



Gemeentebestuur  
Kruisstraat 2  
3390 Tielt-Winge  
tel. 016 63 40 08  
fax 016 63 95 48  
www.tielt-winge.be

## Besluit van het college van burgemeester en schepenen tot verlening van een omgevingsvergunning van 3 december 2024

Referentie omgevingsloket: **OMV\_2022085629**

Referentie gemeente: **2024/127**

### Feiten en context

De aanvraag ingediend door [REDACTED], werd per beveiligde zending verzonden op 11 september 2024. Deze aanvraag werd voor een eerste maal ontvangen op 11 september 2024 en vervolledigd op 23 september 2024. De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 10 oktober 2024.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van 1 halfopen handelshuis, het verbouwen van 1 halfopen huis en het doorvoeren van een gedeeltelijke functiewijziging van woning naar handel.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen. De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Leuvensesteenweg 240 en 242, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie B nrs. 274P en 274R.

### Juridische gronden

- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
- 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, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

### Adviezen

Het Agentschap Wegen en Verkeer bracht op 25 november 2024 (ingekomen op 25 november 2024) een gunstig advies uit.

### INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0020002 van 35.2 +75 tot 35.2 +98):

- De rooilijn ligt op 13 meter volgens plan K\_1193.
- De zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
- De minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 21 meter.

### BESLUIT

Het **Agentschap Wegen en Verkeer** adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten gewestwegen.

**Fluvius** bracht op 26 november 2024 (ingekomen op 26 november 2024) een gunstig advies uit.

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

- De verbouwing tot 2 wooneenheden en 2 handelspanden
- De sloop van bestaande bebouwing (veranda).

en geven we een gunstig advies (mits in acht name van de algemene voorschriften)

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

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

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

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

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

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

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

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

### Riolering

Voor riolering kunnen we een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen en aan de gewestelijke en/of provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater die in uw gemeente van kracht zijn.

## 1. Algemene bepalingen voor riolering en waterafvoer

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van Fluvius na te leven.

De aanvrager dient ook de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II voor de afvoer van hemel- en afvalwater na te leven.

De aanvrager staat in voor de plaatsing van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Zo dient hij onder meer te voldoen aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSV 'hemelwater') van 2 oktober 2023.

Dit advies doet geen uitspraak over of nazicht op de ontworpen riolering op het privé-gedeelte, noch op het nazicht van de GSV of de afwijkingen op de GSV. Dit advies zegt enkel iets i.k.v. de aansluitbaarheid op het openbaar rioleringsstelsel.

Via zoning-en-uitvoeringsplan kan u eenvoudig nakijken in welke cluster het perceel zich bevindt en de daaraan gekoppelde verplichtingen inzake septische putten.

Als voor het bouwproject een aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel noodzakelijk is, dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning een aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel aan te vragen. Dit kan online via [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be).

Van zodra de aansluitputjes (1 DWA- & 1 RWA-putje) geplaatst zijn, is de effectieve plaats en diepte van de aansluiting gekend. De privéwaterafvoer dient hierop afgestemd te worden. Alle maatregelen die de aanvrager dient te nemen tot het aanpassen van de privéwaterafvoer om te kunnen aansluiten, als niet aan deze voorwaarden voldaan wordt, zijn ten laste van de aanvrager.

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

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

Als de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften, hebben deze voorschriften voorrang.

We raden aan om:

- Geen sifonputjes te plaatsen op de vuilwaterafvoerleiding(en) aangezien deze putjes vaak verstoppert en in principe alle waterafvoeren in de woning een waterslot/sifon hebben.
- Het opgeslagen water van de hemelwaterput optimaal te gebruiken voor eventueel het spoelen van de toiletten, een buitenkraan voor het wassen van de auto, het besproeien van de tuin, ... en eventueel voor de wasmachine.
- Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwing vanuit de riolering te vermijden.

- Een ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel, eventueel via een ontluchtingspijp door het dak.
- Het is niet toegestaan om drainageleidingen aan te sluiten op de openbare riolering. Overeenkomstig de milieuwetgeving dient dit op eigen terrein te worden geïnfiltréerd.

