ADVIES COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Namens het college,

Herman Stiers (Signature) Digitaal ondertekend door Herman Stiers (Signature) Datum: 2024.01.16 19:38:21 +01'00'

Stiers Herman
Algemeen directeur

Jozef Roggen (Signature) Digitaal ondertekend door Jozef Roggen (Signature) Datum: 2024.01.16 17:10:16 +01'00'

Jo Roggen
Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets
Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket:	OMV_2023051128
Referentie gemeente:	OMV_2023_00031
Projectnaam omgevingsloket:	Vamu bv
Projectnaam gemeente:	het verbouwen van het bestaande gebouw naar 2 wooneenheden en het voorzien van een nieuwbouw met 6 wooneenheden
Ligging:	Steenstraat 39, /001, /002, /003, /004, /101, /102, /103 en /104
Contactpersoon:	Dienst Omgeving omgeving@geetbets.be 011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum advies GOA:	12 januari 2024

Het college

Juridische basis:

1. Het decreet lokaal bestuur, inzonderheid art. 57
2. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
3. Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM).
4. Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
5. Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen
6. Besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de

omgevingsvergunning

Voorgaande:

1. De vergunning van 17/10/2023 voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen inzake het verbouwen van het bestaande gebouw naar 2 wooneenheden en het voorzien van een nieuwbouw met 6 wooneenheden.
2. Het beroepschrift ingediend op vrijdag 17 november 2023

Probleemstelling:
Op vrijdag 15 december 2023 heeft de gemeente via het omgevingsloket de vraag gekregen om advies uit te brengen in bovenvermeld dossier.

Motivering:
De Gemeentelijk Omgevingsambtenaar bracht het volgende advies uit:

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

Het betreft een beroep tegen de omgevingsvergunning OMV2023/00031 voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen van Geetbets in zitting van 17 oktober 2023 inzake het verbouwen van het bestaande gebouw naar 2 wooneenheden en het voorzien van een nieuwbouw met 6 wooneenheden.

Het beroepschrift werd ontvangen op 17 november 2023 en werd ontvankelijk verklaard door de deputatie op 15 december 2023.

Op 15 december werd via het omgevingsloket aan het gemeentebestuur van Geetbets gevraagd om een advies uit te brengen over dit beroepschrift.

Beroepsschrift en behandeling:
Het beroepsschrift brengt geen nieuwe elementen aan die niet werden behandeld binnen het kader van de vergunningsprocedure in eerste aanleg. Er wordt bijgevolg verwezen naar het verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat werd toegevoegd aan de vergunning van 17 oktober 2023. Daaruit wordt volgend besluit overgenomen.

BESLUIT

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN
Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De vergunning kan verleend worden mits te voldoen aan de volgende voorwaarden:
Voorwaarden opgelegd door de bevoegde adviesinstanties:
- De voorwaarden bijgevoegd in het advies van Proximus van 6 juni 2023 dienen te worden nageleefd (zie bijlage):
  - Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
  - Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
  - Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
  - De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het

vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com

- De voorwaarden bijgevoegd in het advies van de Watering van Sint-Truiden van 5 juni 2023 dienen te worden nageleefd (zie bijlage):
  - Gelieve goed inspecteerbare terugslagkleppen op de riolering te plaatsen.
- De voorwaarden vermeld in bijgevoegd brandpreventieverslag van 31 mei 2023 na te leven (zie bijlage).
- De voorwaarden bijgevoegd in het advies van Fluvius van 12 juni 2023 dienen te worden nageleefd (zie bijlage).
- De voorwaarden bijgevoegd in het advies van De Watergroep van 1 juni 2023 dienen te worden nageleefd (zie bijlage):
  - Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Het tellerlokaal moet grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw.
  - Voor gemeenschappelijke ruimten geldt dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.
  - De muurdoorgangen moeten bij voorkeur voorzien worden in de hoeken van de tellerruimte. De opening moet minstens 150mm bedragen. De afdichting van de doorgang is verantwoordelijkheid van de klant.
  - Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir.
  - De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Lasten voor de aanleg van het openbaar domein:

