

Bijlage n. 2021/0210

**Vereniging van de mede-eigenaars
"Achter de Grijpen"
met zetel te Tienen (Kumtich) Spoorwegstraat 19**

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Dit reglement van interne orde omvat onder meer:

- de regels met betrekking tot de wijze van bijeenroepen, de werking en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, de modaliteiten voor de hernieuwing ervan en de eventuele opzegging van zijn contract alsook de verplichtingen die resulteren uit de beëindiging van zijn opdracht,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars wordt gehouden.

HOOFDSTUK I - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS: WIJZE VAN OPROEPING, WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS

AFDELING 1 - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 1. - Naam - Zetel - Ondernemingsnummer - Woonstkeuze

Deze vereniging heet "Achter de Grijpen".

Ze heeft haar zetel in het gebouw gelegen te Tienen (Kumtich) Spoorwegstraat 19. Alle documenten die uitgaan van de vereniging van de mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer.

Ze kiest woonst op de officiële woonplaats of op het kantoor van de syndicus.

Artikel 2. - Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling

De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid zodra de twee hiernavolgende voorwaarden zijn voldaan:

- de overdracht of de toewijzing van een kavel die de onverdeeldheid tot stand brengt;
- de overschrijving van deze statuten in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Bij gebrek aan overschrijving kan de vereniging van mede-eigenaars haar rechtspersoonlijkheid niet doen gelden. Derden kunnen er zich echter wel op beroepen tegen haar.

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging.



Ze beschikken elk over een aantal stemmen dat gelijk is aan hun aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 3. - Ontbinding - Vereffening

a) Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars wordt van rechtswege ontbonden zodra de onverdeeldheid ten einde is gekomen. Ze zal van rechtswege herleven wanneer de onverdeeldheid komt te herleven. De vernietiging van het gebouw, ook volledig, houdt niet automatisch de ontbinding van de vereniging in.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet worden genomen *met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars* en moet worden vastgesteld bij authentieke akte. De algemene vergadering kan de vereniging echter niet ontbinden wanneer het gebouw onderworpen blijft aan de artikelen 3.68 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek (Oude artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek).

De vereniging van mede-eigenaars kan tot slot door de rechter worden ontbonden op verzoek van elke belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

b) Vereffening

De vereniging blijft bestaan voor de noden van haar vereffening. Ze vermeldt in alle stukken dat ze in vereffening is. De zetel blijft gevestigd in het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze statuten.

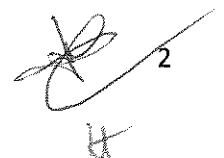
De algemene vergadering van mede-eigenaars of, indien ze in gebreke blijft dit te doen, de syndicus, duidt een of meerdere vereffenaars aan. Deze benoeming wordt vastgesteld in de authentieke akte. De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102 en 2:147 WVV (Oude artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, §1, en 57 van het Wetboek van Vennootschappen) zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt, moet worden verleden door een notaris en moet worden overgeschreven in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte van afsluiting van de vereffening omvat:

- a) de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en de bescheiden van de vereniging zullen bewaard blijven gedurende minstens vijf jaar vanaf voormelde overschrijving;
- b) de maatregelen die werden genomen met het oog op de consignatie van de gelden en waarden die toekomen aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars en waarvan de overhandiging nog niet kon gebeuren.

Alle rechtshandelingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars, verjaren door verloop van vijf jaar vanaf de overschrijving van de akte van afsluiting van de vereffening bij het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.



Artikel 4. – Vermogen van de vereniging van de mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars mag slechts eigenaar zijn van de roerende goederen die nodig zijn voor het verwezenlijken van haar doel.

Als gevolg daarvan kan ze geen houder zijn van onroerende zakelijke rechten, die aan de mede-eigenaars blijven toebehoren; dat geldt onder meer voor de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars mag eigenaar zijn van alle roerende zaken die nodig zijn voor het goede beheer van de mede-eigendom, waaronder contant geld, fondsen die bij een bank zijn gedeponneerd, bureau, computer, onderhoudsmaterieel, alsook alle decoratieve en nutselementen, zoals antennes, schilderijen of objecten die de gemeenschappelijke delen aankleden. Dat vermogen bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Artikel 5. - Voorwerp

De vereniging van mede-eigenaars heeft het behoud en het beheer van het gebouw als voorwerp.

Artikel 6. – Gedeelde hoofdelijkheid van de mede-eigenaars

Onverminderd artikelen 3.92 §6 van het Burgerlijk Wetboek (oud artikel 577-9, §5 van het Burgerlijk Wetboek), kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden vervolgd op het vermogen van elke mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming in overeenstemming met artikel 3.87 § 6, hetzij het eerste lid, hetzij het tweede lid van het Burgerlijk Wetboek (oud artikel 577-6, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid), naargelang van het geval.

Ingeval een rechtsvordering wordt ingesteld door een mede-eigenaar en bij gebrek aan een beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, indien de aansprakelijkheid van de vereniging van de mede-eigenaars ter discussie staat, zal de betrokken mede-eigenaar deelnemen aan de rechtsplegingskosten en de kosten voor de advocaat in evenredigheid met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, onverminderd de eindafrekening wanneer, naar aanleiding van die beslissing, de vereniging van de mede-eigenaars wordt veroordeeld.

Artikel 7. - Rechtsvorderingen

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om te handelen in rechte, als eiser en als verweerder. Ze wordt geldig vertegenwoordigd door de syndicus.

Elke eigenaar behoudt zich het recht voor om rechtsvorderingen alleen in te stellen met betrekking tot zijn kavel, na per aangetekend schrijven de syndicus te hebben ingelicht, die op zijn beurt de mede-eigenaars informeert.

AFDELING 2 - ALGEMENE VERGADERINGEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

Artikel 8. - Bevoegdheden

De algemene vergadering van mede-eigenaars beschikt over alle bevoegdheden van beheer en van bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van die welke op grond van de wet en van deze statuten zijn toegewezen aan de syndicus alsook aan elke mede-eigenaar of bewoner.

Onder dit voorbehoud is de algemene vergadering van mede-eigenaars het opperste bestuursorgaan van het gebouw wanneer het gaat om de gemene belangen. Ze beschikt dan ook over de meest uitgebreide bevoegdheden om soeverein te beslissen over de gemeenschappelijke belangen, in overeenstemming met de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de wetten ter zake.

Bij wijze van voorbeeld behoren onder meer tot haar bevoegdheden:

- de benoeming en de herroeping van de syndicus,
- de benoeming van een commissaris van de rekeningen,
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering is niet bevoegd om de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen, behalve wanneer alle mede-eigenaars optreden.

Artikel 9. - Samenstelling

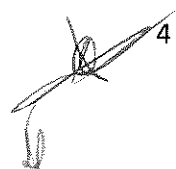
De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars, ongeacht het aantal aandelen die ze bezitten in de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar mag zich laten bijstaan door een persoon op voorwaarde dat syndicus per aangetekende brief en minstens vier werkdagen vóór de datum van de algemene vergadering wordt ingelicht. Die persoon mag de bespreking tijdens de algemene vergadering leiden noch monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht met betrekking tot een privatieve kavel of wanneer de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, en behalve wanneer de titel die de verdeling van het eigendomsrecht teweegbrengt de houder aanduidt van het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering, wordt het recht op deelname aan de beraadslagingen van de algemene vergadering opgeschort tot de belanghebbenden de persoon aanduiden die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet mogen deelnemen aan de aanduiding van deze lasthebber, duiden de andere belanghebbenden laatstgenoemde geldig aan. Laatstgenoemde wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de identiteit van hun lasthebber schriftelijk mee aan de syndicus.

Artikel 10. - Volmachten

Elke mede-eigenaar mag een lasthebber aanduiden, al dan niet mede-eigenaar, om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen, waarbij niemand een mede-eigenaar mag vertegenwoordigen als hij geen houder is van een schriftelijke lastgeving waarin uitdrukkelijk de datum van de algemene vergadering en de naam van de lasthebber wordt vermeld, bij gebrek waaraan de lastgeving als onbestaande zal worden beschouwd. De volmacht kan algemeen of bijzonder zijn en heeft slechts betrekking op één algemene vergadering, behalve in geval van een algemene of bijzondere notariële



volmacht. Behoudens andersluidende bepaling, geldt een volmacht die wordt verleend voor een algemene vergadering eveneens voor de algemene vergadering die wordt georganiseerd na een onvoldoende quorum tijdens de eerste algemene vergadering.

Het bureau van de algemene vergadering controleert de regelmatigheid van de volmachten en beslist hieromtrent soeverein.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag echter meer dan drie stemvolmachten krijgen wanneer het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachten niet hoger is dan tien procent van het totale aantal stemmen dat verbonden is aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus mag niet tussenkomen als lasthebber van een mede-eigenaar op de algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht om, als hij mede-eigenaar is, in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering.

De volmachten zullen gehecht blijven aan de notulen.

Elke mede-eigenaar mag zich op de algemene vergadering laten bijstaan door een persoon van zijn keuze op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

Artikel 11. – Datum en plaats van de gewone algemene vergadering

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de eerste helft van de maand juni op de plaats die is vermeld in de bijeenroeping en, bij gebrek daaraan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 12. - Oproepingen

a) Principes

De bijeenroeping vermeldt de plaats, de dag en het uur waarop de vergadering zal plaatsvinden, alsook de agenda met de lijst van de te bespreken punten. Ze vermeldt eveneens de modaliteiten voor raadpleging van de documenten die betrekking hebben op de punten die op de agenda zijn ingeschreven.

De syndicus moet de gewone algemene vergadering bijeenroepen.

Hij kan bovendien te allen tijde een algemene vergadering bijeenroepen wanneer er dringend een beslissing moet worden genomen in het belang van de mede-eigendom.

Een of meerdere mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Dat verzoek moet aangetekend worden gericht aan de syndicus die de bijeenroepingen moet versturen binnen de dertig dagen na ontvangst ervan. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dat verzoek, kan één van de eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend zelf de algemene vergadering bijeenroepen. Bij gebrek aan een syndicus, mogen de raad van mede-eigendom of, bij ontstentenis, de voorzitter van de laatste algemene vergadering

of, bij ontstentenis, een of meerdere mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen ten einde een syndicus te benoemen.

Wanneer, in de schoot van de algemene vergadering, de vereiste meerderheid niet wordt bereikt, kan elke mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig, op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om de werken die hij nuttig acht, uit te voeren op eigen kosten, ook wanneer ze betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich ertegen verzet zonder grondige reden. Zodra hij één van de vorderingen heeft ingesteld waarvan sprake in artikel 3.92 §§ 4 en 5 van het Burgerlijk Wetboek (Oud artikel 577-9 §§ 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek), en op voorwaarde dat zijn vordering niet wordt afgewezen, is de eiser bevrijd van elke aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten binnen de termijn die laatstgenoemde bepaalt, ten einde te beraadslagen over het voorstel dat voormeld mede-eigenaar bepaalt, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen.

d) Termijnen en manieren van verzending

Behoudens dringende gevallen, worden de bijeenroepingen verstuurd minstens vijftien kalenderdagen vóór de datum van de algemene vergadering.

De bijeenroeping wordt verstuurd bij een ter post aangetekende brief, tenzij de bestemmelingen individueel, uitdrukkelijk en door middel van om het even welk schriftelijk communicatiemiddel, zelfs wanneer het niet getekend is, hebben aanvaard om de bijeenroeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

e) Adres van bijeenroeping

De belanghebbenden moeten aan de syndicus, per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs, elke adresverandering melden. De bijeenroepingen worden geldig gedaan aan het laatste, door de syndicus gekende adres op de datum van verzending.

f) Syndicus en voorlopig syndicus

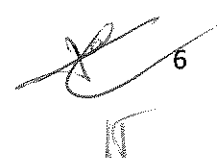
Wanneer de syndicus of de voorlopig syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij worden opgeroepen voor de algemene vergaderingen, maar zal hij slechts een raadgevende stem hebben, onverminderd de toepassing van artikel 3.87, § 7, lid 6 van het Burgerlijk Wetboek (Oud artikel 577-6, § 7, lid 6, van het Burgerlijk Wetboek).

g) Raadpleging

De bijeenroeping duidt de modaliteiten aan voor het raadplegen van de documenten die betrekking hebben op de geagendeerde punten.

Kosten

De administratieve kosten in verband met de bijeenroeping voor de algemene vergadering vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

 6

Artikel 13. - Agenda

De agenda wordt bepaald door diegene die de algemene vergadering bijeenroept.

De syndicus moet de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars agenderen, die hij heeft ontvangen minstens drie weken vóór de eerste dag van de periode bepaald in het reglement van interne orde, waarbinnen de algemene vergadering moet plaatsvinden.

Een of meerdere mede-eigenaars mogen te allen tijde aan de syndicus de punten te kennen geven waarvan ze vragen dat ze worden ingeschreven op de agenda van een algemene vergadering. Die punten worden in aanmerking genomen door de syndicus, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 3.87 §3 van het Burgerlijk Wetboek (Oud artikel 577-6 § 3 van het Burgerlijk Wetboek). Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Alle geagendeerde punten moeten op een heldere manier in de bijeenroepingen worden vermeld.

De algemene vergadering kan alleen beraadslagen en stemmen over geagendeerde punten. Over de punten die aan bod komen in de rubriek "varia" kan alleen geldig worden gestemd als ze in detail op de agenda voorkomen.

De eerste algemene vergadering zal worden bijeengeroepen, in voorkomend geval door de syndicus aangeduid in het reglement van mede-eigendom of door de syndicus aangesteld door de algemene vergadering of, bij gebreke daaraan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde overeenkomstig artikel 577-8, §1 van het Burgerlijk Wetboek, zodra de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft verkregen.

Deze eerste algemene vergadering moet verplicht een syndicus kiezen volgens de normen van de gewone algemene vergaderingen, zoals hierna toegelicht.

Artikel 14. – Samenstelling van de algemene vergadering

De algemene vergadering is pas geldig samengesteld wanneer alle betrokken mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of geldig bijeengeroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verbinden alle betrokken mede-eigenaars omtrent de geagendeerde punten, ongeacht of ze al dan niet vertegenwoordigd zijn, niet hebben gestemd of zich onthouden hebben.

Artikel 15. - Voorzitterschap – Bureau – Aanwezigheidslijst

De algemene vergadering duidt jaarlijks, met de volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, haar voorzitter en minstens twee bijzitters aan, die het bureau vormen. De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn.

Ze kunnen worden herverkozen.

Indien hij wordt aangeduid door de algemene vergadering in overeenstemming met artikel 3.87 § 10, lid 2 van het Burgerlijk wetboek (Oud artikel 577-6, §10, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek), vervult de syndicus de rol van secretaris.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering zal toekomen aan de eigenaar die beschikt over het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen en in geval van staking van stemmen aan de oudste onder hen.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden die zal worden ondertekend bij het binnenkomen van de vergaderzaal door de eigenaars die de vergadering zullen bijwonen of door hun lasthebber; die aanwezigheidslijst zal eensluidend worden verklaard door de leden van het bureau.

Artikel 16. -Beraadslagingen

a) Stemrecht

Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Niemand mag deelnemen aan de stemming, zelfs als lastgever of als lasthebber, voor een aantal stemmen dat groter is dan de som van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De syndicus beschikt over geen enkele stem, behalve wanneer hij eveneens mede-eigenaar is. Overeenkomstig artikel 3.87 §7 van het Burgerlijk Wetboek (Oud artikel 577-6, §7, van het Burgerlijk Wetboek) mag hij niet handelen als lasthebber van een mede-eigenaar.

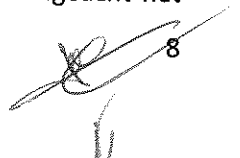
Geen enkele persoon die is gemandateerd door of in dienst is van de vereniging van mede-eigenaars of die diensten voor haar verleent in het kader van om het even welke andere overeenkomst, mag persoonlijk of via volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemmingen met betrekking tot de opdracht die hem werd toevertrouwd.

b) Aanwezigheidsquorum – Tweede algemene vergadering

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen wanneer bij de aanvang van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en op voorwaarde dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Toch beraadslaagt de algemene vergadering eveneens geldig wanneer de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars bij de aanvang van de algemene vergadering meer dan drie vierde van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen.

Wanneer geen van beide quorums is bereikt, zal er een tweede algemene vergadering worden samengeroepen binnen een termijn van minstens veertien dagen en mag zij beraadslagen ongeacht het



aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de mede-eigendom waarvan zij houder zijn.

c) Meerderheidsregels

1° Volstreckte meerderheid

De beslissingen worden genomen met de volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars op het moment van de stemming, behalve wanneer een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid is vereist door de wet.

2° Gekwalificeerde meerderheid - Eenparigheid

De algemene vergadering beslist:

1. met een *meerderheid van twee derde* van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:
 - a) over iedere wijziging aan de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;
 - b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek (Oud artikel 577-8, § 4, 4° van het Burgerlijk Wetboek);
 - c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging is verplicht, behalve voor de in artikel 3.89, §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek (Oud artikel 577-8, §4, 4°, van het Burgerlijk Wetboek) bedoelde daden;
 - d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken onder de mede-eigenaars.
2. met een *meerderheid van vier vijfde* van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:
 - a) over iedere andere wijziging van de statuten, met inbegrip van de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
 - b) over de wijziging van de bestemming van het gebouw of van een deel daarvan;
 - c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
 - d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen die bestemd zijn om gemeenschappelijk te worden;
 - e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen, inclusief de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, desgevallend tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die dit zou veroorzaken;
 - f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, lid 4 van het Burgerlijk Wetboek (Oud artikel 577-3, lid 4 van het Burgerlijk Wetboek);
 - g) over de verdeling van een kavel of de gehele of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
 - h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen

buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, desgevallend tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3 van artikel 3.88 van het Burgerlijk Wetboek (oude paragraaf 3 van artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek).