## 2. Specifieke opmerkingen op het dossier

### Bestaande rioolaansluiting herbruiken

De bestaande huisaansluiting dient door de aanvrager gedetecteerd te worden, en dit dient te gebeuren nog voor de start van de grondwerken. Indien er een bestaande huisaansluiting aanwezig is t.h.v. de rooilijn dienen de eventuele nieuwe hemelwaterafvoerleiding en vuilwaterafvoerleiding t.h.v. de rooilijn tot aan en niet dieper dan de bestaande huisaansluiting samen gebracht te worden. T.h.v. de bestaande huisaansluiting voorziet de aanvrager aan de rooilijn op privaat domein aparte controleputjes op de eventuele hemelwaterafvoer en op de eventuele vuilwaterafvoer indien dit nog niet aanwezig is. Dit ontslaat de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. Dit kan online via [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be).

Indien de bestaande aansluiting niet hergebruikt kunnen worden dient de nieuwe aansluiting te gebeuren t.h.v. de Leuvensesteenweg.

### PSV Vlaams-Brabant

Conform de provinciale verordening wordt een noodoverloop komende van de hemelwaterput /infiltratievoorziening op het RWA-huisaansluitputje enkel toegestaan indien hiervoor een afwijking via de omgevingsvergunning verkregen is.

### 3. Keuring privéwaterafvoer

Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van de privéwaterafvoer verplicht sinds 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar rioleringsstelsel dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12/1, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement. De keuring dient uitgevoerd te worden vóór de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer. Enkel de door Fluvius erkende keurders komen voor deze keuring in aanmerking (zie Keuring riolering | Fluvius).

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

**Hulpverleningszone Oost** (Vlaams-Brabant) bracht op 22 oktober 2024 (ingekomen op 22 oktober 2024) een gedeeltelijk gunstig advies uit.

Beschrijving gebouw:

Het project omvat de verbouwing van 2 gebouwen met elk een handelszaak en een woning zonder volumeuitbreiding.

Het gebouw omvat (Indeling van toepassing in beide huisnummers)

kelder: kelder handelszaak

gelijkvloers: handelszaak, inkom woning

eerste verdieping: woning

tweede verdieping: woning

Aard en plaats van de centrale verwarming is niet weergegeven op de plannen

Volgende brandpreventiemaatregelen worden voorzien:

- brandwerende deuren aan de appartementen

- veiligheidsverlichting
- branddetectie
- alarmering
- blusmiddelen.

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](http://www.werk.belgie.be)
2. Codex welzijn op het werk, Boek 3, Arbeidsplaatsen, Titel 2, Elektrische installaties [www.werk.belgie.be](http://www.werk.belgie.be)
3. Codex welzijn op het werk, Boek III, Arbeidsplaatsen, Titel 3, Brandpreventie op de arbeidsplaatsen [www.werk.belgie.be](http://www.werk.belgie.be)
4. Codex welzijn op het werk, Boek 3, Arbeidsplaatsen, Titel 6, Veiligheids- en gezondheidssignalering [www.werk.belgie.be](http://www.werk.belgie.be)
5. Koninklijk Besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van:
  - Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning <http://www.werk.belgie.be/defaultTab.aspx?id=593>
6. Het KB van 20 mei 2022 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (bijlagen 1; 2/1; 5/1; 7). <https://www.civieleveiligheid.be/nl/brandpreventie>
7. Besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen (2021), in het bijzonder artikel 3.2, § 2. <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/vlaamse-codex-wonen>.

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

Overeenkomstig de politieverordening omtrent de brandveiligheid in horecazaken en gelijkaardige inrichtingen goedgekeurd op de gemeenteraad te Tielt-Winge van 16 september 2021.

Indien in de handelszaken een horecazaak wordt ondergebracht dient deze te voldoen aan de eisen van het zonale horecareglement en een aparte controle voor opening dient aangevraagd te worden.

Overeenkomstig basisnormen, Bijlage 2/1: lage gebouwen

1. De brandweerstand van de bouwelementen mag niet verminderd worden door allerhande doorvoeringen, zoals leidingen, buizen, kokers, uitzetvoegen van wanden e.d. en door eventuele openingen en constructies. De nodige beschermingsmiddelen dienen aangebracht om de vereiste brandweerstand te behouden (brandwerende kleppen, moffen, ...). De bepalingen van bijlage 7 zijn van toepassing (art.3.1).
2. De structurele elementen die de stabiliteit van het gebouw verzekeren zoals kolommen, dragende wanden, hoofdbalken, afgewerkte vloeren en andere essentiële delen moeten R 60 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.
3. De structurele elementen van het dak moeten R 30 hebben of het dak moet aan de binnenkant beschermd worden door een bouwelement (plafond) met EI30 (art.3.3). Er dient, bij controle door de brandweer, een attest voorgelegd te worden waaruit blijkt dat er voldaan is aan bovenvermelde eis.
4. Voor alle niveaus moet het volgnummer (-1, 0, 1, 2, ...) aangebracht worden op de overlopen van trappen en liften. De plaats en de richting van de uitgangen en

