het gemeentelijk administratief centrum zijn er in de onmiddellijke omgeving enkele horecagelegenheden en handelszaken, afgewisseld met louter residentiële panden met zowel meer- als ééngezinswoningen. De bebouwing bestaat er bijna uitsluitend uit twee bouwlagen met hellend dak.

Het goed, Dorpsstraat 11A, staat in een rij van vijf gekoppelde gebouwen. Links en rechts bevinden zich twee woongebouwen van twee bouwlagen met zadeldak. Dorpsstraat 11 (links) heeft door diverse achteraanbouwen een bouwdiepte van 29,82 m. Dorpsstraat 13 (rechts) is 5,22 m dichter bij de voorliggende weg opgetrokken. Dit pand heeft ter hoogte van de gedeelde perceelsgrens 23,49 m bouwdiepte. De panden langs de Dorpsstraat grenzen achteraan aan de pastorie, een beschermd monument waarvan de tuin tevens deel uitmaakt van een beschermd dorpsgezicht.

OMSCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND

Het goed betreft een perceel van circa 7,25 are bebouwd met een voormalig bankgebouw. De benedenverdieping werd ingericht als een publiek toegankelijk kantoor, een bureel en een kofferzaal met bankkluizen. Op de bovenverdieping – initieel als appartement opgevat – bevond zich de back-office met een bureel, een archiefruimte, bergruimtes en een keuken voor het personeel. De kelderverdieping is gedeeltelijk toegankelijk met enkele bergingen en een stooklokaal met 2,00 m vrije hoogte. De overige zijde betreft een kruipkelder.

Het gebouw is 17,62 m breed. De bouwdiepte bedraagt 9,88 m, met centraal een 1,82 m diepe en 6,93 m brede gelijkvloerse achteraanbouw. De kroonlijsthoogte van deze twee bouwlagen bedraagt 5,98. De nok van het zadeldak ligt dan weer op 8,98 m boven het vloerpeil. Deze hoogtes zijn identiek aan de langsegelegen woning nr. 13. De nok van nummer 11 ligt dan weer op 8,00 m.

Het perceel is maximaal 44,41 m diep. De voortuin is volledig verhard en doet dienst als een semi-publieke parkeerplaats voor vijf wagens. Een oprit aan de straatzijde leidt via een doorrit met 3,17 m vrije doorgangbreedte onder het pand naar de achtertuin. De gehele achterzijde van het goed wordt bezet door vijf garageboxen met een gecombineerde oppervlakte van 113,11 m². De zone tussen het pand en de garageboxen werd benut als manoeuvreerruimte en werd volledig verhard met circa 315 m² asfaltverharding.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag bevat louter stedenbouwkundige handelingen en beoogt de omvorming van het voormalige bankkantoor naar een meergezinswoning, een gedeelde autostalplaats en een fietsen- en afvalberging. De drie woongelegenheden worden gestapeld opgevat. Op de benedenverdieping, eerste verdieping en onder het dak worden telkens een ruim drieslaapkamerappartement ingericht. De buitenschil wordt na geïsoleerd en bekleed met grijze steenstrips.

Het gebouw wordt met een halve bouwlaag opgetrokken. De kroonlijsthoogte neemt toe tot 7,50 m. Het pand wordt voorzien van een afgeknot zadeldak dat wordt bekleed met tegelpannen. Centraal op dit dak komt een extensief beheerd sedumgroendak van 80,33 m² te liggen. De bestaande kroonlijsthoogte zal hierdoor slechts toenemen met 0,18 m tot 9,16 m.

Aan de straatzijde worden twee dakuitbouwen voorzien van 6,74 m en 1,79 m breedte. Deze uitbouwen worden opgetrokken ter hoogte van het gevelvlak en verhogen zo plaatselijk de kroonlijsthoogte tot 8,54 m. Aan de achterzijde een gelijkaardig beeld met twee dakuitbouwen van 5,61 m en 3,20 m op 8,54 m boven het vloerpeil. De dakuitbouwen worden bekleed met grijze aluminium gevelplaten en hout.

Deze verhoging heeft tot doel de vrije hoogte van de eerste verdieping op te trekken en de oppervlakte onder het dak te benutten voor de inrichting van een derde woonentiteit. De ondiepe centrale achteraanbouw wordt verbreed tot in de linker zijdelingse perceelsgrens, tegen een bestaande aanbouw van nr. 11. De bouwdiepte zal zo gelijkvloers 11,92 m bedragen, met uitzondering van de zone ter hoogte van de doorrit, waar de diepte behouden blijft op 10,14 m.

Tegenover de bestaande wenteltrap die loopt van kelder tot dakverdieping wordt een lift ingebracht die elke verdieping zal bedienen. De kelderverdieping wordt ingericht met een gemeenschappelijk tellerlokaal en een stooklokaal en private bergingen voor elk van de drie woonentiteiten. De netto-oppervlakte van deze bergingen varieert van 8,86 m² tot 9,33 m³.