3. met *eenparigheid* van stemmen van alle mede-eigenaars:
- over de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars;
 - over de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom middels voorlegging van een verslag zoals voorzien in artikel 3.85 § 1, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (oud artikel 577-4, § 1, lid 2).

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen, waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

d) Praktische overwegingen

Onverminderd de hiervoor voorziene eenparigheidsregel wanneer meer dan twee voorstellen ter stemming worden voorgelegd en wanneer geen enkele ervan de vereiste meerderheid behaalt, wordt er overgegaan tot een twee stemronde, waarbij enkel de twee voorstellen die na de eerste stemronde het grootste aantal stemmen behaalden, ter stemming worden voorgelegd.

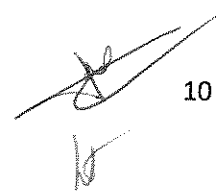
Onder de vereiste eenparigheid van stemmen wordt hier niet de eenparigheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden bedoeld, maar wel de eenparigheid van alle mede-eigenaars.

Wanneer een gekwalificeerde meerderheid is vereist, wordt de meerderheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden bedoeld.

De mede-eigenaar of zijn lasthebber die zich onthoudt, is diegene die aanwezig is op de algemene vergadering zonder zijn stem uit te drukken.

De onthoudingen, de nietige en blancostemmen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen voor de berekening van de vereiste meerderheid.

e) Schriftelijke stemming



De leden van de vereniging van de mede-eigenaars mogen bij eenparigheid en schriftelijk alle beslissingen nemen die behoren tot de bevoegdheden van de algemene vergadering, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt er de notulen van op.

f) Notulen - Raadpleging

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen die zijn genomen door de algemene vergadering met opgave van de bereikte meerderheden en van de naam van de eigenaars die hebben tegengestemd of zich hebben onthouden.

Op het einde van de vergadering en na voorlezing worden deze notulen ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de secretaris die werd aangeduid bij de aanvang van de vergadering en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus bewaart de beslissingen die zijn bedoeld in §§10 en 11 van artikel 3.87 van het Burgerlijk Wetboek (oud artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek) in het register voorzien in artikel 3.93 §3 van het Burgerlijk Wetboek (oud artikel 577-10, §3), binnen de dertig dagen na de algemene vergadering en deelt ze binnen dezelfde termijn mee aan elke houder van een zakelijk recht op een kavel die, desgevallend op grond van artikel 3.87, §1, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (oud artikel 577-6, § 1, lid 2), beschikt over een stemrecht op de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Indien een van hen de notulen niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, licht hij de syndicus hiervan schriftelijk in.

Elke mede-eigenaar mag vragen het register van de notulen te raadplegen en een kopie ervan te nemen zonder het te verplaatsen, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK II – BIJZONDERE VERGADERING

Artikel 17.- Statuut en organisatie

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Die lasten worden uitsluitend betaald door een speciaal kapitaal dat moet worden geopend door de syndicus op naam van de vereniging van mede-eigenaars. De gelden die erop worden geplaatst behoren echter toe aan die mede-eigenaars in evenredigheid tot de aandelen van de lasten die elk van hen draagt.

Die vergadering komt minstens één keer per jaar samen gedurende de eerste helft van de maand juni na bijeenroeping van de syndicus.

De regels in verband met de overdracht van een kavel zullen eveneens van toepassing zijn.

Voor het overige zijn voormelde regels voor de algemene vergadering van mede-eigenaars *mutatis mutandis* van toepassing op die bijzondere vergadering, waaronder de manier van bijeenroeping, de meerderheden, de tegenstelbaarheid van de beslissingen enz.

Er wordt evenwel verduidelijkt dat de stemmen die op deze bijzondere vergadering werden uitgebracht voorlopig zijn, behalve indien de werken dringend zijn. De definitieve stemmen zullen slechts worden uitgebracht op de gewone of buitengewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars. De voorzitter of een ander lid van de bijzondere vergadering zal op deze algemene vergadering de overwogen werken toelichten teneinde de andere mede-eigenaars die voor deze werken geen stemrecht hebben de mogelijkheid te geven na te gaan of deze werken het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen.

HOOFDSTUK III - BENOEMING, DUUR VAN HET MANDAAT EN BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS

Artikel 18. – Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen. Wanneer de syndicus een vennootschap is, duidt de algemene vergadering bovendien de natuurlijk persoon of personen aan die gemachtigd zijn om te handelen in hoedanigheid van syndicus.

Ze mag de syndicus kiezen binnen of buiten de mede-eigenaars.

Indien hij werd aangeduid in het reglement van interne orde, verstrijkt zijn mandaat van rechtswege op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, kan op zich geen aanleiding geven tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, mag hij geen enkele verbintenis aangaan voor een termijn die langer is dan de duur van zijn mandaat.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst.

Artikel 19. - Herroeping – Delegatie – Voorlopig syndicus

De algemene vergadering mag de syndicus te allen tijde herroepen. Alleen de rechter kan evenwel een bij vonnis aangestelde syndicus herroepen. Ze moet haar beslissing niet met redenen omkleden. Ze mag eveneens een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of welbepaalde doelstellingen.

De rechter kan eveneens, op verzoek van een mede-eigenaar, een voorlopig syndicus aanduiden voor de duur die hij bepaalt ingeval de syndicus belet is of in gebreke blijft. Deze laatste wordt in het geding betrokken.

Artikel 20. - Bekendmaking

Een uittreksel uit de akte houdende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke en op ieder tijdstip zichtbare manier, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel gebeurt door toedoen van de syndicus.

De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Artikel 21. - Verantwoordelijkheid - Overdracht

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen zonder de toestemming van de algemene vergadering. Deze overdracht kan slechts gebeuren voor een welbepaalde duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 22. - Bevoegdheden

De syndicus beschikt over een algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid. Hij heeft onder meer als opdracht:

- 1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 3° Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig met artikel 3.86 § 3 van het Burgerlijk Wetboek (oud artikel 577-5 § 3 van het Burgerlijk Wetboek);
- 4° de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken; behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
- 5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek (oud artikel 577-11, § 2, van het Burgerlijk Wetboek) over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek dat de notaris hem doet alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte lijst van alle schulden die door het onroerend voorrecht waarover de vereniging van mede-eigenaars beschikt, gedekt zouden worden

- evenals de actualisatie van de informatie waarvan sprake in artikel 3.94 §1 van het Burgerlijk Wetboek (oud artikel 577-11 § 1 van het Burgerlijk Wetboek);
- 6° aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als dusdanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
 - 7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
 - 8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt en het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
 - 9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde of door de algemene vergadering;
 - 10° desgevallend het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door het reglement van interne orde is vastgesteld;
 - 11° ten behoeve van de in artikel 3.88, §1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek (oud artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek) bedoelde mededinging, meerdere kostenramingen over te leggen op grond van een vooraf opgesteld bestek;
 - 12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
 - 13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te vragen voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
 - 14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie het recht heeft om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en aan de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars, te bezorgen;

- 15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die, met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die minstens een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, §3, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek (oud artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek), van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
- 16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering;
- 17° het reglement van interne orde onverwijld aan te passen en bij te werken.

De algemene vergadering zal bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beslissen over de delegatie van bevoegdheid toe te kennen aan de syndicus om in geval van overdracht van een kavel, hetzij de uittredende mede-eigenaar, hetzij de instrumenterende notaris, binnen de drie werkdagen na de aanvraag, een attest af te leveren waarin staat dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Deze vergadering bepaalt de duur van deze delegatie. Deze is onbepaald, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De syndicus waakt over de goede werking van elke gemeenschappelijke uitrusting.

Hij staat in voor de nodige aankopen en waakt erover dat het beheer op een economische manier gebeurt.

Hij ondertekent de contracten voor het onderhoud van elke installatie die een regelmatig onderhoud door specialisten vergt.

De syndicus werft de eventueel loontrekkenden van de mede-eigendom aan, leidt en ontslaat ze en geeft hen de nodige bevelen.

Hij ziet toe op de werking van alle algemene diensten (verlichting - verwarming - lift - waterdistributie - afvalverwijdering - schoonmaak van de gangen en andere gemene delen).

Alle onderhouds- of herstellingswerken gebeuren onder het toezicht van de syndicus of, desgevallend, van een door de syndicus technisch afgevaardigde.

De syndicus heeft eveneens de opdracht om het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, om de kapitalen te centraliseren en ze door te storten naar wie er recht op heeft.

Hij verbindt de vereniging van de mede-eigenaars voor alle courante zaken die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, ten aanzien van de maatschappijen die water, gas en elektriciteit verdelen, de meest uiteenlopende leveranciers en de besturen.

Artikel 23. - Vergoeding

Het mandaat van de syndicus of van de voorlopige syndicus wordt vergoed. De algemene vergadering bepaalt zijn vergoeding bij de benoeming. Die vergoeding is een gemeenschappelijke algemene kost. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Elke niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 24. - Ontslag – Einde van zijn opdracht

De syndicus mag te allen tijde ontslag nemen mits hij een opzegperiode van minstens drie maanden naleeft, zonder dat die opzeg uitwerking kan hebben vóór het verstrijken van het eerste kalenderkwartaal.

Dat ontslag moet per aangetekende brief worden meegedeeld aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Wanneer het mandaat van de syndicus eindigt om welke reden ook, met uitsluiting van het verstrijken van de termijn ervan, zullen de overeenkomsten die hij heeft ondertekend in naam van de vereniging van de mede-eigenaars vóór zijn herroeping of zijn ontslag (datum van verzending van de aangetekende brief), blijven bestaan tot hun vervaldatum. De contracten die erna zijn ondertekend worden geacht onregelmatig te zijn afgesloten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, en impliceren zijn aansprakelijkheid.

HOOFDSTUK IV- COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

Hij heeft tot taak om tijdens de algemene vergadering verslag uit te brengen over de controle van de door de syndicus opgestelde rekeningen, met inbegrip van de overeenkomst tussen de boekhoudkundige cijfers op de rekeningen en de bankafschriften van de laatste dag van het boekjaar. Zijn schriftelijk verslag zal bij de notulen van de algemene vergadering worden gevoegd. Indien deze commissaris een mede-eigenaar is, moet zijn burgerlijke aansprakelijkheid worden verzekerd en vallen de verzekeringspremies ten laste van de vereniging van de mede-eigenaars. De syndicus mag geen commissaris van de rekeningen zijn.

HOOFDSTUK V.- DIVERSE BEPALINGEN IN VERBAND MET HET LEVEN IN GEMEENSCHAP

Artikel 25. - Definitie

Er kan bovendien met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een reglement van interne orde worden bepaald dat geldig is tussen de partijen en hun rechthebbenden, op welke grond ook, met betrekking tot de details van het leven in gemeenschap. Dat reglement is vatbaar voor aanpassingen onder de erin vermelde voorwaarden.

Artikel 26. - Wijzigingen



Het reglement van interne orde kan alleen worden gewijzigd door de algemene vergadering met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De wijzigingen moeten op hun datum worden vermeld in het register van de notulen van de algemene vergaderingen.

Artikel 27. – Regeling van alle geschillen

In geval van een geschil tussen mede-eigenaars en/of bewoners van het gebouw met betrekking tot de gemeenschappelijke delen of het onrechtmatige gebruik van de privatieve delen, is de syndicus de eerste instantie aan wie het geschil wordt voorgelegd.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil blijft bestaan, kan het aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die bemiddelt.

Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.

Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter, met uitzondering van arbitrage.

In geval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus, onder meer in geval van problemen inzake de interpretatie van het reglement van interne orde, wordt het geschil voorgelegd aan de algemene vergadering, die bemiddelt.

Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.

Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 28. - Rust

In overeenstemming met het reglement van mede-eigendom, moeten de eigenaars en de bewoners van de privatieve kavels het lawaai zoveel als mogelijk beperken.

De eigenaars en bewoners worden aangeraden:

- het volume van de televisies, stereoketens, piano's en andere muziekinstrumenten, telefoonbellen, printers en in het algemeen elk apparaat dat lawaai kan maken, zodanig aan te passen dat ze niet gehoord kunnen worden in aangrenzende privatieve kavels, met name in slaapkamers tussen tweeëntwintig uur en acht uur, of om een koptelefoon te gebruiken;
- het gebruik te vermijden van de sanitaire voorzieningen (bad, douche, wc-spoeling) tussen drieëntwintig uur en zes uur;
- wanneer de vloeren van de woonkamer, de hal en de gangen niet bedekt zijn met vast tapijt, maar met tegels of parket, geluiddempende voetjes te voorzien aan de stoelen en zetels en indoorschoenen te dragen;
- te vermijden in hun privatieve kavel tafels of stoelen te verslepen die niet zijn voorzien van geluiddempende bescherming, kranen onjuist te hanteren, deuren dicht te slaan en onzorgvuldig om te gaan met rolluiken.

Lawaaiige werkzaamheden (slopen, boren, kloppen, schrapen van vloerbedekkingen, aftrekken van behangsel enz.) moeten worden uitgevoerd tijdens de week tussen acht en achttien uur, met uitzondering van zaterdagen, zondagen en feestdagen.

Afval dat wordt veroorzaakt door die werken mag niet worden gedeponeerd in vuilnislokalen of in containers in de kelder. Het moet worden afgevoerd door het bedrijf dat verantwoordelijk is voor de werkzaamheden.

Het is verboden te spelen in alle gemeenschappelijke ruimten, inclusief de inkomhallen en de trappenhuizen.

Artikel 29. - Terrassen

De terrassen van het gebouw moeten permanent in staat van netheid worden gehouden.

Het is verboden:

- om er meubilair te bergen, behalve tuinmeubilair;
- om de was te drogen, kleding te luchten, tapijten, dierenvellen enz. te kloppen;
- om het even wat naar buiten te gooien: sigarettenpeuken, vogelvoer enz.;
- bloembakken aan de buitenkant van de balustrades op te hangen.

Bewoners in het gebouw moeten alle maatregelen nemen om te voorkomen dat vogels de terrassen en balkons betreden, door onder meer geen eten en drinken te voorzien.

Artikel 30. – Adviezen en aanbevelingen

a) Sanitair

De bewoners moeten waken over het regelmatige onderhoud van de doorspoelbak van hun wc's en moeten bij een langdurige afwezigheid de stopkraan sluiten.

Ze moeten ook waken over het regelmatige onderhoud van de dichtingen rond de baden en douches en toezien op de dichtheid van de afvoerbuizen.

Ze moeten de kranen herstellen wanneer er abnormale geluiden optreden in de leidingen bij het tappen van water.

b) Richtlijnen bij brand

In geval van brand mag er alleen, indien nodig, gebruik gemaakt worden van de trappen. Wanneer een trappenhuis vol rook is, moet de toegangsdeur zorgvuldig worden gesloten en moet een ander trappenhuis worden gebruikt.

Tenzij de brand zich daar heeft verspreid, is het raadzaam dat de bewoner in zijn privatieve kavel blijft, de schachtdeur gesloten houdt en wacht op instructies en hulp.

c) Vuilnislokaal

Huishoudelijk afval dat in de daarvoor bestemde ruimten wordt gedeponeerd, moet zorgvuldig worden verpakt in hermetisch afgesloten plastic zakken.

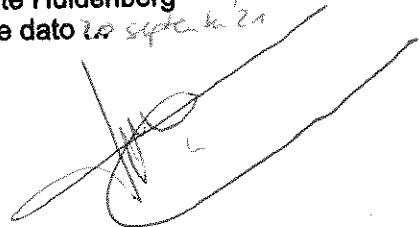
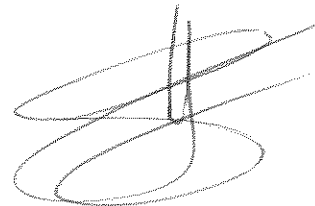
Daarnaast wordt er verzocht om geen groot huisvuil in de vuilnislokalen te plaatsen, zoals kleine afgedankte huishoudelijke apparaten, meubelen of matrassen.

d) Sluiting van de deuren van het gebouw

Voor de bewoners is het raadzaam erover te waken dat de deuren van het gebouw gesloten zijn. Er wordt hen ook gevraagd hierop ook aan te dringen bij de personen die bij hen op bezoek komen.