nooduitgangen moeten aangeduid worden met gepaste pictogrammen. De aanduiding van de uitgangen en nooduitgangen dient te voldoen aan de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk (art.4.5).

5. 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 'triplex' woningen dienen uitgerust te worden automatische branddetectie.

6. De gebruikers van het gebouw dienen in geval van brand op de hoogte gebracht te worden dat ze het gebouw dienen te verlaten. Daartoe is het gebouw uitgerust met een gepaste alarminstallatie. De woningen dienen eveneens uitgerust te worden met een drukknop. Het signaal van de sirene dient hoorbaar te zijn in het gehele gebouw.

7. De brandwerende deuren moeten geattesteerd worden door het BENOR-ATG kenmerk of gelijkwaardig en dienen geplaatst te worden door een door ISIB gecertificeerde plaatser. Een kopie van het plaatsingsattest afgeleverd door de plaatser aan de bouwheer moet worden voorgelegd.

8. De handelszaken dienen een 2de uitgang te bezitten welke in vluchtzin opengaat.

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

8. De bezetting van het gebouw valt onder type 2: zelfredzame en slapende bezetters. Voor de vereisten inzake de reactie bij brand die van toepassing zijn op de bouwproducten die gebruikt worden voor de bekleding van verticale wanden, plafonds en vloeren dienen de respectievelijke tabellen van bijlage 5/1 gevolgd te worden.

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

9. De werkgever moet:

- 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 fluïda
  - 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 brandweerkluis indien geen nachtbezetting)

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

Bijkomende adviezen

- **Draagbare en mobiele blusmiddelen**

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

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

#### Advies

- Er wordt een gunstig advies, inzake brandveiligheid, tot verbouwen verleend indien aan hoger vermelde opmerkingen wordt voldaan.
- Dit advies is niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Tevens werd het verslag uitsluitend opgesteld in functie van de vaststellingen gedaan tijdens een controle van de plannen.
- Volgende attesten dienen overgemaakt te worden aan de brandweerdienst voor de ingebruikname van het gebouw:
  - keuringsattest elektrische installatie
  - keuringsattest gasinstallatie
  - keuringsattest veiligheidsuitrustingen (veiligheidsverlichting, alarminstallatie)
  - keuringsattest branddetectie
  - attesten van de gebruikte materialen voor doorvoeringen door Rf-wanden
  - attest plaatser brandwerende deuren
- Van zodra de werken uitgevoerd zijn dient de brandweer hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht te worden.
- Er kan geen enkele zekerheid van volledige beveiliging tegen brand of totale evacuatie gegeven worden, gezien deze beveiliging en evacuatie steeds en hoofdzakelijk afhankelijk zal blijven van het strikt naleven van de verplichtingen en het opvolgen van de ordemaatregelen, de voorzichtigheid en de waakzaamheid van de aanwezigen.
- Er wordt een retributie geheven voor het afleveren van dit brandweeradvis. De factuur zal rechtstreeks naar de bouwheer gezonden worden.

**Proximus** stelde op 23 november 2024 geen bezwaar te hebben tegen de voorgestelde werken.

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden aan onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via [https://www.proximus.be/nl/id\\_f\\_cr\\_afbraak/particulieren/r-orphans/forms/afbraak.html](https://www.proximus.be/nl/id_f_cr_afbraak/particulieren/r-orphans/forms/afbraak.html)

**Wyre** bracht op 15 oktober 2024 (ingekomen op 15 oktober 2024) een gunstig advies uit. Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al

aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015 66 66 66 op de hoogte te brengen.

**De Watergroep** bracht op 11 oktober 2024 (ingekomen op 11 oktober 2024) een gedeeltelijk gunstig advies uit.

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Er wordt geen melding gemaakt voor het realiseren van een nieuwe drinkwateraftakking of het verplaatsen van de bestaande drinkwateraftakking. Voor de eventuele wijziging van een bestaande aftakking dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen. De kosten voor de wijziging van de aftakking zijn ten laste van de aanvrager. Je aanvraag tot wijziging doe je hier: [Wijziging drinkwateraftakking](#).

