

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2024065081
Gemeentelijk dossiernummer: O/2024/72

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ontvangen. Deze aanvraag werd ingediend door:
- De aanvrager MAXCONSTRUCT met als adres Jan Palfijnstraat 22, 8500 Kortrijk

De aanvrager verstuurde het dossier per beveiligde zending op 8 mei 2024. Deze aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 30 augustus 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Bruggestraat 103, Bruggestraat 105, Bruggestraat 105, 8770 Ingelmunster, Bruggestraat 97 en met als kadastrale omschrijving 1ste afdeling, sectie A nrs. 0845 G 2, 0845 H, 0845 W, 0846 X 5, 0845 A 3, 1054 N 6, 0845 L 2

Het betreft een **verkavelingsaanvraag voor 15 bouwkavels en 3 aparte loten ivf gemeenschapszone.**

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- ~~de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit~~
- ~~kleinhandelsactiviteit~~
- het verkavelen van gronden
- ~~vegetatiewijziging~~

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen

Bij het volledig en ontvankelijk verklaren van het dossier was projectinhoudversie (PIV) 5 van toepassing. In het omgevingsloket omvat deze PIV de volgende stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
te slopen huisnummer 103	Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	
te slopen huisnummer 105	Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	
ontbossing	Ontbossen	

Samengevat worden de volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd:

De aanvraag omvat het slopen van woning nr. 103 en nr. 105 en het vellen van bomen op betreffend perceel. Dit in kader van een later aan te leggen verkaveling.

Voor de ontbossing wordt een boscompensatievoorstel ingediend. In het dossier bevindt zich eveneens een oplijsting van de te verwijderen bomen gezien een aantal van deze bomen in de bouwzone staan of half of volledig afgestorven zijn of onveilig zijn.

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden

De aanvraag omvat het verkavelen van een grond voor de realisatie van 18 loten, namelijk 1 lot (lot 16) voor het bouwen van een meergezinswoning, 14 loten (loten 1 tot en met 14) voor het oprichten van een eengezinswoning en 3 loten (loten 15, 17 en 18) in functie van een gemeenschapszone.

Op lot 1 tot en met 14 zijn eengezinswoningen, met beperkte nevenbestemming, toegelaten met:

- totaal bebouwbare grondoppervlakte van 85m².
- maximale nokhoogte van 12m

- maximale kroonlijsthoogte van 7m
- plat dak (loten 1-4) of hellend dak (loten 5-14)

Op lot 16 is een meergezinswoning toegelaten waarbij maximaal 70% van het lot kan bebouwd worden, inclusief bijgebouwen. Er is een meergezinswoning toegelaten met een:

- maximaal 3 volle bouwlagen, eventueel vermeerderd met twee onderdakse bouwlagen, waarbij een maximale kroonlijst wordt toegelaten tot 10,5m
- maximaal 4 volle bouwlagen met plat dak. 4de bouwlaag moet zich bevinden binnen het gabarriet van de hellende daken en waarbij een maximale kroonlijsthoogte is toegelaten tot 15,0m;
- nevenbestemming op de gelijkvloerse bouwlaag toegelaten tot maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte of tot 100% van de vloeroppervlakte mits ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. Hierbij wordt enkel zaakgebonden publiciteit toegelaten.
- bouwdiepte op verdiepingen beperkt tot 15m + terrasuitbouwen tot maximaal 17m

Lot 15 en 18 doet dienst als collectieve groenzone.

Lot 17 doet dienst als wegenis naar de kavels 1 tot en met 14 en mag maximaal verhard worden.

Omgeving

Het aanvraagterrein situeert zich langsheen de Bruggestraat (N50) een historische invalsweg van de gemeente Ingelmunster die gekenmerkt wordt door lintbebouwing. De bebouwing bestaat voornamelijk uit rijwoningen met 1 of 2 bouwlagen met zadeldak enerzijds, en meergezinswoningen die qua schaal en voorkomen geïntegreerd zijn in de aaneengesloten bebouwing.

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

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 6 september 2024 tot en met 5 oktober 2024.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 1 bezwaarschrift ontvangen.

Het bezwaarschrift ontvangen op 2 oktober 2024 werd afgegeven tegen ontvangstbewijs. Dit bezwaarschrift omvat samengevat de volgende opmerkingen, standpunten of bezwaren:

Het bezwaarschrift benadrukt de bezorgdheid over het behoud van bestaande bomen bij de voorgestelde verkaveling. Er wordt gesteld dat er geen garanties zijn dat de overgebleven bomen zullen blijven staan, omdat woningen te dicht bij de bomen gepland staan. Dit maakt kappen waarschijnlijk. De plannen minimaliseren de schaal en afmetingen van de bomen en tonen geen exacte kroon- en takdiameters, wat interpretatie moeilijk maakt.

De bomen vormen nu een solide geheel dat elkaar stabiliteit biedt bij hevige wind. Ontbossing zou dit evenwicht verstoren, met risico's zoals omvallende bomen en geluidsoverlast. De bomen veroorzaken bovendien natuurlijke afvallast (bloesems, stuifmeel, bladeren en takken), wat volgens de indiener klachten zal veroorzaken bij bewoners en mogelijk leidt tot verdere kap. De kavels 7 tot en met 14 worden als ongeschikt gezien om naast bomen te bouwen, gezien de ruimtegebrek en impact op de bomen.

Het bezwaarschrift benadrukt de waarde van bossen voor de omgeving en wijst op de verantwoordelijkheid om deze te behouden. De voorgestelde ontbossing (meer dan 60% van de huidige 4372 m² bosoppervlakte) wordt onaanvaardbaar genoemd. Ten slotte wordt opgemerkt dat het aanleggen van wegen en bebouwing onherstelbare schade aan wortelgestellen en bomen zal toebrengen.

Vervolgens wordt in het bezwaarschrift de opmerkingen geformuleerd wat betreft de bereikbaarheid van de loten 1 tot en met 15.

Voor de lot en 7 tot en met 14 wordt gesteld dat een nokhoogte van 12m niet aanvaardbaar is in de omgeving; dat deze nokhoogte moet worden beperkt.

Eveneens wordt gesteld dat de kroonlijsthoogte van de bijgebouwen moet worden beperkt tot maximaal 3m. Dit bezwaarschrift werd ondertekend door 14-tal personen.

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in: Het bezwaarschrift werd tegen ontvangstbewijs afgegeven op 2 oktober 2024 en is dus tijdig ingediend. Het bezwaarschrift wordt ontvankelijk bevonden.

Het bezwaarschrift is tweedeling, namelijk argumenten die verband houden met het de ontbossing en de

bescherming van de nog te behouden bomen en argumenten die verband houden met het voorgestelde gabarit van de gebouwen.

Omwille van het rooien van de bomen (ontbossing) werd in het dossier een boscompensatievoorstel ingediend. Deze werd ter advies voorgelegd aan het Agentschap Natuur en Bos. In dit advies staat beschreven dat de aanwezige bomen op deze site vallen onder toepassing van het Bosdecreet. Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 2653 m² waarvan 863 m² is vrijgesteld van compensatie. 1737 m² dient als bos behouden te worden. De te behouden bos zone blijft hierdoor onder het bosdecreet vallen. Dit betekent dat het o.a. het verboden is de strooisellaag te wijzigen, te maaien, dieren te houden, of planten (zoals bloembollen) te introduceren. Dit betekent ook dat bijkomende kappingen in deze zone maar kunnen uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos en bijgevolg niet vergunningsvrij kunnen gekapt worden.

Het voorgestelde boscompensatievoorstel werd door het Agentschap Natuur en Bos goedgekeurd waarbij dit compensatievoorstel integraal deel moet uitmaken van de beslissing. Er wordt hierbij een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Omwille van de bezorgdheden van de omwonenden dienen deze voorwaarden uit dit advies integraal te worden overgenomen in de uiteindelijke beslissing.

Het is echter onmogelijk om de volledige omvang van deze bomen op de plannen weer te geven. In het dossier bevindt zich een uitgebreide boominventaris en boomveiligheidsstudie waarin alle relevante gegevens van de bomen, inclusief hun afmetingen zijn opgenomen. Deze studie toont aan dat bomen 37, 99 en 100 (waarvan sprake in het bezwaarschrift) zullen behouden blijven.

Er kan worden gesteld dat de woningen op voldoende afstand zullen staan van de te behouden bomen. Door middel van snoeiwerkzaamheden in de kruinen is het mogelijk de bomen duurzaam en boomvriendelijk te onderhouden. Ook in het advies van het Agentschap Natuur en Bos dient een machtiging te worden aangevraagd voor het snoeien van de bomen.

Om eventuele uitval van de te behouden bomen te minimaliseren is het aangewezen om het te behouden bomenbestand te monitoren zodat uitval van wind of schade door zonnebrand aan de stammen kan worden vermeden.

De opmerkingen die betrekking hebben op het gabarit van de gebouwen kan niet worden bijgetreden. De maximale kroonlijst- en nokhoogtes zijn bepaald in het RUP Bruggestraat-herziening. De voorschriften die betrekking hebben op de kroonlijst-, nokhoogtes en bouwdieptes zijn in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van het RUP. Volgens artikel 4.3.1.§2.3° van de VCRO wordt gesteld dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Gezien de bouwhoogtes en dieptes in overeenstemming zijn met de inrichtingsvoorschriften van het betrokken RUP, kan worden gesteld dat het voorgestelde gabarit van de gebouwen ruimtelijk inpasbaar zijn binnen deze woonomgeving.

Bijkomend dient te worden gesteld dat het verkavelingsproject ontsloten wordt door voldoende uitgeruste openbare wegen. Wat de interne wegenis betreft, dient te worden opgemerkt dat deze privaat zal worden georganiseerd, via een insteek vanuit de Bruggestraat. De stelling van de bezwaarschriftindieners dat de mogelijkheid van een levering per vrachtwagen niet wordt voorzien, klopt niet. De woning zijn immers bereikbaar voor brandweerwagens. Tevens hebben de bezwaarschriftindieners / omwonenden hier geen rechtstreeks belang bij.

Tot slot verwijzen de bezwaarindieners naar volgende algemene bepalingen in de verkavelingsvoorschriften:

'Binnen de contouren van huidige omgevingsaanvraag tot verkavelen zijn alle werken/kleinschalige constructies/milieutechnische ingrepen mogelijk voor zover de schaal en de bouwkaracteristieken geen fundamentele afbreuk doet aan de kwaliteit van de toegelaten bestemmingen'

Concreet stelt bezwaarindiener zich de vraag wat de betekenis is achter dit voorschrift. In het kader van een latere omgevingsvergunningaanvraag is het mogelijk werken, kleinschalige constructies of milieutechnische ingrepen aan te wenden, zolang dat deze de schaal en de bouwkaracteristieken van deze werken geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de toegelaten bestemming (vb aanleg infiltratievoorzieningen in de groenzones, plaatsen zitbank in de te ontbossen groenzone). Aangezien de bestemming hier in hoofdzaak wonen uitmaakt, mogen toekomstige aanvragen de bestemming wonen aldus niet hypothekeren.

Conclusie bezwaarschriften

De ingediende bezwaren worden ontvankelijk doch ongegrond bevonden.

Met betrekking tot de argumenten over ontbossing en de bescherming van te behouden bomen wordt vastgesteld dat het boscompensatievoorstel werd goedgekeurd door het Agentschap Natuur en Bos. Mits het naleven van de strikte voorwaarden van dit Agentschap wordt het te behouden bos beschermd, waardoor de ecologische waarde gewaarborgd blijft. De te behouden bomen, waaronder de bomen 37, 99 en 100 genoemd in het bezwaarschrift,

blijven behouden en worden duurzaam beheerd. Het monitoren van de te behouden bomen zal eventuele risico's zoals windschade of zonnebrand minimaliseren.

Ten aanzien van de bezwaren betreffende het voorgestelde gabarit van de gebouwen wordt geconcludeerd dat de kroonlijst- en nokhoogtes volledig in overeenstemming zijn met de voorschriften van het RUP Bruggestraat-Herziening. Deze voldoen daarmee aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening.

Ten slotte wordt de vraag naar de betekenis van algemene bepalingen in de verkavelingsvoorschriften beantwoord door te verduidelijken dat kleinschalige constructies of milieutechnische ingrepen slechts zijn toegestaan indien deze geen fundamentele afbreuk doen aan de bestemming wonen. Dit bevestigt dat toekomstige aanvragen binnen de vastgestelde bestemmingscriteria blijven.

Op basis van het bovenstaande wordt het bezwaarschrift als ongegrond beoordeeld en kan het project in de huidige vorm worden voortgezet mits het opleggen van bijzondere voorwaarden die volgen uit de verschillende adviesinstanties.

Externe adviezen

Op 30 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep. Op 2 september 2024 werd volgend advies verleend: '*Voorwaardelijk gunstig*'. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket:

Volledig gunstig advies met voorwaarden

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:

- *een forfaitaire kost per bebouwbare kavel*
- *een studiekost per project*

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Bovendien kunnen we je ook melden dat De Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn.

De werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp dien je er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.

Deze forfaitaire kost en de kost voor eventuele aanpassingen aan de bestaande drinkwaterleiding zijn ten laste van de initiatiefnemer.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg.

De Watergroep plaatst geen hoofdleidingen op privaat domein. Voor de aansluiting van meerdere woningen op privaat domein kan wel een verdeelleiding aangelegd worden. Voor de aanleg, het onderhoud, de herstelling en vernieuwing van deze verdeelleiding zal steeds een kosteloze erfdienstbaarheid gevestigd moeten worden, samen met een kosteloze erfdienstbaarheid van overgang (permanent en onbelemmerd) voor personeel en/of aannemers, voertuigen en materiaal van De Watergroep. Deze te vestigen erfdienstbaarheden dienen eeuwigdurend te zijn en vastgelegd in een notariële akte. Het verkrijgen van de effectief verleden notariële akte door De Watergroep is een absolute voorwaarde voor de start van de aanleg van de drinkwaterleidingen. De Watergroep plaatst géén hydranten, spoelpunten of vakafsluiters op private eigendommen.

Voor grotere projecten met aanleg van nieuwe wegenis moet er na het verkrijgen van de vergunning een coördinatievergadering worden opgestart met de zonemanager van De Watergroep om eventuele knelpunten vooraf te bespreken.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be

Op 30 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Wyre. Op 2 september 2024 werd volgend advies verleend: '*Voorwaardelijk gunstig*'. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket:

Ref.: 25161547

Gemengde verkaveling - netuitbreiding Wyre

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouw aanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

- *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.*
- *Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.*

- *De aansluiting van het appartementsgebouw/meergezinswoningen is uitgesloten van deze offerte. Hiervoor dient een aparte aanvraag te gebeuren via:*

Wyre

Coax Build Support
Liersesteenweg 4 2800 Mechelen
015/89 91 10
cbs@wyre.be

Hiervoor wordt een aparte offerte opgemaakt.

- *De aftak- en aansluitkosten van de abonnee worden met de latere abonnee verrekend.*

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Op 30 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan DVV Midwest - IOED RADAR. Op 27 september 2024 werd volgend advies verleend: *'Gunstig'*. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket: *'Voor de motivering bij het advies van de IOED RADAR, zie bijlage IN/2024/08/071/B.'*

Op 30 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Brandweerzone MidWest. Op 9 oktober 2024 werd volgend advies verleend: *'Voorwaardelijk gunstig'*. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket:

Geachte,

We verwijzen in deze naar onze eerder advies met ref IN 23.004

Met vriendelijke groeten,

Kapt Toon Dumoulin'

Op 30 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Proximus. Op 25 september 2024 werd volgend advies verleend: *'Voorwaardelijk gunstig'*.

Op 30 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Agentschap Natuur en Bos. Op 14 oktober 2024 werd volgend advies verleend: *'Voorwaardelijk gunstig'*. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket:

Gunstig met voorwaarden omwille van het goedgekeurd boscompensatievoorstel.

Inhoudelijk werd geen advies gegeven omwille van de bestemming (woongebied).

(zie bijlages goedgekeurd boscompensatievoorstel + advies met opgelegde voorwaarden ikv boscompensatie)'

Op 30 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Dienst Integraal Waterbeleid. Op 18 oktober 2024 werd volgend advies verleend: *'Voorwaardelijk gunstig'*.

Op 30 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Fluvius. Op 11 oktober 2024 werd volgend advies verleend: *'Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig'*. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket: *'Voor riolering ongunstig advies verleend. (zie bijlage)*

offerte definitieve voorwaarden, voorwaardelijk gunstig advies riolering en plan'

Project-MER

De inrichting is niet MER-plichtig.

MER-screeningsnota

Bij de aanvraag dient er geen project-m.e.r.-screeningsnota te worden toegevoegd. Gezien de omvang van de aanvraag kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen.

Watertoets

Wegens de omvang van het project werd advies gevraagd aan de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid. Hun advies luidt als volgt:

Beschrijving van de vergunningsaanvraag:

De aanvraag omvat een verkavelingsproject langs de Bruggestraat 97 – 103 te Ingelmunster en het aanvraagterrein wordt ingedeeld in 15 bouwkavels en aparte loten i.k.v. gemeenschapszone (loten 15, 17, 18).

De interne wegen bij de nieuwe woonontwikkeling zal privaat georganiseerd worden, via een insteek vanuit de Bruggestraat. Achteraan wordt een verbinding gemaakt met een olifantenpad, aantakken op openbaar domein van de

achterliggende verkaveling.

- Realisatie van 14 grondgebonden woningen in een groene omgeving.
- Realisatie van een meergezinswoning (max. 17 units).

De terrassen worden ofwel uitgevoerd in waterdoorlatende materialen, ofwel wateren ze af op eigen terrein, zonder dat hiervoor een afwateringssysteem wordt aangelegd (dus geen afwateringsgoot te voorzien). In geval van afwatering naar groenzone voldoen deze ruimtes aan de 1/4de regel van de GSV.

Tuinbergingen bij woning 1 t.e.m. 6 en tuinberging 14 worden al dan niet uitgevoerd met een groendak en zal ook afwateren op eigen terrein (1/4de regel GSV).

Tuinbergingen 7 t.e.m. 10 worden meegerekend in de dimensionering van de collectieve voorziening (wadi 5).

Tuinbergingen 11 t.e.m. 13 worden besproken bij het appartementsgebouw. Oprit uit te voeren in waterdoorlatende verharding, zoals de trage (private) weg.

De aanvraag omvat volgende bijkomende verharding:

- Dak woning lot 1 t.e.m. 6 à 100%: 510 m² (1)
- Dak woning lot 7 t.e.m. 10 à 100%: 336 m² (2)
- Dak woning lot 11 t.e.m. 14 à 100%: 336 m² (2)
- Tuinberging W7 t.e.m. W10: 56 m² (3)
- + 80m² opp. per bebouwbaar perceel (14x) 1.120 m² (*) Totaal 2.358 m²
- Meergezinswoning + dakterras lot 16 à 100%: 547,54 m²(4)
- Groendak (416,39 m² / 2): 208,19 m² (4)
- + 80m² opp. per bebouwbaar perceel (1x) 80 m² (*)
- Tuinberging W11 t.e.m. W13: 27 m² (5) Totaal 862,73 m²
- (Waterdoorlatende) verharding ?? m² (6)

(*) Bij nieuwe verkavelingen of stadsontwikkelingsprojecten is de afwaterende oppervlakte van de collectieve infiltratievoorziening gelijk aan de aan te sluiten wegverharding vermeerderd met 80 m² per bebouwbaar perceel binnen het project.

1. Wordt opgevangen in 1 hemelwaterput/woning met een inhoud van 7,5 m³ waarvan de overloop per woning (voor lot 1 t.e.m. lot 6) wordt aangesloten op een individuele bovengrondse infiltratievoorziening (diepte max. 0,50m en (nood)overloop op 0,20m tov maaiveld), gedimensioneerd cf. GSV = 100% à 330 m³/ha + 8% infiltratieoppervlakte. De (nood)overloop van de infiltratievoorzieningen worden aangesloten op een collectieve bovengrondse wadi en voor lot 1 rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering.

2. Wordt opgevangen in 1 hemelwaterput/woning met een inhoud van 7,5 m³ waarvan de overloop per woning (voor lot 7 t.e.m. lot 14) wordt aangesloten op een collectieve bovengrondse infiltratievoorziening (diepte max. 0,50m en (nood)overloop op 0,20m tov maaiveld), gedimensioneerd cf. GSV = 100 % à 330 m³/ha + 8% infiltratieoppervlakte (+80 m²/bebouwbaar perceel). De (nood)overloop van de infiltratievoorziening wordt aangesloten op de openbare riolering.

3. De 4 bergingen sluiten rechtstreeks aan op een collectieve bovengrondse infiltratievoorziening (diepte max. 0,50m en (nood)overloop op 0,20m tov maaiveld), gedimensioneerd cf. GSV = 100% à 330 m³/ha + 8% infiltratieoppervlakte.

4. Wordt opgevangen in 2 hemelwaterputten (min. vereist 35,5 m³) waarvan de overloop wordt aangesloten op een collectieve bovengrondse infiltratievoorziening – cf. plan op wadi 5 (diepte max. 0,50m en (nood)overloop op 0,20m tov maaiveld), gedimensioneerd cf. GSV = 100 % à 330 m³/ha + 8% infiltratieoppervlakte (+80 m²/bebouwbaar perceel). De (nood)overloop van de infiltratievoorziening wordt aangesloten op de openbare riolering.

5. Wordt rechtstreeks aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening – cf. plan op wadi 5. Voor tuinberging W11 t.e.m. W13 wordt er geen afwatering vermeld op plan ??? .

6. Het hemelwater, welke hier op terecht komt, infiltreert op natuurlijke wijze in de (naastliggende) bodem.

De aanvraag omvat geen aanzienlijke reliëfwijziging.

Er wordt niet vermeld wat er met de uitgegraven grond gebeurt bij de uitgraving voor de hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen.

Het hemelwater wordt hergebruikt voor sanitaire doeleinden.

Terreinproeven uitgevoerd door Geosonda tonen goede infiltratiecapaciteit (24 mm/u) en diepe grondwaterstand (> 1,5m onder maaiveld) waardoor infiltratie inderdaad mogelijk is.

Gegevens en bemerkingen:

Met betrekking tot de watertoets

1) Het project is gelegen in het afwateringsgebied van de volgende waterloop van 2^{de} categorie: de Meusbroekbeek met nr. WL.7.14.

2) Het perceel of percelen m.b.t. het project zijn niet aangrenzend gelegen aan de bovenvermelde waterloop.

3) Is het project of de stedenbouwkundige handelingen gelegen:

- in het overstromingsgebied vanuit zee-overstromingen (KUST)? nee
- in het overstromingsgebied vanuit fluviale-overstromingen (FLU)? nee.
- in het overstromingsgebied vanuit pluviale-overstromingen (PLU)? nee.
- binnen het signaalgebied? nee.

4) Het minimaal volume van de hemelwaterputten dient te voldoen aan de bepalingen cf. Art 7. §1. 4.: minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte tenzij uit de aanvraag blijkt dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume.

- Voor dakopp. $\geq 80 \text{ m}^2$ en $< 120 \text{ m}^2$ = (min. 7.500l)

- Voor dakopp. $> 120 \text{ m}^2$ = minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte.

→ **Hiervoor dienen de ééngezinswoningen te worden voorzien van elk een HW-put met een minimale inhoud van $7,5 \text{ m}^3$ en voor de meergezinswoning een HW-inhoud van minimum $2 \times 20 \text{ m}^3$.**

5) Er moet een infiltratievoorziening (open profiel) met een capaciteit van minstens $330 \text{ m}^3/\text{ha}$ verharde afwaterende oppervlakte worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van $800 \text{ m}^2/\text{ha}$ en een (nood)overloop op minder dan 30 cm onder het maaiveld (= niveau terrein na de werken) naar het oppervlaktewateret. **Afvoer van grondwater wordt niet toegelaten.**

Voor dit volledige project wil dit zeggen een totale nuttige berging van minstens 80 m^3 (2.358 m^2 nieuwe dakoppervlakte woningen & tuinbergingen + $862,73 \text{ m}^2$ nieuwe dakoppervlakte MGW incl. $80 \text{ m}^2/\text{bebouwbaar}$ perceel – 780 m^2 hergebruik (26 wooneenheden)) en een (nood)overloop naar het oppervlaktewateret. De minimaal vereiste infiltratieoppervlakte volgens de gewestelijke verordening hemelwater bedraagt 195 m^2 .

Er worden voor lot 1 t.e.m. 6 individuele infiltratievoorzieningen aangelegd (diepte max. $0,50\text{m}$ en (nood)overloop op $0,20\text{m}$ tov maaiveld), gedimensioneerd cf. $\text{GSV} = 100\% \text{ à } 330 \text{ m}^3/\text{ha} + 8\% \text{ infiltratieoppervlakte}$. De (nood)overloop van de infiltratievoorzieningen worden aangesloten op een collectieve bovengrondse wadi (wadi 4 thv lot 18) en voor lot 1 (incl. $80\text{m}^2/\text{bebouwbaar}$ perceel) rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering.

Er wordt voor lot 7 t.e.m. lot 14 een collectieve bovengrondse infiltratievoorziening (wadi 4 thv lot 18 en wadi 4 thv lot 14) aangelegd (diepte max. $0,50\text{m}$ en (nood)overloop op $0,20\text{m}$ tov maaiveld), gedimensioneerd cf. $\text{GSV} = 100\% \text{ à } 330 \text{ m}^3/\text{ha} + 8\% \text{ infiltratieoppervlakte}$ ($+80 \text{ m}^2/\text{bebouwbaar}$ perceel). De (nood)overloop van de 2 infiltratievoorzieningen worden aangesloten op de openbare riolering.

