

Reggerstraat 67

3770 Riemst (Zichen-Zussen-Bolder)

Situation urbanistique et géotechnique

Stedenbouwkundige en geotechnische toestand

Ce dossier rassemble l'ensemble des documents officiels relatifs au permis d'urbanisme de 2017 et à la carrière de marne souterraine (mergelgroeve) située sous la parcelle. Nous invitons chaque candidat acquéreur à en prendre connaissance intégralement avant toute offre.

Dit dossier bundelt alle officiële documenten over de stedenbouwkundige vergunning van 2017 en de ondergrondse mergelgroeve onder het perceel. Elke kandidaat-koper wordt verzocht het volledig door te nemen vóór het uitbrengen van een bod.

Contact préalable recommandé / Voorafgaand contact aanbevolen

M. / Dhr. Mike Lahaye — Coördinator Groeven en Veiligheid, Gemeente Riemst

Tél. / Tel. 012 44 03 95 · mike.lahaye@riemst.be

Maandagmiddag bereikbaar / joignable le lundi après-midi

Sommaire / Inhoud

1	Note d'information (FR)	3
2	Informatienota (NL)	6
A	Urbanisme et juridique / Stedenbouwkundig & juridisch	10
A1	Avis Dienst Groeven — 10/05/2017 (négatif / negatief)	11
A2	Stedenbouwkundige vergunning 2017-050 — 18/05/2017	12
A3	Résumé en français du permis 2017-050 (traduction de travail)	23
B	Géotechnique et sous-sol / Geotechniek & ondergrond	24
B1	Kaart ondergrond / bovengrond — M. Lahaye, 23/02/2024	25
B2	Toestand ondergrond — Gemeente Riemst, 13/07/2023	26
B3	E-mail M. Lahaye — 28/06/2024 (geen acuut gevaar)	28
C	Plans de construction / Bouwplannen	29
C1	Planblad 2017-050 — nieuwe toestand, profielen, doorsneden	30
C2	Plan fundering en wapening — radier véranda	31

Les numéros renvoient à la page du PDF. Signets de navigation disponibles dans le lecteur PDF.
Paginanummers verwijzen naar de PDF-pagina. Bladwijzers beschikbaar in de PDF-lezer.

Note d'information: Reggerstraat 67, 3770 Riemst (Zichen-Zussen-Bolder)

Objet : Précisions sur la situation urbanistique et géotechnique

1. Introduction & historique de l'immeuble

La présente note vise à fournir aux acquéreurs potentiels des informations complémentaires relatives à la situation urbanistique du bien. Le bâtiment principal repose sur des bases initiales solides. Néanmoins, une impasse urbanistique est apparue à la suite de travaux de rénovation réalisés entre 2015 et 2018, au cours desquels une véranda a été construite le long du mur mitoyen en remplacement d'une ancienne annexe (cuisine, arrière-cuisine et grenier).

La régularisation administrative de ces travaux de rénovation a rendu obligatoire l'obtention d'un permis d'urbanisme. Lors de l'instruction d'une nouvelle demande de permis, l'autorité publique est légalement tenue d'évaluer l'état actuel du sous-sol. Cela a conduit à l'impasse actuelle : la commune a certes émis un avis favorable pour le permis, mais à la condition suspensive stricte que la carrière de marne sous-jacente soit préalablement remblayée ou stabilisée, y compris dans un périmètre de sécurité de 15 mètres autour de la maison.

La nécessité de cette stabilisation ne découle donc pas d'un défaut structurel du bâtiment lui-même, mais du lien administratif automatique entre la demande de permis de rénovation et les exigences géotechniques actuelles concernant le sous-sol. Lors des travaux de rénovation, un soin particulier a toutefois été apporté aux fondations directes de l'extension : la véranda/cuisine actuelle repose sur un radier général épais en béton armé (280 mm de béton armé + 65 mm de chape armée + 50 mm de chape de lissage + 100 mm de couche d'isolation).

2. Condition suspensive du permis d'urbanisme

L'obligation de stabilisation du sous-sol est exclusivement liée à la demande récente de permis pour ces travaux de rénovation. Les habitations existantes dans le voisinage n'ayant pas fait l'objet d'une nouvelle demande de permis ne sont pas soumises à cette obligation immédiate.

- Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune de Riemst a décidé, le 18 mai 2017, de délivrer un permis d'urbanisme favorable pour la véranda et la régularisation, tout en y assortissant une condition suspensive (*cf. annexe 2017-050 Stedenbouwkundige vergunning 18 mei 2017.pdf*).
- Condition suspensive : Le permis ne deviendra définitif qu'après la stabilisation du sous-sol, son contrôle et la délivrance d'un avis favorable par le service municipal des Carrières (*Dienst Groeven*). La commune n'impose toutefois pas de directives spécifiques quant à la méthode d'exécution des travaux de stabilisation ni quant aux critères techniques exacts à respecter.

3. Statut géotechnique

Une carrière de marne historique se situe sous les parcelles, à une profondeur de 17 à 20 mètres. Il convient d'apporter les nuances suivantes, confirmées par le Coordinateur municipal de la Sécurité et des Carrières :

- **Étendue :** La carrière se situe principalement dans le périmètre de sécurité de 15 mètres autour de la maison et non directement sous le bâtiment principal, à l'exception de l'extension (véranda) (*cf. plan en annexe 20240223 M.Lahaye - Reggerstr67_kaart_ondergr_bovengr.pdf*). Comme mentionné ci-dessus, cette véranda a toutefois été érigée sur un radier solide d'environ 40 cm d'épaisseur (hors couche d'isolation).
- **Évaluation des risques :** Le Coordinateur des Carrières souligne explicitement qu'il n'y a pas de danger d'effondrement imminent. Dans son e-mail du 28 juin 2024, Mike Lahaye (Coordinateur de la Sécurité et des Carrières de la commune de Riemst) indique ce qui suit (*annexe 20240628 M. Layahe - Email ondergrond.pdf*) :

"Il est exact que la carrière ne s'étend que sous une petite partie de la maison et que ses dimensions sont relativement réduites pour une carrière de marne. Il existe certes certains éléments, tels que des puits d'altération (phénomènes karstiques), dont le contenu peut s'écouler et entraîner un affaissement. Mais il n'y a absolument aucun danger imminent."

- **Marge de sécurité :** L'administration applique une marge de sécurité d'environ 15 mètres latéraux (mesurés horizontalement) par rapport aux constructions en surface. Une partie de la carrière et certains puits d'altération se trouvant dans ce rayon, la commune exige une stabilisation avant d'accorder la régularisation.
- **Travaux à prévoir :** L'ensemble du sous-sol situé dans cette zone de 15 mètres doit être stabilisé afin d'empêcher le vidage des puits d'altération dans le réseau de galeries. Les anciens puits d'accès ayant été comblés par le passé, l'un d'eux devra être réouvert pour permettre l'exécution des travaux sous terre.

4. Conseil important aux acquéreurs potentiels

Afin d'obtenir une vision complète, claire et objective du contexte urbanistique et géotechnique, il est vivement conseillé à chaque acquéreur potentiel de prendre contact avec le Coordinateur de la Sécurité et des Carrières de la commune de Riemst (M. Mike Lahaye) avant de formuler une offre ferme.

Cet entretien préalable permettra à l'acquéreur de :

- Obtenir une information directe à la source : Échanger sur la position exacte de l'administration communale et du service des Carrières concernant cet emplacement spécifique.
- Poser des questions sur la procédure de stabilisation : Clarifier les modalités pratiques et techniques liées à la stabilisation du sous-sol.

- Vérifier l'évaluation de la sécurité : Confirmer directement auprès de la commune l'absence de danger imminent.

Le Coordinateur de la Sécurité et des Carrières s'est expressément déclaré disponible pour répondre à toutes les questions des candidats acquéreurs, que ce soit par téléphone ou lors d'un rendez-vous à la maison communale.

5. Inventaire des annexes

A. Documents urbanistiques et juridiques

- 20170510 Gemeente Riemst Dienst Groeven - Negatief advies.pdf

Avis du service des Carrières décrivant le risque géotechnique lié à la carrière de marne (profondeur de 17 à 20 m) et définissant la condition de stabilisation dans le périmètre de sécurité.

- 2017-050 Stedenbouwkundige vergunning 18 mei 2017.pdf

Extrait de la décision du Collège des Bourgmestre et Échevins accordant le permis d'urbanisme sous condition suspensive de comblement du sous-sol, incluant l'ensemble des articles de loi et dispositions applicables.

B. Géotechnique et sécurité du sous-sol

- 20240223 M.Lahaye - Reggerstr67_kaart_ondergr_bovengr.pdf

Plan graphique établi par le service des Carrières, superposant précisément le réseau souterrain de galeries de marne aux limites parcellaires et aux constructions en surface du Reggerstraat 67.

- 20230713 Gemeente Riemst - M. Lahaye Toestand Ondergrond.pdf

Note officielle du Coordinateur de la Sécurité et des Carrières détaillant l'état du sous-sol, l'emplacement du *graet* (escalier d'accès) et le cadre légal applicables.

- 20240628 M.Layahe - Email ondergrond.pdf

Confirmation écrite (28 juin 2024) du Coordinateur des Carrières soulignant l'absence de danger imminent, mentionnant la solidité du radier de l'extension et confirmant sa disponibilité pour répondre aux questions des acquéreurs.

C. Plans de structure et d'architecture

- 2017-050 Planblad - nieuwe toestand inplanting profielen dakenplan doorsnede BB - C - D.pdf

Plan d'architecte comprenant les profils détaillés du terrain, le plan des toitures et les coupes transversales complémentaires de l'extension et de la véranda.

- 2017-050 Plan fundering en wapening.jpg

Plan détaillé de l'armature et des fondations sous la véranda

Informatienota verkoopdossier Reggerstraat 67, 3770 Riemst (Zichen-Zussen-Bolder)

Betreft: Toelichting stedenbouwkundige en geotechnische status

1. Inleiding & Historiek van de Woning

Deze nota biedt kandidaat-kopers bijkomende informatie over de stedenbouwkundige situatie van de woning. De woning kent een solide oorspronkelijke basis. Er is echter een stedenbouwkundige patstelling ontstaan naar aanleiding van renovatiewerken in de periode 2015–2018, waarbij onder andere een veranda langs de scheidingsmuur is gebouwd ter vervanging van een vroegere keuken en achterkeuken met zolder.

Om deze renovatiewerken administratief te regulariseren, ontstond er een wettelijke verplichting tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. Bij een nieuwe vergunningsaanvraag is de overheid echter verplicht om de actuele toestand van de ondergrond te toetsen. Dit heeft geleid tot de huidige patstelling: de gemeente verleent de vergunning weliswaar gunstig, maar uitsluitend onder de opschortende voorwaarde dat de onderliggende mergelgroeve eerst wordt opgevuld of gestabiliseerd, inclusief binnen een perimeter van 15m rond de woning.