Indien de gevraagde wijziging niet voldoet aan de voorwaarden tot wijziging, kan er vanuit De Watergroep beslist worden de aanvraag om te zetten naar een afsluiting op de openbare weg van de bestaande aftakking en aanleg van een nieuwe aftakking.

## **Argumentatie**

### Stedenbouwkundige basisgegevens

Het terrein is volgens het gewestplan Aarschot \_ Diest, vastgesteld bij KB van 7 november 1978 gelegen in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaalculturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De aangevraagde handelingen zijn in overeenstemming met dit plan.

### Historiek

Op basis van het dossier en de beschikbare informatie blijkt dat er voor deze aanvraag geen relevante historische dossiers zijn.

### Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

#### Beschrijving van de plaats

Het project bevindt zich vlak naast de Sint-Joriskerk, gelegen in het centrum van Sint-Joris-Winge. Deze gunstige locatie is rijkelijk uitgerust met enkele nodige elementaire voorzieningen zoals een school, postkantoor, gemeenschapscentrum, sportclub, ...

#### Beschrijving van de aanvraag:

Het verbouwen van 1 halfopen handelshuis en het verbouwen van 1 halfopen huis en het doorvoeren van een gedeeltelijke functiewijziging van woning naar handel.



#### Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

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 18 oktober 2024 tot en met 16 november 2024.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

#### Project-MER

Voor deze aanvraag diende geen project-MER opgesteld te worden.

#### Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 3 december 2024. Het verslag is voorwaardelijk gunstig: De werken uit te voeren overeenkomstig de aan de aangevraagde adviezen aangepaste plannen (TW/TD/RV/2024/127).

#### Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

##### A) Planologische toets

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan Aarschot – Diest KB 7 november 1978.

##### B) Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Leuvensesteenweg een voldoende uitgeruste weg is.

##### C) Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

##### D) Mer-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag geen project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit).

##### E) natuurtoets

De aanvraag dient niet onderworpen te worden aan de natuurtoets.

##### F) Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag dient niet onderworpen te worden aan de erfgoed- of archeologietoets.

G) Mobiliteit - MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Voor de aanvraag dient geen MOBER opgesteld te worden.

H) Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag stelt voor om de 2 panden grondig te renoveren. Er zal een energetische verbouwing van de 2 gekoppelde panden worden uitgevoerd. Onderstaande werken zullen worden uitgevoerd:

- de veranda aan de voorzijde zal worden verwijderd.
- het intern verbouwen en herinrichten van de panden
- er zal isolatie worden aangebracht aan de voorgevels, rechtergevels en achtergevels.
- de binnenkoer heraanleggen.

Op 21 mei 2024 keurde het college van burgemeester en schepenen de aanvraag tot opname in het vergunningenregister goed. Als onderwerp lag het handelshuis en de woningen en aanbouwen in de tuinzone voor.

De panden werden opgenomen in het vergunningenregister waardoor ze in aanmerking komen om integraal verbouwd te worden.

Intern zullen er kleine werken worden uitgevoerd zodat de handelsruimtes onafhankelijk van de bovenliggende woonruimtes kunnen gebruikt worden. Op die manier wordt er voor Leuvensesteenweg 240 een handelsruimte van 156,25 m<sup>2</sup> gecreëerd. Achteraan is de toegang tot de verticale circulatie van het appartement bereikbaar via de binnenkoer. Op het eerste en tweede niveau is een appartement met een oppervlakte van 228,46 m<sup>2</sup> ingericht.

Voor Leuvensesteenweg 242 is de toegang van de verticale circulatie bereikbaar via een deur in de voorgevel. De handelsruimte op het gelijkvloers is 241,55 m<sup>2</sup> groot en bereikbaar via de voorgevel. De ruimtes achteraan zijn ook toegankelijk via de binnenkoer.

De appartementen zijn ruim opgevat. Ook op het gelijkvloers is genoeg ruimte voor gewone berging en fietsberging van de woonruimtes. In de tuinzone zijn er 4 parkeerplaatsen voorzien. Op die manier zijn er afdoende parkeerplaatsen per woontiteit.