Op de benedenverdieping kan via een ruime gemeenschappelijke inkomhal het gelijkvloerse appartement worden betreden. Centraal tussen de woonvertrekken bevinden zich een berging, een apart toilet en een badkamer. De overige vertrekken geven uit op de voor- of achtergevel. Keuken, eetkamer en zithoek lopen in een L-vorm in elkaar over en geven achteraan uit op de tuin. Rondom een nachthal komen aan de tuinzijde drie slaapkamers te liggen. Appartement 1 heeft een netto vloeroppervlak van 112 m² en krijgt er een grotendeels overdekt terras van 17,57 m² dat overloopt in een private tuinzone van circa 91 m². In deze tuinzone wordt tegen de linkerperceelsgrens een zogenaamde “zadi” voorzien. Deze bovengrondse infiltratievoorziening heeft een buffervolume van 4.176 liter en 22,24 m² infiltratieoppervlakte.

Op de eerste verdieping worden bijna alle bestaande binnenmuren verwijderd en de vrije stahoogte opgetrokken tot 2,60 m. De linkerzijde wordt ingericht als een open keuken, zithoek en eetkamer. Aan de rechterzijde bevinden zich een berging en een nachthal die uitgeeft op drie slaapkamers en een badkamer. Appartement 2 krijgt centraal in de achtergevel 22,60 m² terraszone die gedeeltelijk inpandig en gedeeltelijk op de achteraanbouw wordt ingericht. De overige dakdelen van de achteraanbouw worden niet-toegankelijk ingericht als extensieve groendaken van respectievelijk 7,30 m² en 7,60 m². De netto vloeroppervlakte van appartement 2 bedraagt 126,50 m².

Een quasi identiek vloerplan wordt voorzien voor de dakverdieping. Beide appartementen zijn aanpasbaar met het oog op levenslang wonen. Door het afgeknotte zadeldak zal de stahoogte er ter hoogte van de voor- en achtergevel wat minder bruikbare vloeroppervlakte opleveren. De netto vloeroppervlakte van appartement 3 bedraagt 119,00 m². Het terras wordt overdekt door een dakuitbouw en is 18,80 m³ groot.

De voortuin wordt grotendeels onthard en beplant met bodembedekkers en struiken. Een tweesporenverharding leidt via een doorrit onder het gebouw naar de achtertuin. Een pad takt af naar de gemeenschappelijke inkomhal vooraan in het pand. De verharde oppervlakte neemt af van 100,50 m² tot 16,60 m². In de voortuin worden twee regenwaterputten geplaatst van 12.500 l met een overloop door de kruipkelder naar de zadi in de achtertuin. In de achtertuin wordt de bestaande volledig geasfalteerde koer opgebroken en de garageboxen achteraan worden gesloopt. Op deze locatie komt een gemeenschappelijke tuinzone waar een inheemse boom van tweede categorie wordt aangeplant.

Voor bewonersparkeren zijn er vier overdekte autostalplaatsen voorzien, waarvan één buitenmaatse voor personen met een handicap. Deze gemeenschappelijke carport wordt ingeplant langs de doornit, op 2,00 m afstand van de meergezinswoning. De 2,50 m hoge constructie meet 11,00 m bij 5,00 m en krijgt een 55,33 m² groot extensief groendak. De carport wordt opgetrokken in staal met geperforeerde staalplaten als zij- en achterwanden die worden begroeid met klimplanten. Achter de autostalplaatsen schuilt de tuinzone van appartement 1.

Achteraan tegen de gemeenschappelijke tuinmuur met rechterbuur nr. 13 wordt een fietsen- en afvalberging opgericht. Per woonentiteit wordt een gecompartmenteerde, afsluitbare fietsenstalling ingericht voor telkens vier fietsen. Deze met hout bekleedde constructie wordt 1,72 m hoog, 7,30 m lang en 2,30 m breed, goed voor een dakoppervlakte van 16,79 m² die eveneens wordt voorzien als extensief groendak. Het parkeren verloopt via een toerit met 6,00 m breedte voor draai- en keerbewegingen. Deze verharding wordt waterdoorlatend aangelegd.

OPENBAAR ONDERZOEK

PROCEDURE EN 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 20 januari 2026 t.e.m. 18 februari 2026. Er werd geen informatievergadering gehouden. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

ADVIEZEN

ADVIES WATERGROEP

Op 14 januari 2026 werd een **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies ontvangen van De Watergroep.

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

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

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

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

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

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

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de

plaatsing van alle tellers. 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.

ADVIES FLUVIUS

Op 22 januari 2026 werd het **voorwaardelijk gunstig** advies ontvangen van Fluvius

Advies met bijhorende voorwaarden wordt als bijlage gevoegd.

ADVIES PROXIMUS

Op 12 januari 2026 werd het **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies ontvangen van Proximus.

Beste,

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

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

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

Advies: volledig voorwaardelijk gunstig

ADVIES WYRE

Op 12 januari 2026 werd het advies ontvangen van Omgevingsloket Wyre

Netuitbreiding nodig:

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken. De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre, Coax Build Support 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>

ADVIES WATERBEHEERDER

Advies: volledig voorwaardelijk gunstig

Op 14 januari 2026 werd het **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies ontvangen van de Watering van Sint-Truiden.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse Overheid is het perceel niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied maar de straat ter hoogte van de projectlocatie is wel gelegen in een risicozone voor pluviale overstromingen (zie bijlage).

Dit kan eventueel leiden tot instroom van water vanuit de straat naar de projectlocatie én tot terugslag via de riolering.

