



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

Namens het college,

Stiers Herman
Algemeen directeur

Jo Roggen
Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

| | |
|------------------------------------|---|
| Referentie omgevingsloket: | OMV_2021072377 |
| Referentie gemeente: | OMV_2021_00071 |
| Projectnaam omgevingsloket: | Afbraak aanbouw en bouwen v. uitbreiding aan buurthuis De Poel+ parking_Geetbets |
| Projectnaam gemeente: | het uitbreiden van het buurthuis met een keuken, foyer en sanitaire uitrusting, na afbraak aanbouw + aanleg parking |
| Ligging: | Vijverstraat 37 Dienst Omgeving |
| Contactpersoon: | omgeving@geetbets.be 011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68 |
| Datum Beslissing | 14 september 2021 |
| Aard van de beslissing | voorwaardelijke vergunning |

De aanvraag ingediend door Geetbets gevestigd te Dorpsstraat 7 te 3450 Geetbets, werd ingediend op 4 juni 2021

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 20 juli 2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Vijverstraat 37, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie A nrs. 271T, 271V, 271N, 272E en 272F

Het betreft een aanvraag tot het uitbreiden van het buurthuis met een keuken, foyer en sanitaire uitrusting, na afbraak aanbouw + aanleg parking.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

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

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 10 september 2021:

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het uitbreiden van het buurthuis met een keuken, foyer en sanitaire uitrusting, na afbraak van de bestaande aanbouw + aanleg parking.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

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

Het college van burgemeester en schepenen

OPENBAAR ONDERZOEK

Procedure en aantal bezwaren

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 juli 2021 t.e.m. 27 augustus 2021. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

ADVIEZEN

Op 10 augustus 2021 werd het advies ontvangen van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur):

Zie bijlage

Advies: volledig voorwaardelijk gunstig

Op 23 augustus 2021 werd het advies ontvangen van Toegankelijk Vlaanderen: zie bijlage

Advies: volledig gunstig

Op 27 juli 2021 werd het advies ontvangen van HULPVERLENINGSZONE OOST (VLAAMS-BRABANT):
Verslag als bijlage

Advies: volledig voorwaardelijk gunstig

PROJECT-MER

Niet van toepassing.

TOETSING LIJK RUIMTELIJKE ORDENING

Gewestplan

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

woongebieden met landelijk karakter

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

landschappelijk waardevolle agrarische gebieden

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Ligging volgens BPA + bijhorende voorschriften :

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

Ligging volgens RUP + bijhorende voorschriften :

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Overeenstemming met het gewestplan.

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

Verkaveling

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

Gewestplan BPA en RUP

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

Richtlijnen en omzendbrieven.

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

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

activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten.

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

Bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, bedoeld in artikel 5.1.0. dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Het gebruik van de term landbouw in de "ruime zin" betekent dat het begrip "landbouw" niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw, veeteelt en visteelt. Zelfs gebouwen die zijn bestemd voor tuinbouw onder glas met hydrocultuur, kunnen onder het toepassingsgebied van artikel 11.4.1. vallen.

Stads- en dorpsgezichten en monumenten.

Niet van toepassing.

Habitatgebiëden.

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

Vogelrichtlijngelbieden.

Niet van toepassing.

VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk)

Niet van toepassing.

Regels rond ontbossingen.

Niet van toepassing.

Verordeningen.

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

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

Stedenbouwkundige vergunning (2003/90) voor het verbouwen van de vroegere school van grazen - goedgekeurd op 17/12/2003.

Stedenbouwkundige vergunning (2004/11) voor verbouwing van de vroegere school van grazen

(gewijzigde bouwplannen) - goedgekeurd op 19/02/2004.

Stedenbouwkundige vergunning (2012/39) voor plaatsen van een houten blokhut - goedgekeurd op 04/06/2012.

Stedenbouwkundige vergunning (2014/32) voor het bouwen van een overdekte speelruimte - goedgekeurd op 15/07/2014.