De twee gebouwen en de achterbouwen worden geïsoleerd en afgewerkt met crepie in twee tinten mokka. Extra isolerende beglazing is voorzien voor beide gebouwen. De bestaande lichten in de linker gemene muur van nummer 242 worden vervangen door nieuwe vaste ramen met ondoorzichtig glas. Op die manier kan de privacy naar het aangrenzend perceel gewaarborgd worden.

Om te voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwater zal er voor Leuvensesteenweg 240 een voorziening van 25.000 liter geplaatst worden. Voor Leuvensesteenweg 242 zal er een voorziening van 30.000 liter geplaatst worden.

Er zal ingezet worden op maximaal herbruik van het regenwater. Door de geschiedenis heen is het perceel heel dicht bebouwd geworden daarom zal men de binnenkoer buiten de parkeerplaatsen zoveel mogelijk groenzone vrijwaren. Daarnaast zal er een bovengrondse infiltratiezone worden voorzien met een inhoud van 15.470 liter. Er wordt ook maximaal ingezet om zoveel mogelijk van de oude verhardingen te verwijderen en groenzones aan te maken, vooral in de voortuin zone van de 2 gebouwen, waar nu alles verhard is.

De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing. Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels.

#### I) Resultaten openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Dit openbaar onderzoek vond plaats van 18 oktober 2024 tot 16 november 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

#### J) Bespreking adviezen

Het Agentschap Wegen en Verkeer bracht op 25 november 2024 (ingekomen op 25 november 2024) een gunstig advies uit.

#### INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0020002 van 35.2 +75 tot 35.2 +98):

- De rooilijn ligt op 13 meter volgens plan K\_1193.
- De zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
- De minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 21 meter.

#### BESLUIT

**Het Agentschap Wegen en Verkeer** adviseert **GUNSTIG** betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten gewestwegen.

**Fluvius** bracht op 26 november 2024 (ingekomen op 26 november 2024) een gunstig advies uit.

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

- De verbouwing tot 2 wooneenheden en 2 handelspanden
- De sloop van bestaande bebouwing (veranda).

en geven we een gunstig advies (mits in acht name van de algemene voorschriften)

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

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

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

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

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

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

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

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

## Riolering

Voor riolering kunnen we een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen en aan de gewestelijke en/of provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater die in uw gemeente van kracht zijn.

### 1. Algemene bepalingen voor riolering en waterafvoer

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van Fluvius na te leven.

De aanvrager dient ook de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II voor de afvoer van hemel- en afvalwater na te leven.

De aanvrager staat in voor de plaatsing van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Zo dient hij onder meer te voldoen aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSV 'hemelwater') van 2 oktober 2023.

Dit advies doet geen uitspraak over of nazicht op de ontworpen riolering op het privé-gedeelte, noch op het nazicht van de GSV of de afwijkingen op de GSV. Dit advies zegt enkel iets i.k.v. de aansluitbaarheid op het openbaar rioleringsstelsel.

Via zonering-en-uitvoeringsplan kan u eenvoudig nakijken in welke cluster het perceel zich bevindt en de daaraan gekoppelde verplichtingen inzake septische putten.

Als voor het bouwproject een aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel noodzakelijk is, dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning een aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel aan te vragen. Dit kan online via [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be).

Van zodra de aansluitputjes (1 DWA- & 1 RWA-putje) geplaatst zijn, is de effectieve plaats en diepte van de aansluiting gekend. De privéwaterafvoer dient hierop afgestemd te worden. Alle maatregelen die de aanvrager dient te nemen tot het aanpassen van de

privéwaterafvoer om te kunnen aansluiten, als niet aan deze voorwaarden voldaan wordt, zijn ten laste van de aanvrager.

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

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

Als de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften, hebben deze voorschriften voorrang.

We raden aan om:

- Geen sifonputjes te plaatsen op de vuilwaterafvoerleiding(en) aangezien deze putjes vaak verstoppert en in principe alle waterafvoeren in de woning een waterslot/sifon hebben.
- Het opgeslagen water van de hemelwaterput optimaal te gebruiken voor eventueel het spoelen van de toiletten, een buitenkraan voor het wassen van de auto, het besproeien van de tuin, ... en eventueel voor de wasmachine.
- Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwing vanuit de riolering te vermijden.
- Een ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel, eventueel via een ontluchtingspijp door het dak.
- Het is niet toegestaan om drainageleidingen aan te sluiten op de openbare riolering. Overeenkomstig de milieuwetgeving dient dit op eigen terrein te worden geïnfiltreerd.