4 bergingen (w7 tem w10) wordt rechtstreeks aangesloten op de collectieve infiltratievoorziening (wadi 4 thv lot 14).

Voor de meergezinswoning wordt er een collectieve bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd – cf. plan op wadi 5 (diepte max. $0,50\text{m}$ en (nood)overloop op $0,20\text{m}$ tov maaiveld), gedimensioneerd cf. $\text{GSV} = 100\% \text{ à } 330 \text{ m}^3/\text{ha} + 8\% \text{ infiltratieoppervlakte}$ ($+80 \text{ m}^2/\text{bebouwbaar}$ perceel). De (nood)overloop van de infiltratievoorziening wordt aangesloten op de openbare riolering.

→ 3 bergingen zouden worden besproken onder nota bij de appartementen; dit is niet gebeurd maar vermoedelijk zullen deze ook aansluiten op bovenvermelde wadi 5 OF zal deze in (naastliggende) bodem infiltreren.

→ **Voor de gehele gedetailleerde omschrijving verwijst de dienst Integraal Waterbeleid naar de nota Hydroscaan.**

→ Cf. het normenboek is een gedetailleerd plan/overzicht van de omvang en diepte (tov bestaand maaiveld) PER infiltratievoorziening alsook de locatie en het niveau van de (nood)overloop (incl. kwantificering aangesloten afwaterende verharde (dak)oppervlakken), de aansluitpeilen van de infiltratievoorziening(en) op de lozingspunten op het watersysteem noodzakelijk, teneinde het effect van de realisatie van voorliggende vergunningsaanvraag op het watersysteem te kunnen beoordelen.

Bij de bouwaanvraag dient dit per zone duidelijk OP PLAN te worden vermeld.

Bij het aanleggen van een infiltratievoorziening moet voldoende rekening gehouden worden met de gemiddelde grondwaterstand → afvoer grondwater wordt niet toegelaten.

Infiltratievoorzieningen waarvan de bodem dieper is dan 50 cm onder het maaiveld en/of waarvan de (nood)overloop/knijp diep wordt voorzien, kunnen enkel aanvaard worden op basis van grondwatermetingen (meetperiode november - april).

→ **Met vooropgesteld voorstel wordt er voldaan aan de bepalingen GSV.**

6) Waterdoorlatende verharding is een verharding die is uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, in voorkomend geval geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Waterdoorlatende verhardingen dienen aangelegd te worden met een hellingsgraad kleiner dan 2% (cf. het Technisch Achtergronddocument; 4.8. "Hoe voer ik een waterdoorlatende verharding uit?"). → **De opbouw van de onderfundering dient te worden vermeld in de bouwaanvraag/op plan om aan te tonen dat de aanvraag kan voldoen aan de GSV en het Technisch Achtergronddocument.**

7) Verhardingen die niet zijn aangesloten op een RWA-afvoersysteem maar waarvan het hemelwater op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert (dat minimaal een oppervlakte van $1/4$ van de afwaterende oppervlakte van de verharding moet hebben), vallen buiten het toepassingsgebied van de verordening. → **De oppervlaktes van de groenzones die zal instaan voor afwaterende oppervlaktes dient te worden vermeld in de bouwaanvraag/op plan in de bouwaanvraag om aan te tonen dat de aanvraag kan voldoen aan de GSV en het Technisch Achtergronddocument.**

8) De aanvrager dient de nodige aandacht te besteden dat de handelingen met een mogelijke impact op de plaatselijke waterhuishouding, zoals het wijzigen van het reliëf, met de nodige zorg worden uitgevoerd zodat er geen (bijkomende) schadelijke effecten ontstaan voor de directe omgeving/aanpalende percelen. De uitgevoerde handelingen mogen met andere woorden geen verslechtering betekenen voor de plaatselijke waterhuishouding.

9) De (resterende) vrijgekomen aarde moet op een correcte manier afgevoerd worden naar een vergunde stortplaats, of als deze gespreid wordt over andere (landbouw)percelen kan dit enkel als hiervoor een vergunning verkregen is.

Advies Dienst Integraal Waterbeleid met betrekking tot de watertoets en de waterlopen:

Het advies van onze dienst is VOORWAARDELIJK GUNSTIG.

Met het volgen van de onderstaande voorwaarden zijn er geen schadelijke effecten te verwachten op het watersysteem:

- De individuele bovengrondse en collectieve infiltratievoorzieningen dient te worden voorzien cf. de bepalingen GSV.
- Het groendak dient te worden voorzien cf. de bepalingen van de GSV (bufferend volume 50 l/m²).
- De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden cf. de bepalingen in het technisch achtergronddocument; 4.8. "Hoe voer ik een waterdoorlatende verharding uit?" Afstroming/afwatering van de waterdoorlatende verharding, hetzij over het maaiveld door hellend verloop terrein (>2%), hetzij door het plaatsen van straatkolken en andere afvoerputten, hetzij door andere... wordt niet aanvaard.
- De verhardingen waarvan het hemelwater op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert, dienen af te water in een groenzone met een oppervlakte van minimaal 1/4 van de afwaterende oppervlakte van de verharding.
- De vrijgekomen aarde dient cf. de bepalingen (afvoeren en/of via vergunning) hier bovenvermeld te worden verwerkt.

Deze bepalingen dienen te worden opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.'

Dit advies wordt integraal bijgetreden, waardoor de voorgestelde voorwaarden dienen te worden opgenomen in de beslissing.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft op 27 januari 2025 een verslag opgemaakt. De beoordeling van het dossier is voorwaardelijk gunstig.

Het is aangewezen de volgende voorwaarden op te nemen in de beslissing:

- **De voorwaarden uit het advies van Agentschap voor Natuur en Bos na te leven. Deze luiden als volgt:**
 - **Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen maakt integraal deel uit van de omgevingsvergunning.**
 - **Er mag niet worden gekapt tijdens de schoontijd (1 april – 1 juli).**
 - **Bij het uitvoeren van de werken wordt de werfzone fysiek afgezet (bv. met hekkens) zodat het bos en de te behouden bomen gevrijwaard blijven. Er mag geen grond of materiaal gestockeerd worden binnen de kroonprojectie van de bomen, ook niet tijdelijk. Spoelresten mogen niet geloosd worden in het bos.**
 - **Het is verboden om ingrijpende wijzigingen en beschadigingen aan de bodem, de strooisel- en kruidlaag toe te brengen in de te behouden boszone.**
 - **De spontane evolutie van de te behouden boszone op de percelen mag niet verhinderd worden. Conform de bepalingen van het Bosdecreet zijn ingrepen die de spontane verbossing tegengaan (maaïen, begrazen, ontstronken, inbrengen exoten,...) niet toegelaten.**
 - **De te behouden bos zone valt nog steeds onder het bosdecreet. Dit betekent dat het o.a. verboden is de strooisellaag te wijzigen, of aanplantings- (ook bloembollen) of snoeiwerken uit te voeren zonder machtiging.**
 - **De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-213332.**
 - **De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2635 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.**
 - **De resterende bosoppervlakte 1737 m² moet als bos behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.**
 - **De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.**
 - **De bosbehoudsbijdrage van € 14884.80 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van**

kracht wordt.

- De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 1737 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten als bos behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.'
- De voorwaarden vanuit het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid na te leven. Deze luiden als volgt:
 - De individuele bovengrondse en collectieve infiltratievoorzieningen dient te worden voorzien cf. de bepalingen GSV.
 - Het groendak dient te worden voorzien cf. de bepalingen van de GSV (bufferend volume 50 l/m²).
 - De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden cf. de bepalingen in het technisch achtergronddocument; 4.8. 'Hoe voer ik een waterdoorlatende verharding uit?' Afstroming/afwatering van de waterdoorlatende verharding, hetzij over het maaiveld door hellend verloop terrein (>2%), hetzij door het plaatsen van straatkolken en andere afvoerputten, hetzij door andere... wordt niet aanvaard.
 - De verhardingen waarvan het hemelwater op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert, dienen af te water in een groenzone met een oppervlakte van minimaal 1/4 van de afwaterende oppervlakte van de verharding.
 - De vrijgekomen aarde dient cf. de bepalingen (afvoeren en/of via vergunning) van het betrokken advies te worden verwerkt.
- Bomen 37, 99 en 100 dienen te worden behouden. Monitoren van de te behouden bomen om eventuele risico's zoals windschade of zonnebrand te minimaliseren.
- De voorwaarden en aanbevelingen vanuit de adviezen van de verschillende nutsmaatschappijen na te leven.
- Het advies van de Midwest Brandweerzone strikt na te leven.
- De adviezen en maatregelen opgenomen in het sloopopvolgingsplan dienen strikt te worden nageleefd.
- De maatregelen in de archeologienota met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/23153> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- De sloop van de woningen kan pas worden uitgevoerd indien er garanties zijn dat er een nieuw bouwproject komt. De verkavelingsaanvraag zorgt voor onvoldoende gegevens die betrekking hebben op de kwaliteit en esthetiek van een nieuwbouwproject. Sloop wordt pas toegestaan bij een omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen waarbij hierin duidelijkheid wordt geboden.

Het is aangewezen de volgende lasten op te nemen in de beslissing:

- De afspraken zoals beschreven in de overeenkomst tussen de verkavelaar en de gemeente na te leven.

Het verslag luidt als volgt:

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG OF RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN
Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De Deputatie heeft op 24 maart 2011 het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Bruggestraat – herziening goedgekeurd. Volgens het plan zijn de betreffende percelen gelegen in een zone voor centrum bebouwing waarbij de voorschriften van artikel 1 van toepassing is op de aanvraag. Bijkomend zijn de betrokken percelen ook gelegen

in een woonuitbreidingszone waarbij de voorschriften van artikel 2 van het RUP van toepassing zijn. In deze twee zones is ook een overlay 'hoofdontsluiting' en 'bijkomende ontsluiting van toepassing.

Het goed is gelegen binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' en het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen Midden-West-Vlaanderen'. Deze RUP's hebben geen specifieke bepalingen die van toepassing zijn op de aanvraag.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De voorschriften van het RUP zijn van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

Het voorstel voldoet niet aan deze voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Artikel 4.4.1/0. van de VCRO

Er kan slechts toepassing gemaakt worden van de afwijkingen van de VCRO op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager.

⇒ In de aanvraag wordt een afwijking gevraagd als volgt:

'Met toepassing van artikel 4.4.1, §1, VCRO worden echter volgende beperkte afwijkingen gevraagd:

- De kavels 2,3,4 op te trekken in een halfopen bebouwingsvorm, worden geclusterd per 3 woningen ingericht. De kavels 7 t.e.m. 14 worden in een geschakelde cluster van 8 woningen ingericht. De

algemene bepalingen van het RUP legt op dat halfopen bebouwingen maximaal per 2 kunnen gekoppeld worden.

- De harmonieregel binnen de algemene bepalingen stelt dat bij aaneengesloten bebouwingen de voorbouwgevellijn over een min. breedte van 1.00m t.o.v. aanpalend perceel dient doorgetrokken

te worden. Gezien een aantal kavels met een teruggetrokken voorbouwlijn geconcipieerd worden, vertrekkend vanuit de gemeenschappelijke perceelsgrens, wordt op dit principe ook afgeweken.

- De kavels 7 tem 14 beschikken over een harmonieuze achterkavelgrens (tuin) van ±8m in functie van de te behouden bomen, daar waar de inplanting van de achtergevel van de woning (tuinzone)

t.o.v. de zonegrens min. 8.00m dient te bedragen.

- Bijgebouwen bij de kavels 2 tem 6 worden maximaal gekoppeld op de zijkavelgrens. De stedenbouwkundige voorschriften binnen zone 2 – wooninbreidingszone stelt dat deze bijgebouwen op min. 1.00m van de zijkavelgrens dienen opgericht te worden.

- Afsluitingen dienen beperkt te worden tot een streekeigen haag (= gesloten afsluiting) eventueel gecombineerd met palen of draadafsluiting. In het verlengde van de woning en van de gelijkvloerse entiteiten binnen de meergezinswoning kan thv de gekoppelde perceelsgrens een gesloten afsluiting uit dezelfde materialen als berging of gevelopbouw doorgetrokken worden beperkt tot een max. diepte van 3.00m en hoogte van 2.00m.

Er kan toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.1 van de VCRO. Dit artikel luidt als volgt:

'Art. 4.4.1. §1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

§ 2. De volgende handelingen worden niet beschouwd als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, tenzij die voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk verbieden:

1° de plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het dakvlak;

2° de creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.1.1, 18° ;

3° het aanbrengen van gevelisolatie aan de buitenzijde van een woning met een dikte van ten hoogste 26 centimeter.

§ 3. De volgende zaken worden niet beschouwd als strijdig met voorschriften van het gewestplan, algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer dan vijftien jaar oude verkavelingen:

1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;

2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.

De gemeenteraad kan in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening de lijst vaststellen van de bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en minder dan vijftien jaar oude verkavelingen, of delen ervan, waarbinnen de volgende zaken niet worden beschouwd als strijdig met de voorschriften :

1° onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;

2° handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn.