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/zoning-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>

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

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

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

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

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

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

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

Bestaande omgeving.

Het goed is gelegen aan een doodlopend stuk van de Vijverstraat (gemeenteweg). Het goed vormt

het laatste bebouwde perceel voor het achterliggende agrarisch gebied. De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open en halfopen bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen.

Op het perceel bevinden zich momenteel twee bouwvolumes. Enerzijds een langwerpig gebouw dat de scoutslokalen huisvest. Anderzijds een rechthoekig volume, waarin het buurthuis zich bevindt met laterale aanbouw. Ook aan de zijgevel bevinden zich enkele beperkte aanbouwen en een afdak. Het gebouw van de scoutslokalen wordt in deze aanvraag onaangeroerd gelaten. Het buurthuis is $\pm 14,50$ meter breed aan de straatzijde, met een bouwdiepte van $\pm 23,70$ meter. Aan de achterzijde bevindt zich dwars op de achtergevel een aanbouw van $\pm 26,50$ meter breed met een bouwdiepte van $\pm 5,40$ meter. Het hoofdvolume heeft een oppervlakte van ± 307 m² en is afgewerkt met een zadeldak met een nokhoogte van $\pm 7,25$ meter. De aanbouw is afgewerkt met een plat dak met een hoogte van $\pm 2,62$ meter. De gevels zijn afgewerkt met roodbruine baksteen. Het zadeldak bestaat uit Eternit golfplaten.

Tussen de beide gebouwen op het goed bevinden zich verschillende verhardingen waarvan een groot deel reeds verwijderd werd. Ook de elektriciteitscabine die zich tussen beide gebouwen bevindt zal verplaatst worden.

Functionele inpasbaarheid.

Het ingediende project voorziet het uitbreiden van het buurthuis met een keuken, foyer en sanitaire uitrusting, na afbraak van de bestaande aanbouwen aan de zijgevel. Verder voorziet de aanvraag de aanleg van een parking voor 18 gewone parkeerplaatsen en 2 mindervalide plaatsen. Het ontwerp integreert zich in de omgeving en stemt overeen met de algemene stedenbouwkundige voorschriften. Het uitbreiden en verbouwen van een gemeenschapsvoorziening in woongebied met landelijk karakter is functioneel inpasbaar. De parkeerplaatsen worden volledig voorzien binnen het woongebied met landelijk karakter.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwingen op de omliggende percelen, brengt het project zoals voorgesteld de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.

De aanvraag voorziet een nieuwe aanbouw van $\pm 132,74$ m² aan de rechter zijgevel. De aanbouw zal bestaan uit één bouwlaag afgewerkt met een plat dak op een hoogte van $\pm 3,60$ meter. In de aanbouw zal een nieuw foyer worden ondergebracht met een keuken, vestiaire en sanitaire voorzieningen. De aanbouw is in totaal maximaal $\pm 12,98$ meter breed met een bouwdiepte van $\pm 12,0$ meter. Rondom de aanbouw worden verschillende verhardingen voorzien. De verhardingen worden allemaal waterdoorlatend voorzien en doen dienst als toegang tot het buurthuis, fietsenstalling en terrasverharding. Van de totale oppervlakte tussen het buurthuis en het scoutsgebouw zal $\pm 128,60$ m² ingericht worden als groenvoorziening.

Aan de linkerzijde van het gebouw, ter hoogte van de achtergevel, wordt een tweede aanbouw voorzien van één bouwlaag, afgewerkt met een plat dak op een hoogte van $\pm 3,60$ meter. De aanbouw is $\pm 9,29$ meter breed, $\pm 7,30$ meter diep met een totale oppervlakte van $\pm 66,30$ m². In de aanbouw bevindt zich een kleedkamer voor het buurthuis en een stockageruimte voor de duivenclub en petanque. De stockageruimte is enkel van buitenaf toegankelijk. Aan de linkerzijde van het gebouw wordt een parking aangelegd met 18 gewone parkeerplaatsen en 2 plaatsen voor mindervaliden. Het rijoppervlak wordt aangelegd met waterdoorlatende klinkerverharding met een totale oppervlakte van ± 320 m². De parkeerplaatsen zelf zijn $\pm 2,50$ meter breed en $\pm 5,0$ meter

diep en worden aangelegd in grasdallen. Tussen de parkeerplaatsen en het achterliggende agrarisch gebied wordt een haag aangeplant en een groenbuffer voorzien.