## 2. Specifieke opmerkingen op het dossier

### Bestaande rioolaansluiting herbruiken

De bestaande huisaansluiting dient door de aanvrager gedetecteerd te worden, en dit dient te gebeuren nog voor de start van de grondwerken. Indien er een bestaande huisaansluiting aanwezig is t.h.v. de rooilijn dienen de eventuele nieuwe hemelwaterafvoerleiding en vuilwaterafvoerleiding t.h.v. de rooilijn tot aan en niet dieper dan de bestaande huisaansluiting samen gebracht te worden. T.h.v. de bestaande huisaansluiting voorziet de aanvrager aan de rooilijn op privaat domein aparte controleputjes op de eventuele hemelwaterafvoer en op de eventuele vuilwaterafvoer indien dit nog niet aanwezig is. Dit ontslaat de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. Dit kan online via [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be).

Indien de bestaande aansluiting niet hergebruikt kunnen worden dient de nieuwe aansluiting te gebeuren t.h.v. de Leuvensesteenweg.

### PSV Vlaams-Brabant

Conform de provinciale verordening wordt een noodoverloop komende van de hemelwaterput /infiltratievoorziening op het RWA-huisaansluitputje enkel toegestaan indien hiervoor een afwijking via de omgevingsvergunning verkregen is.

## 3. Keuring privéwaterafvoer

Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van de privéwaterafvoer verplicht sinds 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar

rioleringsstelsel dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12/1, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement. De keuring dient uitgevoerd te worden vóór de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer. Enkel de door Fluvius erkende keurders komen voor deze keuring in aanmerking (zie Keuring riolering | Fluvius).

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

**Hulpverleningszone Oost (Vlaams-Brabant)** bracht op 22 oktober 2024 (ingekomen op 22 oktober 2024) een gedeeltelijk gunstig advies uit.

Beschrijving gebouw:

Het project omvat de verbouwing van 2 gebouwen met elk een handelszaak en een woning zonder volumeuitbreiding.

Het gebouw omvat (Indeling van toepassing in beide huisnummers)

kelder: kelder handelszaak

gelijkvloers: handelszaak, inkom woning

eerste verdieping: woning

tweede verdieping: woning

Aard en plaats van de centrale verwarming is niet weergegeven op de plannen

Volgende brandpreventiemaatregelen worden voorzien:

- brandwerende deuren aan de appartementen
- veiligheidsverlichting
- branddetectie
- alarmering
- blusmiddelen

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](http://www.werk.belgie.be)
2. Codex welzijn op het werk, Boek 3, Arbeidsplaatsen, Titel 2, Elektrische installaties [www.werk.belgie.be](http://www.werk.belgie.be)
3. Codex welzijn op het werk, Boek III, Arbeidsplaatsen, Titel 3, Brandpreventie op de arbeidsplaatsen [www.werk.belgie.be](http://www.werk.belgie.be)
4. Codex welzijn op het werk, Boek 3, Arbeidsplaatsen, Titel 6, Veiligheids- en gezondheidssignalering [www.werk.belgie.be](http://www.werk.belgie.be)
5. Koninklijk Besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van:  
- Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning <http://www.werk.belgie.be/defaultTab.aspx?id=593>
6. Het KB van 20 mei 2022 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (bijlagen 1; 2/1; 5/1; 7). <https://www.civieleveiligheid.be/nl/brandpreventie>
7. Besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen (2021), in het bijzonder artikel 3.2, § 2. <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/vlaamse-codex-wonen>.

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

Overeenkomstig de politieverordening omtrent de brandveiligheid in horecAZaken en  
gelijkaardige inrichtingen goedgekeurd op de gemeenteraad te Tiel-Winge van 16  
september 2021.

Indien in de handelszaken een horecazaak wordt ondergebracht dient deze te voldoen aan  
de eisen van het zonale horecareglement en een aparte controle voor opening dient  
aangevraagd te worden.