Behoudens de onderhoudswerken vermeld in het eerste en tweede lid, worden niet-vergunningsplichtige handelingen niet beschouwd als strijdig met de voorschriften van het gewestplan, de algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, noch met de voorschriften van bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen, tenzij deze voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk en specifiek beperken of verbieden.

De termijn van vijftien jaar, vermeld in het eerste lid en tweede lid, wordt berekend vanaf de datum van afgifte van de oorspronkelijke vergunning in laatste administratieve aanleg. Als de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, wordt de termijn gerekend per fase. Voor de tweede fase en volgende fasen wordt de termijn dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.'

Beoordeling toepassing artikel 4.4.1 van de VCRO

- Er worden geen verboden afwijkingen (bestemming, maximaal mogelijk vloerterreinindex, aantal bouwlagen) aangevraagd.

- De afwijkingen met betrekking tot de schakeling van de woningen, afstanden tot de achterkavelgrens, realisatie van bijgebouwen tot op de perceelsgrens en de verschuiving van de voorgevellijn volgen uit de decretale verwijzing 'inplanting van de constructies'

De voorgestelde afsluiting volgen uit de decretale verwijzing 'gebruikte materialen'

Er kan worden gesteld dat toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.4.1 van de VCRO.

VERORDENINGEN

Gemeentelijke verordeningen

Gemeentelijk stedenbouwkundige verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit van 26 mei 2011. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen van 17 december 2013. Deze verordening is niet van toepassing op de aanvraag. In het dossier wordt beschreven dat op lot 1 minimaal 1,2 parkeerplaatsen/woning van kracht is, op de loten 2 tot en 14 zijn per woongegelegenheid 2 autostelplaatsen verplicht. Voor de meergezinswoning wordt verwezen dat gebouwen tot 5 woongegelegenheden dient te beschikken over 1 parkeerplaats en 1 fietsstalplaats per woongegelegenheid. Bij gebouwen vanaf 6 woongegelegenheden dienen deze te beschikken over 1,5 parkeerplaatsen en 1 fietsstalplaats per woongegelegenheid. Per handelsactiviteit wordt 1 parkeerplaats per 40m² bruto oppervlakte ingericht. Er kan hierbij worden gesteld dat de voorgestelde voorschriften zorgen dat de aanvraag voldoet aan de normen van deze verordening.

Provinciale verordeningen

Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van baangrachten van 23 juli 2008. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gewestelijke verordeningen

Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater 10 februari 2023. Deze verordening is van toepassing op deze aanvraag. Vanuit het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid kan worden gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de hemelwaterverordening.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake weekendverblijven van 8 juli 2005. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 4 juni 2009. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband van 9 juni 2017. Deze verordening is van toepassing op de aanvraag.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen van 12 mei 2023. Deze verordening is niet van toepassing op de aanvraag.

BOUWKUNDIG ERFGOED

Op het perceel bevinden zich twee woningen die gekend zijn in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed in de provincie West-Vlaanderen, goedgekeurd op 26 april 2024. De erfgoedwaarden kunnen worden nagegaan via volgende url: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/51175>. Omwille van de sloop van deze gebouwen werd advies gevraagd aan DVV-Midwest - IOED RADAR. Hun advies luidt als volgt:

'Omschrijving

Het betreft een duo van lage arbeidershuizen in spiegelbeeldschema uit de tweede helft van de 19^{de} eeuw.

Erfgoedelementen

De aanwezige erfgoedelementen beslaan de eenvoud van de architectuur met aflijnende baksteenfries met dropmotief, getoogde muuropeningen, sierankers en behouden luiken.

Afweging dossier

Hoewel de woningen bouwfysisch in een relatief goede staat zijn, wordt er toch voor gekozen om tot sloop over te gaan en nieuwbouw te voorzien. Omwille van de grote eenvoud van de woningen is de erfgoedwaarde van het geheel beperkt echter tot de typerende uitstraling in het straatbeeld.

Conclusies

De aard van de geplande werken, nl. het slopen van twee woningen en het verkavelen van de percelen, doet bijgevolg een beperkte afbreuk aan de lokale erfgoedwaarden.

Aldus is het advies gunstig.'

ARCHEOLOGIE NOTA

Bij de aanvraag werd een archeologienota opgemaakt. Deze archeologienota is gekend met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/23153>. Door het Agentschap Onroerend Erfgoed werd op 22 juli 2022 akte genomen van deze nota. De maatregelen in de archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

SLOOPOPVOLGINGSPLAN

Naar aanleiding van de eerder gesloopte loods (zie OMV_2022151987) werd een sloopopvolgingsplan opgemaakt, waarbij ook de sloop van de 2 eengezinswoningen zijn opgenomen. Dit sloopopvolgingsplan werd opgemaakt door een erkende tracimatdeskundige. De adviezen en maatregelen opgenomen in dit sloopopvolgingsplan dienen strikt te worden nageleefd.

NATUURTOETS

Het perceel is niet gelegen in een biologisch waardevol gebied en ligt niet binnen de nabije omgeving van een VEN-gebied. Gezien de omvang en de ligging van de aanvraag werd advies gevraagd aan het Agentschap Natuur en Bos. Op de site staan bomen die vallen onder toepassing van het Bosdecreet. De aanvraag gaat dus om het (deels) ontbossen van het terrein, met een verplichte boscompensatie. De aanvrager heeft een boscompensatievoorstel ingediend. Het advies van het Agentschap Natuur en Bos luidt als volgt wat betreft de boscompensatievoorstel:

'Bespreking boscompensatievoorstel

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 2653 m² wenst te ontbossen. 863 m² is vrijgesteld van compensatie (spontane bebossing jonger dan 22 jaar) en 1722 m² dient gecompenseerd te worden.

De oppervlaktes verschillen met de oppervlaktes van vorige aanvraag. Na contact met de aanvrager werd gemeld dat de oppervlaktes nu overeen komen met het landmeterplan en dat zou niet het geval geweest zijn bij de vorige aanvraag.

Volgens onze gegevens is het perceel bezet met gemengd bos. Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 2653 m² waarvan 863 m² is vrijgesteld van compensatie. 1737 m² dient als bos behouden te worden. De te behouden bos zone blijft hierdoor onder het bosdecreet vallen. Dit betekent dat het o.a. het verboden is de strooisellaag te wijzigen, te maaien, dieren te

houden, of planten (zoals bloembollen) te introduceren.

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd en zit in bijlage bij deze brief. Dit compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het kenmerk 24-213332.

Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ons agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde(n):

- Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.*
- Er mag niet worden gekapt tijdens de schoontijd (1 april – 1 juli).*
- Bij het uitvoeren van de werken wordt de werfzone fysiek afgezet (bv. met hekkens) zodat het bos en de te behouden bomen gevrijwaard blijven. Er mag geen grond of materiaal gestockeerd worden binnen de kroonprojectie van de bomen, ook niet tijdelijk. Spoelresten mogen niet geloosd worden in het bos.*
- Het is verboden om ingrijpende wijzigingen en beschadigingen aan de bodem, de strooisel- en kruidlaag toe te brengen in de te behouden boszone.*
- De spontane evolutie van de te behouden boszone op de percelen mag niet verhinderd worden. Conform de bepalingen van het Bosdecreet zijn ingrepen die de spontane verbossing tegengaan (maaien, begrazen, ontstronken, inbrengen exoten,...) niet toegelaten.*
- De te behouden bos zone valt nog steeds onder het bosdecreet. Dit betekent dat het o.a. verboden is de strooisellaag te wijzigen, of aanplantings- (ook bloembollen) of snoeiwerken uit te voeren zonder machtiging.*

Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-213332.*
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2635 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
- De resterende bosoppervlakte 1737 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.*
- De bosbehoudsbijdrage van € 14884.80 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.*
- De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 1737 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.'*

Dit advies wordt bijgetreden waardoor de opgelegde voorwaarden van het Agentschap Natuur en Bos dienen te worden overgenomen in de beslissing.

STIKFSTOFDEPOSITIE

De aanvraag heeft betrekking op een eenvoudig dossier met verkeer als enige stikstofbron.

Om eenvoudige (stedenbouwkundige) dossiers met verkeer als enige stikstofbron te toetsen aan het Stikstofdecreet, kan beroep gedaan worden op de recente VITO studie 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195) als alternatief voor een IFDM-traffic modellering. Dit is na te gaan via de volgende website: <https://www.vlaanderen.be/stikstof-in-vlaanderen/berekening-impactscore-mobiliteit>

⇒ Zie bijlage III: Studie VITO 2024/EI/R/3195 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer'

Het rapport bevat drie tabellen:

1. Tabel 2: emissies van een wegsegment (in kg NO_x/km/u) waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel
2. Tabel 3: aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel
3. Tabel 4: aantal zware voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel

In die tabellen worden de maximale emissies (tabel 2) of aantal voertuigen per jaar (tabellen 3 en 4) weergegeven per kritische depositiewaarde (KDW) (in kg N/(ha.jaar)) en afstand (in meter) tot het habitatype waarbij de 1% de minimisdrempel hoe dan ook niet zal worden overschreden. De tabellen zijn opgemaakt op basis van worst-case aannames. Indien de verkeeremissies of het aantal voertuigen per jaar van een project onder de waarden weergegeven in de tabellen blijven, kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project onder de 1% de minimisdrempel blijft en er aldus geen verdere passende beoordeling nodig is. Hierbij dienen enkel de netto (extra gegenereerde) voertuigenbewegingen afkomstig van het project afgetoetst te worden.

Het aantal vervoersbewegingen van een woning/kavel wordt ingeschat als 2 vervoersbewegingen/dag * 4 personen * 365 dagen/jaar = 2.920 vervoersbewegingen/jaar.

Als worst-case scenario geeft de VITO-tabel voor verkeer aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m, er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

Als we 70.000 lichte vervoersbewegingen/jaar delen door 2.920 vervoersbewegingen/jaar resulteert dit in 23 woonentiteiten.

Het project voorziet een 14-tal eengezinswoningen en een mogelijkheid tot 20 woonentiteiten binnen de meergezinswoning, wat resulteert in een 34-tal wooneenheden in deze verkaveling. Rekening houdend met 2 vervoersbewegingen/dag * 4 personen * 365 dagen/jaar komt dit op 99.280 vervoersbewegingen per jaar.

Het dichtst gelegen habitatrictlijngebied is gelegen op 15,1 km van het projectgebied, namelijk de Vallei van de Zeverenbeek te Wontergem, deelgemeente van Deinze. Volgens de KDW-kaart vermessing 2024 heeft deze een habitatype 91E0 en heeft deze een KDW van 20 kgN/(ha.jaar).

Vervolgens kan in Tabel 3 opgezocht worden hoeveel lichte vervoersbewegingen per jaar het project maximaal kan genereren zonder de 1% te overschrijden. Deze tabel gaat maximaal over een afstand van 2000m waardoor dit als norm wordt genomen. Voor een KDW van 20 kg N/(ha.jaar) en een afstand van 2000m komt dit op 14.103.000 personenwagens per jaar. Dat komt neer op 38.638 personenwagens per dag. Hierbij kan worden gesteld dat verkeer afkomstig van de verkaveling van 15 bebouwbare loten hier niet zal zorgen voor meer dan 14.103.000 jaarlijkse vervoersbewegingen. Er kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project minder dan 1% zal bedragen. Er is bijgevolg geen opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht, ten aanzien van SBZ-H, vereist.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

Wegenis (artikel 4.3.5. VCRO): Er kan gesteld worden dat de Bruggestraat een voldoende uitgeruste openbare weg is.

Bouwen/uitbreiden bedrijfswoning (artikel 4.3.6. VCRO): De aanvraag beoogt niet de oprichting of uitbreiding van een bedrijfswoning.

Toegankelijkheidstoets (artikel 4.3.7. VCRO): Het voorliggend project bevat geen handelingen die vallen onder het betrokken artikel en valt bijgevolg niet binnen het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige

verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 en latere wijzigingen.

Rooilijn / achteruitbouwstrook/ reservatiestrook (artikel 4.3.8. VCRO): De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Rioleringsstoets (artikel 4.3.9. VCRO): Volgens het definitief zoneringsplan ligt het pand in centraal gebied. In deze zone is reeds een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. Het is bijgevolg niet verplicht een septische put te voorzien.

OMZENDBRIEVEN EN UITVOERINGSBESLUITEN

De omzendbrief OMG/2022/1 van 16 december 2022 betreffende richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebied is van toepassing op de aanvraag.

ZAAK DER WEGEN / DECREET GEMEENTEWEGEN / ROOILIJNPLAN

In het project wordt de aanleg en/of wijziging van wegenis voorzien, namelijk een wandelpad en een toegangsweg tot de verschillende loten. Deze wegenis blijft in private eigendom waarbij een erfdienstbaarheid recht van overgang zal worden toegepast. Deze heeft een totale oppervlakte van 939m². Om dit af te bakenen wordt ook een rooilijnplan opgemaakt. In zitting van 17 december 2024 heeft de gemeenteraad de aanleg van dit wandelpad en toegangsweg, het tracé ervan, de rooilijn en erfdienstbaarheid recht van overgang goedgekeurd.