Rondom de nieuwe aanbouw wordt eveneens een pad voorzien in waterdoorlatende klinkerverharding. Aan de achterzijde van de aanbouw worden 2 petanquevelden voorzien met een totale oppervlakte van $\pm 72 \text{ m}^2$ in grindverharding. Aansluitend bevindt zich waterdoorlatende kiezelverharding die aansluit bij de bestaande kiezelverhardingen. Tot slot wordt nog een speelzone voorzien van $\pm 104 \text{ m}^2$ aangelegd in waterdoorlatende verhardingen zoals boomschors of zand.

De impact op het straatbeeld is - gezien de schaal van het gebouw en de uitbreidingen - groot, maar kan niet als negatief worden beschouwd. Het voorgestelde project wordt immers op een kwaliteitsvolle geïntegreerde stedenbouwkundige wijze ingepast in de bestaande gebouwengroep.: de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw, de dakvorm, de uitsprongen en het materiaalgebruik zijn op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd. De relatie tussen oude en nieuwe architectuur en het bestaande weefsel ruimtelijk verantwoord. De voorgestelde bouwtypologie en architectuurstijl zijn ruimtelijk aanvaardbaar in de straat. De hedendaagse architectuur en materiaalgebruik zullen een positieve impact hebben ten opzichte van de bestaande toestand. Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Visueel-vormelijke elementen.

Voorliggende aanvraag voorziet het bouwen van twee aanbouwen aan het bestaande buurthuis. De gevels van het buurthuis blijven behouden alsook de dakbedekking. De nieuwe foyer wordt afgewerkt met een combinatie van houten latwerk, gekaleide gevelsteen en glaspartijen. De aanvraag is qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het ontwerp is aldus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening : de voorgestelde inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de verkavelingsvoorschriften.

De bouwdiepte, bouwhoogte en bouwvrije zones worden gerespecteerd in navolging van de bestaande bebouwing op het goed. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Cultuurhistorische aspecten.

De te slopen gebouwen hebben geen bijzondere erfgoedwaarde, zodat het behoud hiervan niet opportuun is. Het betreft bouwvallige constructies zodat de nieuwbouw dan ook een verbetering van de bestaande situatie betekent.

Mobiliteitsaspect.

Het voorliggende project zal op regelmatige basis bijkomende mobiliteit genereren. Het gebouw is gelegen aan het einde van een volledig uitgeruste gemeenteweg die overloopt in een buurtweg ter hoogte van het perceel. Op deze plek wordt de toegang tot de parking voorzien, waar 18 gewone parkeerplaatsen en 1 parkeerplaats voor mindervaliden worden aangelegd. Aan de voorzijde van het buurthuis zal nog een parkeerplaats voor mindervaliden voorzien worden. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en in de nabije omgeving, waardoor de mobiliteitsimpact beperkt blijft.

Bodemreliëf.

Het bestaande terrein wordt zoveel mogelijk behouden. Er wordt slechts een lichte afgraving voorzien aan de linkergevel van het buurthuis omdat het maaiveld hier gelijk ligt met het bestaande vloerpeil. Het terrein zal verder volledig op natuurlijke wijze aansluiten bij de aanpalende percelen..

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Bij het slopen van de bestaande aanbouwen dient rekening gehouden te worden met de asbestbevattende dakbedekking zoals beschreven in de asbestinventaris die werd opgesteld door 2B SAFE met dossiernummer 210323.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

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

WATERTOETS

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

De locatie van deze vergunningsaanvraag is niet gelegen in een signaalgebied.