Vandaar dat wij aanraden om volgende voorwaarden in vergunning op te nemen:

- De openingen in de buitenmuren van het gebouw moeten zo worden aangelegd dat het risico op instroom vanuit de straat zoveel mogelijk wordt beperkt of vermeden;
- Aansluitingen op de riolering (RWA en DWA) moeten afgeschermd worden met (goed inspecteerbare) terugslagkleppen zodoende er bij noodweer geen terugslag mogelijk is vanuit de riolering.

Namens de Watering van Sint-Truiden,

Dr. Karel Vandaele

Watermanager - erosiecoördinator

ADVIES BRANDWEER

Op 14 januari 2026 werd het **voorwaardelijk gunstig** advies ontvangen van de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant - post Diest.

Advies met bijhorende voorwaarden wordt als bijlage gevoegd.

TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING

PLANOLOGISCHE TOETS

Verkaveling

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

BPA en RUP

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

Gewestplan

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

De aanvraag voor een meergezinswoning is planologisch verenigbaar met de bestemmingszone.

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

Het pand grenst achteraan aan het beschermde dorpsgezicht 'Kerkhof en pastorietaan Heilige Petrus en Paulusparochie'. De beoogde sloop van de garageboxen is gunstig, al worden deze heden aan het zicht onttrokken door een groenblijvende haag in de pastorietaan. De renovatie van het voormalige bankkantoor tot meergezinswoning heeft geen ongunstige (visuele) impact op het dorpsgezicht of de daarbinnen gelegen beschermde monumenten.

NATUURTOETS

Habitatgebieden

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

Vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing.

Vlaams Ecologisch Netwerk

Niet van toepassing.

Regels rond ontbossingen

Niet van toepassing.

Andere zoneringsgegevens van het goed

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

zoneringsplan.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius: www.fluvius.be. 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 bestaande en toekomstige droogweerafvoer wordt niet weergegeven op de aangeleverde plannen. Er is geen septische put aanwezig. Er kan vanuit gegaan worden dat de bestaande afvoer zal worden gebruikt voor de afvoer van grijs- en zwartwater van de drie woongelegenheden. Een correcte, gescheiden afvoer wordt gegarandeerd door de opname van de voorwaarden gesteld in het advies van Fluvius en de door hen vereiste keuring bij het beëindigen der werken.

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 verbouwen van een voormalig bankgebouw naar een meergezinswoning met drie woongelegenheden in gesloten verband. De meergezinswoning is functioneel inpasbaar in het woongebied. Met de functiewijziging van kantoor naar wonen verdwijnt een dorpsondersteunende functie. Het bankkantoor stond echter al geruime tijd leeg. Door het beoogde project wordt leegstand in het centrum tegengegaan.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het ruimtegebruik wordt aanzienlijk verbeterd met voorliggend ontwerp. Het huidige perceel is volledig verzegeld door de aanwezigheid van constructies en bebouwing. In gewijzigde toestand wordt (met beperkte inachtnaam van de extensieve groendaken) voorzien in 52 % groenzone.

Door het verwijderen van de garageboxen daalt de bouwdichtheid op het perceel ondanks de oprichting van een fietsen- en afvalberging, een gemeenschappelijke carport en de beperkte uitbreiding achteraan de woning. De creatie van een meergezinswoning met drie entiteiten op een perceel van 725 m² resulteert in een woningdichtheid van 41 woningen per hectare. Dergelijke dichtheid is aanvaardbaar binnen de dorpskern van Geetbets.

De woongelegenheden krijgen elk ruim voldoende kwalitatieve buitenruimte. De voorziene terrassen zijn ruimer bemeten dan minimaal verwachte 15 % van de netto vloeroppervlakte van de binnenruimtes en hebben praktische afmetingen. De leefvertrekken zijn zeer ruim bemeten en ook de slaapvertrekken zijn op basis van de bemeubelde plannen voldoende ruim ontworpen. De appartementen zullen afdoende woonkwaliteit bieden aan toekomstige bewoners.

De schaal van het pand neemt toe door de verhoging met een halve bouwlaag en de voorziene dakuitbouwen. Het optrekken van de kroonlijst- en nokhoogtes is aanvaardbaar in deze omgeving. Tweeënhalve bouwlaag met hellend dak is geen afwijkende bouwhoogte in het centrum van de gemeente. De bouwdiepte is in grote mate beperkter dan de omliggende

bebouwing. De beperkte diepte zorgt voor een doorzoning van de leefvertrekken, wat de woonkwaliteit bevordert. Het project stemt overeen met de goede plaatselijke ordening en met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels.

Visueel-vormelijke elementen

De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande, omliggende bebouwing. De aanvraag is qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. 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 impact op het straatbeeld is aanvaardbaar. De hedendaagse architectuur en materiaalgebruik zullen een positieve impact hebben op de beeldkwaliteit vanuit de directe omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Mobiliteitsaspect

Vooraan verdwijnen enkele private parkeerplaatsen die heden ook vaak publiek gebruikt werden. De Dorpsstraat wordt hierdoor plaatselijk vergroend en de veiligheid op het voorliggende voetpad en de baan verhoogt door het verdwijnen van achterwaartse, haakse parkeerbewegingen. In functie van het voormalige bankkantoor was deze parking aan de straatzijde relevant. Met het oog op bewoning door drie gezinnen wordt op eigen terrein, in de achtertuin, voorzien in vier overdekte autostalplaatsen.