De noodzaak tot stabilisatie is dus niet het gevolg van een gebrek aan de woning zelf, maar van de administratieve koppeling tussen de vergunningsaanvraag voor de renovatie en de huidige geotechnische vereisten m.b.t. de ondergrond. Bij de renovatiewerken werd echter wel sterk ingezet op de rechtstreekse fundering van de aanbouw: onder de huidige veranda/keuken is gewerkt met een dikke, gewapende plaatfundering (280 mm gewapend beton + 65 mm gewapende chape + 50 mm strijkchape + 100 mm isolatielaag).

2. Opschortende voorwaarde voor de vergunning

De verplichting tot ondergrondse stabilisatie is ontstaan naar aanleiding van de recente vergunningsaanvraag voor deze renovatiewerken. Bestaande woningen in de omgeving zonder nieuwe bouwaanvragen vallen niet onder deze onmiddellijke verplichting.

- Het College van Burgemeester en Schepenen van Riemst heeft op 18 mei 2017 beslist om een gunstige stedenbouwkundige vergunning af te leveren voor de veranda en de regularisatie, maar koppelde hier een opschortende voorwaarde aan vast (cf. bijlage 2017-050 *Stedenbouwkundige vergunning 18 mei 2017.pdf*)
- Opschortende Voorwaarde: De vergunning wordt pas definitief van kracht nadat de onderliggende mergelgroeve is gestabiliseerd, gecontroleerd en gunstig is geadviseerd door de gemeentelijke dienst Groeven, doch de gemeente geeft geen specifieke richtlijnen over hoe deze stabilisatiewerken dienen uitgevoerd te worden en aan welke technische vereisten deze moet voldoen.

3. Geotechnische status

Onder de percelen bevindt zich een historische mergelgroeve op een diepte van 17 tot 20 meter. Het is belangrijk om de volgende nuances, bevestigd door de gemeentelijke Coördinator Groeven en Veiligheid, mee te geven:

- **Omvang:** De groeve bevindt zich voornamelijk binnen de veiligheidsmarge van 15m rondom de woning en niet direct onder de woning zelf, met uitzondering van de aanbouw (veranda). Zie schema in bijlage 20240223 M.Lahaye - Reggerstr67_kaart_ondergr_bovengr.pdf). Zoals hoger vermeld werd deze veranda echter aangelegd op een stevige funderingsplaat van ca. 40cm dikte excl. de isolatielaag.
- **Inschatting van risico's:** De Coördinator Groeven benadrukt expliciet dat er geen sprake is van een acuut gevaar. In zijn e-mail van 28 juni 2024 schrijft Mike Lahaye (Coördinator Groeven en Veiligheid van de gemeente Riemst) het volgende (bijlage 20240628 M. Layahé - Email ondergrond.pdf):

"Het is inderdaad waar dat er maar onder een klein deel van de woning een groeve gelegen is waarbij de afmetingen relatief klein zijn voor mergelgroeven. Toch zijn er enkele elementen, zoals aardpijpen (karst-verschijnselen), waarvan de inhoud kan uitstromen en leiden tot een verzakking. Maar het is dus zeker niet dat er een acuut gevaar is."

- **Veiligheidsmarge:** De overheid hanteert een veiligheidsmarge van ongeveer 15 meter lateraal (horizontaal gemeten) ten opzichte van bovengrondse constructies. Omdat een deel van de groeve en enkele zogenaamde 'aardpijpen' (natuurlijke oplossingstrechters) binnen deze straal vallen, eist de gemeente een stabilisatie alvorens een regularisatie toe te staan.
- **Wat moet er gebeuren:** De gehele ondergrond binnen deze zone van 15 meter dient gestabiliseerd te worden om het uitvloeien van aardpijpen in het gangenstelsel te voorkomen. Omdat oude schachten in het verleden zijn dichtgegooid, zal eerst een van deze schachten geopend moeten worden om de werken te kunnen uitvoeren.

4. Belangrijk advies aan kandidaat-kopers

Om een volledig, helder en objectief beeld te krijgen van de stedenbouwkundige en geotechnische context, wordt elke kandidaat-koper met aandrang verzocht om vóór het uitbrengen van een formeel bod contact op te nemen met de Coördinator Groeven en Veiligheid van de gemeente Riemst (dhr. Mike Lahaye).

Dit voorafgaand gesprek stelt een potentiële koper in staat om:

- Directe toelichting te krijgen uit eerste hand: Het exacte standpunt van het gemeentebestuur en de Dienst Groeven inzake deze specifieke locatie te bespreken.
- Vragen te stellen over het stabilisatietraject: Vragen te stellen over de praktische en technische randvoorwaarden van de ondergrondse stabilisatie.

- Verificatie van de veiligheidssituatie: Zelf de schriftelijke bevestiging van de gemeente te verifiëren dat er momenteel geen sprake is van een acuut gevaar.

De Coördinator Groeven en Veiligheid heeft zich uitdrukkelijk bereid verklaard om telefonisch of via een afspraak op het gemeentehuis alle vragen van kandidaat-kopers toelichtend te beantwoorden.

5. Overzicht van de Bijlagen

A. Stedenbouwkundige & Juridische Documenten

- *20170510 Gemeente Riemst Dienst Groeven - Negatief advies.pdf*
Advies van de Dienst Groeven waarin het veiligheidsrisico van de mergelgroeve op 17-20m diepte wordt beschreven en de voorwaarde tot stabilisatie binnen de veiligheidsmarge wordt geformuleerd.
- *2017-050 Stedenbouwkundige vergunning 18 mei 2017.pdf*
Uittreksel uit het besluit van het Schepencollege waarin de stedenbouwkundige vergunning gunstig wordt verleend onder opschortende voorwaarde van de ondergrondse opvulling met alle bijbehorende wetsartikelen en bepalingen.

B. Geotechniek & Beveiliging Ondergrond

- *20240223 M.Lahaye - Reggerstr67_kaart_ondergr_bovengr.pdf*
grafische plannenkaart opgesteld door de Dienst Groeven, waarop het ondergrondse mergelgangenstelsel nauwkeurig gescand en geprojecteerd staat ten opzichte van de bovengrondse perceelsgrenzen en bebouwing van Reggerstraat 67.
- *20230713 Gemeente Riemst - M. Lahaye Toestand Ondergrond.pdf*
Officiële nota van de Coördinator Groeven en Veiligheid met een gedetailleerde toelichting over de staat van de ondergrond, de ligging van de *graet* (toegangstrap) en de wettelijke kaders.
- *20240628 M.Lahaye - Email ondergrond.pdf*
Schriftelijke bevestiging (28 juni 2024) van de Coördinator Groeven waarin expliciet wordt benadrukt dat er geen acuut gevaar is, verwezen wordt naar de stevige plaatfundering van de uitbouw en waarin hij zich bereid verklaart om vragen van kandidaat-kopers telefonisch te beantwoorden.

C. Constructieve- & Bouwplannen

- *2017-050 Planblad - nieuwe toestand inplanting profielen dakenplan doorsnede BB - C - D.pdf*

Architectenplan met gedetailleerde terreinprofielen, dakenplan en aanvullende dwarsprofielen van de uitbouw en veranda.

- 2017-050 Plan fundering en wapening.jpg

Gedetailleerd plan van de wapening en fundering onder de veranda



Urbanisme et juridique

Stedenbouwkundig & juridisch

A1 Avis Dienst Groeven

10/05/2017 (négatif / negatief)

A2 Stedenbouwkundige vergunning 2017-050

18/05/2017

A3 Résumé en français du permis 2017-050 (traduction de travail)

Riemst

HEERLIJK VEELZIJDIG!

ADVIES AANVRAAG

Onderwerp:
Stedenbouwkundige vergunning Reggerstraat 67.

Dienst: Groeven
Datum: 10-05-2017
Advies: Negatief

De dienst Groeven moet een negatief advies afgeven voor het betreffende perceel. Er bevindt zich een ondergrondse mergelgroeve onder het perceel, op een diepte van ongeveer 20 m. Volgens een onderzoeksrapport (05-06-2012) van de overheidsdienst Geotechniek en de overheidsdienst Natuurlijke Rijkdommen is het niet uit te sluiten dat er zich een instorting voordoet van dit gangenstelsel. Zij kunnen enkel een bouwvergunning gunstig adviseren wanneer de ondergrond gestabiliseerd wordt, de dienst Groeven sluit zich hierbij aan.

De oorzaak dient gezocht te worden in de grote hoeveelheid aardpijpen, oplossingstrechters waarbij de mergel opgelost is en vervangen door grond. Het gevaar bestaat dat deze doorlopen en dat de grond het gangenstelsel instroomt, gevolgd door een bovengrondse verzakking.

Pas wanneer de ondergrond van het betreffende perceel inclusief veiligheidsmarge gestabiliseerd is op een correcte manier, kan de dienst Groeven na overleg met de overheidsdienst Geotechniek en Natuurlijke Rijkdommen pas een positief advies afgeven.

Mike Lahaye
Coördinator Groeven en Veiligheid





Formulier I

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Provincie Limburg
Arrondissement Tongeren
Gemeente Riemst
Aanvraagnummer: 201753
Intern nummer: 2017-050
EPB nummer: 73066_G_2017_13217

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag stedenbouwkundige vergunning ingediend door [REDACTED] met adres **Reggerstraat 67 te 3770 Z.Z.B.-Riemst**, ontvangen.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd afgegeven op **17 maart 2017**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Reggerstraat 67 te 3770 Riemst** en met als kadastrale omschrijving **6de afdeling Z.Z.B., sectie A, nrs.757 Den 758M**.

Het betreft een aanvraag tot **het bijbouwen van een veranda langs de scheidingsmuur en het regulariseren van de bestaande verbouwde toestand van de woning**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst neemt op **18 mei 2017** volgende beslissing:

Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt:

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin de percelen begrepen zijn **geen** bijzonder plan van aanleg bestaat;

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin de percelen begrepen zijn **geen** gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat;

Overwegende dat de percelen **niet** gelegen zijn binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat de percelen gelegen zijn binnen **woongebied met landelijk karakter** volgens het bij

Koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurd gewestplan **Sint-Truiden – Tongeren**;

Overwegende dat het gebruik van deze gebieden geregeld wordt in artikel **6.1.2.2**, van het inrichtingsbesluit van **28 december 1972**;

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling; dat het de bevoegdheid blijft van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg van de plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overeenstemming met de plannen

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

Afwijkingsbepalingen

///

Verordeningen:

///

Andere zoneringsgegevens van het goed

(gegevens i.v.m. ligging in of langs gewest- of provincieweg, monument, landschap, stads- en dorpsgezicht, archeologische site, polder, watering, ruilverkaveling, waterloop, spoorlijn, nutsleiding, vogelrichtlijn- of Ramsargebied, duinengebied, waterwinningsgebied,...)