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter en een gekoppelde infiltratievoorziening met inhoud van 4190 liter en 4810 liter en een infiltratieoppervlakte van respectievelijk 7,24 m² en 8,34 m². Daarnaast kan het hemelwater doorheen of langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein. Hierdoor wordt er aan de verordeningen hemelwater voldaan. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid

MER-SCREENING

Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II bij het project-MER-besluit van de Vlaamse regering, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III bij het besluit, namelijk onder rubriek 10b. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken:

het uitbreiden van het buurthuis met een keuken, foyer en sanitaire uitrusting, na afbraak aanbouw met het aanleggen van een parkeerterrein van in totaal 20 parkeerplaatsen.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft ten opzichte van de huidige toestand. Er kan geoordeeld worden dat het aanleggen van het parkeerterrein zal zorgen voor een betere verkeerssituatie op en rondom de projectsite. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid & trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in

of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied. Er wordt een groenbuffer voorzien tussen het parkeerterrein en het achterliggende agrarisch gebied.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater zal maximaal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt maximaal geïnfilteerd. De verhardingen zullen waterdoorlatend worden aangelegd en afhellen naar de groenvoorzieningen zodat het water kan infiltreren op eigen terrein.

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

TOETSING LUIK 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, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

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

- De voorwaarden opgenomen in het advies van het Departement Landbouw en Visserij moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van het Inter moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- Het gebouw moet voldoen aan de stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid voor publiekstoegankelijke gebouwen.
- Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
- Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
- Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
- Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
- De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
- Voor de ingebruikname van het gebouw moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012)
- De voorziene beplanting dient te worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na het voltooiën van de werken die betrekking hebben op het buurthuis.
- De hemelwatervoorzieningen en infiltratievoorzieningen dienen voorzien te worden zoals beschreven in voorliggende aanvraag.

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 29 juli 2021 t.e.m. 27 augustus 2021. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14 SEPTEMBER 2021 HET VOLGENDE:

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

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

- 1. UITERLIJK ACHT DAGEN VOOR DE START VAN DE WERKZAAMHEDEN MOET DOOR DE VERSLAGGEVER DE STARTVERKLARING ALS ELEKTRONISCH DOCUMENT RECHTSTREEKS NAAR DE ENERGIEADMINISTRATIE DOORGESTUURD WORDEN.**
- 2. De voorwaarden opgenomen in het advies van het Departement Landbouw en Visserij moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).**
- 3. De voorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).**
- 4. De voorwaarden opgenomen in het advies van het Inter moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).**
- 5. Het gebouw moet voldoen aan de stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid voor publiekstoegankelijke gebouwen.**
- 6. Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.**
- 7. Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burenen tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.**
- 8. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.**
- 9. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.**
- 10. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.**
- 11. Voor de ingebruikname van het gebouw moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders(dd. 01/06/2012)**
- 12. De voorziene beplanting dient te worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na het voltooien van de werken die betrekking hebben op het buurthuis.**

- 13. De hemelwatervoorzieningen en infiltratievoorzieningen dienen voorzien te worden zoals beschreven in voorliggende aanvraag.**
- 14. De bouwheer wordt er op gewezen omzichtig te werken ter hoogte van het openbaar domein. Bij ontegensprekelijke schade aan het openbaar domein aangericht door de bouwheer, zullen alle kosten aan hem doorverrekend worden.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het

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 onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op onvankelijke wijze wordt ingesteld.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de

gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet; 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

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

Mededeling

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



INTER
tussen mens en omgeving

Contactpersoon Inter

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

Opdrachtgever

Geetbets
omgeving@geetbets.be

Ontvangst adviesvraag: 20/07/2021

Verzending advies: 23/08/2021

Projectgegevens

| | |
|--|-------------------------------|
| Project | Uitbreiding buurthuis De Poel |
| Dossiernummer Inter | 20212074 |
| Adres | Vijverstraat 37, Geetbets |
| Referentie plannen / Referentienummer OMV | 2021072377 |
| Ontwerper(s) | Architect Sara Schepens |