Het autobezit in de dorpskern wordt geraamd op 1,25 wagens per huishouden. Gelet op de beoogde drie woongelegenheden zijn bijgevolg vier parkeerplaatsen op eigen terrein noodzakelijk en behaald. Bezoekersparkeren kan in de directe omgeving op enkele publieke parkeerzones. In alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat het voorliggende project geen nadelige gevolgen zal hebben voor de mobiliteit in de directe omgeving. Er wordt voorzien in een fietsenstalling voor twaalf fietsen, *a rato* van één per kopkussen. Door de aanwezigheid van diverse faciliteiten op wandel- en fietsafstand wordt het wagengebruik beperkt.

Bodemreliëf

Het bestaande terreinprofiel wordt niet gewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De bepalingen inzake lichten en zichten in het Nieuw Burgerlijk Wetboek worden gerespecteerd. Ter hoogte van het terras op de eerste verdieping wordt voorzien in een ruime onbetreedbare groenzone die waarborgt dat de vereiste afstanden worden gerespecteerd en rechtstreekse inkijk wordt vermeden. De constructies worden opgetrokken tegen bestaande gemene muren.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

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

Het betreft geen publiek toegankelijk gebouw maar de gemeente wenst wel in te zetten op toegankelijkheid en aanpasbaarheid in functie van levenslang wonen. Appartement 2 en 3 zijn daarom flexibel ontworpen. Door het gebruik van lichte wanden kunnen de drieslaapkamerappartementen omgevormd worden. Door het opofferen van één slaapkamer

kunnen de gangen, slaap- en badkamers eenvoudig aangepast worden in functie van rolstoelgebruik. Zo kan zonder constructieve ingrepen ingegrepen worden met het oog op levenslang wonen.

WATERTOETS

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

De locatie van deze vergunningsaanvraag is niet gelegen in een signaalgebied. Het goed heeft vooraan rechts ter hoogte van het openbaar domein een kleine pluviale overstromingskans onder klimaatverandering. Deze zone wordt onthard. De waterdoorlatende verhardingen in de voor- en achtertuin worden aangelegd met waterdoorlatende funderingsopbouw. Hemelwater kan ook in de vrije omtrek langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein. De verhardings- en bebouwingsgraad van het perceel wordt aanzienlijk verbeterd. Ook wordt een boom van tweede categorie aangeplant.

De afwaterende dakoppervlakte bedraagt gecombineerd 207 m². Gelet op de plaatsing van een hemelwaterput voor hergebruik door drie woongelegenheden moet voor het in rekening te brengen afwaterende oppervlak voorzien worden in een infiltratiezone van minimaal 3.861 l buffervolume en 9,36 m² infiltratieoppervlakte. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 25.000 liter voor hergebruik en een ruimer bemeten infiltratievoorziening met 4.176 liter buffervolume en 22,24 m² infiltratieoppervlakte. Hierbij wordt geopteerd voor een “zadi”. De Vlaamse Milieumaatschappij erkent de zadi als bovengrondse infiltratievoorziening. VLARIO, het kenniscentrum en overlegplatform voor hemelwater- en afvalwaterbeheer in Vlaanderen, stelt naar aanleiding van de Omzendbrief OMG/2025/02 over de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater bij residentiële omgevingsvergunningsaanvragen dat een zadi een geschikte oplossing kan zijn wanneer de standaard aanpak van een natuurlijke, groen aangelegde wadi niet mogelijk zou zijn.

De aanvrager motiveert dat de toepassing van een “zadi” technisch voldoet maar motiveert niet de reden waarom gekozen wordt voor een bovengrondse infiltratievoorziening in niet-natuurlijke materialen. Het perceel, quasi vlakke terreinprofiel en de voorziene gebouwenconfiguratie en omgevingsaanleg bieden voldoende ruimte voor een theoretisch en praktisch haalbare aanleg van een natuurlijke wadi in de gemeenschappelijke achtertuin. De voorziene inplanting van de wadi tegen de zijdelingse perceelsgrens in de privaatief in te richten tuinzone van appartement 1 is niet ideaal. De infiltratiezone wordt aangelegd tegen de zijdelingse perceelsgrens. Gelet op de aanwezigheid van bebouwing met fundering lijkt de achterzijde van de oppervlakte van de wadi niet in rekening te kunnen worden gebracht. Ook de zijwanden die elkaar raken kunnen niet in rekening worden gebracht als infiltratieoppervlak. Zo blijkt ook technisch de zadi zoals hier beoogt beperkingen te hebben.

Gelet op bovenstaande elementen is het aangewezen de zadi uit de vergunning te sluiten en een natuurlijke, groen aangelegde infiltratievoorziening op te leggen. Deze wadi heeft een beperkte oppervlakte en kan in de gemeenschappelijke achtertuin aangelegd worden. Dit kan door middel van een voorwaarde opgelegd worden. De aanleg van een natuurlijke infiltratiezone als reliëfwijziging is in deze aanvraag bovendien verplicht maar is niet meer vergunningsplichtig (Vrijstellingsbesluit artikelen 6.2 en 12/1.1). Onder deze voorwaarde is

het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid en kan worden voldaan aan de gelende hemelwaterverordeningen.

MER-SCREENING

Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II bij het project-MER-besluit van de Vlaamse regering, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III bij het besluit, namelijk onder rubriek 10b. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen. Het betreft een stadsontwikkelingsproject waarbij een kantoor wordt omgevormd naar een meergezinswoning met 3 woonegelegenheden.