HISTORIEK

O/2022/159 - OMV_2022151987 - vergunning verleend op 13 februari 2023 - slopen van een loods.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Volgens artikel 4.3.1.§2, 1° en 2° van de VCRO dient een aanvraag te worden beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen: Het gevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen en in het bijzonder met inachtneming van de doelstelling van artikel 1.1.4. van de VRCO. Vervolgens houdt het vergunningverlenende adviesorgaan rekening bij de beoordeling van het aangevraagde met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1° in rekening brengen.

'Ruimtelijke draagkracht wordt gedefinieerd als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. Vertrekken vanuit de draagkracht van de ruimte betekent behoedzaamheid in de relatie menselijke activiteiten - ruimtelijke ontwikkeling. Bij duurzaam gebruik van de ruimte brengt men een maximaal toelaatbare belasting in rekening. Er worden voorwaarden opgelegd aan het ruimtegebruik. Draagkracht is evenwel plaats-, situatie- en soms tijdsgebonden'.

Functionele inpasbaarheid:

Gelet op de aanwezige bebouwing in de omgeving en de bestemmingsvoorschriften van het RUP Bruggestraat - Herziening, is het plaatsen van een meergezinswoning en meerdere eengezinswoningen met beperkte nevenbestemming, eventuele bijgebouwen en bijhorende wegeaanleg functioneel te aanvaarden in deze omgeving.

De mobiliteitsimpact:

De ontsluiting van de verschillende loten zal gebeuren via de Bruggestraat. Naar de westelijk gelegen openbare weg, Robrecht De Friesplein, is geen toegang met de wagen mogelijk. Er is hier enkel een wandelpad voorzien. In het dossier wordt beschreven dat op lot 1 minimaal 1,2 parkeerplaatsen/woning van kracht is, op de loten 2 tot en 14 zijn per woongegelegenheid 2 autostelplaatsen verplicht. Voor de meergezinswoning wordt verwezen dat gebouwen tot 5 woongegelegenheden dient te beschikken over 1 parkeerplaats en 1 fietsstalplaats per woongegelegenheid. Bij gebouwen vanaf 6 woongegelegenheden dienen deze te beschikken over 1,5 parkeerplaatsen en 1 fietsstalplaats per woongegelegenheid.

Per handelsactiviteit wordt 1 parkeerplaats per 40m² bruto oppervlakte ingericht. Deze normen zijn van kracht volgens de gemeentelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen en zijn hiermee in overeenstemming waardoor kan worden gesteld dat de parkeerdruk in de Bruggestraat niet in het gedrang zal

worden gebracht door dit project.

Bij het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag tot het bouwen van eengezinswoningen en meergezinswoning / handelsruimte zal deze getoetst worden aan de gemeentelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen. Mits hieraan te voldoen zal de bijkomende impact op het mobiliteitsaspect te aanvaarden zijn binnen deze omgeving.

De schaal, het ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen:

De aanvraag kijkt af op verschillende punten die zijn beschreven in het RUP. De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het RUP houdt geen rekening met de aanwezige bomen. Omwille van de combinatie om deze zone toch te ontwikkelen in combinatie met het behouden van bomen werden verschillende afwijkingen voorgesteld. Op deze manier wordt er geen koppeling voorzien per 2 woningen, maar voorziet de opdeling van de loten een afwijking voor het creëren van een bouwblok van 3 woningen en een bouwblok van 8 woningen. Volgens het RUP wordt in zone 2 gestreefd naar een dichtheid van minimum 25woning/ha (p. 20 memorie van toelichting RUP). Volgens dit verkavelingsplan heeft de zone 2 een oppervlakte van 5792m² en waarbij er 13 woonentiteiten zijn voorzien. Dit komt op 22,4 woningen/ ha. Indien we het gehele project bekijken, dus ook met lot 1 en 16, wordt wel voldaan aan het minimaal aantal woningen/ha. Door compacter te bouwen omwille van het behoud van bomen kan worden gesteld dat de aaneenschakeling van woningen een ruimtelijk verantwoorde oplossing is en hierdoor de afwijking wordt aanvaard. Volgens het RUP dient de achtertuin van een perceel een minimale diepte te hebben van 8m. Voor het woonblok op loten 7 tot en met 14 wordt hiervan afgeweken. Wederom omwille van het behoud van de aanwezige bomen. Hierbij dient te worden gesteld dat een blijvende groenzone aanwezig blijft ten noorden van deze tuinzone. De (plaatselijk) beperkte tuinzones maakt het mogelijk dat iedere woning alsnog een private buitenruimte heeft in combinatie met een gemeenschappelijke groenzone. De beperkte tuindiepte, waarbij er eveneens geen bijgebouwen zijn toegelaten, zal geen invloed hebben woonkwaliteit van deze woningen. De afwijking op de diepte van de tuinzone wordt gezien als beperkte en ruimtelijk te aanvaarden afwijking. Op de kavels 2 tot en met 6 worden bijgebouwen voorzien tot tegen de perceelsgrens zodat koppeling met bijgebouwen mogelijk blijft. Volgens het RUP dienen de bijgebouwen een afstand te behouden van 1m van de perceelsgrenzen. Door gekoppelde bijgebouwen te voorzien wordt er minder restruimte bekomen op de relatief kleine tuinzones, temeer in combinatie met de verplicht aan te leggen open infiltratievoorzieningen. Gelet op de beperkte hoogte en omvang is de afwijkende inplanting van de bijgebouwen tot tegen of op de perceelsgrenzen een beperkte en een ruimtelijk te aanvaarden afwijking.

In de aanvraag wordt eveneens een afwijking aangevraagd die betrekking heeft op de materiaalkeuze van de te plaatsen tuinafsluitingen en specifiek het plaatsen van een tuinmuur (in metselwerk of hout) die aansluit aan de achtergevel van de woning. Dit over een diepte van 3,0m en met een maximum hoogte van 2,0m. Hierbij dient te worden gesteld dat een dergelijke tuinmuur eigen is aan gekoppelde woningen en specifiek omwille van de privacy ter hoogte van de voorziene terrassen aan de achtergevel. Indien deze tuinmuur in eenzelfde gevelsteen of materiaalgebruik van de tuinberging is voorzien, wordt op het perceel een uniformiteit bekomen van materiaalkeuzes. De afwijking op de voorgestelde materiaalkeuze over een beperkte diepte van de tuinafsluiting wordt gezien als een beperkte en een ruimtelijk te aanvaarden afwijking.

Het ontwerp voorziet de mogelijkheid om een meergezinswoning op te richten bestaande uit 3 bouwlagen met hellend dak waarbij een maximale kroonlijsthoogte is toegestaan van 10,5m. Er is ook een mogelijkheid om een meergezinswoning op te richten van 4 bouwlagen met plat dak waarbij deze volledig dient te vallen binnen het gabarit van de hellende daken en met een maximale hoogte van 15,0m. De maximale kroonlijst- en nokhoogtes zijn bepaald in het RUP Bruggestraat-herziening. De voorschriften die betrekking hebben op de kroonlijst-, nokhoogtes en bouwdieptes zijn in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van het RUP. Volgens artikel 4.3.1.§2.3° van de VCRO wordt gesteld dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Gezien de bouwhoogtes en dieptes in overeenstemming zijn met de inrichtingsvoorschriften van het betrokken RUP, kan worden gesteld dat het voorgestelde gabarit van de gebouwen ruimtelijk inpasbaar zijn binnen deze woonomgeving.

Ondanks enkele afwijkingen van het RUP, biedt het plan een ruimtelijk verantwoorde oplossing die schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en esthetiek zorgvuldig afstemt op de omgeving en het deels behoud van bestaande natuurlijke elementen.

Cultuurhistorische aspecten:

De te slopen gebouwen bevinden zich op de inventaris van bouwkundig erfgoed. De erfgoedwaarden zijn terug te vinden via de volgende URL: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/51175>. Gelet op de ingediende erfgoedtoets waarbij de verschillende erfgoedwaarden van het gebouw en context uitvoerig worden beschreven. Deze beschrijving treden wij bij.

Hierbij kan worden er geconcludeerd dat de woningen aan de Bruggestraat 103-105 deel uitmaken van een verzameling bescheiden woonhuizen met weinig onderlinge samenhang door de verspreide ligging. Hoewel er in de nabije omgeving enkele panden zijn aangemerkt als bouwkundig erfgoed (zoals nr. 97-99 en nr. 107), zijn deze door verbouwingen hun oorspronkelijke kwaliteiten grotendeels kwijtgeraakt. Hierdoor vormen de woningen 103-105 op zichzelf een bouwkundig restant zonder significante contextwaarde binnen hun omgeving.

De woningen vertegenwoordigen een voorbeeld van laat-19e-eeuwse arbeiderswoningen met een rationele en eenvoudige vormtaal. De architectuur kenmerkt zich door functioneel ontwerp, eenvoudig materiaalgebruik (baksteen, glas, hout) en beperkt kleurgebruik (wit), wat typerend is voor de tijdsgeest. Hoewel ze geen hoogstaande architecturale waarde hebben, dragen ze potentiële waarde als illustratie van de historische periode waarin ze ontstonden. Door gebrekkig onderhoud en het verlies van de context met omliggende erfgoedpanden, is het behoud van deze woningen vanuit een architectuurhistorisch oogpunt beperkt relevant.

In een intacte toestand hadden deze woningen, als deel van een mix van arbeiders- en burgerswoningen, een representatieve waarde kunnen hebben voor de stedelijke woonontwikkeling in de late 19e eeuw, voortkomend uit sociale en economische veranderingen. Echter, door de bouwrevolutie in de omgeving en het vervagen van het totaalconcept van de straat, is hun sociaal-culturele waarde sterk afgenomen. Het behoud van deze woningen biedt geen noemenswaardige maatschappelijke meerwaarde, aangezien het totaalbeeld van de omgeving en de oorspronkelijke context verloren zijn gegaan.

Hierbij wordt eveneens verwezen naar het gunstig advies van DVV-Midwest IOED-Radar waarbij de sloop van de gebouwen een beperkte afbreuk doet aan de lokale erfgoedwaarden.

Gelet op bovenstaande motivatie bij 'De schaal, het ruimtegebruik, bouwdichtheid', namelijk de ruimtelijk aanvaardbare afwijkingen en de overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van het RUP, kan worden gesteld dat een kwalitatief project op deze locatie kan worden voorzien.

De sloop kan alleen worden toegestaan als er garanties zijn dat er effectief een nieuw project wordt gerealiseerd. De huidige verkavelingsaanvraag biedt onvoldoende informatie over de kwaliteit en esthetiek van het voorgestelde nieuwbouwproject. Sloop wordt pas toegestaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, waarin deze aspecten helder worden uitgewerkt. Pas dan is een sloop te verantwoorden.

Bodemreliëf:

Bij de realisatie van de eengezinswoningen en meergezinswoning zal men minimaal wijzigen voor de plaatsing van de gebruikelijke ondergrondse constructies, aanleg nutsleidingen, aanleg open infiltratievoorzieningen. Deze beperkte ingreep zal geen verstoring veroorzaken aan de grondwaterlaag en zal niet zorgen voor een hinderlijk aspect ten opzichte van de aanpalende percelen.

Hinderaspecten en gebruiksgenot

Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ingediend. De hinderaspecten en evaluatie ervan werden hogerop eerder aangehaald. Er werd geconcludeerd dat de argumenten die betrekking hebben op de ontbossing en de bescherming van te behouden bomen ongegrond zijn. Hiervoor werd immers een boscompensatievoorstel goedgekeurd door het Agentschap Natuur en Bos en werd de aanvraag bijgevolg ook voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Mits het naleven van de strikte voorwaarden van het Agentschap Natuur en Bos wordt het te behouden bos beschermd, waardoor de ecologische waarde gewaarborgd blijft. De te behouden bomen, waaronder de bomen 37, 99 en 100 genoemd in het bezwaarschrift, blijven behouden en worden duurzaam beheerd. Het monitoren van de te behouden bomen zal eventuele risico's zoals windschade of zonnebrand minimaliseren.

Ten aanzien van de bezwaren betreffende het voorgestelde gabarit van de gebouwen wordt geconcludeerd dat de kroonlijst- en nokhoogtes volledig in overeenstemming zijn met de voorschriften van het RUP Bruggestraat-Herziening. Deze voldoen daarmee aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening.

Ten slotte wordt de vraag naar de betekenis van algemene bepalingen in de verkavelingsvoorschriften beantwoord door te verduidelijken dat kleinschalige constructies of milieutechnische ingrepen slechts zijn toegestaan indien deze geen fundamentele afbreuk doen aan de bestemming wonen. Dit bevestigt dat toekomstige aanvragen binnen de vastgestelde bestemmingscriteria blijven.