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

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

Gunstig

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

Ben Van Holm

Adviseur toegankelijkheid en Universal Design



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



1 Bijlage B26 verantwoordingsnota omgevingsvergunning: Toegankelijkheidstoelichting / checklist inzake toegankelijkheid^v

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

2 Verplichting advies

- Niet verplicht

3 Toepassingsgebied

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

De aanvraag betreft:

- **Art. 3: Gebouw(en) waarbij de totale publieke oppervlakte toegankelijke oppervlakte groter is dan 150 m² en kleiner of gelijk is aan 400 m².**
 - Het besluit is van toepassing op:
 - 1° de gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van een constructie;
 - 2° de niet-gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van een constructie, tenzij een vertrek op een andere verdieping of buiteninfrastructuur eenzelfde functie vervult en voldoet aan de bepalingen van dit besluit.

Indien een aanvraag valt onder de toepassing van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, dan dienen de normbepalingen van hoofdstuk III^{vi} te worden nageleefd. De normen, principetekeningen en bijkomende info kan teruggevonden worden op www.toegankelijkgebouw.be.



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

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

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

^{iv} www.toegankelijkgebouw.be/Regelgeving/tabid/71/Default.aspx

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

^{vi} www.toegankelijkgebouw.be/Regelgeving/tabid/71/Default.aspx

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - VLAAMS-BRABANT

Diestsepoort 6 bus 101

3000 LEUVEN

T 016 66 61 33

F 016 66 61 01

www.vlaanderen.be

adviesvraag.vlaamsbrabant@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Geetbets

Dorpsstraat 7

3450 Geetbets

| uw bericht van | uw kenmerk | ons kenmerk | bijlagen |
|--|-----------------------|------------------|-----------|
| 20/07/2021 | 2021072377 (versie 1) | 2021_004522_v1 | |
| vragen naar/e-mail | | telefoonnummer | datum |
| Tom Boeckx | | 0032-(0)16666131 | |
| tom.boeckx@lv.vlaanderen.be | | | 10/8/2021 |

Onderwerp: 'Afbraak aanbouw en bouwen v. uitbreiding aan buurthuis De Poel+ parking_Geetbets'

Aanvrager: Geetbets, Dorpsstraat 7, 3450 Geetbets

Bouwplaats: GEETBETS 3 AFD/GRAZEN: sectie A, 0271/00N000, 0271/00T000, 0271/00V000, 0272/00E000, 0272/00F000

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorwaardelijk gunstig advies bij.

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, en hoofdzakelijk gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De percelen 272^e en 272f zijn deels gelegen in agrarisch gebied. Het gedeelte van het zuidoostelijke gedeelte van perceel 272f wordt over een beperkte breedte en lengte ingericht als groenzone. Het zuidelijke gedeelte van de percelen 272^e en 272f, is tevens gelegen in agrarisch gebied, achter het landelijk woongebied. Hier wordt volgens het dossier geen invulling voorzien.

Na onderzoek kan het departement Landbouw en Visserij instemmen met de inrichting van een beperkte strook als groenbuffer, zoals voorgesteld op het inplantingsplan, mits in acht name van de plantafstanden zoals vermeld in het veldwetboek en van toepassing in agrarisch gebied. In feite blijft men hier binnen een bestaand kadastraal perceel op een smalle grens tussen landelijk woongebied en agrarisch gebied. Echter het achterliggende zuidelijke deel van deze percelen heeft een oppervlakte van ongeveer 18are en zou nog van betekenis kunnen zijn voor de agrarische structuur. Derhalve is een toekomstig zone-eigen gebruik van dit gedeelte aangewezen

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Onder deze voorwaarde kan het departement Landbouw en Visserij instemmen met de voorgestelde werken.