De mogelijke impact op stikstof, mobiliteit en geluid- en trillingshinder werden onderzocht. De impactscore van de geplande drie woonegelegenheden blijft onder de drempelwaarde van 1%. Het aantal jaarlijkse vervoersbewegingen levert geen emissies op die een significante impact zullen hebben op habitatgebieden. Ook op vlak van mobiliteit worden geen negatieve impact verwacht (zie ook 'Toetsing aan de goede ruimtelijk ordening'). De geluids- en trillingshinder wordt verwacht in de uitvoeringsfase. Door de activiteiten overdag uit te voeren wordt de hinder voor omwonenden geminimaliseerd. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten ten gevolge van het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

TOETSING LUK MILIEU

Niet van toepassing

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.

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

Specifieke voorwaarden:

- De zadi wordt uit de vergunning gesloten.
- Er moet een natuurlijke, groen aangelegde wadi worden gegraven in de gemeenschappelijke achtertuin. Deze bovengrondse infiltratiezone moet minimaal 3.861 liter buffercapaciteit en minimaal 9,36 m² infiltratieoppervlak hebben. De diepte moet beperkt blijven tot 0,50 m onder het huidige maaiveld. De infiltratievoorziening moet voldoen aan de bepalingen van de provinciale en gewestelijke hemelwaterverordeningen.

Algemene voorwaarden:

- De voorwaarden vermeld in bijgevoegd brandpreventieverslag van de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant na te leven (zie bijlage).
- De voorwaarden vermeld in het bijgevoegd advies van Wyre na te leven (zie bijlage).
- De voorwaarden vermeld in het bijgevoegd advies van Proximus na te leven (zie bijlage).
- De voorwaarden vermeld in het bijgevoegd advies van De Watergroep na te leven (zie bijlage).
- De voorwaarden vermeld in het bijgevoegd advies van de Watering van Sint-Truiden na te leven (zie bijlage).
- De voorwaarden vermeld in het bijgevoegd advies van Fluvius na te leven (zie bijlage).
- 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).

Onder de gestelde voorwaarden wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag 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 20 januari 2026 t.e.m. 18 februari 2026. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 31 MAART 2026 HET VOLGENDE:

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

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

Specifieke voorwaarden:

- 1. De zadi wordt uit de vergunning gesloten.**
- 2. Er moet een natuurlijke, groen aangelegde wadi worden gegraven in de gemeenschappelijke achtertuin. Deze bovengrondse infiltratiezone moet minimaal 3.861 liter buffercapaciteit en minimaal 9,36 m² infiltratieoppervlak hebben. De diepte moet beperkt blijven tot 0,50 m onder het huidige maaiveld. De infiltratievoorziening moet voldoen aan de bepalingen van de provinciale en gewestelijke hemelwaterverordeningen.**

Algemene voorwaarden:

3. De voorwaarden vermeld in bijgevoegd brandpreventieverslag van de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant na te leven (zie bijlage).
4. De voorwaarden vermeld in het bijgevoegd advies van Wyre na te leven (zie bijlage).
5. De voorwaarden vermeld in het bijgevoegd advies van Proximus na te leven (zie bijlage).
6. De voorwaarden vermeld in het bijgevoegd advies van De Watergroep na te leven (zie bijlage).
7. De voorwaarden vermeld in het bijgevoegd advies van de Watering van Sint-Truiden na te leven (zie bijlage).

8. De voorwaarden vermeld in het bijgevoegd advies van Fluvius na te leven (zie bijlage).
9. 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.
10. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
11. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
12. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
13. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).
14. Uiterlijk acht dagen voor de start van de werkzaamheden moet door de verslaggever de startverklaring als elektronisch document rechtstreeks naar de energieadministratie doorgestuurd worden.
15. De bouwheer wordt er op gewezen omzichtig te werken ter hoogte van het openbaar domein. Bij ontegensprekelijke schade aan het openbaar domein aangericht door de bouwheer, zullen alle kosten aan hem doorverrekend worden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn onontvankelijkheid 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

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

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

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

Het beroepsschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

uw kenmerk	ons kenmerk	contactpersoon	datum
2025134914	DIE/26003/001B/EV	Erik Valgaeren	12/01/2026
telefoonnummer	e-mail	adres	
013/38.03.53	erik.valgaeren@hvzooost.be	Schaluinstraat 2, 3290 Diest	

Advies betreffende: omgevingsvergunning
Aard: Verbouwen bankkantoor naar 3 meergezinswoningen.
Adres object: Dorpsstraat 11A
3450 Geetbets
Aanvrager: Dhr. Jaak Beelen, Hulsbergstraat 18, 3440 Zoutleeuw

Door de gewestelijke omgevingsvergunningencommissie van de gemeente Geetbets werd op 12 januari 2026 aan de zone Vlaams Brabant Oost, post Diest, via het omgevingsloket het dossier OMV 2025134914 gezonden met de vraag advies inzake brandveiligheid te willen uitbrengen over vermeld project. Een deskundige brandpreventie bestudeerde de plannen:

- dossiernummer: ST 25.002RES.C

Het project omvat de verbouwing van een bankkantoor naar 3 meergezinswoningen met volume-uitbreiding door nieuwe terrassen

Het gebouw omvat:

kelder: gang, trap, lift, 3 bergingen, teller lokaal, stooklokaal
gelijkvloers: inkomhal, lift, trap
1 appartement : leefruimte, keuken, berging , badkamer, wc,
3 slaapkamers, terras
eerste verdieping: trappenhal , lift,
1 appartement : leefruimte, keuken, berging , badkamer, wc,
3 slaapkamers, terras
tweede verdieping: trappenhal , lift,
1 appartement : leefruimte, keuken, berging , badkamer, wc,
3 slaapkamers, 2 terrassen

De stookplaats bevindt zich kelder van het gebouw.