///

Externe adviezen

(Verplichte of facultatieve adviezen voortvloeiende uit het decreet of uit andere wet- of regelgeving)

Overwegende het ongunstig advies van de gemeentelijke dienst Groeven van 10 mei 2017 (zie bijlage);

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag niet valt onder de aanvraag stedenbouwkundige vergunningen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning- en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002; Overwegende dat de rechtstreeks aanpalende eigenaar de plannen voor akkoord heeft ondertekend;

Richtlijnen en omzendbrieven

///

Historiek

(voorafgaande besprekingen, vroegere aanvragen en beslissingen, attesten, beroepen, bouw misdrijven, herstelverordeningen, vonnissen en arresten, Raad van State,...)

Overwegende dat voor deze locatie in het verleden al volgende beslissingen werden genomen:

- nr.2012-084, dd.2012-07-12; weigering voor het bouwen van twee gezinswoningen,
- nr.2015-018, dd.2015-04-02; weigering voor het verbouwen van de woning, het vernieuwen van het dak, het aanpassen van de voorgevel, het aanpassen van de voortuinstrook en het verlengen van de tuinmuur,
- nr.2015-128, dd.2016-01-21; weigering voor het verbouwen van een bestaande woning,
- nr.MB2015/001, dd.2015-07-17; proces-verbaal voor het uitvoeren van werken zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning;

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

(o.a. eventuele gelijkaardige aanvragen of precedents in de omgeving)

Overwegende dat de aanvraag het bijbouwen beoogt van een veranda langs de scheidingsmuur en het regulariseren van de bestaande verbouwde toestand van de woning beoogt;

Watertoets

Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Overwegende dat de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 11 mei 2017 de aanvraag als volgt heeft geadviseerd (zie bijlage):

"...Overwegende dat het ontwerp niet voorkomt op de lijsten gevoegd als bijlage I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage; dat er bijgevolg geen project-milieueffectrapportage noch project-milieueffectrapportage-screeningsnota dient te worden opgesteld;

Overwegende dat de 'Bouwverordening gemeente Riemst' van toepassing is;

Overwegende dat het voorstel afwijkt van de verordening voor wat betreft de bouwdiepte op het gelijkvloers die meer bedraagt dan 17 meter en de bouwdiepte op de verdieping die meer bedraagt dan 12 meter.

Overwegende het ongunstige advies van de gemeentelijke dienst Groeven;

Overwegende dat de rechtstreeks aanpalende eigenaar de plannen voor akkoord heeft ondertekend.

Overwegende dat het voorstel het bijbouwen betreft van een veranda langs de scheidingsmuur en het regulariseren van de bestaande verbouwde toestand van de woning;

Overwegende dat het een woning betreft in halfopen bouwwijze;

Overwegende dat er een aantal verbouwingswerken werden uitgevoerd aan de woning; dat hiervoor een regularisatie wordt aangevraagd;

Overwegende dat het hoofdvolume van de woning behouden blijft; dat de kroonlijsthoogte beperkt werd verhoogd; dat de woning aansluit op het volume van de bestaande woning op het linkeraanpalende perceel; dat de kroonlijsthoogte deze van het aanpalende gebouw niet overschrijdt;

Overwegende dat de gevelopeningen in de voor-, zij- en achtergevel werden gewijzigd en vergroot;

Overwegende dat de gevels van de bestaande woning bestonden uit wit geschilderde gevelsteen;

Overwegende dat de gevels van de woning werden afgewerkt met een sierpleister, kleur 'baksteen rose', en de gevelopeningen werden omlijst met een beigekleurige Franse steen;

Overwegende dat de bebouwing in de nabije omgeving hoofdzakelijk zijn uitgevoerd in roodbruin metselwerk en wit tot mergelkleurig schilderwerk of mergelsteen;

Overwegende dat het voorgestelde materiaal- en kleurgebruik principieel kan worden toegestaan in het bestaande straatbeeld;

Overwegende dat in het achterste dakvlak een aantal dakkapellen werden aangebracht; dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de straat en dus geen invloed hebben op het straatbeeld;

Overwegende dat in de voortuinzone een nieuwe afsluiting wordt voorzien bestaande uit een laag muurtje en een hekwerk; dat de afsluiting in dezelfde materialen wordt uitgevoerd als de woning;

Overwegende dat wordt voorgesteld om aan de achterzijde van de woning een veranda wordt voorzien, die zich tegen de bestaande scheidingsmuur met de linkerbuur bevindt;

Overwegende dat het voorstel afwijkt van de gemeentelijk bouwverordening voor wat betreft de bouwdiepte op het gelijkvloers die meer bedraagt dan 17 meter, en bouwdiepte op de verdieping die meer bedraagt dan 12 meter; dat de voorgestelde afwijking kan worden toegestaan;

Overwegende dat de bestaande scheidingsmuur reeds gedeeltelijk werd verhoogd;

Overwegende dat de veranda niet hoger of verder reikt dan de scheidingsmuur na verhoging ervan;

Overwegende dat de veranda een relatief grote oppervlakte heeft in verhouding tot de woning; dat de ruimtelijke impact van de veranda op de ruimere omgeving echter vrij beperkt is gezien deze niet zichtbaar is vanaf de straatzijde, noch zichtbaar is vanaf de eigendom van de linkeraanpalende eigenaar;

Overwegende dat de voorgestelde bouwdiepte op de verdieping slechts beperkt afwijkt van de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat de aanpalende eigenaar de plannen voor akkoord heeft ondertekend;

Overwegende dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar is tegen het voorstel;

Overwegende echter het ongunstige advies van de gemeentelijke dienst Groeven; dat pas een gunstig advies kan worden afgeleverd wanneer de ondergrond van het betreffende perceel inclusief veiligheidsmarge gestabiliseerd is op een correct manier.

ONGUNSTIG voor het bijbouwen van een veranda langs de scheidingsmuur en regulariseren van de bestaande verbouwde toestand van de woning."

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(technisch-stedenbouwkundige evaluatie)

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst niet kan instemmen met het gemotiveerd ongunstig advies van 11 mei 2017 van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar; dat ook niet kan ingestemd worden met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies;

Overwegende dat het schepencollege van mening is dat een stedenbouwkundige vergunning onder opschortende voorwaarden kan verleend worden;

Algemene conclusie

(samenvatting en besluitvorming)

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is, en kan gebracht worden door het opleggen van opschortende voorwaarden, met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het beschikkinge gedeelte ervan luidt als volgt:

GUNSTIG voor het bijbouwen van een veranda langs de scheidingsmuur en het regulariseren van de bestaande verbouwde toestand van de woning.

Opschortende voorwaarden:

- de gebouwen mogen wind- en waterdicht gemaakt worden,
- de vergunning is pas van kracht nadat de opvulling van de ondergrondse mergelgroeven is gebeurd,
- de opvulling moet worden gecontroleerd en moet gunstig worden geadviseerd door de gemeentelijke dienst Groeven,
- het verslag van de gemeentelijk dienst Groeven moet goedgekeurd en bekrachtigd worden door het schepencollege.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 18 MEI 2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning met opschortende voorwaarden af aan [REDACTED]

Deze stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd met volgende opschortende voorwaarden:

- de gebouwen mogen wind- en waterdicht gemaakt worden,
- de vergunning is pas van kracht nadat de opvulling van de ondergrondse mergelgroeven is gebeurd,
- de opvulling moet worden gecontroleerd en moet gunstig worden geadviseerd door de gemeentelijke dienst Groeven,
- het verslag van de gemeentelijk dienst Groeven moet goedgekeurd en bekrachtigd worden door het schepencollege,
- het college van burgemeester en schepenen moet per brief op de hoogte worden gebracht van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen,
- de openbare weg moet rein gehouden worden in de nabijheid van de bouwwerken en dit ingevolge art.57 van het gemeentelijk politiereglement.

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

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21.

§1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

1. de aanvrager van de vergunning;
2. elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

3. procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
4. de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
5. de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

1. voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
2. voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid: de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
3. voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende: de dag na de startdatum van de aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan het departement.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen

Art. 1.

§1.

Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

1. de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
2. de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
3. een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2.

De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overnemen van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2.

§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1. de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
2. de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
3. de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, 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 planschade desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, 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 of drie jaar, vermeld in het eerste lid, 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 of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. ...

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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 ruimtelijke ordening. 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.

Riemst, 18 mei 2017

namens het college van burgemeester en schepenen,

Guido Vrijens
Gemeentesecretaris



Mark Vos
burgemeester

Dienst ROW, Vergunningen

Vestigingsplaats:
Maastrichtersteenweg 2b 3770 Riemst

College van burgemeester
en schepenen
Maastrichtersteenweg 2b
3770 RIEMST

onze verwijzing
874.1/2017-050/HT

uw verwijzing
874.1/2017-050/LN

datum
11-05-2017

contactpersoon
Heidi Thijs
gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
Dienst ROW, Vergunningen

contactgegevens
012 44 03 37
heidi.thijs@riemst.be

bijlage(n)
dossier

aanvraag stedenbouwkundige vergunning op naam van [REDACTED] voor het
bijbouwen van een veranda langs de scheidingsmuur en regulariseren van de bestaande
verbouwde toestand van de woning te Riemst, Reggerstraat 67, 6de afdeling Z.Z.B., sectie A,
nrs.757D en 758M

VERSLAG EN ADVIES GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Mevrouw
Mijnheer

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek van de aanvraag
stedenbouwkundige vergunning op naam van [REDACTED] met adres **Reggerstraat
67 te 3770 Z.Z.B.-Riemst**, werd afgegeven op **17 maart 2017**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Reggerstraat 67 te 3770 Riemst** en met
als kadastrale omschrijving **6de afdeling Z.Z.B., sectie A, nrs.757D en 758M**.

Het betreft een aanvraag tot **het bijbouwen van een veranda langs de scheidingsmuur en
regulariseren van de bestaande verbouwde toestand van de woning**.