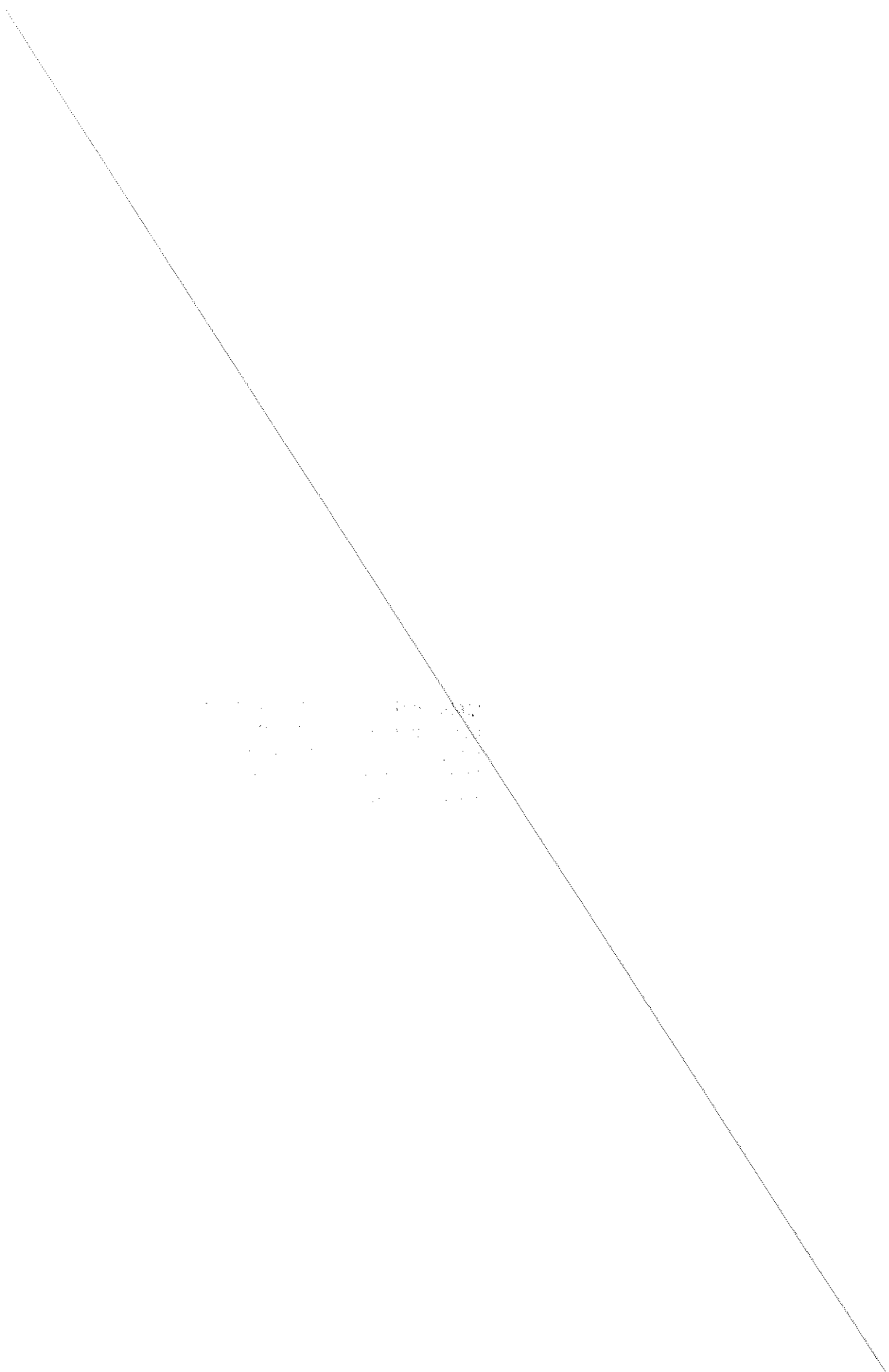
Na becommentarieerde en volledige voorlezing voor wat de delen van de akte betreft die in de wet zijn bedoeld, en na gedeeltelijke voorlezing van de andere bepalingen, heeft de comparant getekend met ons, notaris in Huldenberg (Sint-Agatha-Rode) , op 20 september 2021.¹

Getekend "ne varietur" teneinde
gehecht te blijven aan een akte
verleden voor notaris Karen
Hauwaerts, te Huldenberg
(Neerijse) de dato 20 september 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'S' or 'B' shape with a vertical line through the center.

¹ Door invoeging van deze clause, is dit reglement van interne orde een authentieke akte, ondanks zijn statuut als bijlage. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt echter dat het reglement van interne orde een onderhandse akte is. Dit staat het authentieke karakter niet in de weg, wat het een bewijskracht en desgevallend een uitvoerbare kracht verleent.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'H' or 'K' with a long horizontal stroke.



Aldus gedaan in zitting van 08-12-2020

(get) Patricia Willems
algemeen directeur

(get.) Katrien Partyka
burgemeester

Voor eensluidend uittreksel:

Art. 279 – 280 – 281 DLB
Besluit burgemeester dd. 07-05-2019

Getekend door: Patricia Willems (Signatur)
Getekend op: 2020-12-18 14:04:20 +00:0
Reden: Ik keur dit document goed

Patricia Willems

Patricia Willems
algemeen directeur

Getekend door: Bram Delvaux (Signature)
Getekend op: 2020-12-18 10:35:46 +00:0
Reden: Ik keur dit document goed

Bram Delvaux

Bram Delvaux
schepen van ruimtelijke ordening

Referentie omgevingsloket
Referentie gemeente
Projectnaam

OMV_2020027612
OMV/2020/00276/0
verbouwen en herbouw tot 14 gestapelde
woningen en 3 appartementen
Spoorwegstraat 19, Spoorwegstraat 35 te 3300
Tienen

Ligging

Contact

Ruimtelijke ordening

De zitting wordt geopend onder het voorzitterschap van mevrouw Katrien Partyka, burgemeester.

- mevrouw Katrien Partyka, **burgemeester-voorzitter**;
- Bram Delvaux, Gijsbrecht Huts, Tom Roovers, Wim Bergé, Eddy Poffé, Paul De Cort, Ine Tombeur, **schepenen**;
- mevrouw Patricia Willems, **algemeen directeur**.

**BESLUIT VAN 08 DECEMBER 2020 VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT
VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING**

De aanvraag ingediend door de heer Long Khan Tran, François Demarsinstraat 23 te 3012 Leuven, werd ingediend op 23-07-2020.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 10-09-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Spoorwegstraat 19, Spoorwegstraat 35 te 3300 Tienen, kadastraal bekend: Afdeling 24057, sectie C, perceel 235A2, 235B2, 235C2.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen en herbouw tot 14 gestapelde woningen en 3 appartementen.
De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

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

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

- bouwverordening met betrekking tot beplanting (02/12/1993)
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg (23/10/2014)
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot vergunningsplichtige bestemmingen en bestemmingswijzigingen (03/08/2006)

provinciale stedenbouwkundige verordeningen

- provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen (19/12/2012)
- provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (12/09/2014)

gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen

- algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (29/04/1997)
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven (08/07/2005)
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (10/09/2010)
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (10/06/2011)
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband (09/06/2017)

2. Historiek

Op 10-12-2019 werd een weigering afgeleverd voor een omgevingsvergunningsaanvraag met ref. OMV_2019081608 voor het bouwen van 10 compacte wooneenheden

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het deels verbouwen en deels herbouwen van de opslagruimtes, bijgebouwenwoningen Spoorwegstraat 19 en 35 te Tienen, opslagruimtes en bijgebouwen tot 14 gestapelde woningen en 3 appartementen.

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 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 17-09-2020 t.e.m. 16-10-2020. Er werd 1 bezwaar ingediend.

5. Adviezen

Op 10-09-2020 werd advies gevraagd aan watering de mene - watering de mene.

Op 10-09-2020 werd advies gevraagd aan hulpverleningszone oost (vlaams-brabant) - post tienem.

Op 10-09-2020 werd advies gevraagd aan fluvius system operator - fluvius.

Op 10-09-2020 werd advies gevraagd aan tienem - portiva oe.

Op 10-09-2020 werd advies gevraagd aan infrabel - infrabel antwerpen, limburg, vlaams brabant.

6. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Planologische toets

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Het goed is volgens het gewestplan Tienen Landen (KB 24-03-1978) gelegen in het 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 sociaal-culturele 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 (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen is van toepassing op de aanvraag.

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is

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 Spoorwegstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5,6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheersplan. Het voorliggend project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op internet doorlopen. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen wordt nageleefd.

Mer-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

Erfgoed-/archeologietoets

De meldingsplicht inzake archeologische toevalsvondsten, zoals bepaald in artikel 5.1.4 van het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, dient gerespecteerd te worden. (contact info: Portiva, Grote Markt 6, 3300 Tienen)

Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2:

Mobiliteitsimpact

De ontsluiting van het perceel is voorzien langs de Spoorwegstraat. Er worden voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien in het project. De ondergrondse parkeergarage zorgt er voor dat meer dan helft van de voortuinen groen kan blijven.

Schaal

Na de sloop van diverse gebouwen, magazijnen, schuren en bijgebouwen wordt een rij met nieuwbouwwoningen gebouwd. Deze woningen worden gebouwd tegen een pand met een mooie art-deco gevel. Deze bijzonder grote woning wordt ingedeeld in 3 ruime appartementen. Door het slopen van de vele bijgebouwen en magazijnen ontstaat een relatief grote groene ruimte achter de woningen.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De oppervlakte van het perceel betreft circa 27a40.

Visueel-vormelijke elementen

Er werd de nodige aandacht besteed om de schaal en de compositie van de gevels aan te passen in de dorpskern van Kumtich. De gekozen architectuur en materialen zijn duurzaam en hedendaags en aldus inpasbaar in de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

Gezien de lage erfgoedwaarde van de gebouwen, zoals gesteld in het preadvies van PORTIVA van 05-11-2018 is de sloop van het gebouw mogelijk.

Bodemreliëf

Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Er wordt geen hinder verwacht.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 17-09-2020 tot 16-10-2020.

Resultaat: er werd 1 bezwaar ingediend.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende bezwaarschriften behandeld en worden als volgt geëvalueerd:

Het bezwaar handelt over het feit dat door de hoogte van het gebouw, de grote vensters en terras geeft dit een grote verandering ivm privacy voor perceel, afd.7,sectie C/nr.241w.

De bestaande afscherming van eigendom nr.241w door betonplaten dient behouden of vervangen door gelijkaardige afsluiting.

De functie van de riolering die door pand 240R, 241T en 241W naar pand 235C2 loopt dient onderzocht te worden.

Behandeling bezwaar:

De afstand tussen de woningen van het ingediende project tot de betrokken woning bedraagt >50m.

Bovendien worden de terrassen op de verdieping naar de straat gericht, waardoor de privacy naar de achtergelegen woningen gegarandeerd is. Het behouden van een afsluiting is een burgerlijk aspect en valt niet onder de wetgeving ruimtelijke ordening.

De erfdienstbaarheid van een riolering mag niet eenzijdig worden weggenomen. Verlegging op het terrein is mogelijk maar onder voorwaarde dat de afwatering mogelijk blijft.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van watering de mene - watering de mene afgeleverd op 16-09-2020 is gunstig onder voorwaarden

Het advies van hulpverleningszone oost (vlaams-brabant) - post tienem afgeleverd op 27-10-2020 is gunstig onder voorwaarden

Het advies van fluvius system operator - fluvius afgeleverd op 23-10-2020 is gunstig onder voorwaarden

Het advies van tienem - portiva o afgeleverd op 19-10-2020 is volledig gunstig

Het advies van infrabel - infrabel antwerpen, limburg, vlaams brabant afgeleverd op 07-10-2020 is gunstig onder voorwaarden

Besluit

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



Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 08-12-2020
HET VOLGENDE:**

De aanvraag ingediend door de heer Long Khan Tran, François Demarsinstraat 23 te 3012 Leuven, inzake verbouwen en herbouw tot 14 gestapelde woningen en 3 appartementen gelegen Spoorwegstraat 19, Spoorwegstraat 35 te 3300 Tienen wordt vergund.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1. de werken dienen uitgevoerd te worden overeenkomstig de goedgekeurde plannen;
2. de voorwaarden gesteld in het advies van de instanties (als bijlage) worden strikt nageleefd;
3. de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken;
4. voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg; (voor dit dossier zijn er geen ontbrekende parkeerplaatsen)
5. alle lasten en kosten van aanleg van ontbrekende en/of te wijzigen nutsvoorzieningen dienen gedragen te worden door de bouwheer;
6. het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
7. de werken dienen met de nodige vakkennis en maximale veiligheid uitgevoerd te worden om mogelijke schade aan de aanpalende eigendommen te voorkomen, de hinder tot een minimum te beperken en na de werken alle bouwafval van het terrein verwijderen;
8. enkel de bouwheer is aansprakelijk voor alle schade, ongemakken of ongevallen welke zich zouden voordoen tengevolge van de uitvoering van de gevraagde werken. Het gemeentebestuur zal hiervoor nooit aansprakelijk kunnen gesteld worden;
9. indien het openbaar domein tengevolge van de uitvoering van de gevraagde werken beschadigd zou zijn, dient de bouwheer dit op zijn kosten en onder zijn verantwoordelijkheid na de voltooiing van de werken in de oorspronkelijke toestand volgens de regels van de kunst te herstellen. Behoudens tegenbericht van de bouwheer binnen de 14 dagen na aanvang van de werkzaamheden, wordt beschouwd dat het openbaar domein in goede staat van onderhoud en aanleg is;
10. de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd;
11. er zullen noch op het perceel noch op het gebouw zelf televisieantennes geplaatst mogen worden;
12. de meldingsplicht inzake archeologische toevalsvondsten, zoals bepaald in artikel 5.1.4 van het onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, dient gerespecteerd te worden. (contact info: Portiva, Grote Markt 6, 3300 Tienen);
13. de afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak (en/of verharde oppervlakte) wordt in overeenstemming gebracht met de gewestelijke verordening op het afkoppelen van dakoppervlaktes (en/of verharde oppervlaktes);
14. De regenwaterafvoerbuizen op gevels grenzend aan de openbare weg zullen in een gleuf in de gevel worden geplaatst, zodanig dat ze geen uitsteek op het voorgevelvlak maken. Ze zullen ondergronds worden verbonden aan het rioleringsnet of het private waterafvoernet. In geen geval mag het regenwater rechtstreeks op de voetpaden worden geloosd.
15. de rioleringswerken uit te voeren zoals voorgesteld door Fluvius (*)

16. riolering en afwatering dienen voorzien te worden van een gescheiden stelsel waarvan één leiding voor zuiver regenwater en de andere voor afvalwater. RW dient opgevangen te worden in een hemelwater-put (grootte conform gewestelijke hemelwaterverordening), de overloop van de hemelwaterput dient uit te monden in een infiltratiezone. RW (regenwater) en DWA (droogweerafvoer) verzamelen in toezichtkamer t.h.v. rioolijn
17. plaatsing van een septische put aan te raden
18. voor de ingebruikname van het gebouw zal de verantwoordelijke brandweerdienst op verzoek van de eigenaar-bouwheer ter plaatse een controle uitvoeren aan de hand van het brandveiligheidsverslag. De eigenaar-bouwheer is verplicht te voldoen aan al de gestelde voorwaarden van onderhavig besluit zonder dewelke de gebouwen waarvoor vergunning werd verleend niet mogen in gebruik genomen worden;
19. voldoen aan de voorwaarden gesteld in het KB van 19 december 1997 houdende vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen



(*) Aansluiting op de riolering aan te vragen bij Fluvius

1. Algemene bepalingen betreffende riolering en waterafvoer

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Fluvius na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.

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

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake, ondermeer dient voldaan te zijn aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5/07/2013 (GSV "hemelwater").

Indien de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet.

Indien 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 vuilwaterafvoerleidingen aangezien in deze putjes vaak verstopping optreedt en alle toestellen in de woning in principe reeds over een waterslot/sifon beschikken.
- In het kader van herbruik van hemelwater, het water van de hemelwaterput voor de spoeling van alle WC's, kranen voor kuiswater en wasmachines in deze werken te gebruiken.
- Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwning vanuit de riolering te vermijden.
- De noodzakelijke ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel (bvb: ontluchtingspijp door dak).

2. Keuring privéwaterafvoer

Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privéwaterafvoer verplicht vanaf 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar saneringsnet dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement en dit bij de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer.

Enkel de door Fluvius erkende keurders komen hiervoor in aanmerking (een lijst kan u terugvinden op www.vlario.be)

"de bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering uitgevaardigd door de distributiebeheerder Iverlek voor elektriciteit en/of voor aardgas inzake de distributie van elektriciteit en/of gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be"

Indien de bouwplannen niet in overeenstemming zijn met de voorschriften uit de bouwvergunning dan hebben de voorschriften voorrang op de bouwplannen

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont 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 vervaltijd 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 vervaltijd 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 ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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



§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op 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) b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

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.

INSTRUCTIES NA BESLISSING

Het college van burgemeester en schepenen heeft een beslissing genomen over uw aanvraag.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

Bekendmaking beslissing omgevingsvergunning

De affiche wordt aangeplakt uiterlijk tien dagen na de ontvangst van de beslissing en blijft hangen gedurende de periode van dertig dagen, die ingaat op de dag na de eerste dag van de aanplakking. Als de beslissing betrekking heeft op het openbaar domein, wordt de affiche aangeplakt aan elke zijde waar men van op de openbare weg de grens van het voorwerp van de beslissing bereikt. De vergunningsaanvrager plakt de affiche aan op een schutting, op een muur of op een bord dat aan een paal bevestigd is, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, met de tekst gericht naar de openbare weg en op een maximumhoogte van twee meter. De affiche dient altijd goed leesbaar vanaf de openbare weg te zijn.

Beslissingsformulier en eventuele bijlage

Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.

Melden van de aanplakking bekendmaking

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket. U kan in bijlage een foto als bewijsstuk toevoegen.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Uitzetten bouwlijn (enkel van toepassing bij nieuwbouw van een hoofdgebouw)

Voor het uitzetten van de bouwlijn op de bouwplaats dient u een afspraak te maken met de dienst ruimtelijke ordening (016/805 653). Deze afspraken kunnen enkel doorgaan op donderdag (VM/NM) of vrijdag (VM). Gelieve te zorgen voor twee piketten en een hamer.

Aanvang van de werken

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Tijdelijke inname van het openbaar domein

Vanaf 2014 heft de stad Tienen een belasting op de tijdelijke inname van het openbaar domein bij het uitvoeren van bouw-, onderhouds- en instandhoudingswerken evenals bij verhuis. Meer informatie kan je verkrijgen bij de dienst TUD op tel. 016/805 704 of via www.tienen.be / rubriek Wonen in Tienen > Bouwen en verbouwen.

Einde van de werken

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Factuur

De stad Tienen heft een belasting op het bouwen en verbouwen en een belasting voor de procedure op afgifte van administratieve stukken en documenten verbonden aan aanvragen tot verkrijgen van een omgevingsvergunning of aktename. Hiervoor ontvangt u later een factuur.

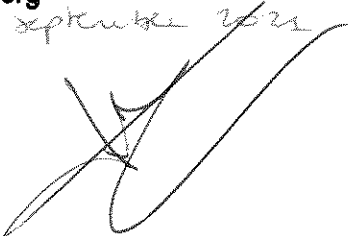


Indien er een openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden, ontvangt u, voor de kosten van openbaar onderzoek ook een factuur.

Meer informatie nodig

Voor meer informatie hierover kan u steeds terecht bij de dienst ruimtelijk ordening of de dienst leefmilieu.