Volgende brandpreventiemaatregelen worden voorzien:

- brandwerende deuren aan de appartementen
- compartimentering van de trappenhal
- veiligheidsverlichting (armatuur per bouwlaag)
- signalisatie
- branddetectie
- alarmering (drukknop per bouwlaag)
- autonome rookdetectoren in de kamers
- blusmiddelen

In het gebouw is geen personeel tewerkgesteld

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

1. Koninklijk Besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van:
 - Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning
 - Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning
 - Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie<https://economie.fgov.be/nl/publicaties/algemeen-reglement-op-de>
2. Het KB van 20 mei 2022 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (bijlagen 1; 2/1; 5/1; 7).
<https://www.civieleveiligheid.be/nl/brandpreventie>
4. 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. Iedere woongelegenheden moet een voldoende grote gevelopening hebben of een vluchtterras wat te bereiken is met de autoladder van de brandweer (art.2.2.1).
2. De brandweerstand van de bouwelementen mag niet verminderd worden door allerhande doorvoeringen, zoals leidingen, buizen, kokers, uitzetvoegen van wanden e.d. en door eventuele openingen en constructies. De nodige beschermingsmiddelen dienen aangebracht om de vereiste brandweerstand te behouden (brandwerende kleppen, moffen,...). De bepalingen van bijlage 7 zijn van toepassing (art.3.1).
3. De structurele elementen 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).
4. Elk appartement vormt een compartiment en moet als dusdanig van de rest van het gebouw gescheiden zijn door wanden met EI 60 en deuren met EI₁ 30 (art.4.1).
5. De keldertrap moet op het gelijkvloers afgesloten worden door wanden met EI 60 en een zelfsluitende deur met EI₁ 30 (art.4.2.2).
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 smelttemperatuur groter dan 727 °C (staal voldoet aan deze voorwaarde, aluminium en glas niet).
 - Zij zijn aan beide zijden uitgerust met leuningen. 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. De stookplaats moet van de rest van het gebouw gescheiden zijn door wanden en een plafond met EI 60. De toegangsdeur moet zelfsluitend zijn en EI₁ 30 hebben. De stookplaats moet degelijk verlucht worden via buitenluchtmonden. De bepalingen van dit punt gelden niet voor lokalen waarin slechts generatoren op gas met gesloten verbrandingsruimte en mechanische trek (type C*2, C*3) zijn opgesteld (art. 5.1.2).
11. Centrale stookinstallaties met een vermogen $\geq 70\text{kW}$ worden ondergebracht in stookplaatsen waarvan de opvatting en uitvoering voldoen aan de voorschriften van de norm NBN B61-001 +A1:1996. Deze conformiteit moet worden geattesteerd. De stookplaats mag niet rechtstreeks uitgeven in een ruimte die toegankelijk is voor het publiek. In afwijking op deze norm mogen de stookafdelingen en hun bijvertrekken verbonden worden met de andere gedeelten van het gebouw via een zelfsluitende deur EI₁ 60 op voorwaarde dat deze niet uitgeeft op een trappenhuis noch op een liftoverloop noch in een lokaal met bijzonder risico. De deur draait in de vluchtzin (art. 5.1.2.1).
12. 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 verluchtingsdoorsnede 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 verluchtingsdoorsnede kan uitgerust worden met gemotoriseerde verluchtungskleppen 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).

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

1. de wanden van de horizontale kokers, de valluiken en deurtjes hebben minstens de vereiste brandweerstand van de verticale wand;
2. ter hoogte van de doorvoering bevindt zich een bouwelement met minstens de vereiste brandweerstand van de verticale wand;
3. de wanden van de horizontale kokers hebben EI 30. De valluiken en deurtjes EI 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).

14. De machine en de bijhorende onderdelen van een lift of goederenlift zijn niet toegankelijk behalve voor het onderhoud, de controle en de noodgevallen. De aandrijving bevindt zich:

- ofwel in een machinekamer
- ofwel in de schacht

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

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

- een rookdetectie in de schacht;
- een rookdetectie in het compartiment in de omgeving van de toegangsdeur tot het sas (art. 6.1.2.1)

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

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

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

- a) op alle bouwlagen bediend door de lift of goederenlift indien deze de bouwlagen van slechts 1 compartiment bestaande uit meerdere bouwlagen bedient;

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

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

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

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

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

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

18. 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)

19. 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.
20. 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).
21. De gasinstallatie indien aanwezig moet voldoen aan art.6.6.
22. De aëraulische installatie moet voldoen aan art.6.7.
De brandweerstand van de bouwelementen mag niet verminderd worden door doorvoeringen van luchtkanalen. Er dienen brandwerende kleppen aangebracht te worden om de vereiste brandweerstand te behouden.
- Aangezien in het gebouw geen algemene branddetectie-installatie verplicht is, mogen de brandwerende kleppen van het **bedieningstype A** (thermische klep) zijn. Deze sluiten wanneer de temperatuur van de doorstromende lucht in het kanaal een grenswaarde overschrijdt.
23. 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.
24. Er wordt geadviseerd de brandweer in het bezit te stellen van de sleutel van de toe-gang deur/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>
25. 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.