Als gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heb ik deze aanvraag onderzocht, rekening houdend
met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder de Vlaamse Codex Ruimtelijke
Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Ik heb volgend verslag opgemaakt en ik breng volgend advies uit:

Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt:

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin de percelen begrepen zijn **geen** bijzonder plan van aanleg bestaat;

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin de percelen begrepen zijn **geen** gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat;

Overwegende dat de percelen **niet** gelegen zijn binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat de percelen gelegen zijn binnen **woongebied met landelijk karakter** volgens het bij **Koninklijk besluit van 5 april 1977** goedgekeurd gewestplan **Sint-Truiden – Tongeren**;

Overwegende dat het gebruik van deze gebieden geregeld wordt in artikel **6.1.2.2.** van het inrichtingsbesluit van **28 december 1972**;

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling; dat het de bevoegdheid blijft van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg van de plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overeenstemming met de plannen

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

Afwijkingsbepalingen

///

Verordeningen:

///

Andere zoneringsgegevens van het goed

(gegevens i.v.m. ligging in of langs gewest- of provincieweg, monument, landschap, stads- en dorpsgezicht, archeologische site, polder, watering, ruilverkaveling, waterloop, spoorlijn, nutsleiding, vogelrichtlijn- of Ramsargebied, duinengebied, waterwinningsgebied,...)

///

Externe adviezen

(Verplichte of facultatieve adviezen voortvloeiende uit het decreet of uit andere wet- of regelgeving)

///

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag niet valt onder de aanvraag stedenbouwkundige vergunningen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;

Overwegende dat de rechtstreeks aanpalende eigenaar de plannen voor akkoord heeft ondertekend;

Richtlijnen en omzendbrieven

///

Historiek

(voorafgaande besprekingen, vroegere aanvragen en beslissingen, attesten, beroepen, bouwmisdriven, herstelverordeningen, vonnissen en arresten, Raad van State,...)

Overwegende dat voor deze locatie in het verleden al volgende beslissingen werden genomen:

- nr.2012-084, dd.2012-07-12; weigering voor het bouwen van twee gezinswoningen,
- nr.2015-018, dd.2015-04-02; weigering voor het verbouwen van de woning, het vernieuwen van het dak, het aanpassen van de voorgevel, het aanpassen van de voortuinstrook en het verlengen van de tuinmuur,
- nr.2015-128, dd.2016-01-21; weigering voor het verbouwen van een bestaande woning,
- nr.MB2015/001, dd.2015-07-17; proces-verbaal voor het uitvoeren van werken zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

(o.a. eventuele gelijkaardige aanvragen of precedents in de omgeving)

Overwegende dat de aanvraag het bijbouwen beoogt van een veranda langs de scheidingsmuur en regulariseren van de bestaande verbouwde toestand van de woning;

Watertoets

Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(technisch-stedenbouwkundige evaluatie)

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Overwegende dat het ontwerp niet voorkomt op de lijsten gevoegd als bijlage I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage; dat er bijgevolg geen project-milieueffectrapportage noch project-milieueffectrapportage-screeningsnota dient te worden opgesteld;

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...)

Overwegende dat de 'Bouwverordening gemeente Riemst' van toepassing is;

Overwegende dat het voorstel afwijkt van de verordening voor wat betreft de bouwdiepte op het gelijkvloers die meer bedraagt dan 17 meter en de bouwdiepte op de verdieping die meer bedraagt dan 12 meter.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

/

Beoordeling van externe adviezen

Overwegende het ongunstige advies van de gemeentelijke dienst Groeven;

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Overwegende dat de rechtstreeks aanpalende eigenaar de plannen voor akkoord heeft ondertekend.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Overwegende dat het voorstel het bijbouwen betreft van een veranda langs de scheidingsmuur en het regulariseren van de bestaande verbouwde toestand van de woning;

Overwegende dat het een woning betreft in halfopen bouwwijze;

Overwegende dat er een aantal verbouwingswerken werden uitgevoerd aan de woning; dat hiervoor een regularisatie wordt aangevraagd;

Overwegende dat het hoofdvolume van de woning behouden blijft; dat de kroonlijsthoogte beperkt werd verhoogd; dat de woning aansluit op het volume van de bestaande woning op het linkeraanpalende perceel; dat de kroonlijsthoogte deze van het aanpalende gebouw niet overschrijdt;

Overwegende dat de gevelopeningen in de voor-, zij- en achtergevel werden gewijzigd en vergroot;

Overwegende dat de gevels van de bestaande woning bestonden uit wit geschilderde gevelsteen;

Overwegende dat de gevels van de woning werden afgewerkt met een sierpleister, kleur 'baksteen rose', en de gevelopeningen werden omlijst met een beigekleurige Franse steen;

Overwegende dat de bebouwing in de nabije omgeving hoofdzakelijk zijn uitgevoerd in roodbruin metselwerk en wit tot mergelkleurig schilderwerk of mergelsteen;

Overwegende dat het voorgestelde materiaal- en kleurgebruik principieel kan worden toegestaan in het bestaande straatbeeld;

Overwegende dat in het achterste dakvlak een aantal dakkapellen werden aangebracht; dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de straat en dus geen invloed hebben op het straatbeeld;

Overwegende dat in de voortuinzone een nieuwe afsluiting wordt voorzien bestaande uit een laag muurtje en een hekwerk; dat de afsluiting in dezelfde materialen wordt uitgevoerd als de woning;

Overwegende dat wordt voorgesteld om aan de achterzijde van de woning een veranda wordt voorzien, die zich tegen de bestaande scheidingsmuur met de linkerbuur bevindt;

Overwegende dat het voorstel afwijkt van de gemeentelijk bouwverordening voor wat betreft de bouwdiepte op het gelijkvloers die meer bedraagt dan 17 meter, en bouwdiepte op de verdieping die meer bedraagt dan 12 meter; dat de voorgestelde afwijking kan worden toegestaan;

Overwegende dat de bestaande scheidingsmuur reeds gedeeltelijk werd verhoogd;

Overwegende dat de veranda niet hoger of verder reikt dan de scheidingsmuur na verhoging ervan;
Overwegende dat de veranda een relatief grote oppervlakte heeft in verhouding tot de woning; dat de ruimtelijke impact van de veranda op de ruimere omgeving echter vrij beperkt is gezien deze niet zichtbaar is vanaf de straatzijde, noch zichtbaar is vanaf de eigendom van de linkeraanpalende eigenaar;

Overwegende dat de voorgestelde bouwdiepte op de verdieping slechts beperkt afwijkt van de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat de aanpalende eigenaar de plannen voor akkoord heeft ondertekend;

Overwegende dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar is tegen het voorstel;

Overwegende echter het ongunstige advies van de gemeentelijke dienst Groeven; dat pas een gunstig advies kan worden afgeleverd wanneer de ondergrond van het betreffende perceel inclusief veiligheidsmarge gestabiliseerd is op een correct manier.

Algemene conclusie

(samenvatting en besluitvorming)

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het beschikgende gedeelte ervan luidt als volgt:

ONGUNSTIG voor het bijbouwen van een veranda langs de scheidingsmuur en regulariseren van de bestaande verbouwde toestand van de woning.

Hoogachtend



Heidi Thijs
gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
Dienst ROW, Vergunningen

ADVIES AANVRAAG

Onderwerp:
Stedenbouwkundige vergunning Reggerstraat 67.

Dienst: Groeven
Datum: 10-05-2017
Advies: Negatief

De dienst Groeven moet een negatief advies afgeven voor het betreffende perceel. Er bevindt zich een ondergrondse mergelgroeve onder het perceel, op een diepte van ongeveer 20 m. Volgens een onderzoeksrapport (05-06-2012) van de overheidsdienst Geotechniek en de overheidsdienst Natuurlijke Rijkdommen is het niet uit te sluiten dat er zich een instorting voordoet van dit gangenstelsel. Zij kunnen enkel een bouwvergunning gunstig adviseren wanneer de ondergrond gestabiliseerd wordt, de dienst Groeven sluit zich hierbij aan.

De oorzaak dient gezocht te worden in de grote hoeveelheid aardpijpen, oplossingstrechters waarbij de mergel opgelost is en vervangen door grond. Het gevaar bestaat dat deze doorlopen en dat de grond het gangenstelsel instroomt, gevolgd door een bovengrondse verzakking.

Pas wanneer de ondergrond van het betreffende perceel inclusief veiligheidsmarge gestabiliseerd is op een correcte manier, kan de dienst Groeven na overleg met de overheidsdienst Geotechniek en Natuurlijke Rijkdommen pas een positief advies afgeven.

Mike Lahaye
Coördinator Groeven en Veiligheid



Voici les éléments essentiels de ce permis d'urbanisme (Stedenbouwkundige Vergunning) délivré par la commune de Riemst le 18 mai 2017 :

Objet de la demande

- Demandeur : [REDACTED]
- Bien concerné : Reggerstraat 67, 3770 Riemst (6ème division Z.Z.B., section A, n° 757D et 758M)
- Travaux visés : construction d'une véranda le long du mur mitoyen **et** régularisation de transformations déjà réalisées sur la maison sans permis préalable

Historique problématique du bien

Plusieurs refus antérieurs sur cette même parcelle :

- 2012 : refus de construction de deux habitations
- 2015 (avril) : refus de transformation (toiture, façade, etc.)
- 2016 : refus de transformation d'une habitation existante
- 2015 (juillet) : procès-verbal pour travaux exécutés **sans permis**

Le point critique : la carrière de marne souterraine

Le service communal "Groeven" (carrières) a rendu un avis **négatif** (10 mai 2017) : une carrière de marne souterraine se trouve sous la parcelle, à environ 20 m de profondeur. Un rapport d'étude de 2012 n'exclut pas de risque d'effondrement des galeries (dissolution de la marne, remplacement par de la terre, risque d'affaissement en surface). L'avis ne pourra devenir positif que lorsque le sous-sol sera stabilisé de manière adéquate, en concertation avec les services régionaux compétents (Geotechniek et Natuurlijke Rijkdommen).

Décision finale du Collège communal

Malgré l'avis négatif du service Groeven et l'avis négatif du fonctionnaire urbaniste, le Collège a délivré le permis **favorablement, mais sous conditions suspensives** :

1. Les constructions doivent être rendues hors d'eau/hors d'air
2. **Le permis n'entre en vigueur qu'après le remblayage (opvulling) des carrières de marne souterraines**
3. Ce remblayage doit être contrôlé et avisé favorablement par le service Groeven
4. Le rapport du service Groeven doit être approuvé et entériné par le Collège
5. Notification écrite au Collège au moins 8 jours avant le début des travaux
6. Voirie publique à maintenir propre

Durée de validité

Permis à durée indéterminée, mais frappé de caducité si les travaux ne débutent pas dans les 2 ans ou si le bâtiment n'est pas hors d'eau dans les 3 ans (suspendu en cas de recours).

Recours possible

Délai de 30 jours pour un recours administratif auprès de la députation provinciale.