Op basis van het bovenstaande wordt het bezwaarschrift als ongegrond beoordeeld en kan het project in de huidige vorm worden voortgezet mits het opleggen van bijzondere voorwaarden die volgen uit de verschillende adviesinstanties.

Veiligheid in het algemeen:

Tijdens de looptijd van deze vergunningaanvraag werd ook advies gevraagd aan brandweerzone Midwest – dienst preventie. Er werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend. Hierdoor kunnen we afleiden dat, mits het naleven

van de voorwaarden, de veiligheid voor bezoekers, bewoners en overige gebruikers van de toekomstige woningen en omliggende gebouwen voldoende is.

Conclusie:

Er kan worden geconcludeerd dat de geplande bouw van een meergezinswoning en meerdere eengezinswoningen aan de Bruggestraat functioneel passend wordt geacht binnen de omgeving en voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van het RUP Bruggestraat - Herziening. De mobiliteitsimpact is aanvaardbaar, aangezien de ontsluiting via de Bruggestraat plaatsvindt en er voldoende parkeerplaatsen per woning, handelsruimte en meergezinswoning zijn voorzien in overeenstemming met de gemeentelijke verordeningen. Hoewel enkele afwijkingen van het RUP worden voorgesteld, worden deze afwijkingen als beperkte afwijkingen en als ruimtelijk verantwoord beschouwd.

De te slopen gebouwen hebben beperkte erfgoedwaarde door verlies van context, beperkte architectonische en historische waarde, wat de sloop aanvaardbaar maakt. Mede gelet op het gunstig advies van DVV-Midwest IOED-Radar.

Er kan worden gesteld dat mits het naleven van de verschillende voorwaarden het project de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat en ruimtelijk aanvaardbaar is binnen deze omgeving.

KENNISNAME VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 27 januari 2025 en volgt het standpunt van de omgevingsambtenaar.

BESLISSING GEMEENTERAAD INZAKE GEMEENTEWEGEN

Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

De gemeenteraad heeft in zitting van 17 december 2024 het volgende beslist:

- De aanleg van het wandelpad en toegangsweg tot de verschillende loten, zoals aangevraagd in de omgevingsvergunningsaanvraag met referentie OMV_2024065081 wordt goedgekeurd.
- Het tracé van het wandelpad en toegangsweg tot de verschillende loten, met name de ligging en de breedte zoals aangegeven en aangeduid op het grondplan "VA_VP_N_PLAN (versie5).pdf" dat deel uitmaakt van de omgevingsvergunning met referentie OMV_2024065081 wordt goedgekeurd. Dit plan maakt integraal deel uit van dit besluit.
- De rooilijn en erfdienstbaarheid recht van overgang (939m²) zoals weergegeven op het betreffende rooilijnplan "VA_VP_I_ROOILIJN_PLAN.pdf" dat deel uitmaakt van de omgevingsvergunning met referentie OMV_2024065081 wordt goedgekeurd. Dit plan maakt integraal deel uit van dit besluit.

BESLUIT:

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, beslist het college van burgemeester en schepenen in zitting van **27 januari 2025** het volgende:

Artikel 1

De verkavelingsaanvraag voor 15 bouwkvavels en 3 aparte loten ivf gemeenschapszone, gelegen te Bruggestraat 103, Bruggestraat 105, Bruggestraat 97, Bruggestraat 105, 8770 Ingelmunster wordt vergund.

Artikel 2

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

A. Bijzondere voorwaarden

- **De voorwaarden uit het advies van Agentschap voor Natuur en Bos na te leven. Deze luiden als volgt:**
 - **Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen maakt integraal deel uit van de omgevingsvergunning.**
 - **Er mag niet worden gekapt tijdens de schoontijd (1 april – 1 juli).**
 - **Bij het uitvoeren van de werken wordt de werfzone fysiek afgezet (bv. met hekkens) zodat het bos en de te behouden bomen gevrijwaard blijven. Er mag geen grond of materiaal gestockeerd worden binnen de kroonprojectie van de bomen, ook niet tijdelijk. Spoelresten mogen niet geloosd worden in het bos.**
 - **Het is verboden om ingrijpende wijzigingen en beschadigingen aan de bodem, de strooisel- en kruidlaag toe te brengen in de te behouden boszone.**
 - **De spontane evolutie van de te behouden boszone op de percelen mag niet verhinderd worden. Conform de bepalingen van het Bosdecreet zijn ingrepen die de spontane verbossing tegengaan (maaïen, begrazen, ontstronken, inbrengen exoten,...) niet toegelaten.**
 - **De te behouden bos zone valt nog steeds onder het bosdecreet. Dit betekent dat het o.a. verboden is de strooisellaag te wijzigen, of aanplantings- (ook bloembollen) of snoeiwerken uit te voeren zonder machtiging.**
 - **De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-213332.**
 - **De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2635 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.**
 - **De resterende bosoppervlakte 1737 m² moet als bos behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.**
 - **De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.**
 - **De bosbehoudsbijdrage van € 14884.80 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.**
 - **De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 1737 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten als bos behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.'**
- **De voorwaarden vanuit het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid na te leven. Deze luiden als volgt:**
 - **De individuele bovengrondse en collectieve infiltratievoorzieningen dient te worden voorzien cf. de bepalingen GSV.**
 - **Het groendak dient te worden voorzien cf. de bepalingen van de GSV (bufferend volume 50 l/m²).**
 - **De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden cf. de bepalingen in het technisch achtergronddocument; 4.8. 'Hoe voer ik een waterdoorlatende verharding uit?' Afstroming/afwatering van de waterdoorlatende verharding, hetzij over het maaiveld door hellend verloop terrein (>2%), hetzij door het plaatsen van straatkolken en andere afvoerputten, hetzij door andere... wordt niet aanvaard.**
 - **De verhardingen waarvan het hemelwater op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert, dienen af te water in een groenzone met een oppervlakte van minimaal 1/4**

van de afwaterende oppervlakte van de verharding.

• De vrijgekomen aarde dient cf. de bepalingen (afvoeren en/of via vergunning) van het betrokken advies te worden verwerkt.

- **Bomen 37, 99 en 100 dienen te worden behouden. Monitoren van de te behouden bomen om eventuele risico's zoals windschade of zonnebrand te minimaliseren.**
- **De voorwaarden en aanbevelingen vanuit de adviezen van de verschillende nutsmaatschappijen na te leven.**
- **Het advies van de Midwest Brandweerzone strikt na te leven.**
- **De adviezen en maatregelen opgenomen in het sloopopvolgingsplan dienen strikt te worden nageleefd.**
- **De maatregelen in de archeologienota met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/23153> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.**
- **De sloop van de woningen kan pas worden uitgevoerd indien er garanties zijn dat er een nieuw bouwproject komt. De verkavelingsaanvraag zorgt voor onvoldoende gegevens die betrekking hebben op de kwaliteit en esthetiek van een nieuwbouwproject. Sloop wordt pas toegestaan bij een omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen waarbij hierin duidelijkheid wordt geboden.**

B. Algemene voorwaarden

a) Algemene bepalingen betreffende riolering en waterafvoer

- I. 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.
- II. 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

Na een wachttijd van 5 à 7 weken na betaling van de factuur wordt het dossier overgemaakt en wordt, indien nodig, een voorbezoek voorzien. De onderaannemer Fluvius neemt zelf contact op met de klant om afspraak in te plannen.

- III. 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").
- IV. 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.
- V. 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 terugstuwing vanuit de riolering te vermijden.

- De noodzakelijke ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel (bv: ontluchtigingspijp door dak).

b) Keuring privéwaterafvoer

- I. 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. Zij moet in volgende gevallen hierop gekeurd worden:
 - Voor de eerste ingebruikname;
 - Bij belangrijke wijzigingen;
 - Na vaststelling van een inbreuk op de gelijkvormigheid, op verzoek van de exploitant;
 - Bij aanleg van gescheiden riolering op het openbaar domein, met de verplichting om af te koppelen op privédomein, conform de Vlarem
- II. Enkel de door Fluvius erkende keurders komen hiervoor in aanmerking (een lijst kan u terugvinden op <http://www.vlario.be>)

- c) In uitvoering van het decreet van 28 juni 1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- d) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- e) Indien er geen schade/gebreken worden gemeld aan het openbaar domein vóór aanvang van de werken wordt verondersteld dat het openbaar domein zich in goede staat bevindt.
- f) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten, e.a.) berokken schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Dit geldt enkel op openbaar domein. Indien een bestaande aansluiting of wachtbuis vanaf de private grond wordt gebruikt is dit bovenstaande niet van toepassing.
- g) Concessiegebruik van het openbaar domein (bijvoorbeeld plaatsen van kranen, silo's, ...) moet minstens 6 weken voor de aanvang van de werken schriftelijk aangevraagd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen. De aanvraag voor inname openbaar domein vraag je aan via de volgende website: <http://www.ingelmunster.be/innameopenbaardomein/>

Artikel 3

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

A. Bijzondere lasten

De afspraken zoals beschreven in de overeenkomst tussen de verkavelaar en de gemeente na te leven.

B. Algemene lasten - waarborg

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

Indien er geen schade/gebreken worden gemeld aan het openbaar domein vóór aanvang van de werken wordt verondersteld dat het openbaar domein zich in goede staat bevindt.

ir. D. RONSE
Algemeen Directeur

K. WINDELS
Burgemeester

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

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden: regeling "wegenberoep" (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd worden. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van

uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

ADVIES BRANDVOORKOMING

DOSSIER

Aard van het bouwwerk: Aanvraag voor een nieuw verkavelingsproject.
Ligging: Bruggestraat 97 – 103, Ingelmunster
Kadastrale sectie:
Referentie plannen: Dossiernr.: 20/31, aangepaste plannen brandweer dd.
26/01/2023
Gegevens bouwheer: Maxconstruct, Jan Palfijnstraat 22, 8500 Kortrijk
Datum aanvraag: 26 januari 2023

BESCHRIJVING

Het verkavelingsproject betreft de ordening van de gronden gelegen langsheen de Bruggestraat 97 – 103 te Ingelmunster.

Het aanvraagterrein heeft een oppervlakte van ca. 8.000m² en wordt ingedeeld in 22 bouwloten, waarvan lot 24 een te behouden restaurant met woonst betreft, dat uitgesloten wordt uit de verkaveling. De overige loten (incl. lot 22 bestemd als liftgebouw) zijn gericht op het tot stand brengen van een toekomstgerichte nieuwe woonwijk die zoveel als mogelijk autoluw ingericht wordt door het organiseren van een ondergrondse parking en met een doorgedreven doorwaadbaarheid voor zachte weggebruikers.

De aanvrager zal in de verkoopaktes en de basisakte voor het project doen vastleggen dat op de pleinfuncties en groenzones een gedoogzaamheid rust, waarbij de (mede-)eigenaars het gebruik van burens en wandelaars niet belemmeren of verhinderen. Om het groene en duurzame karakter te kunnen vrijwaren en te grote dynamieken uit te sluiten, wordt afgezien van (versteende) gemeentewegenis.

OPMERKINGEN

Het advies leidt tot volgende opmerkingen:

1.	Huisnummers <i>Elke eigenaar van een gebouw dient op de gevel ervan een duidelijk zichtbaar huisnummer aan te brengen op een hoogte van ongeveer 2 meter. Het nummer moet goed zichtbaar zijn van op de rijbaan.</i>
2.	Bereikbaarheid <i>Voor de gebouwen met één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste tot op 60m van een gevel van het gebouw kunnen naderen.</i> <i>Voor de gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevel kunnen bereiken.</i> <i>Daartoe wordt minstens één toegangsweg naar de woningen voorzien van het gebouw de</i>

	<p>volgende kenmerken vertoont:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimale vrije breedte: de inrichting van de wegenis en de bijhorende verkeersreglementering (vnl. parkeerreglementering), dienen een vrije doorgang van 4 meter te garanderen; zij bedraagt 8 m indien de toegangsweg over meer dan 30 m doodloopt; - minimale draaistraal: 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant; - minimale vrije hoogte: 4 m; - maximale helling 6%; - draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 15 ton (waarvan 5 ton op de vooras en 10 ton op de achteras) er vrij kunnen circuleren en stationeren zodat ze niet verzinken, zelfs niet bij vervorming van het terrein; - geparkeerde voertuigen mogen de doorgang en de opstelling van de voertuigen van de brandweer op deze toegangswegen niet verhinderen; - Bij voorkeur loopt de weg tot 20 m van de woning en is nabij de woningen een opstelplaats voorzien met volgende afmetingen: 20 m x 5 m (8 m indien doodlopend) of 10m x 10m;
3.	Bluswatervoorziening
	<ul style="list-style-type: none"> - Aantal ondergrondse hydranten (brandkranen) <ul style="list-style-type: none"> o Het minimaal aantal ondergrondse hydranten wordt bepaald in functie van onderstaande richtlijn: "In de nijverheids- en handelszones en op de plaatsen met een grote bevolkingsdichtheid liggen de wateraansluitingen op een maximum afstand van 100 m van elkaar verwijderd. Elders zijn zij wegens de ligging van de voor brand te beveiligen gebouwen of inrichtingen zo verdeeld dat de afstand tussen de ingang van elk gebouw of van elke inrichting en de dichtst bijgelegen hydrant niet meer dan 200 m bedraagt". - Kenmerken van de hydranten <ul style="list-style-type: none"> o De hydranten en de straatpotten en controleluiken dienen te voldoen aan de toepasselijke Belgische normering betreffende hydranten. - Plaats <ul style="list-style-type: none"> o De ondergrondse of de bovengrondse hydranten worden aangebracht op een horizontaal gemeten van ten minste 0,60 m van de kant der straten, wegen of doorgangen waarop voertuigen kunnen rijden en parkeren. - Signalisatie van de ondergrondse hydranten <ul style="list-style-type: none"> o De ondergrondse hydranten dienen te worden aangeduid met de identificatie- en herkenningstekens zoals omschreven in de Ministeriële omzendbrief van 14 oktober 1975.