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

26. 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.
27. 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).

28. Groendaken moeten voldoen aan volgende voorschriften:

- de substraatlaag is minimum 3 cm dik. Indien de substraatlaag een dikte heeft van minder dan of gelijk aan 10 cm, bevat het substraat maximum 20% organische stoffen (massa %);
- de groendaken worden opgedeeld in compartimenten met een maximale lengte van 40 m.
- nabij compartimentswanden, dakopdelingen, koepels, doorvoeringen, enz... dient de hoogte van de omliggende vegetatie lager dan of gelijk aan de grens van de omliggende vegetatie te zijn (zie bijlage 1 "Terminologie").
- Indien er een strook is waarin er geen vegetatie mag zijn omdat de grens van de omliggende vegetatie er negatief is dient deze strook gerealiseerd te worden in materialen van minimum klasse A2_{FL}-s2.

29. 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 stookafdelingen

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

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 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 (invertor) 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 verbouwen 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 gasinstallatie
 - keuringsattest veiligheidsuitrustingen (veiligheidsverlichting, alarminstallatie, bediening rookkoepels)
 - attesten van de gebruikte materialen voor doorvoeringen door Rf-wanden
 - 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

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

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

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

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

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

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

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. 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.



Omgevingsloket projectnummer: OMV-2025134914

Nummer projectaanvraag: 5000119631

Contactpersoon: Davy Jacobs

Datum: 22/01/2026

Adviesverlening voor uw project te Geetbets, Dorpsstraat 11A

Beste,

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

- Het verbouwen van een bestaand bankkantoor tot een residentiële meergezinswoning met drie wooneenheden.
- De sloop van bestaande garageboxen

en geven we:

- een gunstig advies (mits in acht name van de algemene voorschriften)

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

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

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

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

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

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

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

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

Riolering

Naar aanleiding van uw stedenbouwkundige aanvraag voor bovenvermeld project geven we volgend advies voor wat betreft riolering.

Dit advies handelt over de technische aansluitbaarheid op het openbaar rioleringsnetwerk indien aanwezig. **Dit desbetreffende perceel blijft aansluitbaar via de bestaande rioolaansluiting op de bestaande riolering ter hoogte van de aanpalende straat.** De Fluvius-aansluitingsvoorwaarden voor o.a. diepte, diameter en locatie, zijn terug te vinden op www.fluvius.be.

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

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

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

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

Als voor uw bouwproject een (her-)aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel noodzakelijk is en/of in het geval dat zowel het hemelwaterafvoersysteem als het afvoersysteem van afvalwater beide ingrijpend worden gewijzigd, dient u zo snel als mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning een aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsnetwerk aan te vragen.

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

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

Keuring privéwaterafvoer

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

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

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

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

Bijkomende info m.b.t. het toepassingsgebied en de richtlijnen van de GSVH (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater) bij verbouwingen, uitbreidingen, etc :

-Algemeen toepassingsgebied van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (GSVH)

Art. 4.

Tenzij het hemelwater dat erop valt op eigen terrein in de onverharde zone infiltreert zonder dat hiervoor een afvoersysteem moet worden aangelegd, met uitzondering van dakgoten en standpijpen, is dit besluit van toepassing op volgende handelingen op privaat en openbaar domein:

1° overdekte constructies bouwen of herbouwen, bestaande overdekte constructies verbouwen met werken aan de afwatering of uitbreiden;

2° verhardingen aanleggen, heraanleggen of uitbreiden;

3° het aanleggen van een afwatering voor de constructies of de verhardingen vermeld in punt 1° of 2°, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde.

De onverharde zone, vermeld in het eerste lid, heeft een minimale oppervlakte van een vierde van de afwaterende oppervlakte, vermeld in artikel 8, §2. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden, die verhinderen dat het hemelwater infiltreert, wordt niet in rekening gebracht bij de onverharde zone.

Als hemelwater door contact met delen van de verharding zo vervuild is dat het als afvalwater wordt beschouwd, vallen die delen niet onder dit besluit.

Het vervangen van de afwerkingslaag van een verharding wordt niet beschouwd als het heraanleggen van een verharding, als een funderingslaag aanwezig is en behouden blijft.

-Algemene richtlijnen:

-De hemelwaterput, de infiltratievoorziening en/of de buffervoorziening moeten uiterlijk in gebruik genomen worden op het moment dat ook het gebouw of de verharding in gebruik genomen wordt.

-Het hemelwater moet altijd gescheiden blijven van het afvalwater.

-Het hemelwater moet altijd gescheiden blijven van het drinkwater. Rechtstreekse verbindingen via mengkranen, gesloten afsluitkranen, keerkleppen of wegneembare aansluitstukken zijn niet toegelaten. Zulke wanverbindingen vormen niet alleen een risico voor de waterkwaliteit in huis, maar kunnen ook het openbare drinkwaternet vervuilen.

Regularisaties worden steeds getoetst aan de regelgeving die geldt op het moment van indiening van de regularisatieaanvraag. Indien het niet mogelijk is zich in orde te stellen aan de geldende GSV hemelwater dient de vergunningsaanvrager een gemotiveerde uitzondering aan te vragen.