Getekend "ne varietur" teneinde
gehecht te blijven aan een akte
verleden voor notaris Karen
Hauwaerts, te Huldenberg
(Neerijse) de dato 20 september 2021




Directie Asset Management
20-01 I-AM.A2.GA2, Koningin Astridplein 27, 2018 Antwerpen

**Algemene voorwaarden bij bouwaanvragen/omgevingsvergunningen
voor aangelanden van Infrabeldomein.**

1. Belangrijke voorafgaande opmerking.

Ingeval u binnen de wettelijk voorziene termijn aanvullende of wijzigende voorschriften ontvangt van Infrabel Directie Asset Management, hebben deze laatste voorrang op onderhavig advies.

2. Bepalingen/voorwaarden

a) Art. 20-23 van de wet van 27/04/2018 (BS 29/05/2018).

Zonder schriftelijke toestemming van Infrabel - Asset Management is het **verboden** op minder dan 5 meter (of 10 meter*) **gebouwen of werken** op te trekken, te rekenen vanaf:

- de buitenste spoorstaaf, indien de spoorbedding op gelijk niveau ligt met het aanpalend perceel;
- de teen van het talud bij spoor in ophoging;
- de kop van het talud bij spoor in ingraving.

** Bij spoor in een bocht met straal kleiner of gelijk aan 500 meter.*

Wanneer de spoorweg zich in een tunnel bevindt, is het zonder toestemming van Infrabel verboden om te bouwen op minder dan 25 meter van de tunnelingang of in een zone van 25 meter aan weerszijden van de tunnel, of in de zone die zich net boven de tunnel bevindt.

Het is verboden langs de spoorweg binnen een afstand van 25 meter van de dichtstbijzijnde spoorstaaf opgravingen, uitgravingen of uithollingen te verrichten, mijnen of zandputten te openen, exploiteren of werken tot het opsporen van mijnen uit te voeren.

Binnen de 25 meterzone vanaf de dichtstbijzijnde spoorstaaf, is het verboden gebouwen op te trekken waarvan de dakbedekking voorzien is van brandbaar materiaal en brandbare materialen of ontplofbare stoffen op te slaan.

Voor stapels brandbare stoffen welke binnen die zone, zelfs met machtiging, werden gemaakt en door de spoorwegexploitatie in brand mochten raken, kan geen schadeloosstelling worden gevorderd.

Plantengroei langs de spoorwegen moet minimaal 1,5m korter gehouden worden dan de afstand tussen de voet van de plant en de dichtstbijzijnde spoorstaaf. De kap- en snoeiwerken moeten worden gepland voordat de plantengroei deze maximumhoogte bereikt.

Wanneer de spoorweg op een grondverhoging of in ingraving is aangelegd, wordt die afstand berekend tussen de voet van de plantengroei en de bovenrand van de grondverhoging of de ingraving.

Plantengroei die zich bevindt achter muren die langsheen de sporen zijn opgetrokken, moet op dezelfde hoogte van deze muren worden gehouden, behoudens toegestane afwijkingen door de infrastructuurbeheerder.

Alle niet-kruiddachtige plantengroei op een afstand van minder dan 8 meter van de spoorstaven kan verboden worden, indien deze plantengroei de veiligheid van het treinverkeer in gevaar kan brengen.

Voor de baanvakken waar de toegestane snelheid boven de 220 kilometer per uur ligt, zijn er binnen een zone van 25 meter vanaf de dichtstbijzijnde spoorstaaf enkel kruiddachtige gewassen toegestaan.

[Handwritten signature]

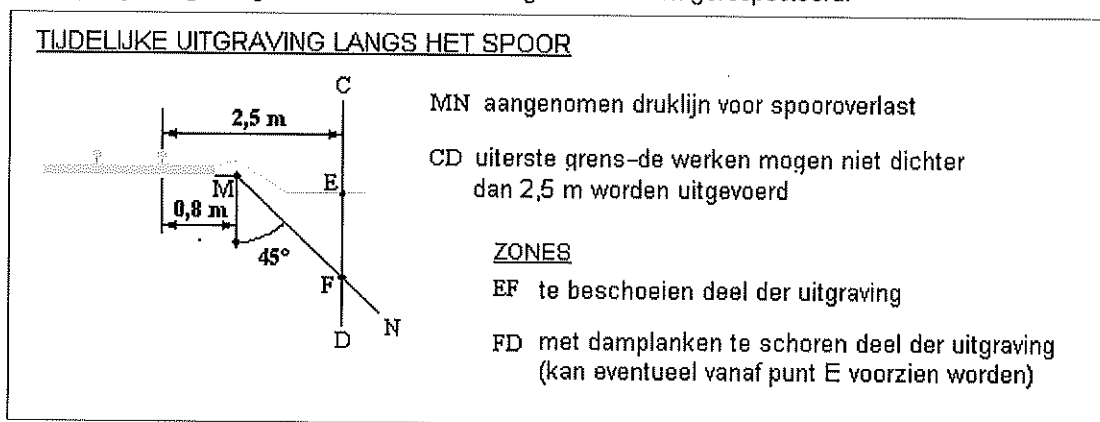
Het **bijgevoegde document** geeft een schematische voorstelling weer van de uiteengezette punten.

b) Behoudens uitdrukkelijke toestemming van Infrabel zijn volgende werken eveneens verboden:

- uitvoering van grondbemaling met een diepte van meer dan 3m op minder dan 25m van de dichtste spoorstaaf (gelijkgronds of van de bovenrand van de ingraving van het spoor of van de onderrand van de ophoging van het spoor);
- stellingen plaatsen op minder dan 5 meter van de dichtste spoorstaaf (gelijkgronds of van de bovenrand van de ingraving van het spoor of van de onderrand van de ophoging van het spoor);
- er mag geen verblinding kunnen optreden van de treinbestuurder door gebruik te maken van zon weerkaatsende materialen (reflecterend glas, inox, ...) aan de spoorzijde. Evenmin mag er verlichting richting het spoor worden geplaatst.

3. Tijdelijke uitgravingen langs het spoor

Voor tijdelijke uitgravingen dient onderstaande figuur te worden gerespecteerd.



4. Licht- en zichtopeningen, uitgangen en afloop van water.

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek moeten nageleefd worden. Er mag in geen geval een afwatering voorzien worden naar onze gracht en/of installaties (art. 681 Burgerlijk Wetboek).

5. Mandelige muren.

Er mogen geen mandelige muren gebouwd worden.

6. Afsluiting.

De aanvrager plaatst - op zijn terrein - een mandichte afsluiting zonder poortje langsheen het spoorwegdomein, zodat het verkeer naar dit aangrenzend domein onmogelijk wordt. Het plaatsen, onderhouden alsook de latere vernieuwingskosten van deze afsluiting zijn volledig ten laste van de aanvrager.

7. Bescherming tegen zwerfstromen.

Bij aanleg van ondergrondse metalen buizen dienen de nodige maatregelen genomen te worden voor bescherming tegen zwerfstromen.

8. Ontlasting van verantwoordelijkheid.

Behalve bij een ten laste van Infrabel bewezen fout, draagt alleen de aanvrager, tot volle ontlasting van Infrabel, die hij tegen alle eventueel verhaal vrijwaart, alle om het even welke schadelijke gevolgen, voortvloeiende uit ongevallen of bij elke andere oorzaak, zelfs toevallig, die naar aanleiding van deze toelating, alle instellingen inbegrepen, mochten overkomen aan:

- hetzij de aanvrager zelf en zijn ondergeschikten;
- hetzij aan derden, daaronder begrepen de personeelsleden van Infrabel;
- hetzij aan Infrabel zowel wat betreft de goederen die haar toebehoren als die waarvan zij het genot heeft.

De bouwheren, hun erfgenamen en/of opvolgers, onder behoud van de huidige plaatsgesteldheid, ontslaan Infrabel van alle verantwoordelijkheid voor alle om het even welke beschadiging aan hun gebouwen, waarvan de spoorwegexploitatie de aanleiding zou kunnen zijn.

De aanwezigheid van de spoorlijn naast een te bouwen nieuwe woning, een te verbouwen woning en/of een verkaveling, kan geen aanleiding geven tot enige klacht van overlast. Ook niet ten gevolge van eventuele wijzigingen aan de (spoor)infrastructuur waardoor de overlast mogelijk zou kunnen toenemen.

Bij de (ver)bouw moeten door de eigenaar de nodige maatregelen getroffen worden om trillings- en geluidshinder ten gevolge de normale spoorexploitatie te voorkomen. De norm S01-400-1 van 2008 moet worden gegarandeerd. De norm bepaalt het minimale geluidsisolatie-niveau waaraan woningen moeten voldoen die in de omgeving van (spoor)wegen gebouwd worden.

De aanwezige geluidsniveaus langs de meest drukke spoorwegen werden in kaart gebracht en zijn raadpleegbaar via de website <https://www.lne.be/geluidsbelastingkaarten> van LNE.

9. Werken langs de sporen

Werken uitvoeren op Infrabeldomein is verboden.

Werken met zware werktuigen op minder dan 5m van de buitenkant van de buitenste rail zijn verboden bij sporen in dienst. Indien dit toch vereist is, dient een schriftelijke aanvraag minimaal 5 weken op voorhand aangevraagd te worden. Deze aanvraag geeft evenwel geen zekerheid dat de werken mogen uitgevoerd worden.

De uitvoeringswijze van de werken moet in ieder geval dermate bepaald worden dat in alle omstandigheden de veiligheid van het treinverkeer gegarandeerd blijft.

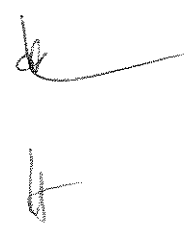
Bij twijfel of bij een mogelijk veiligheidsrisico, pleegt de aanvrager overleg met Infrabel. Mogelijks worden bijkomende veiligheidsmaatregelen opgelegd d.m.v. een afzonderlijke toelating. Een eventuele spoor-buitendienststelling dient 5 maanden op voorhand te worden aangevraagd.

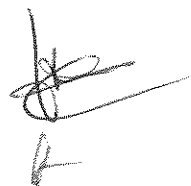
De kosten verbonden aan een spoorbuitendienststelling, het inzetten van schildwachters e.d.m. worden aangerekend aan de aanvrager/vergunninghouder.

Voor de plaatsing van een torenkraan naast de sporen, moet een afzonderlijke toelating worden gevraagd aan Infrabel.

Het advies gegeven bij een bouwaanvraag/omgevingsvergunning is geen toelating om kabels en leidingen op Infrabeldomein aan te leggen. Voor het plaatsen van kabels en leidingen op gronden van Infrabel, dient steeds een afzonderlijke toelating aangevraagd te worden via:

51no.vraagtoelatingnutsleiding@infrabel.be




A

WATERING "DE MENE"

Openbaar bestuur
Oorbeeksesteenweg 33
3300 TIENEN

Tienen, 15 september 2020

E-mail adres : wateringdemene@skynet.be
GSM: 0491/07 57 72

Stad Tienen
Grote Markt 27
3300 Tienen

Uw kenmerk: OMV referentie 2020027612 van 10 september 2020
Ons kenmerk: 2020/070

Geachte,

Betreft: TIENEN (Kumtich) - Spoorwegstraat 19

Projectnaam : Spoorwegstraat

Kadastrale gegevens: Tienen, 7^{de} afdeling/Kumtich, sectie C, percelen 235/B2, 235/C2 en 235/A2

Fase/Eerste aanleg

Wateradvies: gunstig mits voorwaarden

Wij hebben een aanvraag ontvangen van uw diensten.

Kort samengevat gaat deze aanvraag over het deels verbouwen en deels herbouwen van enkele woningen, opslagruimtes en bijgebouwen tot 14 gestapelde woningen en 3 appartementen. Er is eveneens een ondergrondse parking voorzien van 12 parkeerplaatsen.

Aandachtspunten:

Wat de hemelwatervoorzieningen betreft (zie plan A_Spoorwegstraat_P_N_01.pdf) geven wij er de voorkeur aan dat de aanbevelingen van het watertoetsinstrument worden gevolgd die als volgt luiden:

Overloop

De overloop van de hemelwaterput dient naar de **infiltratievoorziening** gestuurd te worden (of naar de buffervoorziening indien infiltratie verboden of onmogelijk is).

De infiltratievoorziening wordt bij voorkeur bovengronds aangelegd, op een zo natuurlijk mogelijke manier (gracht of wadi). Bij een ondergrondse infiltratievoorziening zijn de controle mogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden. Een bovengrondse voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.

Indien infiltratie onmogelijk is

De buffervoorziening wordt bij voorkeur bovengronds aangelegd en waterdoorlatend zodat hemelwater toch nog de kans krijgt te infiltreren indien de omstandigheden dit toelaten.

WATERADVIES:

Beschrijving van de kenmerken van het watersysteem of bestanddelen ervan die kunnen worden beïnvloed door het project waarop de aanvraag betrekking heeft

Het voorwerp van de aanvraag ligt buiten het gebied van de watering. Volgens het watertoetsinstrument moet de watering "de Mene" het wateradvies verlenen.



Volgens de watertoetskaart ligt het voorwerp van de aanvraag in een niet overstromingsgevoelig gebied.

Het bouwperceel ligt naast de spoorweg Brussel - Luik in ophoging.
De Spoorwegstraat helt af vanaf het centrum van Kuntich naar de spoorweg.

Aan de overzijde van de spoorweg stroomt de niet geklasseerde waterloop Centerbeek.

Omwille van de nabijheid van deze waterloop dient het vloerpeil voldoende hoog te zijn om waterschade te vermijden.

Gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd met het watersysteem

Grote waterintensiteiten gaan vaak samen met waterschade en overstromingen.

Voor zover de watering "de Mene" kan opmaken uit de documenten die bij de aanvraag gevoegd zijn, kan het voorwerp van de aanvraag een effect hebben op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen.

Dit effect moet beperkt worden door de hieronder vermelde voorwaarden in de vergunning op te nemen:

Overstromingsveilig bouwen (Waterveilig bouwen woningen)

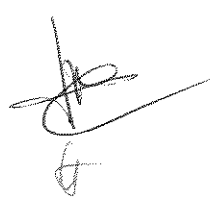
- Het vloerpeil van de op te richten woningen moet voldoende hoog worden aangelegd om wateroverlast te vermijden (veilig vloerpeil);
- Een verbod van openingen in de buitenwanden van de op te richten woningen onder het veilig vloerpeil;
- De (regen)waterputten moeten waterdicht zijn en bovendien voorzien zijn van verankerde deksels. Zo voorkomt men immers dat overstromingswater insijpelt;
- De aansluitingen op de rioleringen moeten afgeschermd worden met een terugslagklep.

Kelderverdieping (ondergrondse garage)

- De kelder dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem (zie aanbevelingen watertoetsinstrument).
- De toegang naar de ondergrondse garage dient volledig waterdicht afgewerkt te worden zodoende dat er geen hemelwater kan afwateren.

Gewestelijke hemelwaterverordening en Infiltratie hemelwater (zie aanbevelingen watertoetsinstrument)

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening dient nageleefd inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013, Belgisch Staatsblad van 8 oktober 2013;
- Voor de infiltratievoorziening geven we de voorkeur aan een bovengronds infiltratiebekken in plaats van een ondergronds. De overloop dient voorzien op de regenwaterput die aangesloten wordt op het infiltratiebekken (zie ook aanbevelingen watertoets instrument);
- Een voorfiltering van het regenwater is aangewezen bij een ondergrondse infiltratievoorziening.



De uitvoering van grondwerken (onbebouwde gronden)

- Er mogen geen grondaanvullingen uitgevoerd worden. De bestaande peilen van het terrein mogen niet gewijzigd worden omwille van de nabijheid van de niet geklasseerde waterloop Centerbeek. Eventuele grondaanvullingen zouden de waterhuishouding verstoren.
- Kleine reliëfwijzigingen over een beperkte oppervlakte zijn slechts toelaatbaar in het kader van de verbetering van de toegankelijkheid van het woningen.

De aanleg van nieuwe private verhardingen.

- De gewestelijke verordening is van toepassing wanneer men - een verharding (her)aanlegt of uitbreidt en het nieuwe gedeelte groter is dan 40 vierkante meter; - een afwatering aanlegt voor de hierboven vermelde constructies of verhardingen waarvan het hemelwater ervoor op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde.
- De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 juni 2014, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 12 september 2014, Belgisch Staatsblad van 20 oktober 2014) dient nageleefd te worden. **Artikel 4 van de verordening dat als volgt verwoord: het hemelwater dat op een verharding terechtkomt, moet op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem infiltreren. Het mag niet opgevangen en afgevoerd worden door middel van straatkolken, afvoergoten of vergelijkbare voorzieningen.**
- Bij de aanleg van de waterdoorlatende verhardingen dienen ook het waterdoorlatend karakter van de ondergrond en de eventuele (onder)fundering gegarandeerd te worden. Meer informatie hierover vindt u o.a. op de website van **het OCW opzoekingscentrum voor de Wegenbouw met titel "De technische uitwerking van infiltratie en buffering"**.
- De watering geeft de voorkeur aan waterdoorlatende verhardingen bij het aanleggen van paden, oprit, parkeerplaats. Enkele voorbeelden:
 - Grastegels uit kunststof: deze bestaan uit kunststofplaten voorzien van gaten waartussen gras groeit.
 - Grastegels uit beton: deze bestaan uit betonstenen met openingen waartussen gras kan groeien.
 - Waterdoorlatende betonstraatstenen: infiltratie kan hier gebeuren tussen de voegen, via drainageopeningen in de steen of via een poreuze steen. Bij een inrit moet men ook een geschikte (waterdoorlatende) fundering voorzien.
- **Kleine reliëfwijzigingen over een beperkte oppervlakte zijn slechts toelaatbaar in het kader van de verbetering van de toegankelijkheid van het gebouw.**

Mits aan deze voorwaarden voldaan is, kan het voorwerp van de aanvraag als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden.

Overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet op het integraal waterbeleid

Aangevuld met bovenvermelde opgelegde voorwaarden en maatregelen is het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 1.2.2. en 1.2.3. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018.