- De aanvrager dient te voorzien in de opmaak van een nieuwe rooilijnplan met prekadastratie.
- De aanvrager dient te voorzien in de omgevingsaanleg conform type bestek 250 van de volgende zones op openbaar domein:
  - alle voetpaden, toegang tot inkom bestaand gebouw, toegang tot fietspunt, voetpad dat de verbinding maakt met het bestaande pad komende van Kerselant: aanleg in donkergrijze / antraciet betonklinkers cfr. de bestaande betonklinkers van het voetpad.
  - Het inzaaien van de berm met gras conform het inplantingsplan.
  - De aanplant van de op plan aangeduide bomen (3 stuks): Carpinus betulus fastigiata hoogstam – plantmaat 20/25 en de aanplant van de hagen: Acer campestre – plantmaat 40/50.
  - Het plaatsen van 1 zitbank aan het fietspunt. Het betreft dezelfde type bank als op het stationsplein, namelijk: De zitbank is samengesteld uit gebichromateerd staal en geïmpregneerd Pinehout en voldoet aan de detailtekening. Het zitvlak wordt gevormd door een geheel van 5 balken. Deze balken steunen op 2 HEA240 profielen in gebichromateerd staal. Verankering via draadstangen, te bevestigen in cementbetonverharding, afwerking onder de bank in klinkerverharding.
    Afmetingen: Bank = lengte 2000 mm x breedte 560 mm x hoogte 440 mm; Planken = lengte 2000 mm x breedte 95 mm x dikte 200 mm. De plaatsing zoals weergegeven op de plannen.
  - Voorafgaand aan de uitvoering van de hierboven omschreven werken, dient de bouwheer de opbouw en materialen conform type bestek 250 voor te leggen ter goedkeuring aan de technische dienst en het college van burgemeester en schepenen.
- De aanvrager dient zowel te voorzien in het onderhoud van het groen op eigen terrein als het groen op openbaar domein op perceel 1e afd. sectie D nr. 35c3.
- Het college legt de volgende financiële waarborg op, als garantie dat de opgelegde lasten zullen uitgevoerd worden:

Een financiële waarborg:

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

Algemene voorwaarden:
- De aanvrager dient bij de nieuwbouw te voorzien in een hemelwatervoorziening met een minimaal volume van **33.000 liter** en een infiltratievoorziening met een minimaal volume van **10.890 liter**. Het hemelwater dient minimaal hergebruikt te worden in de 6 nieuwe wooneenheden met aansluiting voor de toiletten en de wasmachine.
- Tijdens de werken moet de hinder voor de aanpalende buren tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de werken.
- Voor de ingebruikname van de woningen moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders(dd. 01/06/2012)
- De aanvrager dient te voorzien in de groene perceelsafsluitingen zoals voorzien op het inplantingsplan in de vorm van een levende haag van streekeigen beplanting.

Onder de gestelde voorwaarden wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag voorwaardelijk gunstig te adviseren.

Besluit eenparig

1. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het uitgebracht advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.
2. Aan de vergunningsaanvraag betreffende het verbouwen van het bestaande gebouw naar 2 wooneenheden en het voorzien van een nieuwbouw met 6 wooneenheden, met betrekking op een terrein met als ligging Steenstraat 39, /001, /002, /003, /004, /101, /102, /103 en /104 en met als kadatrale ligging afdeling 1 sectie D nr. 35X3 verleent het college een voorwaardelijk gunstig advies.
   Voorwaarden:
   De voorwaardelijke vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en/of lasten:
   Voorwaarden opgelegd door de bevoegde adviesinstanties:
   - De voorwaarden bijgevoegd in het advies van Proximus van 6 juni 2023 dienen te worden nageleefd (zie bijlage):
   * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
   * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
   * Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
   * 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

   - De voorwaarden bijgevoegd in het advies van de Watering van Sint-Truiden van 5 juni 2023 dienen te worden nageleefd (zie bijlage):
   * Gelieve goed inspecteerbare terugslagkleppen op de riolering te plaatsen.