-Het verbouwen van een constructie:

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betekent het verbouwen van een constructie : het uitvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.

Voor verbouwingen geldt dat de GSVH enkel van toepassing is wanneer er werken aan de afwatering gebeuren. Dit is het geval als zowel het hemelwaterafvoersysteem als het afvoersysteem van afvalwater beide ingrijpend worden gewijzigd. Niet-ingrijpende werken kunnen onder andere zijn: vervanging van regenpijpen, dakgoten of hemelwaterafvoer, enkel werken aan sanitaire installaties, plaatselijke ingrepen aan het afvoersysteem van hemelwater en/of afvalwater.

Het plaatsen van een hemelwaterput en een infiltratievoorziening is daarentegen ook bij niet-ingrijpende werken zeker aan te bevelen en sommige lokale besturen moedigen het daarom aan met een subsidie.

Een verticale uitbreiding of optopping (m.a.w. het aanbrengen van een extra verdieping) valt ook onder verbouwingen.

-Voor de GSVH is een uitbreiding van een gebouw een nieuw gebouwdeel dat aan of tegen een bestaande constructie wordt gebouwd.

Uitbreidingen vallen steeds onder het toepassingsgebied van de verordening, ongeacht de grootte, en ongeacht of er al dan niet werken aan de afwatering gebeuren. De GSVH, alsook de Provinciale Verordening zijn hier van toepassing. Hier dient een hemelwaterput geplaatst te worden, tenzij er al één aanwezig is. De infiltratievoorziening dient berekend te worden op het aantal m² van de uitbreiding x 33 liter (oftewel 3.300 liter per 100 m²).

Het kan zowel gaan om een uitbreiding na een gedeeltelijke afbraak als een nieuwe uitbreiding. Wanneer een gedeelte van een gebouw wordt afgebroken en herbouwd, is de verordening dus van toepassing voor uitbreidingen, zelfs als de oppervlakte na uitbreiding niet groter is dan de oppervlakte vóór de uitbreiding. Als meer dan 40% van de buitenmuren worden afgebroken en herbouwd is er wél sprake van een volledige afbraak en herbouw.

Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 cm wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume, en valt dus niet onder het toepassingsgebied van

uitbreidingen, maar onder dat van verbouwingen. Enkel als er werken aan de afwatering gebeuren vallen deze werken onder het toepassingsgebied van de GSV hemelwater.

Een verticale uitbreiding of optopping (m.a.w. het aanbrengen van een extra verdieping) valt niet onder het toepassingsgebied van de uitbreidingen, maar onder dat van de verbouwingen.

-Verhardingen vallen onder het toepassingsgebied van de GSVH, ongeacht hun grootte.

Waterdoorlatende verhardingen met een hellingsgraad kleiner dan 2% vallen eveneens onder het toepassingsgebied van de GSVH, maar worden niet opgenomen in de afwaterende oppervlakte. Niet-waterdoorlatende verhardingen of waterdoorlatende verhardingen met een hellingsgraad groter dan of gelijk aan 2% die afwateren op het omliggende terrein vallen niet onder het toepassingsgebied van de verordening. Het gaat zowel om nieuwe verhardingen, heraanleg van verhardingen als uitbreidingen van bestaande verhardingen.

Er wordt gesproken over een heraanleg van verharding als zowel de afwerkingslaag als de funderingslaag uitgebroken en heraangelegd worden.

Wanneer een funderingslaag aanwezig is en behouden blijft, wordt niet gesproken over het heraanleggen van de verharding. In dat laatste geval is de verordening niet van toepassing, tenzij er een afwatering wordt aangelegd die er voorheen niet was. Maar het is natuurlijk steeds wenselijk om het water maximaal te laten infiltreren.

-Zowel voor verhardingen als voor overdekte constructies geldt dat de GSVH van toepassing is als een nieuw afvoersysteem wordt aangelegd waar er voorheen geen aanwezig was.

Het gaat dan bijvoorbeeld om een rieten dak waarvan het water natuurlijk afliet dat vervangen wordt door een dak met dakpannen, dakgoten en regenpijpen die aangesloten worden op een afvoersysteem.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Bij vragen kunt u de beheerder van uw dossier bereiken via email aan davy.jacobs1@fluvius.be. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000119631. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.

Met vriendelijke groeten

Fluvius - Ontwerp Netten

Beste,

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

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

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

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>

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse Overheid is het perceel niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied maar de straat ter hoogte van de projectlocatie is wel gelegen in een risicozone voor pluviale overstromingen (zie bijlage).

Dit kan eventueel leiden tot instroom van water vanuit de straat naar de projectlocatie én tot terugslag via de riolering.

Vandaar dat wij aanraden om volgende voorwaarden in vergunning op te nemen:

- De openingen in de buitenmuren van het gebouw moeten zo worden aangelegd dat het risico op instroom vanuit de straat zoveel mogelijk wordt beperkt of vermeden;
- Aansluitingen op de riolering (RWA en DWA) moeten afgeschermd worden met (goed inspecteerbare) terugslagkleppen zodoende er bij noodweer geen terugslag mogelijk is vanuit de riolering.

Namens de Watering van Sint-Truiden,

Dr. Karel Vandaele

Watermanager - erosiecoördinator