Met vriendelijke groeten,

Namens de watering "de Mene",

De ontvanger-griffier,
Greta Struys

De voorzitter,
Yves Smeyers





BT

Datum
5-11-2018



Uw kenmerk

Ons kenmerk
2018/ROPRE025/PORTIVA/TDenTV

**erkende Intergemeentelijke
Onroerende Erfgoed Dienst**

Tienen, Glabbeek, Linter,
Hoegaarden en Bierbeek

Bijlage : -

Contactpersoon en -gegevens
tom.vandesijpe@tienen.be
0471 / 98 08 62

Erfgoedsite Tienen
Grote Markt 3-6
3300 Tienen

Betreft : Preadvies PORTIVA

Geachte

In het kader van een mogelijke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning op de percelen Tienen Afd. 7 Sect. C nr. 235A2, betreffende de woning te Spoorwegstraat 35 (Kumtich) heeft u de intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst PORTIVA om preadvies gevraagd.

ERFGOEDNOTA

1. ALGEMEEN UITGANGSPUNT

Deze nota omvat een verkennend onderzoek naar de bouwgeschiedenis van het betreffende pand en een waardebeoordeling. Vervolgens worden bij de aanbevelingen mogelijke toekomstmogelijkheden besproken. Deze nota wil vooral duidelijkheid brengen over de aanwezige erfgoedwaarden. Het betreft onder meer een snelle erfgoedscreening, dat zeker geen diepgaand bouwhistorisch onderzoek betreft.

Deze nota moet duidelijkheid brengen met welke erfgoedwaarden er eventueel rekening moet gehouden worden. Deze nota stelt een algemene visie voor, vanuit de intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst PORTIVA. Er dienen altijd de nodige vergunningen bij de gemeente bekomen te worden.

2. JURIDISCHE STATUS VAN HET GEBOUW

De gebouwen zijn volgens het gewestplan gelegen in de **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 sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Het gebouw is niet opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed en niet beschermd als erfgoed.

05-11-2018

1

De gemeente zal bij mogelijke vergunningsplichtige werken altijd een afweging moeten maken van de 'goede ruimtelijke ordening'. Dit kan onder meer betrekking hebben om de 'visueel-vormelijke elementen' en de 'cultuurhistorische aspecten'. Dit gaat over de huidige toestand de gebouwen en constructies maar de gemeente kan ook de gewenste ontwikkelingen meenemen in de afweging.

3. OMGAAN MET GEVELS

Bij het omgaan met gevels van gebouwen, en met betrekking op de 'goede ruimtelijke ordening' en meer bepaald de 'visueel vormelijke elementen' en de 'cultuurhistorische aspecten' wordt door PORTIVA het volgend uitgangspunt gevolgd: "Het behoud, de instandhouding en het herstel van de basiskenmerken van de bestaande waardevolle gevels staan voorop." Met name het oorspronkelijk gevelontwerp, de architectuur, het geveltype dienen als maatstaf. Er wordt rekening gehouden met de constructie en stilistische opbouw van de bestaande gevel wat betreft ordonnantie, ritme, verhoudingen, reliëf... Het gaat hierbij onder meer over het materiaalgebruik (natuursteen, hout, baksteen, ...) en combinaties van verschillende materialen, de wijze waarop de gevel is ingedeeld en afgewerkt met parement, gevelopeningen, plinten, omlijstingen, cordonlijsten, trappen, onderverdeling van het schrijnwerk. Ook wordt er rekening gehouden met de visuele en ruimtelijke verwevenheid van de gevel en het dak met het bebouwde gebied (eenheidsbebouwing) en de schakelfunctie van gevel en dak in de historische dorpskern.

4. SNELLE SCREENING VAN DE ERFGOEDWAARDEN

4.1. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN

4.1.1. HET GEBOUW: BESCHRIJVING



De voorgevel, foto 2018

[Handwritten signature]

Het gebouw is vermoedelijk oorspronkelijk opgevat als dubbelhuis in baksteenbouw. Gevel van vijf travéeën en twee bouwlagen onder zadeldak. Plint in bepleisterde bossage. Getoogde gewitte raamomlijstingen met diamantknoppen op de hoeken en met sluitsteen. Rechthoekige deuromlijsting, vermoedelijk aangepast. Cordon en fries (zonder opschrift) tussen bouwlagen. Gewitte tandlijst onder houten kroonlijst. Blinde zijgevel. Achteraan verschillende werkplaatsen.

Het interieur van het gebouw is volledig aangepast en verbouwd.

4.1.2. HET GEBOUW: WAARDERING

Gevels	
Hoge erfgoedwaarde	
-	
Positieve erfgoedwaarde	
-	Eenvoudige lijstgevel uit het einde van de 19 ^{de} eeuw
Indifferente waarden	
-	Schrijnwerk
-	Werkhuizen
-	Interieur

4.1.3. DE CONTEXT VAN HET GEBOUW: BESCHRIJVING

Intern: Het gebouw is nog goed te lezen als burgerhuis met een aantal werkhuizen. Er is echter geen samenhang tussen de verschillende werkhuizen en het burgerhuis

Extern: Aan de zuidkant is de spoorweg gelegen die een barrière vormt in de straat. Aan de overzijde staan gekoppelde nieuwbouwwoningen. Aan de noordkant wordt de straat gekenmerkt door enkele werkhuizen, een modernistisch pand en een nieuwbouw in industriële stijl.

De verschillende types gebouwen uit verschillende perioden zorgen ervoor dat de straat een zeer divers karakter heeft. Er is geen eenheid noch qua type noch qua tijdperiode. De contextwaarde is zo laag.

5. BESLUIT

De intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst PORTIVA is door afweging van bovenstaande feiten tot de volgende conclusie gekomen:

De voorgevel van de woning uit het einde van de 19^{de} eeuw heeft een **positieve esthetische erfgoedwaarde**. Het pand is nog altijd als burgerhuis herkenbaar en de gevel is authentiek. Maar de zeldzaamheid, representativiteit, ensemblewaarde en contextwaarde van het gebouw is eerder laag.

Aangezien enkel de gevel enige erfgoedwaarde bevat en de rest van de gebouwen en de nabije omgeving geen erfgoedwaarden bevat, is de algemene erfgoedwaarde eerder laag. PORTIVA kan zo akkoord gaan met een eventuele sloop van het gebouw in een grotere ontwikkeling van het gebied.

6. AANBEVELINGEN

De sloop van het gebouw is eventueel mogelijk, indien het gekaderd is binnen een grotere ontwikkeling van het perceel.

Vriendelijke groeten,

Tom Van de Sijpe

Erfgoedconsulent bouwkundig erfgoed,

IOED PORTIVA

Tom
Van de
Sijpe

Digitaal ondertekend
door Tom Van de Sijpe
DN: cn=Tom Van de
Sijpe, o=PORTIVA,
ou=Consulent
bouwkundig erfgoed,
email=tom.
vandesijpe@telenor.be,
c=BE
Datum: 2018.11.05
16:24:32 +01'00'

05-11-2018

4




uw kenmerk	ons kenmerk	contactpersoon	datum
telefoonnummer	TI/02146/001O/FL	Lambrechts Filip	26/10/2020
016/ 80 45 62	e-mail	adres	
	filip.lambrechts@hvzoost.be	Diestsesteenweg 369, 3300 Tienen	

Advies betreffende: omgevingsvergunning
Aard: 14 gestapelde woningen en 3 appartementen
Adres object: Spoorwegstraat 19-35
3300 Tienen
Aanvrager: Long Khan Tran François Demarsinstraat 23 3012 Leuven

Door de gewestelijke omgevingsvergunningencommissie van de stad Tienen werd op 10 september 2020 aan de zone Vlaams Brabant Oost, post Tienen, via het omgevingsloket het dossier OMV 2020027612 gezonden met de vraag advies inzake brandveiligheid te willen uitbrengen over vermeld project. Een deskundige brandpreventie bestudeerde de plannen:

- nummers: Zie plannenlijst
- dossiernummer: TI/02146
- datum: -

Beschrijving gebouw: (architect)

Na de sloop van diverse gebouwen, magazijnen, schuren en bijgebouwen wordt een rij met nieuwbouwwoningen gebouwd. Deze woningen worden gebouwd tegen een pand met een mooie art-deco gevel. Deze bijzonder grote woning wordt ingedeeld in 3 ruime appartementen. Door het slopen van de vele bijgebouwen en magazijnen ontstaat een relatief grote groene ruimte achter de woningen.

Gestapelde woningen: er worden 7 gelijkaardige gestapelde woningen geschakeld. In dat volume heeft elke woning zijn eigen voordeur, en is er geen enkel gemeenschappelijke ruimte.

De onderste woning heeft aan de voorzijde een slaapkamer met eigen sanitair en aan de tuinzijde een ruime woonkamer met open keuken die uitgaat op telkens diepe tuinen.

Vanuit de woonkamer vertrekt een trap naar twee slaapkamers die ook uitgeven aan de straatzijde en een tweede badkamer.

De bovenste woning heeft een kleine inkomhal met een trap die rechtstreeks in de nachthal toekomt. Er zijn twee slaapkamers die uitgeven op de achterzijde, maar door een niet toegankelijk plat dak geen direct uitzicht hebben op terras en tuin van de onderste woning.

De trap naar de tweede etage sluit onmiddellijk aan op de eerste trap. Hierdoor is de verbinding sanitair en slaapkamer enigszins gescheiden van de trap naar de woonkamer. Op de tweede etage onder een puintdak dwars op de straat is een zeer ruime woonkamer met open keuken. Het overdekt en royaal dakterras bevindt zich aan de straatzijde, zodat ook hier geen privacy probleem ontstaat met de onderste woning. Deze doorzonwoning is optimaal oost-west georiënteerd.




De dwars geplaatste puintaken zorgen er voor dat op de zuid-geörienteerde dakvlakken maximaal zonnepanelen geplaatst kunnen worden.

Op het uiteinde van de reeks gestapelde woningen is een variatie uitgewerkt volgens hetzelfde principe. Hoewel deze woningen op de kop uitgeven op de spoorweg, wordt toch gekozen om enkele ramen, 1 van de ingangen en het dakterras naar het spoor te richten. Mits de nodige akoestische maatregelen kunnen deze woningen voldoende kwalitatief worden ingericht. Op deze manier wordt ook vermeden dat de kopgevel quasi blind wordt uitgevoerd.

Art Deco woning: tussen de gestapelde woningen en de Art Decowoning wordt een overgangsvolume gebouwd. Dit volume zorgt er voor dat de Art Decogevel tot zijn recht komt.

In dit volume wordt onderaan de toegang tot een gemeenschappelijke half ondergrondse garage voorzien, en van de twee onderste appartementen het nachtgedeelte. Op het dak tenslotte, is een groot dakterras voor het bovenste appartement.

De onderste woning heeft een netto oppervlakte van 140m². Hiervoor wordt de achtergevel van de gestapelde woning min of meer doorgetrokken in de achterbouw op de begane grond. Dit geeft ook de gelegenheid om het "tussenvolume" meer dan 3m naar achter te plaatsen en op die manier de Art Deco nog meer te laten "uitspringen".

De bestaande mooie traphal wordt integraal bewaard en wordt de gemeenschappelijke inkom en traphal voor de drie appartementen.

Buitenaanleg: Er wordt voorzien in ondergrondse parkeerplaatsen om te vermijden dat de voortuinen 1 aaneengeschaalde parking zou zijn. Deze voortuinen worden maximaal vergroend door het plaatsen van een 7-tal bomen.

Fietsen kunnen ofwel halverwege de helling van de helling van de parkeergarage worden geplaatst, ofwel in een overdekte fietsenstalling aan de kop van het gebouw, ter plaatse van het terras van die woning.

De ontsluiting van deze laatste fietsenstalling geeft verder doorgang tot de achter ontsluiting van 5 van de 8 privétuinen.

Afstand tot spoorweg: de overdekte fietsenstalling staat binnen de 5 meter van de perceelsgrens, maar nog altijd op meer dan 7 meter van de buitenste spoorstaaf. We refereren voor deze afstand naar onderstaand artikel betreffende het bouwen naast spoorinfrastructuur, opgenomen in de wet van 17/04/2018 (BS 29/05/2018)

Brandweer:

Appartementen A1- 3

Gemeenschappelijke inkomhal :

Niveau -1.88: gemeenschappelijk gedeelte en drie ruimtes.

Appartement A1

Niveau 0.00: Inkom, wc, bureau, zitruimte, eetruimte, keuken, berging.

Niveau +0.70: Nachthal die verbinding geeft tot 3 slaapkamers, badkamer, wc en berging/cv .

Appartement A2

Niveau +3.19: Eetruimte met aansluitend terras, sanitair , keuken , zitruimte en bureau.

Niveau +3.54: Nachthal die verbinding geeft tot dressing met aansluitend slaapkamer, twee aparte slaapkamers , badkamer, wc , berging met cv.

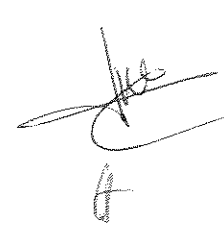
Appartement A3

Niveau +5.42: gemeenschappelijk inkomhal

Niveau +6.34: zitruimte, keuken, eetruimte met aansluitend terras , slaapkamer, badkamer, wc.

Garage :

Niveau -3.05 : standplaats voor 6 voertuigen en fietsenstalling.





Woning B1

Niveau 0.00: inkom, slaapkamer, badkamer, eetruimte, zitruimte met aansluitend terras 21m², keuken, berging, wc, traphal naar niveau +2.75.

Niveau +2.75: twee slaapkamers, wc, badkamer

Woning B2:

Niveau 0.00: inkomhal toegang tot niveau +2.75

Niveau +2.75: wc, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, traphal die toegang geeft tot niveau +5.75

Niveau +5.75: keuken, eetruimte, zitruimte.

Niveau +5.95: terras aansluitend aan de zitruimte.

Woning C1

Niveau 0.00: inkom, slaapkamer, badkamer, eetruimte, zitruimte met aansluitend terras 21m², keuken, berging, wc, traphal naar niveau +2.75.

Niveau +2.75: twee slaapkamers, wc, badkamer

Woning C2:

Niveau 0.00: inkomhal toegang tot niveau +2.75

Niveau +2.75: wc, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, traphal die toegang geeft tot niveau +5.75

Niveau +5.75: keuken, eetruimte, zitruimte.

Niveau +5.95: terras aansluitend aan de zitruimte.

Woning D1

Niveau 0.00: inkom, slaapkamer, badkamer, eetruimte, zitruimte met aansluitend terras 21m², keuken, berging, wc, traphal naar niveau +2.75.

Niveau +2.75: twee slaapkamers, wc, badkamer

Woning D2:

Niveau 0.00: inkomhal toegang tot niveau +2.75

Niveau +2.75: wc, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, traphal die toegang geeft tot niveau +5.75

Niveau +5.75: keuken, eetruimte, zitruimte.

Niveau +5.95: terras aansluitend aan de zitruimte.

Woning E1

Niveau 0.00: inkom, slaapkamer, badkamer, eetruimte, zitruimte met aansluitend terras 21m², keuken, berging, wc, traphal naar niveau +2.75.

Niveau +2.75: twee slaapkamers, wc, badkamer

Woning E2:

Niveau 0.00: inkomhal toegang tot niveau +2.75

Niveau +2.75: wc, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, traphal die toegang geeft tot niveau +5.75

Niveau +5.75: keuken, eetruimte, zitruimte.

Niveau +5.95: terras aansluitend aan de zitruimte.

Woning F1

Niveau 0.00: inkom, slaapkamer, badkamer, eetruimte, zitruimte met aansluitend terras 21m², keuken, berging, wc, traphal naar niveau +2.75.

Niveau +2.75: twee slaapkamers, wc, badkamer

Woning F2:

Niveau 0.00: inkomhal toegang tot niveau +2.75

Niveau +2.75: wc, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, traphal die toegang geeft tot niveau +5.75

Niveau +5.75: keuken, eetruimte, zitruimte.

Niveau +5.95: terras aansluitend aan de zitruimte.

Woning G1

Niveau 0.00: inkom, slaapkamer, badkamer, eetruimte, zitruimte met aansluitend terras 21m², keuken, berging, wc, traphal naar niveau +2.75.

Niveau +2.75: twee slaapkamers, wc, badkamer

Woning G2:

Niveau 0.00: inkomhal toegang tot niveau +2.75

Niveau +2.75: wc, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, traphal die toegang geeft tot niveau +5.75

Niveau +5.75: keuken, eetruimte, zitruimte.

Niveau +5.95: terras aansluitend aan de zitruimte.

Woning H1

Niveau 0.00: inkom, slaapkamer, badkamer, berging, eetruimte, keuken, zitruimte met aansluitend terras 21m².

Niveau +2.75: twee slaapkamers, badkamer

Woning H2:

Niveau 0.00: inkomhal toegang tot niveau +2.75

Niveau +2.75: wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, traphal die toegang geeft tot niveau +5.75

Niveau +5.75: keuken, eetruimte, zitruimte.

Niveau +5.95: terras aansluitend aan de zitruimte en eetruimte.

Er dienen onder- of bovengrondse hydranten voorzien te worden rond het gebouw, gevoed door het openbaar waterleidingnet via een leiding met minimale binnendiameter van 80 mm. Deze hydranten liggen op een maximum afstand van 100 m van elkaar verwijderd. Kan het openbaar net aan deze voorwaarden niet voldoen, dan wendt men andere bevoorradingsbronnen aan met minimale capaciteit van 50 m³, tenzij het gehele gebouw is uitgerust met een automatische blusinstallatie van het type sprinkler (art.6.8).

De ondergrondse of de bovengrondse hydranten worden aangebracht op een horizontaal gemeten afstand van ten minste 0,60 m van de kant der straten, wegen of doorgangen waarop voertuigen kunnen rijden en parkeren. (art. 6.8.5.4.2)

De brandweerstand van de bouwelementen mag niet verminderd worden door allerlei 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).