ADVIES

Het advies is **GUNSTIG**, daar er in de aangepaste plannen, nu wel een brandweg voorzien is, die tot op minder dan 20m van de gebouwen met meer dan één bouwlaag loopt. Zo zijn deze gebouwen bereikbaar voor de voertuigen van de brandweer, om ten minste één punt in de gevel te kunnen bereiken.

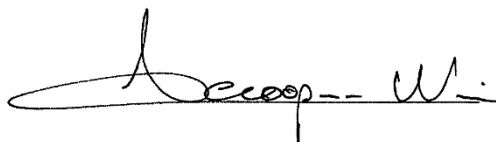
De brandweg dient ten allen tijde vrij en bruikbaar te zijn en mag niet als parkeerplaats gebruikt worden.

Deze brandweg dient te voldoen aan de eisen gesteld in pt. 2 (zie hierboven). We gaan akkoord met de breedte van 4m in de eerste strook, overlopend in een strook van 8m, om dan uiteindelijk opnieuw een stuk te hebben van 4m breed om de laatste woningen te kunnen bereiken.

De adviezen zijn niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen. Ze zijn ook alleen opgesteld in functie van de meegedeelde inlichtingen over de bestaande toestand.

Bij eventuele wijzigingen, van welke aard ook, moet de brandweer opnieuw geraadpleegd worden.

In opdracht namens de zonecommandant

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Decoopman - Wim'. The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

Maj. Wim Decoopman
Postoverste Ingelmunster

Kapt Toon Dumoulin
Diensthoofd risicobeheer

ADVIES



Omgevingsloket

2024065081

Datum ontvangst

30/08/2024

Datum advies

27/09/2024

Contactpersoon

👤 Elien Vernackt
✉ Elien.vernackt@midwest.be
☎ +32 (0) 497 40 82 81

Ons kenmerk

IN/2024/08/071/B

Betreft: Advies bij verkaveling

Bouwheer: Mevr. Evelyne Vanleerberghe (Maxconstruct)
Ligging: Bruggestraat 103, 8770 Ingelmunster
Inventaris-nummer: ID 51175

Geacht College,

Gelet op:

1. De beslissing van de gemeente Ingelmunster om toe te treden tot de dienstverlenende vereniging Midwest en de erkende intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst RADAR volgens de resultaatsverbintenis met het agentschap Onroerend Erfgoed.

2. De opname van het pand op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed conform het "besluit van de administrateur-generaal van 26/04/2024 houdende de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed".

Geeft de intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst RADAR advies.

Advies

Omschrijving

Het betreft een duo van lage arbeidershuizen in spiegelbeeldschema uit de tweede helft van de 19^{de} eeuw.

Erfgoedelementen

De aanwezige erfgoedelementen beslaan de eenvoud van de architectuur met aflijnende baksteenfries met dropmotief, getoogde muuropeningen, sierankers en behouden luiken.

Afweging dossier

Hoewel de woningen bouwfysisch in een relatief goede staat zijn, wordt er toch voor gekozen om tot sloop over te gaan en nieuwbouw te voorzien. Omwille van de grote eenvoud van de woningen is de erfgoedwaarde van het geheel beperkt echter tot de typerende uitstraling in het straatbeeld.

Conclusies

De aard van de geplande werken, nl. het slopen van twee woningen en het verkavelen van de percelen, doet bijgevolg een beperkte afbreuk aan de lokale erfgoedwaarden.

Aldus is het advies gunstig.

Met vriendelijke groeten

Elien Vernackt
Erfgoedconsulent

Aan de vergunningverlenende overheid

Sint-Andries, Betreft: Advies ikv omgevingsvergunning

Onze ref.:
1022/2024/026/WAT01

Contactpersoon:
E lotte.desoete@west-vlaanderen.be

Omgevingsnummer loket + versie:
OMV_2024065081 - PIV 5

Bijlagen: 1. Uittreksel Atlas van de waterlopen (overstromingsgevoeligheid)

Administratieve gegevens:

Gemeente	INGELMUNSTER
Waterloop	Meusbroekbeek van 2 ^{de} categorie met nr. WL.7.14. Beheerd door: Provinciebestuur van West-Vlaanderen Provinciehuis Boeverbos Dienst Integraal Waterbeleid Koning Leopold III – laan 41 8200 St-Andries (Brugge)
Ligging	Bruggestraat 103, Ingelmunster
Aanvrager	Maxconstruct bv Jan Palfijnstraat 22 8500 Kortrijk
Onderwerp	Verkavelingsaanvraag voor 18 bouwloten.

Geldende regelgeving:

- **Decreet Integraal Waterbeleid**
- **Omzendbrief OMG/2022/1** - richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden
- **Gewestelijke hemelwaterverordening (GSV)**
- **Wet betreffende de onbevaarbare waterlopen**
- **Natuurdecreet**
- **Omzendbrief LNW/98/01** - algemene maatregelen inzake natuurbehoud
- **Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelen van baangrachten**

Dienst Integraal Waterbeleid

Beschrijving van de vergunningsaanvraag:

De aanvraag omvat een verkavelingsproject langsheen de Bruggestraat 97 – 103 te Ingelmunster en het aanvraagterrein wordt ingedeeld in 15 bouwkavels en aparte loten i.k.v. gemeenschapszone (loten 15, 17, 18).

De interne wegenis bij de nieuwe woonontwikkeling zal privaat georganiseerd worden, via een insteek vanuit de Bruggestraat. Achteraan wordt een verbinding gemaakt met een olifantenpad, aantakken op openbaar domein van de achterliggende verkaveling.

- Realisatie van 14 grondgebonden woningen in een groene omgeving.
- Realisatie van een meergezinswoning (max. 17 units).

De terrassen worden ofwel uitgevoerd in waterdoorlatende materialen, ofwel wateren ze af op eigen terrein, zonder dat hiervoor een afwateringssysteem wordt aangelegd (dus geen afwateringsgoot te voorzien). In geval van afwatering naar groenzone voldoen deze ruimtes aan de 1/4de regel van de GSV.

Tuinbergingen bij woning 1 t.e.m. 6 en tuinberging 14 worden al dan niet uitgevoerd met een groendak en zal ook afwateren op eigen terrein (1/4de regel GSV).

Tuinbergingen 7 t.e.m. 10 worden meegerekend in de dimensionering van de collectieve voorziening (wadi 5). Tuinbergingen 11 t.e.m. 13 worden besproken bij het appartementsgebouw. Oprit uit te voeren in waterdoorlatende verharding, zoals de trage (private) weg.

De aanvraag omvat volgende bijkomende verharding:

- Dak woning lot 1 t.e.m. 6 à 100%	510 m ² (1)	
- Dak woning lot 7 t.e.m. 10 à 100%	336 m ² (2)	
- Dak woning lot 11 t.e.m. 14 à 100%	336 m ² (2)	
- Tuinberging W7 t.e.m. W10	56 m ² (3)	
+ 80m² opp. per bebouwbaar perceel (14x)	1.120 m ² (*)	Totaal 2.358 m ²
- Meergezinswoning + dakterras lot 16 à 100%	547,54 m ² (4)	
Groendak (416,39 m ² / 2)	208,19 m ² (4)	
+ 80m² opp. per bebouwbaar perceel (1x)	80 m ² (*)	
- Tuinberging W11 t.e.m. W13	27 m ² (5)	Totaal 862,73 m ²
- (Waterdoorlatende) verharding	?? m ² (6)	

(*) Bij nieuwe verkavelingen of stadsontwikkelingsprojecten is de afwaterende oppervlakte van de collectieve infiltratievoorziening gelijk aan de aan te sluiten wegverharding **vermeerderd met 80 m² per bebouwbaar perceel binnen het project**

1. Wordt opgevangen in 1 hemelwaterput/woning met een inhoud van 7,5 m³ waarvan de overloop per woning (voor lot 1 t.e.m. lot 6) wordt aangesloten op een individuele bovengrondse infiltratievoorziening (diepte max. 0,50m en (nood)overloop op 0,20m tov maaiveld), gedimensioneerd cf. GSV = 100% à 330 m³/ha + 8% infiltratieoppervlakte. De (nood)overloop van de infiltratievoorzieningen worden aangesloten op een collectieve bovengrondse wadi en voor lot 1 rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering.
2. Wordt opgevangen in 1 hemelwaterput/woning met een inhoud van 7,5 m³ waarvan de overloop per woning (voor lot 7 t.e.m. lot 14) wordt aangesloten op een collectieve bovengrondse infiltratievoorziening (diepte max. 0,50m en (nood)overloop op 0,20m tov maaiveld), gedimensioneerd cf. GSV = 100 % à 330 m³/ha + 8% infiltratieoppervlakte (+80 m²/bebouwbaar perceel). De (nood)overloop van de infiltratievoorziening wordt aangesloten op de openbare riolering.

Dienst Integraal Waterbeleid

3. De 4 bergingen sluiten rechtstreeks aan op een collectieve bovengrondse infiltratievoorziening (diepte max. 0,50m en (nood)overloop op 0,20m tov maaiveld), gedimensioneerd cf. GSV = 100% à 330 m³/ha + 8% infiltratieoppervlakte.
4. Wordt opgevangen in 2 hemelwaterputten (min. vereist 35,5 m³) waarvan de overloop wordt aangesloten op een collectieve bovengrondse infiltratievoorziening – cf. plan op wadi 5 (diepte max. 0,50m en (nood)overloop op 0,20m tov maaiveld), gedimensioneerd cf. GSV = 100 % à 330 m³/ha + 8% infiltratieoppervlakte (+80 m²/bebouwbaar perceel). De (nood)overloop van de infiltratievoorziening wordt aangesloten op de openbare riolering.
5. Wordt rechtstreeks aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening – cf. plan op wadi 5. Voor tuinberging W11 t.e.m. W13 wordt er geen afwatering vermeld op plan **???** .
6. Het hemelwater, welke hier op terecht komt, infiltreert op natuurlijke wijze in de (naastliggende) bodem.

De aanvraag omvat geen aanzienlijke reliëfwijziging.

Er wordt niet vermeld wat er met de uitgegraven grond gebeurt bij de uitgraving voor de hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen.

Het hemelwater wordt hergebruikt voor sanitaire doeleinden.

Terreinproeven uitgevoerd door Geosonda tonen goede infiltratiecapaciteit (24 mm/u) en diepe grondwaterstand (> 1,5m onder maaiveld) waardoor infiltratie inderdaad mogelijk is.

Gegevens en bemerkingen:

Met betrekking tot de watertoets

- 1) Het project is gelegen in het afwateringsgebied van de volgende waterloop van 2^{de} categorie: de Meusbroekbeek met nr. WL.7.14.
- 2) Het perceel of percelen m.b.t. het project zijn niet aangrenzend gelegen aan de bovenvermelde waterloop.
- 3) Is het project of de stedenbouwkundige handelingen gelegen:
 - in het overstromingsgebied vanuit zee-overstromingen (KUST)? ja/nee/deels.
 - in het overstromingsgebied vanuit fluviale-overstromingen (FLU)? ja/nee/deels.
 - in het overstromingsgebied vanuit pluviale-overstromingen (PLU)? ja/nee/deels.
 - binnen het signaalgebied? ja/nee/deels.
- 4) Het minimaal volume van de hemelwaterputten dient te voldoen aan de bepalingen cf. Art 7. §1. 4.: minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte tenzij uit de aanvraag blijkt dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume.
 - Voor dakopp. ≥ 80 m² en < 120 m² = (min. 7.500l)
 - Voor dakopp. > 120 m² = minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte.