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

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

- De voorwaarden bijgevoegd in het advies van De Watergroep van 1 juni 2023 dienen te worden nageleefd (zie bijlage):
* Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Het tellerlokaal moet grenzen aan de voorgevel of een bereikbare zijgevel van het gebouw.
* Voor gemeenschappelijke ruimten geldt dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.
* De muurdoorgangen moeten bij voorkeur voorzien worden in de hoeken van de tellerruimte. De opening moet minstens 150mm bedragen. De afdichting van de doorgang is verantwoordelijkheid van de klant.
* Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir.
* De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

<u>Lasten voor de aanleg van het openbaar domein:</u>
- De aanvrager dient te voorzien in de opmaak van een nieuwe rooilijnplan met prekadastratie.

- De aanvrager dient te voorzien in de omgevingsaanleg conform type bestek 250 van de volgende zones op openbaar domein:
* alle voetpaden, toegang tot inkom bestaand gebouw, toegang tot fietspunt, voetpad dat de verbinding maakt met het bestaande pad komende van Kerselant: aanleg in donkergrijze / antraciet betonklinkers cfr. de bestaande betonklinkers van het voetpad.
* Het inzaaien van de berm met gras conform het inplantingsplan.
* De aanplant van de op plan aangeduide bomen (3 stuks): Carpinus betulus fastigiata hoogstam – plantmaat 20/25 en de aanplant van de hagen: Acer campestre – plantmaat 40/50.
* Het plaatsen van 1 zitbank aan het fietspunt. Het betreft dezelfde type bank als op het stationsplein, namelijk: De zitbank is samengesteld uit gebichromateerd staal en geïmpregneerd Pinehout en voldoet aan de detailtekening. Het zitvlak wordt gevormd door een geheel van 5 balken. Deze balken steunen op 2 HEA240 profielen in gebichromateerd staal. Verankering via draadstangen, te bevestigen in cementbetonverharding, afwerking onder de bank in klinkerverharding.
Afmetingen: Bank = lengte 2000 mm x breedte 560 mm x hoogte 440 mm; Planken = lengte 2000 mm x breedte 95 mm x dikte 200 mm. De plaatsing zoals weergegeven op de plannen.
* Voorafgaand aan de uitvoering van de hierboven omschreven werken, dient de bouwheer de opbouw en materialen conform type bestek 250 voor te leggen ter goedkeuring aan de technische dienst en het college van burgemeester en schepenen.

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

- Het college legt de volgende financiële waarborg op, als garantie dat de opgelegde lasten zullen uitgevoerd worden: een financiële waarborg:
* 35.000 euro
* De waarborg dient geleverd te zijn voor de start der werken.

Algemene voorwaarden:

- De aanvrager dient bij de nieuwbouw te voorzien in een hemelwatervoorziening met een minimaal volume van 33.000 liter en een infiltratievoorziening met een minimaal volume van 10.890 liter. Het hemelwater dient minimaal hergebruikt te worden in de 6 nieuwe wooneenheden met aansluiting voor de toiletten en de wasmachine.
- Tijdens de werken moet de hinder voor de aanpalende buren tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de werken.
- Voor de ingebruikname van de woningen moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders(dd. 01/06/2012)
- De aanvrager dient te voorzien in de groene perceelsafsluitingen zoals voorzien op het inplantingsplan in de vorm van een levende haag van streekeigen beplanting.
- Uiterlijk acht dagen voor de start van de werkzaamheden moet door de verslaggever de startverklaring als elektronisch document rechtstreeks naar de energieadministratie doorgestuurd worden.
- De bouwheer wordt er op gewezen omzichtig te werken ter hoogte van het openbaar domein. Bij ontegensprekelijke schade aan het openbaar domein aangericht door de bouwheer, zullen alle kosten aan hem doorverrekend worden.