Géotechnique et sous-sol

Geotechniek & ondergrond

B1 Kaart ondergrond / bovengrond

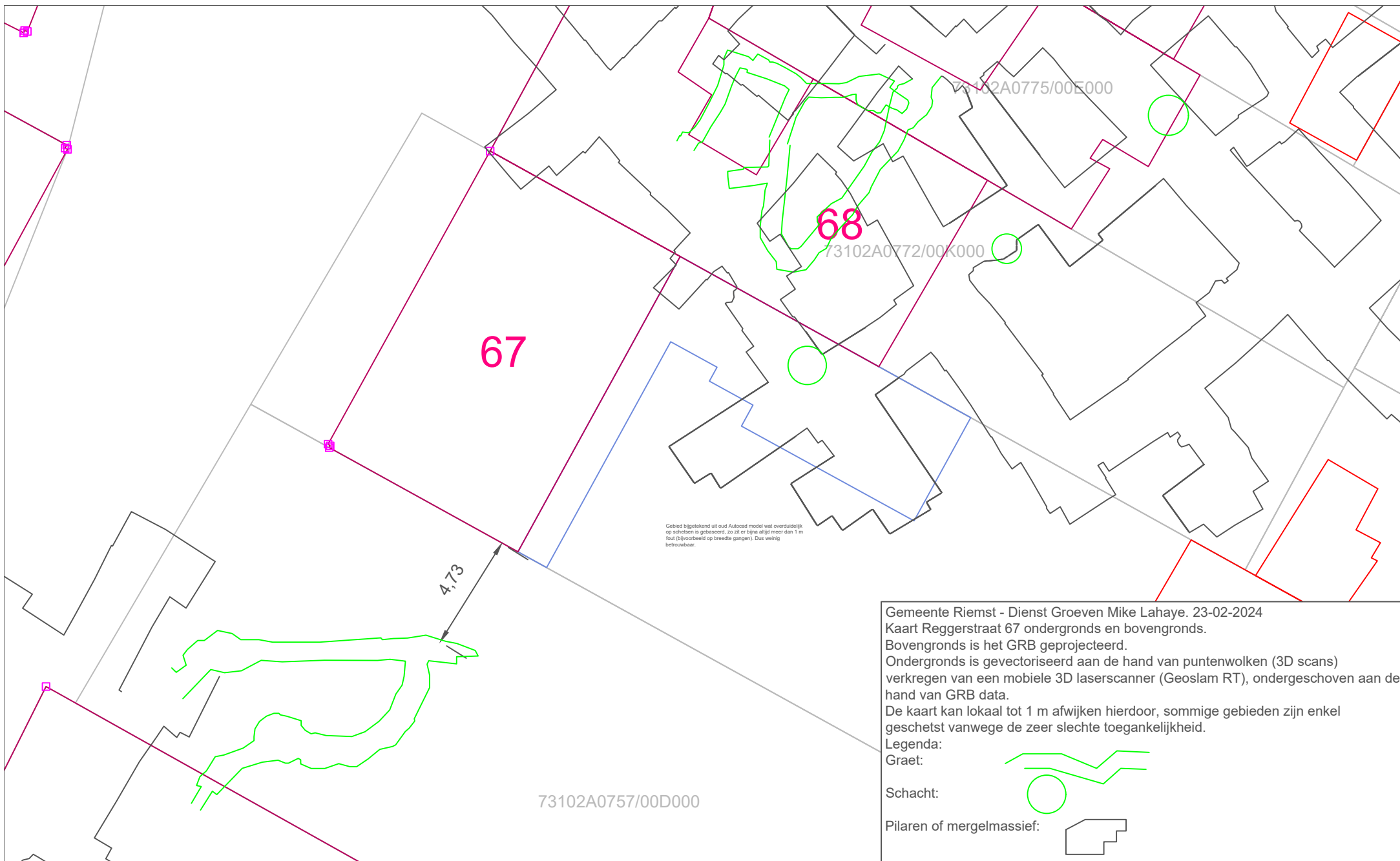
M. Lahaye, 23/02/2024

B2 Toestand ondergrond

Gemeente Riemst, 13/07/2023

B3 E-mail M. Lahaye

28/06/2024 (geen acuut gevaar)



TOESTAND ONDERGROND

Ligging:

Adres: Reggerstraat 67 te 3770 Riemst (Zussen).
Perceel: Riemst 6e afdeling Zichen-Zussen-Bolder, Sectie A, 758 N (huis).
Riemst 6e afdeling Zichen-Zussen-Bolder, Sectie A, 757 D.

Advies:

Onder de percelen bevindt zich een ondergrondse mergelgroeve op een diepte van ongeveer 17 tot 20 meter onder het maaiveld. De groeve is beschreven in SOK Mededelingen nr. 16 (1991). Er waren voorheen geen nauwkeurige kaarten beschikbaar van de ondergrondse groeve en haar ligging t.o.v. de bovengrond. In mei 2023 is geprobeerd om de groeve zo goed als mogelijk te karteren door middel van een mobiele 3D laserscanner. Gezien de zeer smalle toegang tot de groeve is de ondergrond en bovengrond in twee verschillende scans gedaan en zijn beide zo goed als mogelijk over elkaar geschoven met als gemeenschappelijke structuur de toegangsgraet (trap-verbinding tussen maaiveld en groeve). Ter controle is de graet ook ingemeten met een speleo-distometer, hieruit volgde een afwijking tussen beide methoden van 50 cm. De draaiing onderin de groeve in de buurt van de graet lijkt wel redelijk in orde te zijn. Verdere uithoeken van de groeve zullen een grotere afwijking in draaiing voorkomen. Bij een volgend bezoek dient deze draaiing gecontroleerd worden door middel van kompasmetingen.

De groeve bevindt zich voornamelijk binnen de veiligheidsmarge van de woning en dus niet direct onder de woning met uitzondering van de aanbouw (serre) waar een dichtgestorte schacht onder ligt.

De volgende vaststellingen zijn gedaan in het gangenstelsel onder het betreffende perceel, inclusief veiligheidsmarge:

- De pilaarstabiliteit is goed. De pilaren zijn gemiddeld in oppervlakte.
- Meerdere aardpijpen (karst-verschijnsel) bevinden zich in het plafond van de ondergrondse mergelgroeve. De dichtheid aan aardpijpen is groot, de grootte varieert. één aardpijp is uitgelopen in het gangenstelsel en vormt een enigszins stabiele stortkegel.
- De dikte van het mergelplafond op deze locatie is niet precies bekend maar bedraagt vermoedelijk ongeveer 4 m (Geocontrol Notitie M01501, 2016).
- Er bevinden zich twee toegangen tot het gangenstelsel op het perceel. Dit betreft 1 *graet* (trap-verbinding tussen maaiveld en groeve) met 2 vertakking welke uitkomen in de woning Reggerstraat 68 (open) en 69 (afgesloten met betondek).
- In het verleden zijn meerdere schachten dichtgegooid met afval en bouwpuin. Onder de woning (serre/keuken) bevindt zich ook een dichtgestorte schacht. De eigenaren hebben aangegeven dat de serre/keuken op een zeer dikke gewapende plaatfundering is gebouwd. Door het dichtstorten van de schacht kan het omliggende gebied niet eenvoudig geïnspecteerd worden en zijn er nog geen gegevens beschikbaar van dit gebied. Bij een volgende inspectie zal geprobeerd worden dit gebied te betreden.

Onder het perceel 757 D bevindt zich gedeeltelijk de ondergrondse groeve "Kuil Silvester Reggers" waarvan de toegangsgraet in de woning Reggerstraat 61 gelegen is. Deze toegangsgraet nadert tot op enkele meters afstand de woning Reggerstraat 67.

In de nabije omgeving bevinden zich verschillende ondergrondse mergelgroeven waar in het verleden verzakkingen zich hebben voorgedaan.

Gebaseerd op bovenstaande vaststellingen en na overleg met de dienst Geotechniek en Natuurlijke Rijkdommen van de Vlaamse Overheid moet de Dienst Groeven een negatief advies afgeven voor de ondergrond van de betreffende percelen. Er is een risico dat de beschreven aardpijpen "doorlopen" met als gevolg een bovengrondse verzakking. Geconcentreerde waterinsijpeling dient ten allen tijde vermeden te worden, dit kan namelijk desastreuze gevolgen hebben voor de stabiliteit van de ondergrond. Het regelmatig controleren op lekkages is een vereiste!

Gelet op artikel 3.63 van het Burgerlijk Wetboek “*strekt het eigendomsrecht op de grond zich enkel uit tot een hoogte boven of diepte onder de grond die voor de eigenaar nuttig kan zijn voor de uitoefening van zijn bevoegdheden.*” De eigenaar van het perceel is verantwoordelijk voor zijn ondergrond en eventuele aanwezige gangenstelsels. Bedoelde gronden kunnen deel uitmaken van een grondverhandeling. Zonder een positief advies kan er geen bouwvergunning voor constructies met een woonfunctie afgeven worden, wij kunnen namelijk niet de veiligheid waarborgen voor de lange termijn. Bij een negatief advies dienen er eerst stabilisatie werkzaamheden uitgevoerd te worden voordat er een positief advies gegeven kan worden. Ook wordt er een veiligheidsmarge gehanteerd, deze is o.m. afhankelijk van de diepte van de groeve. De gehele ondergrond binnen deze zone dient gestabiliseerd te worden om een positief advies te verkrijgen. De aardpijpen dienen dusdanig gestabiliseerd te worden dat de inhoud niet meer kan uitvloeien in het gangenstelsel om zo een bovengrondse krater te voorkomen. Helaas zijn in het verleden alle schachten dichtgestort door de eigenaren waardoor een stabilisatie zeer complex is. Een van de dichtgestorte schachten dient eerst geopend te worden voordat er werken uitgevoerd kunnen worden. Bij stabilisatieworkzaamheden aan de mergelgroeve dient de gemeente altijd vooraf betrokken te worden, zodat wij dit proces kunnen begeleiden, volgen en kunnen oordelen of de stabilisatie op een juiste manier is uitgevoerd (dit in het kader van de openbare veiligheid).

Het beschreven advies is gebaseerd op een moment opname, veranderingen of nieuwe inzichten in de toekomst kunnen aanleiding geven om dit advies aan te passen. Regelmatige inspecties door de Dienst Groeven blijven nodig om de stabiliteit te monitoren. Beide toegangen (graeten) dienen dan ook te allen tijde toegankelijk te blijven. Indien deze onherroepelijk afgesloten worden, kunnen wij in de toekomst alleen nog maar een negatief advies afgeven.