Het gebouw moet voorzien worden van veiligheidsverlichting overeenkomstig de norm NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 en NBN EN 50172. De evacuatiewegen, de lokalen toegankelijk voor het publiek, de keuken en de voornaamste stroomborden moeten voorzien worden van een degelijke veiligheidsverlichting die een voldoende lichtsterkte heeft om een gebouw veilig te ontruimen. De veiligheidsverlichting moet automatisch en onmiddellijk in werking treden bij het uitvallen van de gewone verlichting; zij moet minstens één uur zonder onderbreking kunnen functioneren. De veiligheidsverlichting moet minstens een lichtsterkte hebben van 1 lux ter hoogte van de grond in de as van de vluchtweg en 5 lux op gevaarlijke plaatsen (art.6.5).

In het gebouw moeten draagbare en/of mobiele snelblustoestellen à rato van één bluseenheid per 150 m² vloeroppervlakte aanwezig zijn (1 bluseenheid komt overeen met 6 kg poeder of 6 liter water/schuim). Deze snelblustoestellen moeten op goed zichtbare en gemakkelijk bereikbare plaatsen worden opgehangen. Ze moeten steeds in goede staat van werking en onderhoud verkeren en tenminste éénmaal per jaar door een bevoegde firma worden gecontroleerd (art.6.8.5.2).

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.

Groendaken :

Het groendaken : moet voldoen aan de vigerende wetgeving van de basisnormen

Trappenhuizen :

Bovenaan de trappenhuizen moeten rookluiken van minstens 1 m² aangebracht worden, die uitmonden in de open lucht. De bediening dient te gebeuren van op het evacuatie niveau (art.4.2.2) en dient van een noodvoeding voorzien te zijn (art.4.2.2.6).

Deze zijn niet weergegeven op de plannen.

Bovenaan de trappenhuizen die maximaal twee bovengrondse verdiepingen, elk met een oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 300 m², met een evacuatie niveau verbinden, moeten rookluiken van minstens 0.5 m² geplaatst worden en die uitmonden in de open lucht. De bediening dient te gebeuren van op het evacuatie niveau en dient van een noodvoeding voorzien te zijn (art. 4.2.2.6).

De trappenhuizen moeten omsloten worden door wanden EI60. De toegangsdeuren bezitten EI 30 en zijn zelfsluitend (art.4.2).

Aanduiding van brandwerende deuren ontbreekt op de plannen.

De keldertrap moet op het gelijkvloers afgesloten worden door wanden met EI 60 en een zelfsluitende deur met EI 30 (art.4.2.2).

Aanduiding van brandwerende deuren ontbreekt op de plannen.

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).




Compartimentering:

Elk appartement vormt een compartiment en moet als dusdanig van de rest van het gebouw gescheiden zijn door wanden met EI 60 en deuren met EI 30 (art.4.1).

Branddeuren zijn niet aangeduid op de plannen

Parkeergebouwen :

Wetgeving :

De wanden tussen de parkeergebouwen en de rest van het gebouw hebben EI 60. In het parkeercompartiment mogen sommige niet voor verblijf bestemde lokalen worden opgenomen. De wanden van deze lokalen hebben EI60 en de toegang geschiedt door een zelfsluitende deur EI 30. (art.5.2).

Voor parkeergarages met een oppervlakte van maximum 250 m² dienen geen maatregelen genomen te worden om de verspreiding van rook te voorkomen.

Indien LPG voertuigen worden toegelaten in de ondergrondse parking dient deze in overeenstemming te zijn met de eisen vermeld in het koninklijk besluit van 17 mei 2007 tot vaststelling van de maatregelen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gesloten parkeergebouwen moeten voldoen om LPG voertuigen te parkeren.

De parkeergarage moet over 2 uitgangen beschikken. Op de bouwlaag die het dichtst bij het uitritniveau ligt, mag de hellende rijweg één der trappenhuisen of buitentrappen vervangen indien de helling gemeten in haar hartlijn niet meer dan 10% bedraagt. De beperking van 10% geldt niet voor compartimenten kleiner dan 500 m² (art.5.2).

De garage moet beschikken over 2 uitgangen welk niet onmiddellijk vindbaar zijn op de plannen.

Eén enkele uitgang per bouwlaag (binnentrappenhuis, buitentrap, rechtstreekse uitgang naar buiten of hellende rijweg op de bouwlaag die het dichtst bij het uitritniveau ligt) is evenwel voldoende op voorwaarde:

- het parkeergebouw zich in de hoogte uitstrekt over maximum twee bouwlagen
- geen enkele van deze beide bouwlagen zich op meer dan twee bouwlagen boven of onder het uitritniveau voor voertuigen bevindt
- geen enkel punt van het parkeergebouw zich op een afstand verder dan 15 meter van de toegang tot de evacuatiweg naar de uitgang bevindt
- geen enkel punt van het parkeergebouw bevindt zich op een afstand verder dan 30 meter van de toegang tot de uitgang (art.5.2).

Volgende brandpreventiemaatregelen worden voorzien:

- brandwerende deuren aan de appartementen
- autonome rookdetectoren

In het gebouw is geen personeel tewerkgesteld



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

1. De toepasselijke artikels van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I): art. 271 en 104
<http://www.werk.belgie.be/defaultTab.aspx?id=593>
2. Het KB van 7 december 2016 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (bijlagen 1; 2/1; 5/1; 7).
www.besafe.be
3. Decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 1 juni 2012 en latere wijzigingen houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders
www.wonenvlaanderen.be/rookmelders

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

Overeenkomstig het Decreet optische rookmelders:

De wooneenheden en het trappenhuis moeten worden uitgerust met optische rookmelders. Deze rookmelders moeten voldoen aan de norm NBN EN 14604. De verhuurder is verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders. Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant (art. 4).

De verplichting tot het plaatsen van rookmelders geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (art. 5/1).

Advies

- Er wordt een gunstig advies, inzake brandveiligheid, tot bouwen verleend indien aan hoger vermelde opmerkingen wordt voldaan.
- Voor de opmerkingen waaraan niet kan worden voldaan, dient een afwijking aangevraagd te worden bij de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, Commissie voor Afwijking, Waterloolaan 76 te 1000 Brussel.
- 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)
 - attesten van de gebruikte materialen voor doorvoeringen door Rf-wanden
 - attest reactie bij brand van de dakisolatie
 - attest plaatser brandwerende deuren
 - attest gevelbekledingen



- Van zodra de werken uitgevoerd zijn dient de brandweer hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht te worden.
- Er kan geen enkele zekerheid van volledige beveiliging tegen brand of totale evacuatie gegeven worden, gezien deze beveiliging en evacuatie steeds en hoofdzakelijk afhankelijk zal blijven van het stipt 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 brandweeradvies. De factuur zal rechtstreeks naar de aanvrager gezonden worden.

Gezien,

Getekend door: Filip Lambrechts
Getekend op: 2020-10-27 09:01:32 +00:00
Reden: Ik keur dit document goed

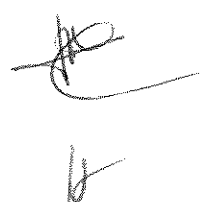
Filip Lambrechts

Luitenant Filip Lambrechts
Deskundige brandpreventie
post Tienen

Getekend door: Dirk Decoster (Signature)
Getekend op: 2020-10-27 11:09:38 +00:00
Reden: Ik keur dit document goed

Dirk Decoster

majoor Dirk Decoster
zonecommandant
zone Vlaams Brabant Oost

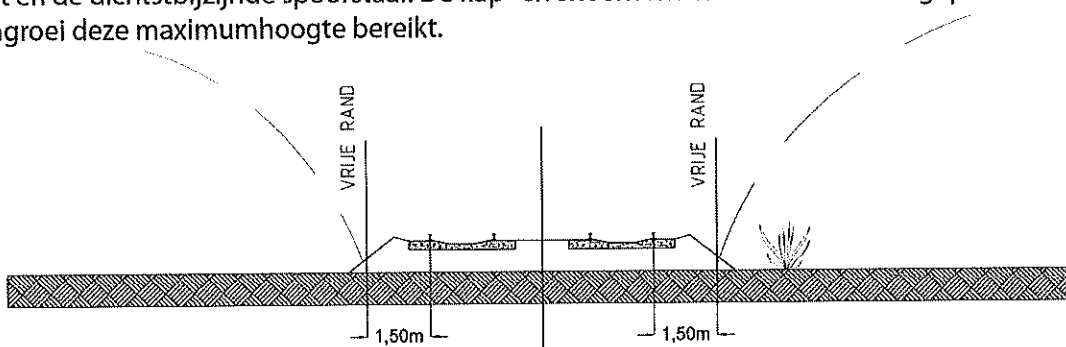


Typeplannen veiligheidsafstand

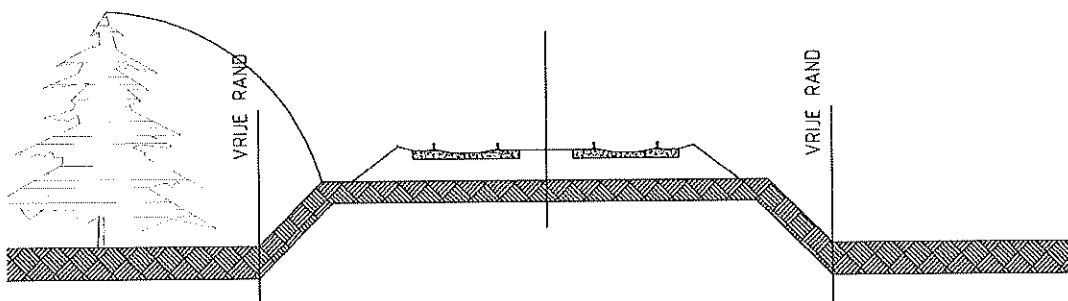
Wet van 27 april 2018 (BS 29/05/2018) - Hoofdstuk 3

Maatregelen betreffende de instandhouding van de spoorwegen en de veilige exploitatie ervan.

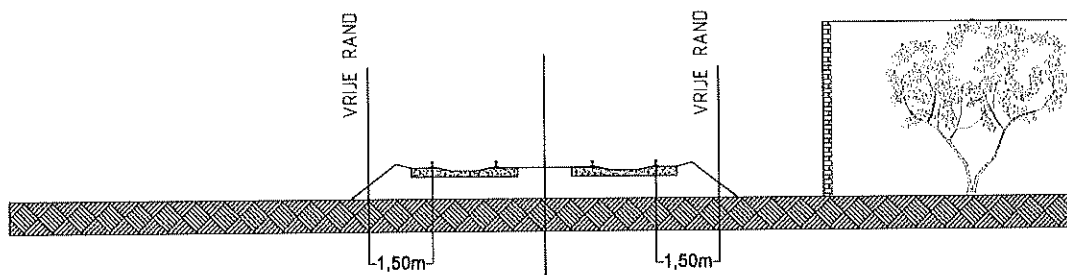
Art. 20 - § 1. Behoudens door de infrastructuurbeheerder *toegestane afwijking* moet de plantengroei langs de spoorwegen minimaal anderhalve meter korter gehouden worden dan de afstand tussen de voet van de plant en de dichtstbijzijnde spoorstaaf. De kap- en snoeiwerken moeten worden gepland voordat de plantengroei deze maximumhoogte bereikt.



Wanneer de spoorweg op een grondverhoging of ingraving is aangelegd, wordt die *afstand berekend tussen de voet van de plantengroei en de bovenrand van de grondverhoging of de ingraving.*



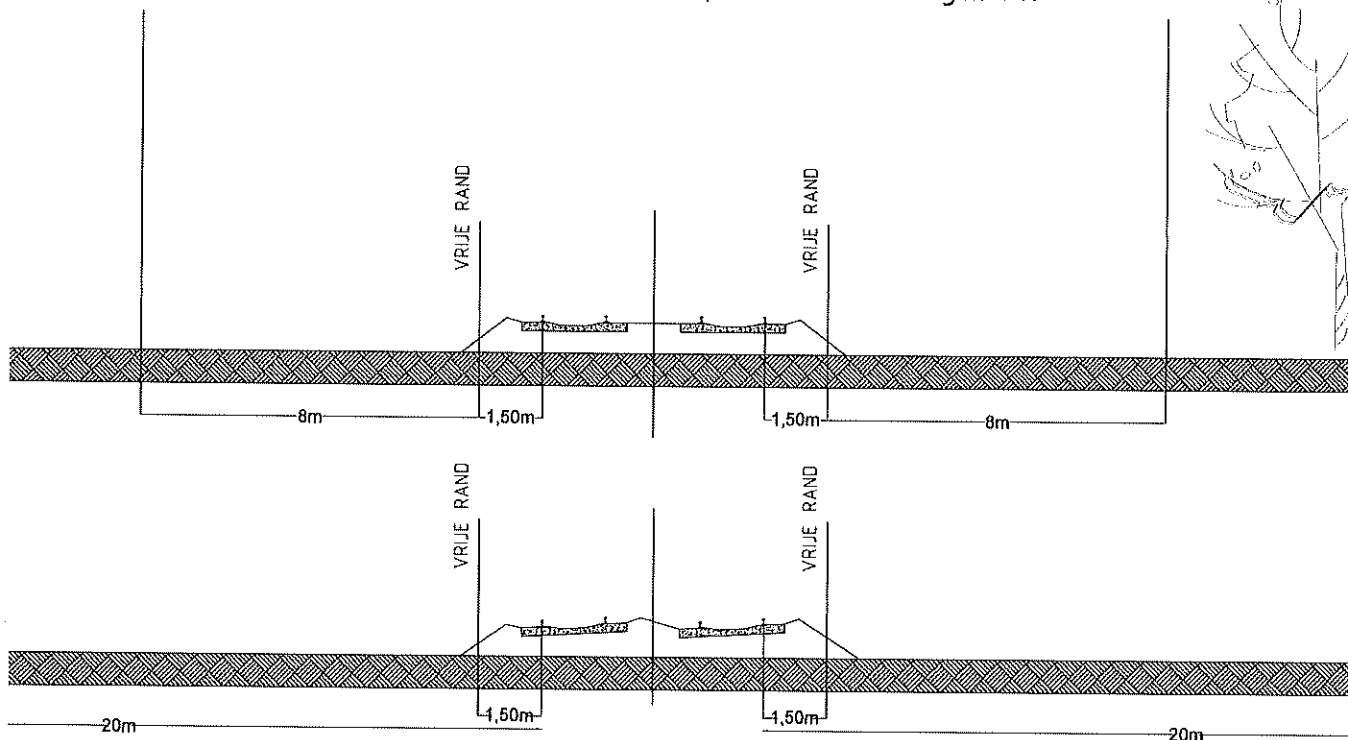
Plantengroei die zich bevindt achter muren die langsheen de sporen zijn opgetrokken, moet op *dezelfde hoogte van deze muren* worden gehouden, behoudens toegestane afwijkingen door de infrastructuurbeheerder.



[Handwritten signature]

Art. 20 - § 2. De infrastructuurbeheerder kan alle niet-kruidachtige plantengroei op een afstand van minder dan *acht meter van de spoorstaven verbieden*, indien deze plantengroei de veiligheid van het treinverkeer in gevaar kan brengen.

Voor sporen in bocht met een straal van 500m of minder, is de afstand *twintig meter*.

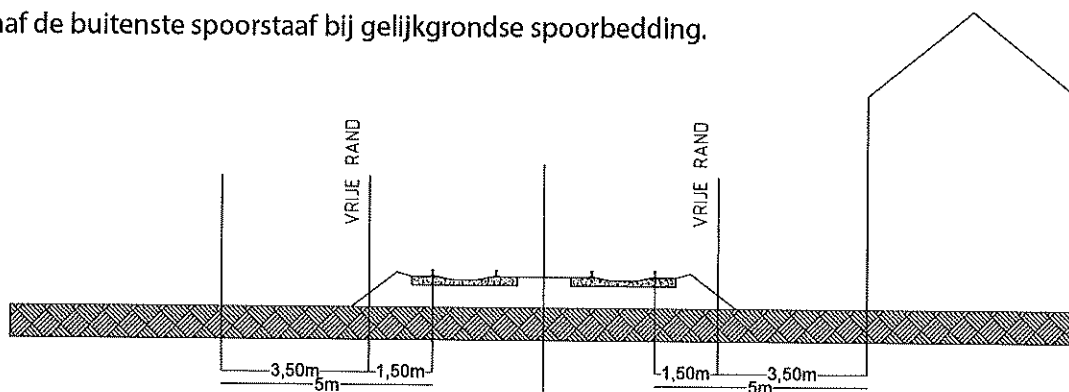


Spoor in bocht, gelegen op grondverhoging. Twintig meter afstand van de vrije rand behouden.

Voor baanvakken waar de toegestane snelheid boven de 220 km/h ligt, HST lijnen, is over een afstand van *vijfentwintig meter enkel kruidachtige gewassen toegestaan*.

Art. 21 - § 1. Zonder schriftelijke toestemming van de infrastructuurbeheerder en mits gegronde motivering van de exploitatieveiligheid, is het *verboden op minder dan vijf meter gebouwen of werken op te trekken*.

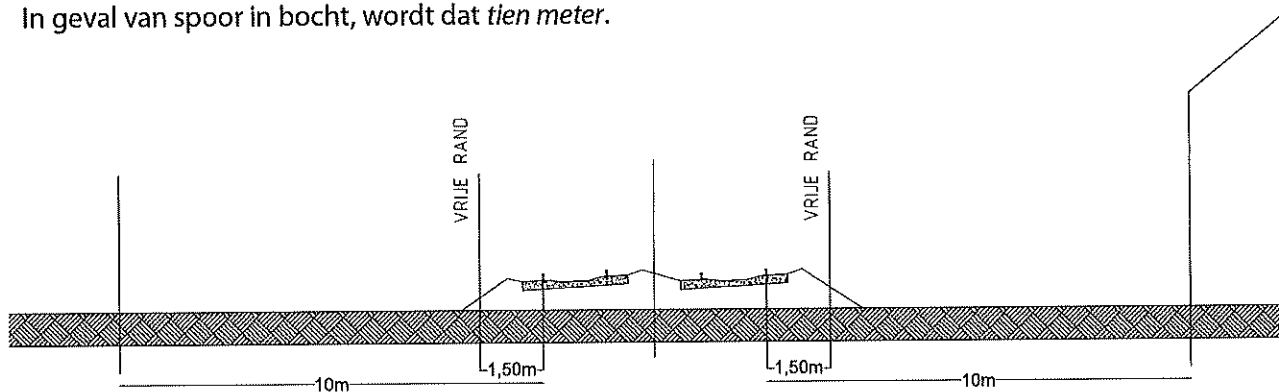
Dit vanaf de buitenste spoorstaaf bij gelijkgrondse spoorbedding.