Hoogachtend,

Hilde Villé
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij

| | | | |
|--|--|--|----------------------------|
| uw kenmerk 2021072377 | ons kenmerk DIE/21022/001B/EV | contactpersoon Erik Valgaeren | datum 26/07/2021 |
| telefoonnummer 013/ 38 03 50 | e-mail erik.valgaeren@hvzoost.be | adres Schaluinstraat 2, 3290 Diest | |

Advies betreffende: omgevingsvergunning
Aard: Uitbreiding buurthuis 'De Poel'
Adres object: Vijverstraat 37
3450 Geetbets
Aanvrager: Gemeente Geetbets, Dorpsstraat 7, 3450 Geetbets

Door de gewestelijke omgevingsvergunningencommissie van de gemeente Geetbets werd op 20 juli 2021 aan de zone Vlaams Brabant Oost, post Diest , via het omgevingsloket het dossier OMV 2021072377 gezonden met de vraag advies inzake brandveiligheid te willen uitbrengen over vermeld project. Een deskundige brandpreventie bestudeerde de plannen:

- datum: 7/7/2021

Beschrijving gebouw:

Het project omvat de verbouwing van het buurthuis De Poel met een nieuwbouw van een keuken, foyer, sanitaire ruimten met volume-uitbreiding.

Het gebouw omvat:

gelijkvloers: uitbreiding met keuken, technische ruimte, foyer, sanitaire ruimten.

Verwarming met gas, gesloten gaswandketel type C2,C3 voorzien in technisch lokaal.

Volgende brandpreventiemaatregelen worden voorzien:

- signalisatie
- uitbreiding branddetectie
- alarmering (drukknop per bouwlaag)
- automatische blussing in keuken
- blusmiddelen
- blusdeken in de keuken
- instructies voor het personeel
- vluchtplan

In het gebouw zijn personen tewerkgesteld.

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

1. De toepasselijke artikels van het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB): art. 52
www.werk.belgie.be
2. Codex welzijn op het werk, Boek 3, Arbeidsplaatsen, Titel 2, Elektrische installaties
www.werk.belgie.be
3. Codex welzijn op het werk, Boek III, Arbeidsplaatsen, Titel 3, Brandpreventie op de arbeidsplaatsen
www.werk.belgie.be
4. Codex welzijn op het werk, Boek 3, Arbeidsplaatsen, Titel 6, Veiligheids- en gezondheidssignalering
www.werk.belgie.be
5. De toepasselijke artikels van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.): art. 271 en 104
<http://www.werk.belgie.be/defaultTab.aspx?id=593>
6. Het KB van 7 december 2016 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).
www.besafe.be
7. De politieverordening omtrent de brandveiligheid in horecazaken en gelijkaardige inrichtingen

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

Overeenkomstig basisnormen, Bijlage 2/1: lage gebouwen

1. De structurele elementen die de stabiliteit van het gebouw (1 bouwlaag) verzekeren zoals kolommen, dragende wanden, hoofdbalken, afgewerkte vloeren en andere essentiële delen moeten R30 hebben (art. 3.2). Er dient, bij controle door de brandweer, een attest voorgelegd te worden waaruit blijkt dat er voldaan is aan bovenvermelde eis.
2. De structurele elementen van het dak moeten R 30 hebben of het dak moet aan de binnenkant beschermd worden door een bouwelement (plafond) met EI30 (art.3.3).
Er dient, bij controle door de brandweer, een attest voorgelegd te worden waaruit blijkt dat er voldaan is aan bovenvermelde eis.
3. De valse plafonds moeten EI 30 (a→b), EI 30 (b→a) of EI 30 (a↔b) hebben volgens NBN EN 13501-2 en NBN EN 1364-2 of hebben een stabiliteit bij brand van minstens 1/2h volgens NBN 713-020 en zijn om de 25 m onderbroken door schotten met E 30 (art.3.4).
4. Het gebouw moet voorzien worden van veiligheidsverlichting overeenkomstig de norm NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 en NBN EN 50172. De evacuatiewegen, de lokalen toegankelijk voor het publiek, de keuken en de voornaamste stroomborden moeten voorzien worden van een degelijke veiligheidsverlichting die een voldoende lichtsterkte heeft om een gebouw veilig te ontruimen. De veiligheidsverlichting moet automatisch en onmiddellijk in werking treden bij het uitvallen van de gewone verlichting; zij moet minstens één uur zonder onderbreking kunnen functioneren. De veiligheidsverlichting moet minstens een lichtsterkte hebben van 1 lux ter hoogte van de grond in de as van de vluchtweg en 5 lux op gevaarlijke plaatsen (art.6.5).
5. De gasinstallatie moet voldoen aan art.6.6.
6. 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.
7. Het gebouw is voorzien van een algemene en automatische branddetectie-installatie. Deze installatie is van het type totale bewaking die automatisch een aanduiding van de brandmelding en de plaats ervan geeft en waarvan de detectoren aangepast zijn aan de aanwezige risico's. De branddetectie-