Gelet op de mogelijke aanwezigheid van ontoegankelijke gangenstelsels in de nabije omgeving, wordt er gevraagd om de Dienst Groeven te verwittigen wanneer er onregelmatigheden in de ondergrond of bodem aangetroffen worden. Denk hierbij aan verzakkingen of de aanwezigheid van een schacht, put, waterput, graet of tunnels in de ondergrond. U kunt de Dienst Groeven bereiken via het algemeen nummer van de gemeente of op 012440395.

Ter aanvulling nog de volgende richtlijnen:

- Gelet op de aanwezigheid van de groeve in de omgeving is bezinken van regenwater niet toegelaten!
- Volgens het politiereglement inzake verbod tot alle ondergrondse groeven (2020), is het verboden afval te deponeren en afvalwater te lozen. De afvoer van regenwater (RWA) en afvalwater (DWA) dient waterdicht te zijn en aangesloten te zijn op de riolering. Dit om het insijpelen in de ondergrond te vermijden en om zo de stabiliteit van de ondergrondse groeve niet negatief te beïnvloeden.
- Het regelmatig controleren op lekken van de leidingen van watertoevoer, waterafvoer, en regenwaterputten is vereist.

Aan de eigenaars moet ten allen tijde kennis gegeven worden van de toestand van de ondergrond.

Op de website <https://www.riemst.be/nl/wonen/groeven/publicaties> vindt u de informatiebrochure 'Wonen boven Mergelgroeven' voor meer informatie.

Mike Lahaye
Coördinator Groeven en veiligheid
13-07-2023



Els Parthoens
Waarnemend Algemeen Directeur



Mark Vos
Burgemeester

**ondergrond reggersstraat 67 zussen**

3 berichten

27 juni 2024 om 13:39

Aan: mike.lahaye@riemst.be

Beste Mike

Bij deze vragen wij U om een beetje meer toelichting te geven voor de mogelijker koper van dit pand gelegen reggersstraat.67 te zussen.

Tijdens onze laatste ontmoeting op het gemeentehuis met Bart en U waarbij U foto's had van de ondergrond gelegen reggersstraat 67+68+69 enz. was goed te zien dat de gangen daar maar 2meter hoog en smal zijn en bovendien 18 tot 20 meter diep gelegen. Met de driedimensionele foto of kaart blijkt dat op de reggerstr.67 alleen een klein stukje van de veranda (keuken) een verbinding is met de gangen. Gelieve in dit verband daarom een betere uitleg te geven dat wij dat aan het immokantoor kunnen geven voor een mogelijke kandidaat koper. De ondergrond blijkt dan ook meer een stabiele plaatselijke holle ondergrond.

Hopend op begrip voor de situatie groeten wij U.

Met vriendelijke groetjes

Mike Lahaye <Mike.Lahaye@riemst.be>

28 juni 2024 om 12:34

Aan:

Beste

Ik verwijstevens naar het telefoongesprek dat we hierover gevoerd hebben.

Het is inderdaad waar dat er maar onder een klein deel van de woning een groeve gelegen is waarbij de afmetingen relatief klein zijn voor mergelgroeven. Toch zijn er enkele elementen, zoals aardpijpen (karst-verschijnselen), waarvan de inhoud kan uitstromen en leiden tot een verzakking. Maar het is dus zeker niet dat er een acuut gevaar is. Ik zou aanraden om de papieren van de geplaatste fundering zeker te overhandigen aan de makelaar, ik meen mij te herinneren dat dhr. altijd zei dat er met een dikke plaatfundering is gewerkt.

Daarnaast zijn wij ook verplicht om met een veiligheidsmarge te werken, deze bedraagt ongeveer 15 m lateraal gezien. Dit betekent dat een stuk groeve waar iets mee gebeurd een afstand van 15 m moet hebben van bovengrondse constructies om schade te voorkomen.

Maak zeker ook het advies Toestand Ondergrond over aan de makelaar, indien deze naar aanleiding van dit document nog vragen heeft kan hij telefonisch contact opnemen. (maandagmiddag bereikbaar).

Potentiële kopers wil ik zeker ook te woord staan zouden deze vragen hebben (na het lezen van het advies), ik help jullie graag hiermee.

Kijk zeker ook eens naar bijgevoegd document.