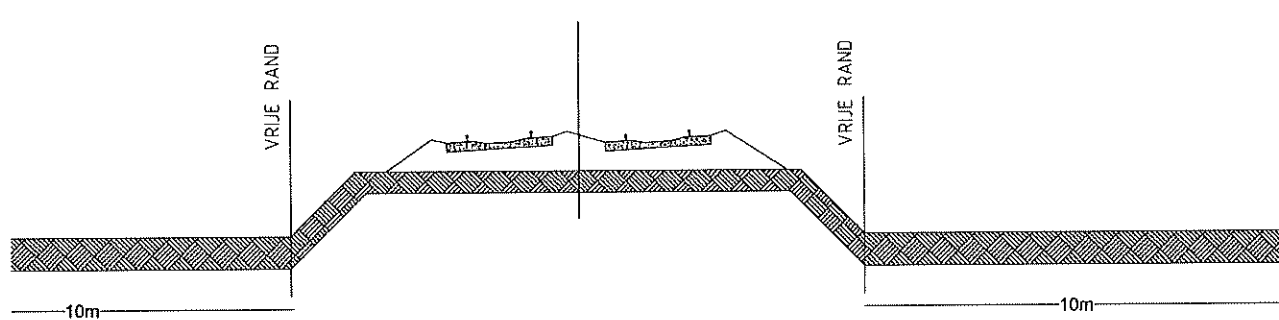
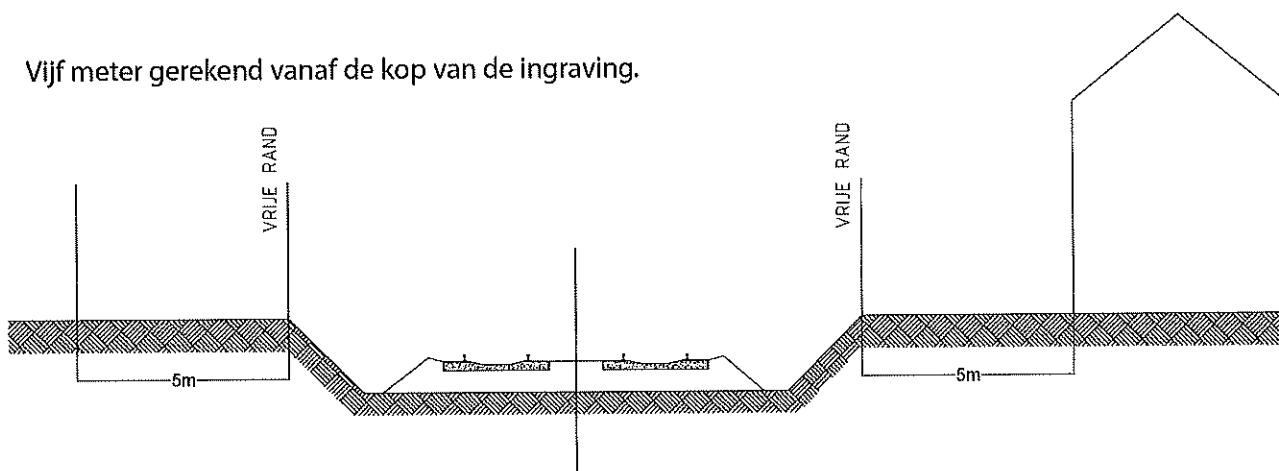
[Handwritten signature]

INFRABEL

In geval van spoor in bocht, wordt dat *tien meter*.



Vijf meter gerekend vanaf de kop van de ingraving.



Tien meter indien het spoor in bocht is, in dit geval gerekend van de teen van een ophoging.

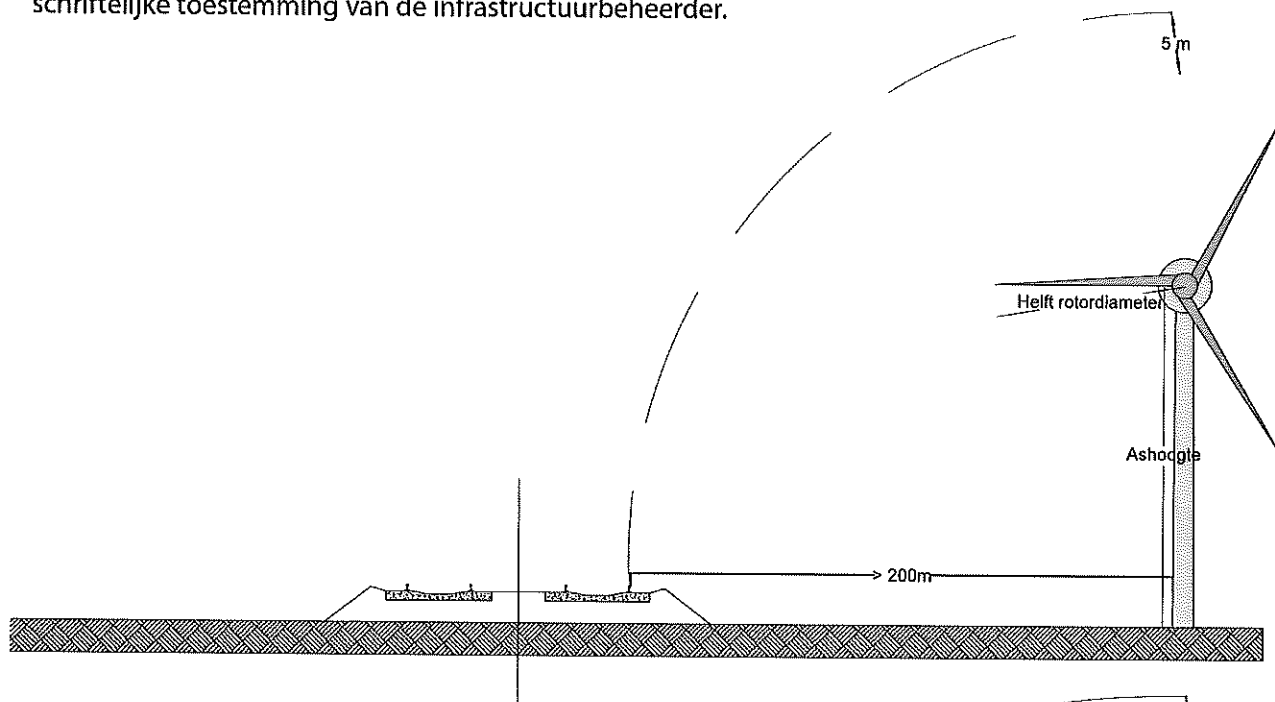
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

INFR/ABEL

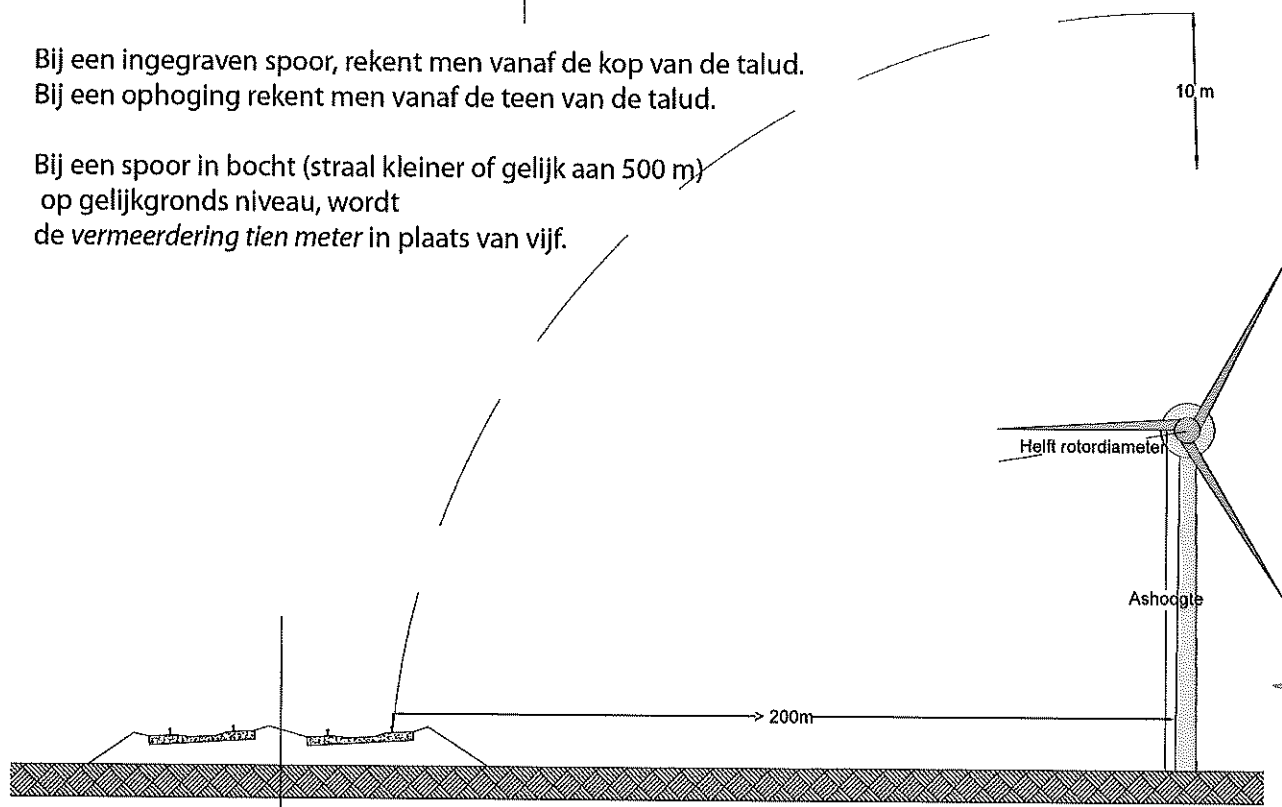
Art. 21 - § 3. Het is verboden, zonder schriftelijke toelating van de spoorwegbeheerder en dit voldoende gemotiveerd om veiligheidsredenen, om windturbines op te richten op een afstand die kleiner is dan de ashoogte van de turbine, verhoogd met enerzijds de helft van de rotordiameter en anderzijds met vijf meter. Te rekenen vanaf buitenste rail.

Het is in ieder geval verboden om op de aangrenzende terreinen windmolenmasten op te trekken of te plaatsen op een afstand van minder dan tweehonderd meter van de dichtstbijzijnde spoorstaaf zonder schriftelijke toestemming van de infrastructuurbeheerder.

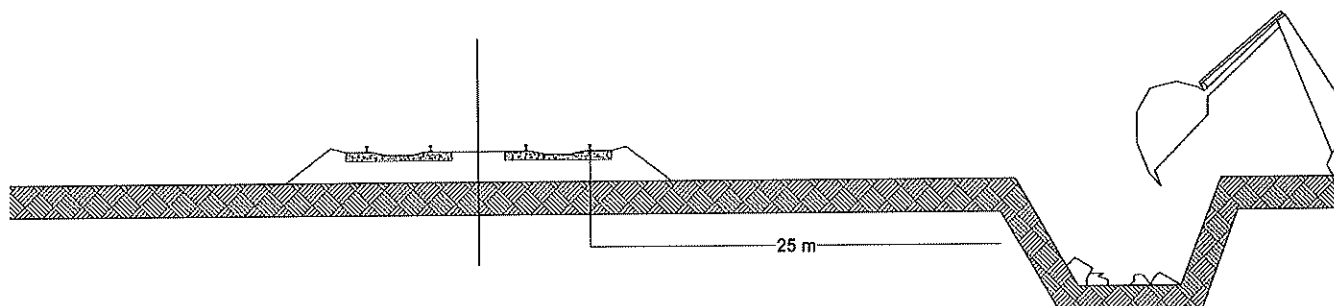


Bij een ingegraven spoor, rekent men vanaf de kop van de talud.
Bij een ophoging rekent men vanaf de teen van de talud.

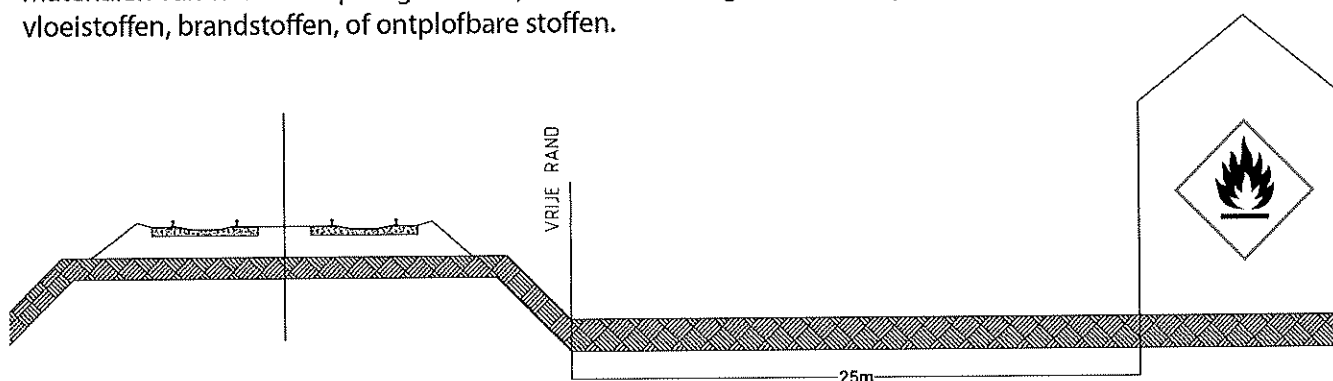
Bij een spoor in bocht (straal kleiner of gelijk aan 500 m)
op gelijkgronds niveau, wordt
de vermeerdering tien meter in plaats van vijf.



Art. 22 – Zonder schriftelijke toestemming van de infrastructuurbeheerder is het verboden langs de spoorweg binnen een afstand van vijftig meter van de dichtstbijzijnde spoorstaaf, zelfs voorlopig, opgravingen, uitgravingen of uithollingen te verrichten.

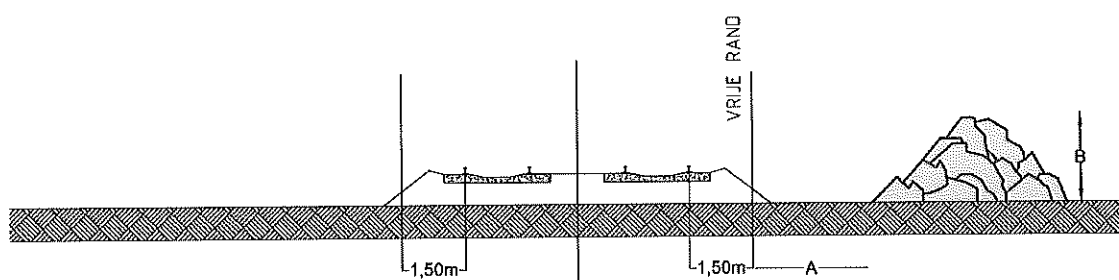


Art. 23 – Binnen de vijftigmeterzone is het verboden, hetzij gebouwen op te trekken waarvan de dakbedekking voorzien is van brandbaar materiaal, hetzij een opslag te vestigen van brandbare materialen van welke oorsprong dan ook, met name van agrarische oorsprong of van brandbare vloeistoffen, brandstoffen, of ontplofbare stoffen.



Aanvulling - In geval bouwstoffen of andere materialen als stapel of hoop worden opgeslagen langs het spoor, dienen enkele regels in acht genomen te worden met betrekking tot de veiligheidsafstand.

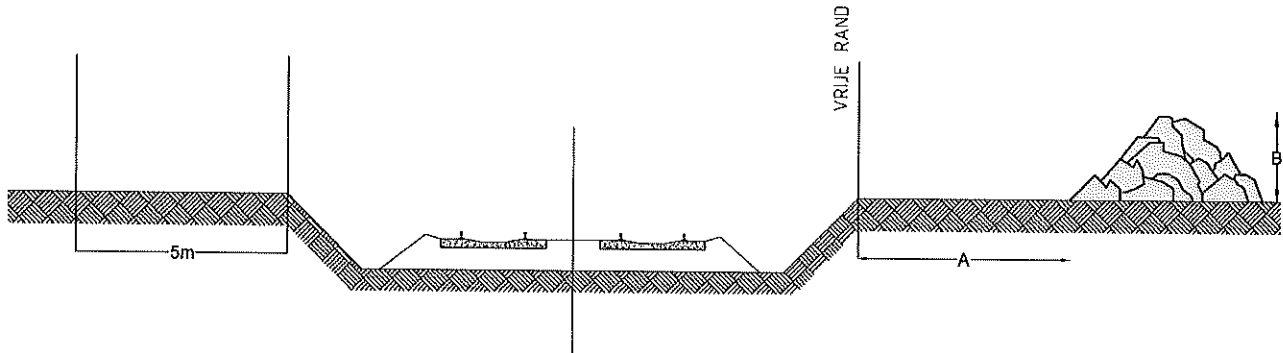
In geval van een gelijkgronds lijntracé dient de afstand vanaf de vrije rand groter of gelijk aan de hoogte van de stapel of hoop te zijn. Afstand A is ten minste gelijk aan de hoogte B.