Overeenkomstig basisnormen, Bijlage 2/1: lage gebouwen

1. De brandweerstand van de bouwelementen mag niet verminderd worden door  
allerhande doorvoeringen, zoals leidingen, buizen, kokers, uitzetvoegen van wanden e.d. en  
door eventuele openingen en constructies. De nodige beschermingsmiddelen dienen  
aangebracht om de vereiste brandweerstand te behouden (brandwerende kleppen,  
moffen, ...). De bepalingen van bijlage 7 zijn van toepassing (art.3.1).
2. De structurele elementen die de stabiliteit van het gebouw verzekeren zoals kolommen,  
dragende wanden, hoofdbalken, afgewerkte vloeren en andere essentiële delen moeten R  
60 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.
3. De structurele elementen van het dak moeten R 30 hebben of het dak moet aan de  
binnenkant beschermd worden door een bouwelement (plafond) met EI30 (art.3.3). Er  
dient, bij controle door de brandweer, een attest voorgelegd te worden waaruit blijkt dat er  
voldaan is aan bovenvermelde eis.
4. Voor alle niveaus moet het volgnummer (-1, 0, 1, 2, ...) aangebracht worden op de  
overlopen van trappen en liften. De plaats en de richting van de uitgangen en  
nooduitgangen moeten aangeduid worden met gepaste pictogrammen. De aanduiding van  
de uitgangen en nooduitgangen dient te voldoen aan de bepalingen betreffende de  
veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk (art.4.5).
5. 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 'triplex' woningen dienen uitgerust te worden automatische  
branddetectie.
6. De gebruikers van het gebouw dienen in geval van brand op de hoogte gebracht te  
worden dat ze het gebouw dienen te verlaten. Daartoe is het gebouw uitgerust met een  
gepaste alarminstallatie. De woningen dienen eveneens uitgerust te worden met een  
druknop. Het signaal van de sirene dient hoorbaar te zijn in het gehele gebouw.
7. De brandwerende deuren moeten geattesteerd worden door het BENOR-ATG kenmerk  
of gelijkwaardig en dienen geplaatst te worden door een door ISIB gecertificeerde plaatser.  
Een kopie van het plaatsingsattest afgeleverd door de plaatser aan de bouwheer moet  
worden voorgelegd.
8. De handelszaken dienen een 2de uitgang te bezitten welke in vluchtzin opengaat.

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

9. De bezetting van het gebouw valt onder type 2: zelfredzame en slapende bezetters. Voor  
de vereisten inzake de reactie bij brand die van toepassing zijn op de bouwproducten die  
gebruikt worden voor de bekleding van verticale wanden, plafonds en vloeren dienen de  
respectievelijke tabellen van bijlage 5/1 gevolgd te worden.

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

10. De werkgever moet:
  - een risicoanalyse betreffende het brandrisico uitvoeren
  - specifieke preventie maatregelen treffen door:

- o het oprichten en uitrusten van een brandbestrijdingsdienst;
  - o preventiemaatregelen treffen om brand te voorkomen;
  - o het verzekeren van een snelle en veilige evacuatie van werknemers en aanwezigepersonen;
  - o elk begin van brand vlug en doelmatig te bestrijden;
  - o de schadelijke gevolgen van brand te beperken;
  - o de tussenkomst van de openbare hulpdiensten te vergemakkelijken;
  - o periodieke controles en onderhoud te laten uitvoeren.
- een intern noodplan opstellen. Dit plan omvat o.a.:
    - o de locatie van de elektrische installaties
    - o de locatie en werking van de sluitkranen van de gebruikte vloeistoffen
    - o de locatie en de werking van de ventilatiesystemen
    - o 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 brandweerkluis indien geen nachtbezetting)

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

#### Bijkomende adviezen

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

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

#### Advies

- Er wordt een gunstig advies, inzake brandveiligheid, tot verbouwen verleend indien aan hoger vermelde opmerkingen wordt voldaan.
- Dit advies is niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Tevens werd het verslag uitsluitend opgesteld in functie van de vaststellingen gedaan tijdens een controle van de plannen.
- Volgende attesten dienen overgemaakt te worden aan de brandweerdienst voor de ingebruikname van het gebouw:
  - o keuringsattest elektrische installatie
  - o keuringsattest gasinstallatie
  - o keuringsattest veiligheidsuitrustingen (veiligheidsverlichting, alarminstallatie )
  - o keuringsattest branddetectie
  - o attesten van de gebruikte materialen voor doorvoeringen door Rf-wanden
  - o attest plaatser brandwerende deuren



- Van zodra de werken uitgevoerd zijn dient de brandweer hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht te worden.
- Er kan geen enkele zekerheid van volledige beveiliging tegen brand of totale evacuatie gegeven worden, gezien deze beveiliging en evacuatie steeds en hoofdzakelijk afhankelijk zal blijven van het strikt naleven van de verplichtingen en het opvolgen van de ordemaatregelen, de voorzichtigheid en de waakzaamheid van de aanwezigen.
- Er wordt een retributie geheven voor het afleveren van dit brandweeradvis. De factuur zal rechtstreeks naar de bouwheer gezonden worden.