012/44 03 95

Met vriendelijke groet,

Mike Lahaye

Coördinator Groeven en Veiligheid



Plans de construction

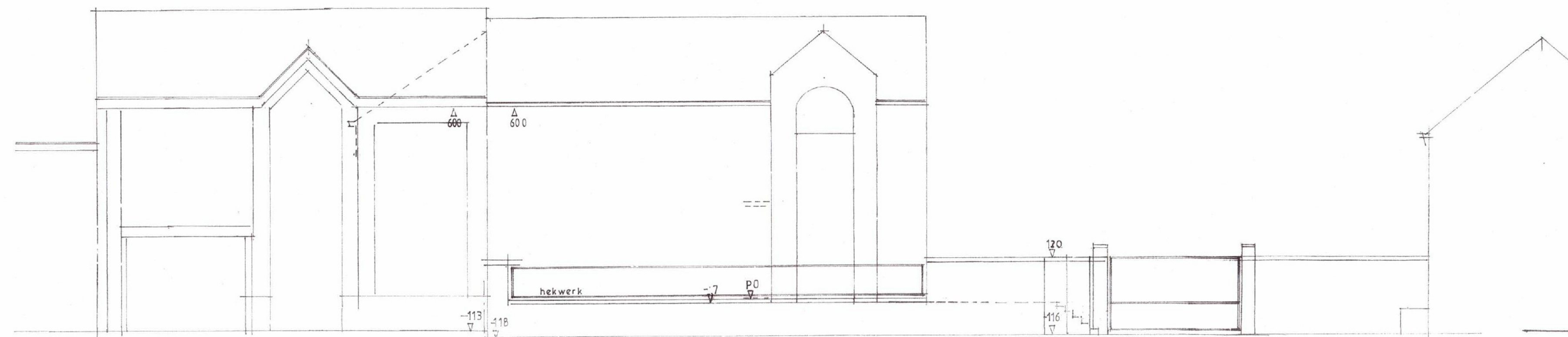
Bouwplannen

C1 Planblad 2017-050

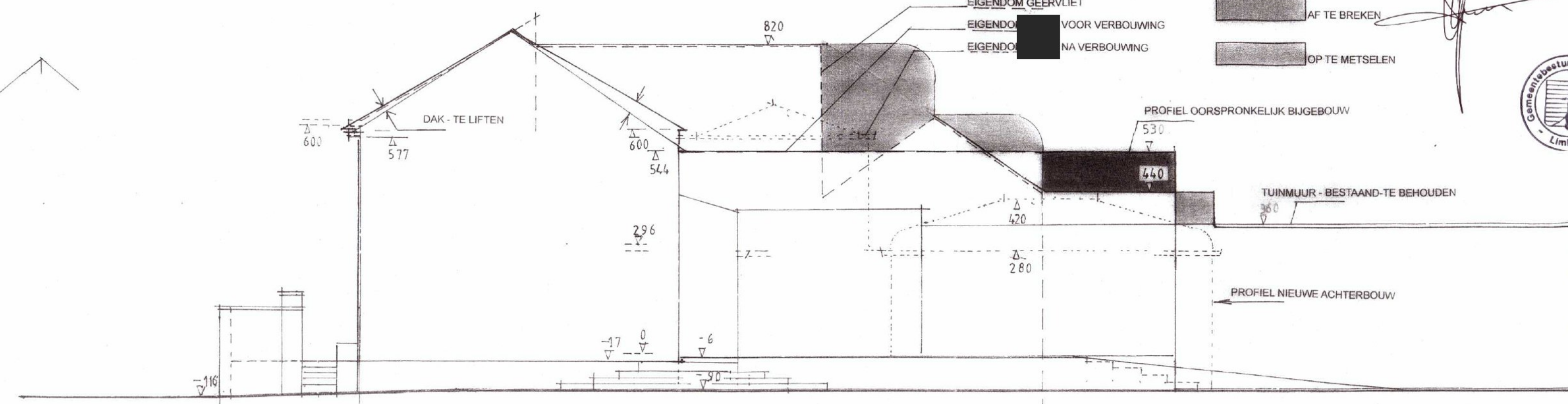
nieuwe toestand, profielen, doorsneden

C2 Plan fundering en wapening

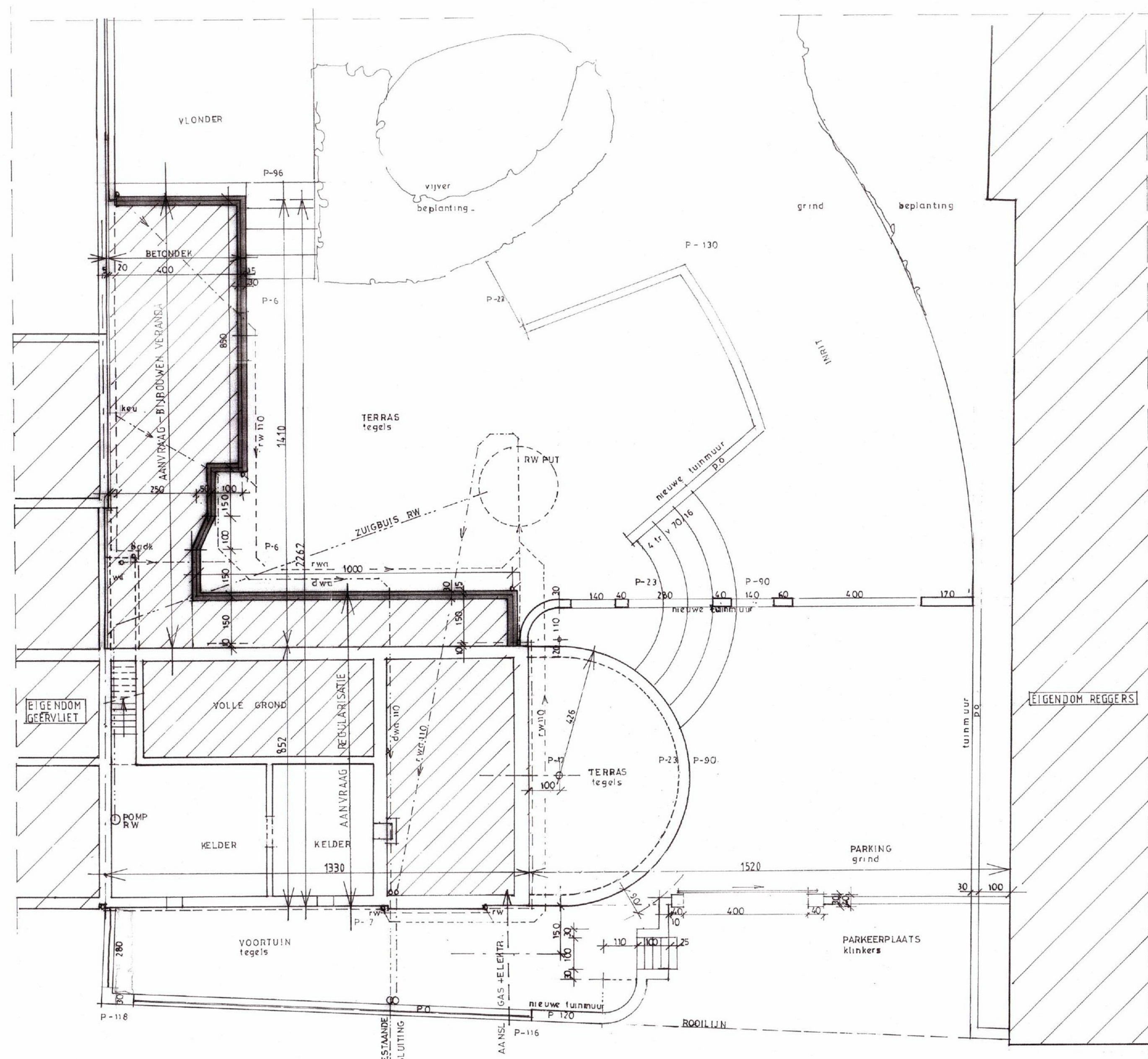
radier véranda



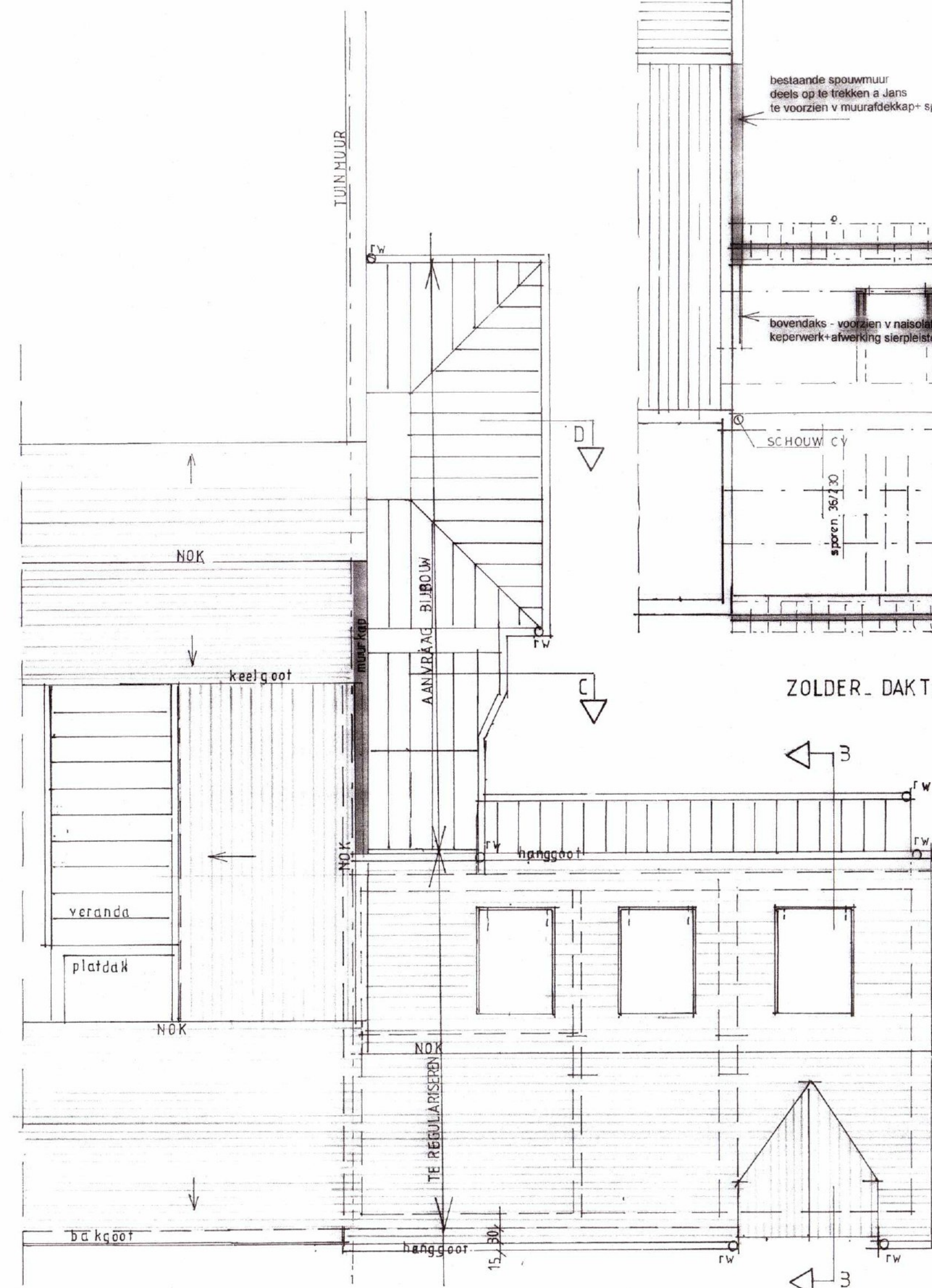
LENGTEPROFIEL
GABARIET A STRAATZIJDE



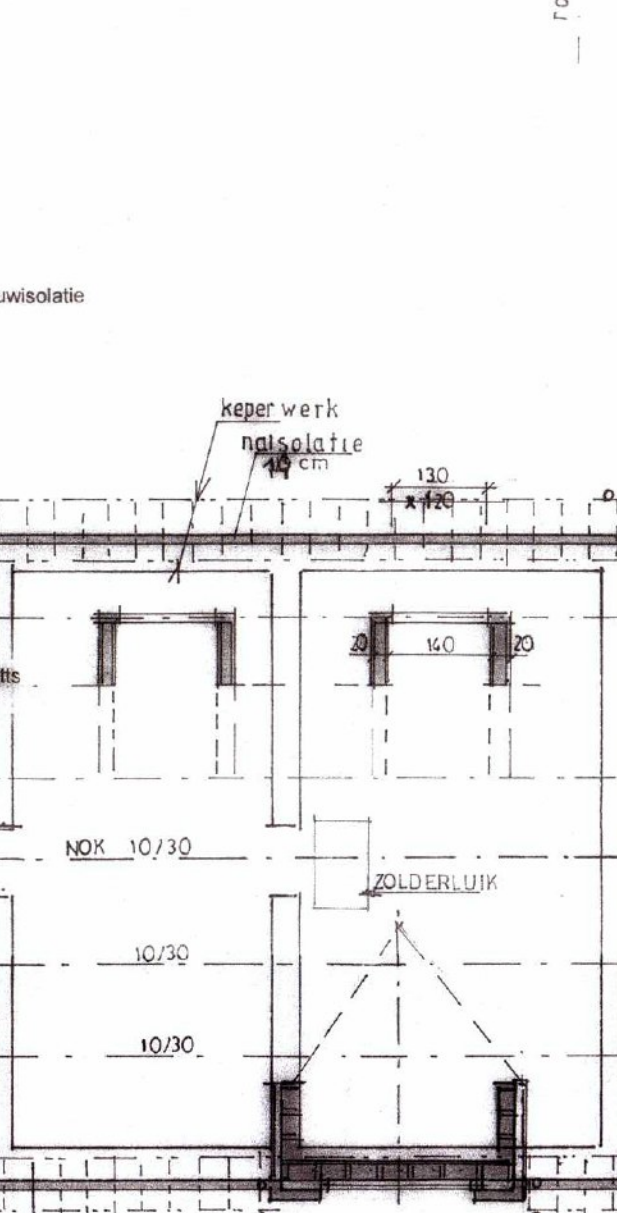
DWARSPROFIEL
ZICHT VA. INRIT - PROFIEL V. MUUR OP PERCEELSGRENS



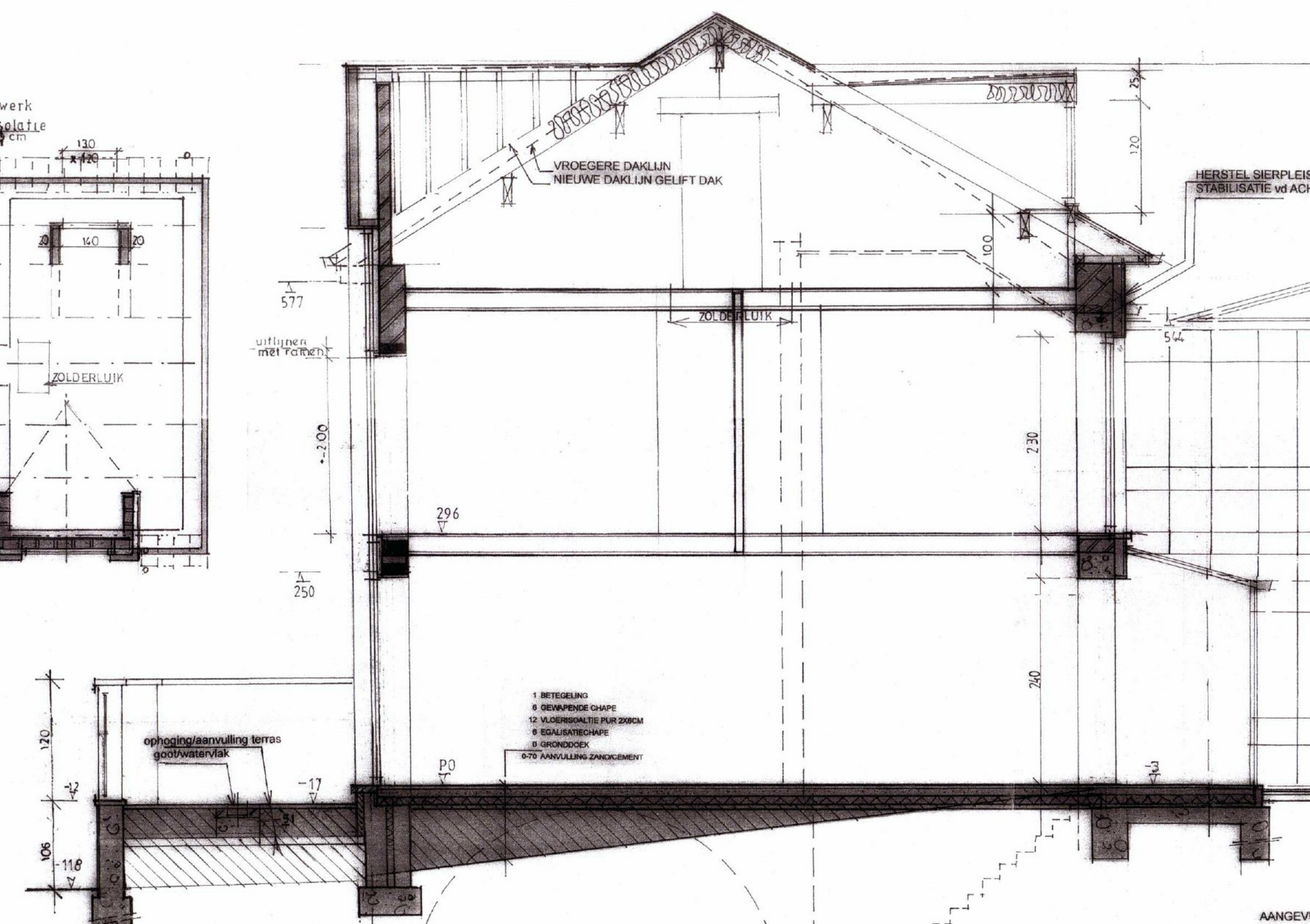
KELDER-FUNDERING-RIOLERING
INPLANTING - TUINAANLEG