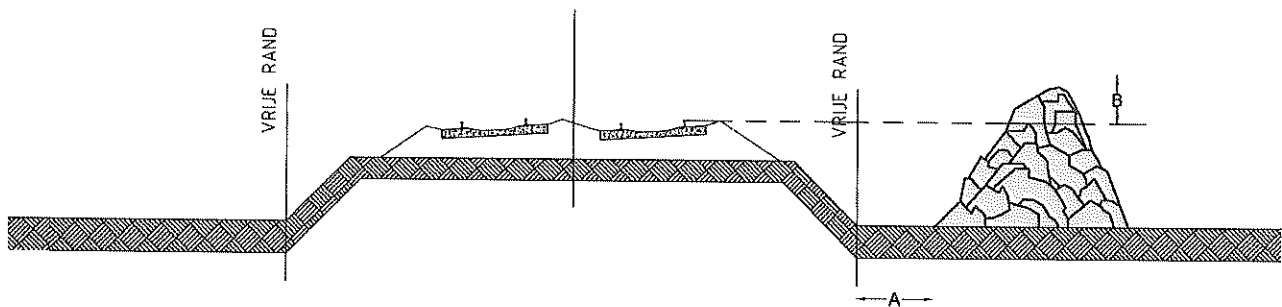
[Handwritten signature]

INFR/ABEL

Wanneer het lijntracé zich in een ingraving bevindt, wordt de veiligheidsafstand van de vrije rand, minimaal tweemaal de hoogte van de stapel of hoop. Zodus afstand A ten minste gelijk aan tweemaal de hoogte B.

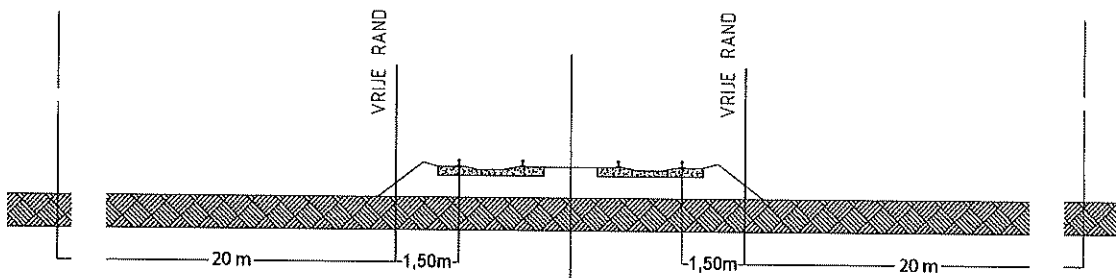


In het geval van een lijntracé op een verhoogde berm, wordt de veiligheidsafstand minimaal het verschil tussen de hoogte van de stapel en de hoogte van de rail, dit telkens gemeten vanaf de vrije rand. Zodus afstand A ten minste gelijk aan de hoogte van B boven de spoorstaaf.



Aanvulling 2 - Bouwwerken en stapels die dreigen in te storten, bomen die dreigen om te vallen, graverijen, groeven, werken tot opsporen van mijnen, dakbedekkingen van stro of een andere ontvlambare stof, graanmijten, stapels ontvlambare of brandbare stoffen dienen zich telkens op minstens 20 meter van de vrije rand te bevinden, welke het lijntracé zij.

Dienstbare zones van 20 meter, ongeacht het lijntracé.



[Handwritten signature]
K

Beste

Hierbij het advies van PORTIVA voor

Spoorwegstraat 19-35

Project 2020027612

"Gelet op het preadvies van 5-11-2018 heeft gebouw nr. 35 en bijhorende werkhuizen weinig erfgoedwaarde bevatten en een eventuele sloop zo aanvaard kan worden bij een grotere ontwikkeling. Daarnaast is gebouw nr. 19 een fraaie art deco woning: Art deco woning van twee traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak op een hoge plint in blauwe hardsteen. Gevel in geel metselwerk. Enkelhuisopbouw met links bredere woontravee en rechts inkomtravee. Rechthoekige vensteropeningen met doorlopende lekdorpels. Woontravee met afgeronde erker op het gelijkvloers en de verdieping met bakstenen borstweringen en overhoekse vensters. Venster op het gelijkvloers met stijlen en latei in bruine baksteen. Tweede verdieping met balkon met drie hardstenen leuningen op bakstenen stijlen. Vensterdeur met twee brede zijlichten. Inkomtravee met driemaal verdiepte inkom met uitkragende luifel en bovenlicht. Op de verdieping telkens rechthoekig venster met op de tweede verdieping bewaard art deco glas-in-lood. Vernieuwde houten kroonlijst op klossen. De woning is gaaf voorbeeld van een woning in art deco stijl en is redelijk zeldzaam voor Kuntich. De woning heeft zo een positieve architecturale en esthetische erfgoedwaarde.

Beoordeling: De art deco woning wordt gerenoveerd en herbestemd naar drie appartementen. Dit is mogelijk door de woning te koppelen aan een nieuwbouw aan de linkerzijde die ook de inrit voor de ondergrondse garages bevat. De gevel wordt gerenoveerd en voorzien van nieuw schrijnwerk en nieuwe kroonlijst in aluminium en grijze vezelcementplaat. Gezien de voorgevel bewaard blijft alsook de voordeur blijft de erfgoedwaarde van de woning bewaard. Het schrijnwerk verandert naar aluminium in grijze kleur en is aanvaardbaar. PORTIVA geeft zo GUNSTIG advies voor de verbouwing en functiewijziging van het art deco woonhuis."

Tom Van de Sijpe

Consulent bouwkundig erfgoed PORTIVA

Bierbeek, Glabbeek, Hoegaarden, Linter en Tienen met

Grote Markt 6 • 3300 Tienen

016.80.56.68

Ik heb een nieuw gsm-nummer !

0491/61.24.30

tom.vandesijpe@tienen.be




Handwritten signature and initials.



Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Grote Markt 27
3300 Tienen

uw bericht van
10-09-2020

uw kenmerk
2020027612

ons kenmerk
0000284137

contact via
078 35 35 34
stedenbouwkundig.advies@fluvius.be

Lubbeek
23 Oktober 2020

Vergunningsadvies van Fluvius voor Spoorwegstraat 19, 3300 Tienen

Geachte,

Naar aanleiding van uw brief/mail van 10-09-2020 over de stedenbouwkundige vergunning voor bovenvermeld project, afdeling 7, sectie c, nummer(s) 235/A/2, 235/B/2 en 235/C/2, kunnen we een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen:

Riolering:

Voor riolering dient voldaan te worden 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. Fluvius doet geen nazicht van de bepalingen van deze verordening. Dit advies handelt over de aansluitbaarheid op het openbaar saneringsnetwerk.

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 5/07/2013.

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.

2. Specifieke bepalingen voor riolering en waterafvoer voor dit bouwproject

De bestaande huisaansluiting dient door de aanvrager gedetecteerd te worden. 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 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.

We kunnen alvast meegeven dat er op de betrokken percelen een gemengde riolering met diameter 700mm gelegen is. Deze riolering dient ten alle tijden te worden behouden, aanpassingen aan deze riolering kunnen enkel in overleg met Fluvius en op kosten van de ontwikkelaar. Tevens dienen we te benadrukken dat er een erfdiensbaarheid dient te worden besproken, ten einde het onderhoud en exploitatie van deze riolering in de toekomst mogelijk te maken.

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 terugstuw van 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 geïnfiltreerd te worden.

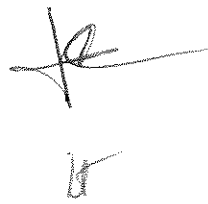
3. Keuring privéwaterafvoer

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 van het Algemeen Waterverkoopreglement. De keuring dient uitgevoerd te worden vóór de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer.

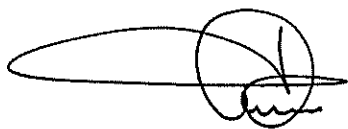
Enkel de door Fluvius erkende keurders komen voor deze keuring in aanmerking (zie www.vlario.be).

Voor bijkomende informatie kan de bouwheer terecht op de infolijn van Fluvius 078 35 35 34.

Gelieve ons advies op te nemen in uw stedenbouwkundig dossier.



Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'W' followed by a circular flourish and a horizontal line extending to the right.

Wim Den Roover
Directeur Netuitbating

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a horizontal line extending to the right.A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a horizontal line extending to the right.

2



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

Aan het college van burgemeester en schepenen van
de stad Tienen
Grote Markt 27
3300 Tienen

Leuven, 23-10-2020

Uw bericht van
10/09/2020

Uw kenmerk
2020027612

Ons kenmerk
eeyc334335

Contactpersoon
Eyckmans Erwin
+32 92632639
erwin.eyckmans@fluvius.be

Aanvraag tot offerte door De heer , Long Khan Tran
Project te Tienen: Spoorwegstraat 35
Kadastrale ligging: sectie C brs 235/A/2,235/B/2 en 235/C/2
Dossiernummer: eeyc334335

Geachte burgemeester en schepenen

Als bijlage sturen wij u ons advies onder de vorm van een offerte naar aanleiding van de aanvraag van De heer Long Khan Tran voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 22 november 2020.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Long Khan Tran werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
T 078 35 35 34 | BTW BE 0477 445 084 | RPR Gent, afdeling Gent
IBAN BE16 0910 1312 8674

1/2

www.fluvius.be



Luc Mattens

Teamleider Ontwerp



Johan Proesmans

Hoofd Studies & Aanleg



Algemene voorwaarden voor het plaatsen van een torenkraan naast een spoorlijn

1. De toepasselijke bepalingen van de wet van 27 april 2018 (B.S. 29 mei 2018) zijn van toepassing. Inzonderheid de bepalingen onder artikel 20 §1 en 2, artikel 21 §1, artikel 22 en 23. We verwijzen tevens naar bijgevoegd schematisch overzicht.
2. De plaatsing en het gebruik van de bouwkraan wordt uitgevoerd onder de verantwoordelijkheid van de aanvrager.
3. A) Tijdens de opbouw van de kraan is elk werk in het vrije ruimteprofiel of boven het spoor verboden. Wanneer uitzonderlijk om bepaalde redenen in het vrije ruimteprofiel dient gewerkt te worden, moet het spoor buiten dienst worden gesteld door onze afgevaardigde ter plaatse.

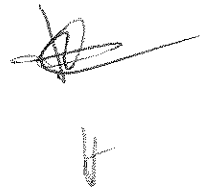
B) Gedurende de bouwwerken mogen er geen lasten van de kraan boven de sporen van Infrabel komen of op een afstand van minder dan 5 m van het spoor komen en niet draaien over de sporen. Er mag nooit gewerkt worden op minder dan 3 m van de installaties van de elektrische tractie (palen en draden).

Indien aan deze voorwaarden niet kan voldaan worden moet de sporen buiten dienst gesteld worden. Opmerking: Onder lasten is ook inbegrepen een hijsketting die aan de lasthaak is opgehangen en het contragewicht.

De contragewichten moeten extra gezekeerd zijn tegen uitvallen.

C) Indien er om bovenstaande voorwaarden te respecteren gebruik gemaakt wordt van een begrenzingssysteem moet minstens aan volgende voorwaarden voldaan worden:

- 1) Een risico-analyse is op te maken (door de aannemer en/of de veiligheidscoördinator)
 - 2) De werkwijze daartoe dient voorafgaand ter aanvaarding aan Infrabel voorgelegd te worden. Infrabel legt geen specifieke wijze van beperking van de bewegingsvrijheid op, doch er dient duidelijk aangetoond te worden dat het gekozen systeem niet uitvalt wanneer de torenkraan zonder voeding valt en niet op eenvoudige wijze door één persoon kan worden uitgeschakeld.
 - 3) Een toolbox wordt gegeven door de preventieadviseur van de aannemer aan de kraanoperatoren.
4. 's Nachts en buiten de werkperiode van de kraan moet de lasthaak tot tegen de loopkat gebracht worden. De loopkat dient tot tegen de kraan getrokken te worden en de giek moet vrij kunnen ronddraaien. Het kipmoment van de kraan zal het kleinst zijn als de giek vrij kan draaien en de richting van de wind kan volgen.
 5. Bij sterke wind mag de kraan niet gebruikt worden, om te vermijden dat er gewerkt wordt boven de kritische windsnelheid (20 m/sec of 72 km/h). De kraan zal uitgerust zijn met een anemometer die zo wordt opgesteld dat de kraanman onmiddellijk verwittigd wordt zodra de wind de maximum toegelaten snelheid bereikt (zie K.B. van 19 september 1980 – rubriek 4.6).
Wanneer bij lagere windsnelheden enige kans bestaat dat een onderdeel van de kraan, de haak, de kabels of de opgetilde last op spoorwegterrein komt, dient men het gebruik van de kraan te stoppen tot er terug in veilige, toegelaten omstandigheden kan gewerkt worden.
 6. De fundering en de mastverankeringen dienen zodanig gedimensioneerd te zijn dat de kraan stabiel staat onder een windbelasting van 140 km/h.
 7. a) Een officieel keuringsorganisme moet een rapport opstellen m.b.t. de wijze van beveiliging van de kraan. Van dit rapport moet N.V. Infrabel een afschrift ter goedkeuring ontvangen. Na de opbouw moet het beveiligingsmechanisme door het keuringsorganisme goed bevonden worden. Alvorens er gewerkt wordt moet het keuringsattest bij N.V. Infrabel toekomen.
b) Infrabel moet in het bezit gesteld worden van de stabiliteitsberekening van de torenkraan (normale werking tot windsnelheden van 72 km/u met geblokkeerde giek dwars op de windrichting) en met de stabiliteit onder zware windbelasting (rukwinden tot 140 km/u op de mast met vrij draaiende giek).



8. Wij vestigen de aandacht op het elektrocutiegevaar vanwege de bovenleidingen en hun toebehoren die onder 3000 V hoogspanning staan.
9. Indien het spoor in bocht ligt moet de torenkraan links of rechts voor de woning geplaatst worden zodat de afstand tot het spoor zo groot mogelijk is.
10. De torenkraan moet degelijk geaard worden.

De kosten voor het buitendienststellen van sporen en/of bovenleidingen zijn ten laste van de aanvragende derde en zullen bepaald worden volgens de bij Infrabel geldende tarieven.

De toelating tot het plaatsen van een torenkraan wordt ten tijdelijke titel verleend van ***/*/2020 tot */*/2020** (vermoedelijke einddatum) en kan steeds ingetrokken worden wanneer een veilige spoorwegexploitatie in het gedrang komt of wanneer de voorwaarden van de toelating niet worden gerespecteerd, zelfs onmiddellijk en zonder dat er enige schadevergoeding van N.V. Infrabel kan geëist worden.

Wij vestigen er uw aandacht op dat elke plaatsing van een torenkraan naast een spoorlijn vooraf en tijdig dient gemeld te worden aan N.V. Infrabel en dat de plaatsgesteldheid kan aanleiding geven tot het opleggen van bijkomende voorwaarden.

Maatregelen in geval van nood

Wanneer, in het geval van een ongeval, er zich een obstakel binnen 1,5 m van het spoor of de bovenleiding bevindt, de dichtstbijzijnde of eender welke andere installatie van INFRABEL of NMBS beschadigd zou kunnen zijn, dan dient de aannemer INFRABEL onmiddellijk te waarschuwen.

Contacteer Traffic Control: ☎ (24u/24u) 02/525.91.40




INFRABEL

Directie Asset Management – Koningin Astridplein 27 – B 2018 Antwerpen / NV van publiek recht
BTW BE 0869.763.267 / RPR Brussel / IBAN BE11 6790 0230 3748 / PCHQBEBB / www.infrabel.be



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

De heer
Long Khan Tran
François Demarsinstraat 23
3012 Leuven

Leuven, 23-10-2020

Uw bericht van
10/09/2020

Uw kenmerk
2020027612

Ons kenmerk
eeyc334335

Contactpersoon
Eyckmans Erwin
+32 92632639
erwin.eyckmans@fluvius.be

Uw aanvraag tot offerte
Project te Tienen: Spoorwegstraat 35
Kadastrale ligging: sectie C brs 235/A/2, 235/B/2 en 235/C/2
Dossiernummer: eeyc334335

Geachte heer

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project.

Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via 'Acties' > 'Versturen bericht' of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	6.084,00	1.277,64	7.361,64
Studie				
Studie	21% btw	629,82	132,26	762,08
Eindtotaal		6.713,82	1.409,90	8.123,72

Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
T 078 35 35 34 | BTW BE 0477 445 084 | RPR Gent, afdeling Gent
IBAN BE16 0910 1312 8674

1/3


www.fluvius.be 

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Gasnet en ondergronds elektriciteitsnet aanwezig in de straat langs kant van het bouwproject.
Openbare verlichting aanwezig in de straat.

Riolering:

zie brief vergunningsadvies van 23 oktober 2020 met kenmerk 0000284137.

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, versturen wij u de bijhorende facturen.

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Voor akkoord:

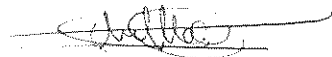
De opdrachtgever

Datum:

..... / /

Handtekening:

Met vriendelijke groeten,



Luc Mattens
Teamleider Ontwerp



Johan Proesmans
Hoofd Studies & Aanleg



Bijlage(n):

- Formulier met de facturatiegegevens ter controle
- Offerte voor akkoord terug te zenden

Bijlage: Facturatiegegevens

Dossier eeyc334335, Project Spoorwegstraat 35 te Tienen

Facturatiegegevens

Wij verzoeken u onderstaande gegevens te bevestigen of aan te passen.

Gelieve dit document, gezamenlijk met de goedkeuring van de offerte, terug te sturen.

Beschikbare gegevens:

Eventuele aanpassingen:

Bedrijf / organisatie / aanspreking:

De heer

Naam:

Long Khan Tran

Straat en huisnummer:

François Demarsinstraat 23

Postcode en gemeente:

3012 Leuven

Telefoonnummer:

GSM-nummer

0475 94 38 49

E-mailadres:

long@longvl.be

btw- of ondernemingsnummer:

Getekend "ne varietur" teneinde
gehecht te blijven aan een akte
verleden voor notaris Karen
Hauwaerts, te Huldenberg
(Neerijse) de dato 20 september 2021