installatie voldoet aan de norm NBN S 21-100-1&2 of aan elke andere regel van goede praktijk die een gelijkwaardig veiligheidsniveau garandeert.

8. Er wordt geadviseerd de brandweer in het bezit te stellen van de sleutel van de toegangsdeur/ 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.

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

9. De bezetting van het gebouw valt onder type 3: zelfredzame en wakende 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.
10. De gevelbekledingen van de lage gebouwen hebben klasse D-s3,d1. Een maximum van 5% van de zichtbare oppervlakte van de gevels is niet onderworpen aan deze vereiste (art.6).
11. 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).

Overeenkomstig basisnormen Bijlage 7: gemeenschappelijke bepalingen

Overeenkomstig het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming, art.52:

Overeenkomstig Codex welzijn op het werk, Boek III, Arbeidsplaatsen, Titel 3, Brandpreventie op de arbeidsplaatsen

12. De werkgever moet in overeenstemming met het koninklijk besluit van 28 maart 2014 betreffende de brandpreventie op de arbeidsplaatsen:
 - een risicoanalyse betreffende het brandrisico uitvoeren
 - specifieke preventiemaatregelen treffen door:
 - het oprichten en uitrusten van een brandbestrijdingsdienst;
 - preventiemaatregelen treffen om brand te voorkomen;
 - het verzekeren van een snelle en veilige evacuatie van werknemers en aanwezige personen;
 - elk begin van brand vlug en doelmatig te bestrijden;
 - de schadelijke gevolgen van brand te beperken;
 - de tussenkomst van de openbare hulpdiensten te vergemakkelijken;
 - periodieke controles en onderhoud te laten uitvoeren.
 - een intern noodplan opstellen. Dit plan omvat o.a.:
 - de locatie van de elektrische installaties
 - de locatie en werking van de sluitkranen van de gebruikte fluida
 - de locatie en de werking van de ventilatiesystemen
 - de locatie van de branddetectiecentrale

Het noodplan wordt ter beschikking gesteld door de verantwoordelijke van de instelling op een plaats in de inrichting die afgesproken is met de brandweer (bij voorkeur receptie bij dagbezetting of brandweerkuis indien geen nachtbezetting)

- een brandpreventiedossier samenstellen en ter beschikking stellen van de openbare hulpdiensten.

Bijkomende adviezen

Het gebouw dient te voldoen aan het geldende horecareglement van de gemeente Geetbets.

Advies

- Er wordt een gunstig advies, inzake brandveiligheid, tot verbouwen verleend indien aan hoger vermelde opmerkingen wordt voldaan.
- De horecazaak voldoet aan de politieverordening omtrent de brandveiligheid in horecazaken en gelijkaardige inrichtingen .
- 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)
 - keuringsattest branddetectie
 - keuringsattest automatische hydraulische blussing
 - attesten van de gebruikte materialen voor doorvoeringen door Rf-wanden
 - attest reactie bij brand van de dakisolatie
 - attest gevelbekledingen
- 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.

Gezien,

Lt Erik Valgaeren
Deskundige brandpreventie
post Diest

majoor Dirk Decoster
zonecommandant
zone Vlaams Brabant Oost