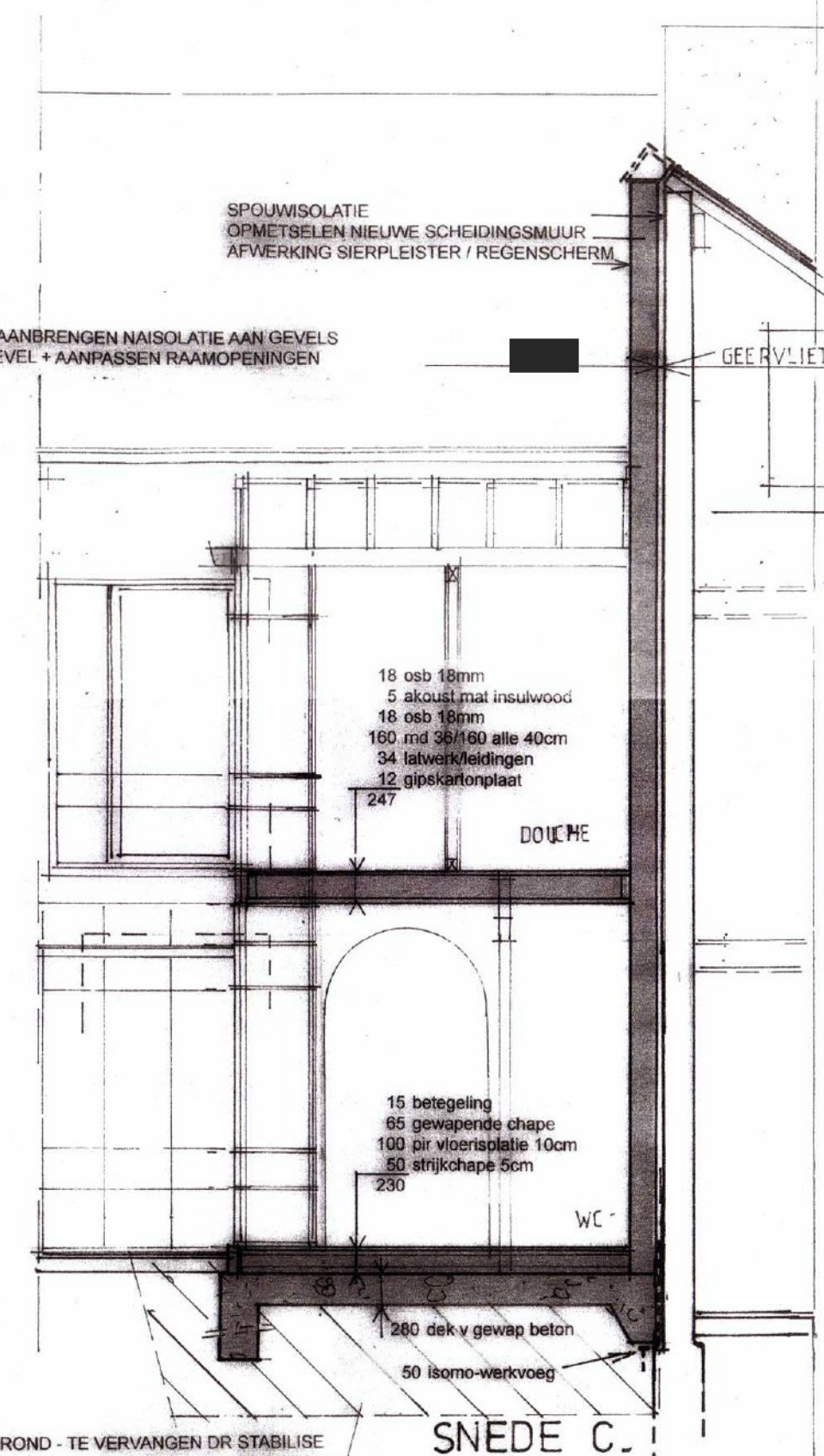
DAKENPLAN



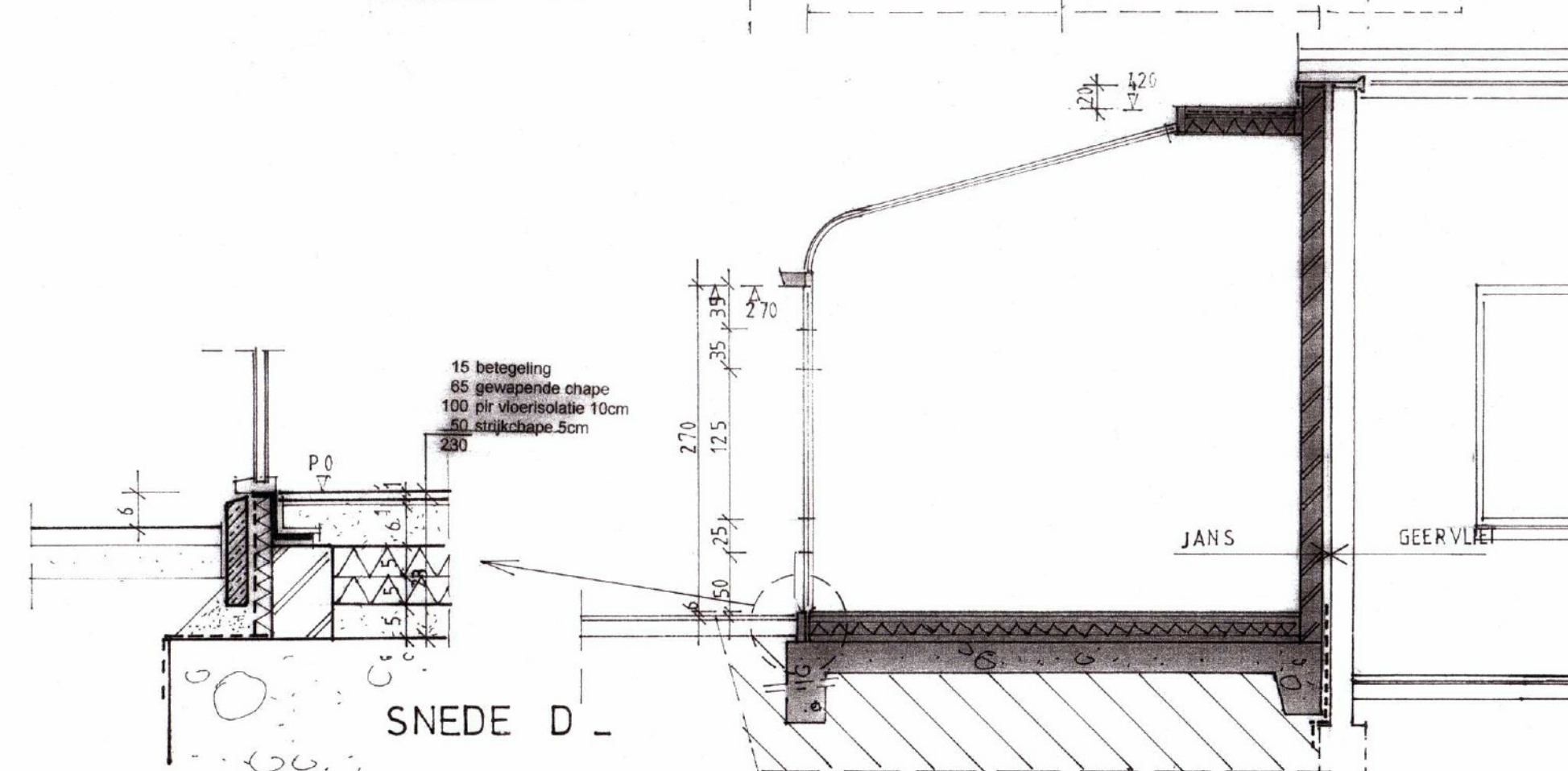
ZOLDER - DAKTIMMER



SNEDE B-B



SNEDE C-C



SNEDE D-D

REGULARISATIE V: #BOUWAANVRAAG: opdrachtgever: kadastraal: BLAD 3/3 ARCHITECT: nivele . architecten Tongerensteenvweg 4 - 3770 RIEMST TO 045 30 82 VOOR ARKKOORD	VERBOUWINGSWERKEN AAN WONING BIJBOUWEN V. VERANDA TEGEN SCHEIDSMUUR Roggenstraat 67 - 3700 RIEMST RIEMST - P. ALD. ZUSSEN - sectie A n: 758M en 757B NIEUWE TOESTAND INPLANTING - PROFIELEN - DAKENPLAN DOORSN B-B - C - D nivele . arch@telenet.be GEERVLIET-SMEEKENS aansprekende eigenaar	DOSSIER 14-02-2205 SCH: 1% - 2% DAT: 10/02/2017 DE GEMEENTE RIEMST NIVELLE JP de architect
--	---	---

SPOUWISOLATIE
OPMETSELEN NIEUWE SCHEIDINGSMUUR
AFWERKING SIERPLEISTER / REGENSCHERM

SIERPLEISTER + AANBRENGEN NAISOLATIE AAN GEVELS
TIE vd ACHTERGEVEL + AANPASSEN RAAMOPENINGEN

GEERVLIET

18 osb 18mm
5 akoust mat insulwood
18 osb 18mm
160 md 36/160 alle 40cm
34 latwerk/leidingen
12 gipskartonplaat
247

DOUCHE

15 betegeling
65 gewapende chape
100 pir vloerisolatie 10cm
50 strijkchape 5cm
230

WC

280 dek v gewap beton

50 isomo-werkvoeg

AANGEVULDE GROND - TE VERVANGEN DR STABILISE

SNEDE C.