**Proximus** stelde op 23 november 2024 geen bezwaar te hebben tegen de voorgestelde werken.

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden aan onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via [https://www.proximus.be/nl/id\\_f\\_cr\\_afbraak/particulieren/r-orphans/forms/afbraak.html](https://www.proximus.be/nl/id_f_cr_afbraak/particulieren/r-orphans/forms/afbraak.html).

**Wyre** bracht op 15 oktober 2024 (ingekomen op 15 oktober 2024) een gunstig advies uit. Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015 66 66 66 op de hoogte te brengen.

**De Watergroep** bracht op 11 oktober 2024 (ingekomen op 11 oktober 2024) een gedeeltelijk gunstig advies uit.

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Er wordt geen melding gemaakt voor het realiseren van een nieuwe drinkwateraftakking of het verplaatsen van de bestaande drinkwateraftakking. Voor de eventuele wijziging van een bestaande aftakking dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen. De kosten voor de wijziging van de aftakking zijn ten laste van de aanvrager. Je aanvraag tot wijziging doe je hier: [Wijziging drinkwateraftakking](#).

Indien de gevraagde wijziging niet voldoet aan de voorwaarden tot wijziging, kan er vanuit De Watergroep beslist worden de aanvraag om te zetten naar een afsluiting op de openbare weg van de bestaande aftakking en aanleg van een nieuwe aftakking.

#### Algemene conclusie

Om bovenvermelde redenen is het ingediende project planologisch, architecturaal en stedenbouwkundig verantwoord.

## **Financiële gevolgen**

Naar aanleiding van de aanvraag is door de bouwheer een dossierkost ten bedrage van 180 euro verschuldigd. Deze kost wordt geïnd op het exploitatiebudget, op het algemeen rekeningnummer 73180000 (Belastingen op administratieve stukken) van het beleidsitem 002000 (Fiscale aangelegenheden).

## **Bijlagen**

De dossierstukken deel uitmakend van het dossier met referentie OMV\_2022085629.

## **Besluit:**

De aanvraag ingediend door **GROUP STAS NV** inzake het verbouwen van 1 halfopen handelshuis en het verbouwen van 1 halfopen huis en het doorvoeren van een gedeeltelijke functiewijziging van woning naar handel., te Leuvensesteenweg 240 en 242, 3390 Tielt-Winge, kadastraal gekend als afdeling 4 sectie B nrs. 274P en 274R voorwaardelijk te vergunnen voor onbepaalde duur.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

De werken uit te voeren overeenkomstig de aan de aangevraagde adviezen aangepaste plannen (TW/TD/RV/2024/127).

## **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 inkennisstelling 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 gedeelten, 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 aktename 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.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het omgevingsloket ([www.omgevingsloket.be](http://www.omgevingsloket.be)),
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:  
De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, Dienst Vergunningen, Provincieplein 1, 3010 Leuven.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op.

Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op 12 december 2024. Deze dag is niet inbegrepen.

Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- De vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- Het college van burgemeester en schepenen van Tielt-Winge, Kruisstraat 2, 3390 Tielt-Winge.
- De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, Dienst Vergunningen, Provincieplein 1, 3010 Leuven

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie OMV\_2022085629;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossier-taks van 100 euro op het volgende rekeningnummer BE55 0910 2163 2544 van de provincie Vlaams-Brabant met als referentie "RMT-VGN-naam gemeente(n) aanvraag + naam beroepsindiener" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

**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.

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

### 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.

Namens het college

Algemeen directeur

burgemeester

Getekend door: Kurt Yskout (Signature)  
Getekend op: 2024-12-11 15:26:08 +01:00  
Reden: Ik keur dit document goed

 Yskout Kurt

 Vlaamse  
overheid

Getekend door: Rudi Beeken (Signature)  
Getekend op: 2024-12-13 08:05:54 +01:00  
Reden: Ik keur dit document goed



Kurt Yskout

Rudi Beeken