➔ **Hiervoor dienen de ééngezinswoningen te worden voorzien van elk een HW-put met een minimale inhoud van 7,5 m³ en voor de meergezinswoning een HW-inhoud van minimum 2 x 20 m³.**
- 5) Er moet een **infiltratievoorziening (open profiel)** met een capaciteit van minstens 330 m³/ha verharde afwaterende oppervlakte worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van 800 m²/ha en een (nood)overloop op minder dan 30 cm onder het maaiveld (= niveau terrein na de werken) naar het oppervlaktewateret. **Afvoer van grondwater wordt niet toegelaten.**

Voor dit volledige project wil dit zeggen een totale nuttige berging van minstens **80 m³** (2.358 m² nieuwe dakoppervlakte woningen & tuinbergingen + 862,73 m² nieuwe dakoppervlakte MGW incl. 80 m²/bebouwbaar perceel – 780 m² hergebruik (26 wooneenheden)) en een (nood)overloop naar het oppervlaktewateret. De minimaal vereiste infiltratieoppervlakte volgens de gewestelijke verordening hemelwater bedraagt **195 m²**.

Dienst Integraal Waterbeleid

Er worden voor lot 1 t.e.m. 6 individuele infiltratievoorzieningen aangelegd (diepte max. 0,50m en (nood)overloop op 0,20m tov maaiveld), gedimensioneerd cf. GSV = 100% à 330 m³/ha + 8% infiltratieoppervlakte. De (nood)overloop van de infiltratievoorzieningen worden aangesloten op een collectieve bovengrondse wadi (wadi 4 thv lot 18) en voor lot 1 (incl. 80m²/bebouwbaar perceel) rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering.

Er wordt voor lot 7 t.e.m. lot 14 een collectieve bovengrondse infiltratievoorziening (wadi 4 thv lot 18 en wadi 4 thv lot 14) aangelegd (diepte max. 0,50m en (nood)overloop op 0,20m tov maaiveld), gedimensioneerd cf. GSV = 100 % à 330 m³/ha + 8% infiltratieoppervlakte (+80 m²/bebouwbaar perceel). De (nood)overloop van de 2 infiltratievoorzieningen worden aangesloten op de openbare riolering.

4 bergingen (w7 tem w10) wordt rechtstreeks aangesloten op de collectieve infiltratievoorziening (wadi 4 thv lot 14).

Voor de meergezinswoning wordt er een collectieve bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd- cf. plan op wadi 5 (diepte max. 0,50m en (nood)overloop op 0,20m tov maaiveld), gedimensioneerd cf. GSV = 100 % à 330 m³/ha + 8% infiltratieoppervlakte (+80 m²/bebouwbaar perceel). De (nood)overloop van de infiltratievoorziening wordt aangesloten op de openbare riolering.

- 3 bergingen zouden worden besproken onder nota bij de appartementen; dit is niet gebeurd maar vermoedelijk zullen deze ook aansluiten op bovenvermelde wadi 5 OF zal deze in (naastliggende) bodem infiltreren.
- **Voor de gehele gedetailleerde omschrijving verwijst de dienst Integraal Waterbeleid naar de nota Hydroscan.**
- **Cf. het normenboek** is een gedetailleerd plan/overzicht van de omvang en diepte (tov bestaand maaiveld) **PER infiltratievoorziening** alsook de locatie en **het niveau van de (nood)overloop** (incl. kwantificering aangesloten afwaterende verharde (dak)oppervlakken), de aansluitpeilen van de infiltratievoorziening(en) op de lozingspunten op het watersysteem noodzakelijk, teneinde het effect van de realisatie van voorliggende vergunningsaanvraag op het watersysteem te kunnen beoordelen.

Bij de bouwaanvraag dient dit per zone duidelijk OP PLAN te worden vermeld.

Bij het aanleggen van een infiltratievoorziening moet voldoende rekening gehouden worden met de gemiddelde grondwaterstand → afvoer grondwater wordt niet toegelaten. Infiltratievoorzieningen waarvan de bodem dieper is dan 50 cm onder het maaiveld en/of waarvan de (nood)overloop/knijp diep wordt voorzien, kunnen enkel aanvaard worden op basis van grondwatermetingen (meetperiode november - april).

→ **Met vooropgesteld voorstel wordt er voldaan aan de bepalingen GSV.**

- 6) Waterdoorlatende verharding is een verharding die is uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, in voorkomend geval geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Waterdoorlatende verhardingen dienen aangelegd te worden met een hellingsgraad kleiner dan 2% (cf. het Technisch Achtergronddocument; 4.8. "Hoe voer ik een waterdoorlatende verharding uit?"). → **De opbouw van de onderfundering dient te worden vermeld in de bouwaanvraag/op plan om aan te tonen dat de aanvraag kan voldoen aan de GSV en het Technisch Achtergronddocument.**
- 7) Verhardingen die niet zijn aangesloten op een RWA-afvoersysteem maar waarvan het hemelwater op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert (dat minimaal een oppervlakte van 1/4 van de afwaterende oppervlakte van de verharding moet hebben), vallen buiten het toepassingsgebied van de verordening. → **De oppervlaktes van de groenzones die zal instaan voor afwaterende oppervlaktes dient te worden vermeld in de bouwaanvraag/op plan in de bouwaanvraag om aan te tonen dat de aanvraag kan voldoen aan de GSV en het Technisch Achtergronddocument.**
- 8) De aanvrager dient de nodige aandacht te besteden dat de handelingen met een mogelijke impact op de plaatselijke waterhuishouding, zoals het wijzigen van het reliëf, met de nodige zorg worden uitgevoerd zodat er geen (bijkomende) schadelijke effecten ontstaan voor de directe omgeving/aanpalende percelen. De uitgevoerde handelingen mogen met andere woorden geen verslechtering betekenen voor de plaatselijke waterhuishouding.

Dienst Integraal Waterbeleid

- 9) De (resterende) vrijgekomen aarde moet op een correcte manier afgevoerd worden naar een vergunde stortplaats, of als deze gespreid wordt over andere (landbouw)percelen kan dit enkel als hiervoor een vergunning verkregen is.

Advies Dienst Integraal Waterbeleid met betrekking tot de watertoets en de waterlopen:

Het advies van onze dienst is **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**.

Met het volgen van de onderstaande voorwaarden zijn er geen schadelijke effecten te verwachten op het watersysteem:

- De individuele bovengrondse en collectieve infiltratievoorzieningen dient te worden voorzien cf. de bepalingen GSV.
- Het groendak dient te worden voorzien cf. de bepalingen van de GSV (bufferend volume 50 l/m²).
- De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden cf. de bepalingen in het technisch achtergronddocument; 4.8. "Hoe voer ik een waterdoorlatende verharding uit?" Afstroming/afwatering van de waterdoorlatende verharding, hetzij over het maaiveld door hellend verloop terrein (>2%), hetzij door het plaatsen van straatkolken en andere afvoerputten, hetzij door andere... wordt niet aanvaard.
- De verhardingen waarvan het hemelwater op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert, dienen af te water in een groenzone met een oppervlakte van minimaal 1/4 van de afwaterende oppervlakte van de verharding.
- De vrijgekomen aarde dient cf. de bepalingen (afvoeren en/of via vergunning) hier bovenvermeld te worden verwerkt.

Deze bepalingen dienen te worden opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

Zie onderstaande link voor meer info inzake wateradvies



Hoogachtend,
Namens de deputatie,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Vandecavey'.

De directeur,
Ing. Jan Vandecavey



west-vlaanderen
de gedreven provincie

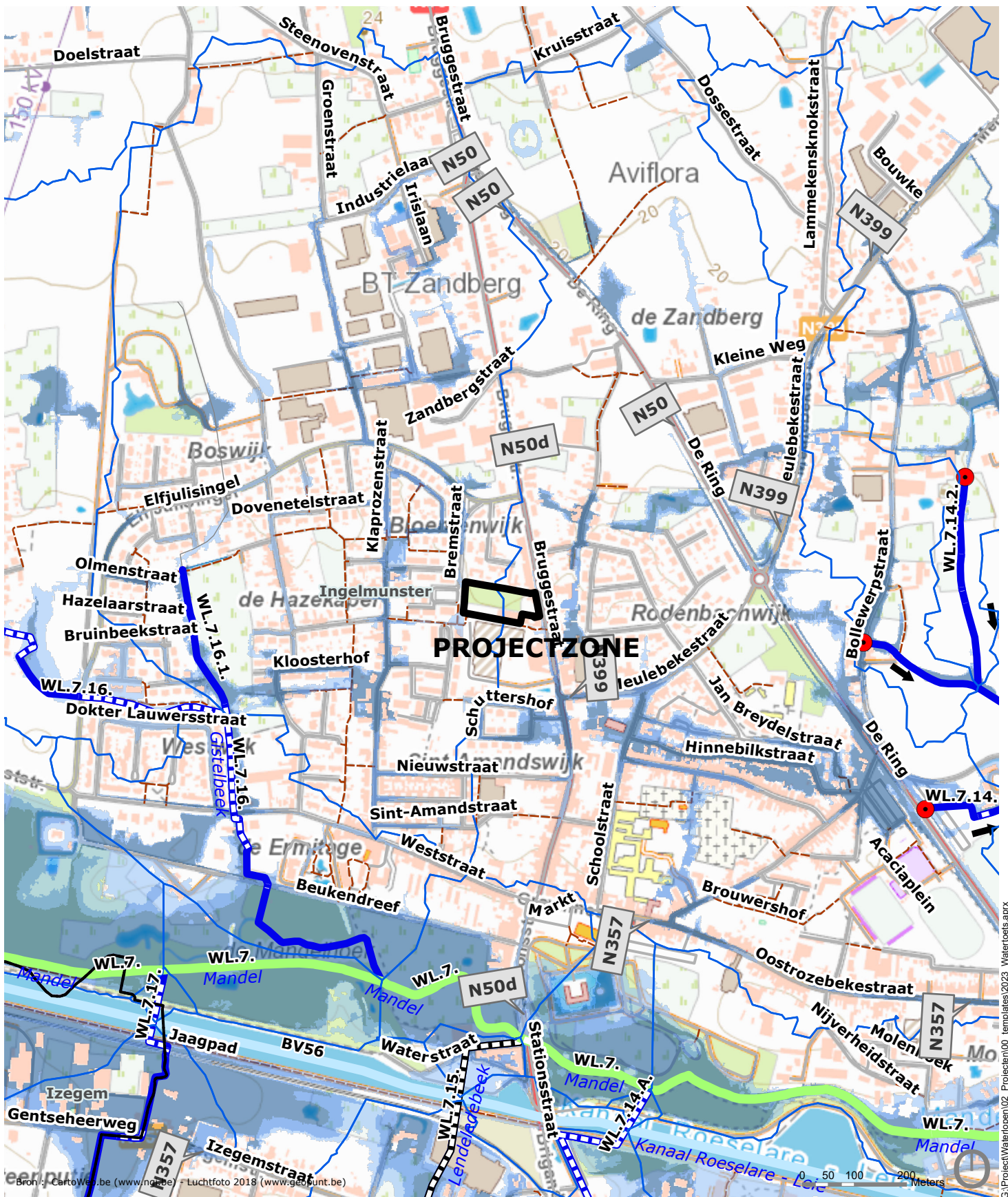
Uittreksel Atlas van de Waterlopen

Overstromingsgevoelig pluviaal

schaal: 1:10.000

Dienst Integraal Waterbeleid

Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan 41
B-8200 Sint-Andries



Bron: CartoWeb.be (www.cartoweb.be) - Luchtfoto 2018 (www.geopunt.be)

- Gemeentegrens
- ADVIES_GEVRAAGD
- Afstroomgebiedjes2022 (VMM)
- Bevaarbare waterloop
- Waterloop eerste categorie
- Vlaamse Hydrografische Atlas - Assen
- Waterloop tweede categorie
- Niet geklasseerde waterloop
- Goedgekeurde Signaalgebieden 31/03/2017
- Bouwvrije opgave
- Verscherpte watertoets
- Overstromingsgevoelig pluviaal (01/012023)
- Kleine kans (T1000) op overstromingen onder klimaatverandering
- Kleine kans (T1000) op overstromingen
- Middelgrote (T100) kans op overstromingen
- Preadvies watertoets

G:\Project\Waterlopen\02_Projecten\00_templates\2023_Watertoets.aprx

ONGUNSTIG RIOLERINGSADVIES VOOR HET DOSSIER

OMV NUMMER 2024065081

Ingelmunster – Bruggestraat 103, 5 woningen.

sectie A, 845H, 845W, 846X5 en 845G2

O.ref. R006405

Fluvius geeft ongunstig advies betreffende riolering omwille van de volgende redenen:

De impact bij aansluiting van onderliggend project op onze openbare riolering kan onvoldoende ingeschat worden, onder meer een technische omschrijving van de rioleringswerken ontbreekt.

Het dossier is niet op voorhand met Fluvius besproken en **zonder voorafgaandelijk preadvies** opgeladen in het omgevingsloket.

Dit preadvies is opgenomen in het projectreglement riolering (<https://www.fluvius.be/sites/fluvius/files/2021-01/reglement-riolering-voor-projecten-fluvius.pdf>), goedgekeurd door de Raad van Bestuur van Fluvius Limburg, Fluvius West, Fluvius Antwerpen en Riobra:

3.1

De initiatiefnemer vraagt via een projectaanvraag voorafgaandelijk advies aan bij de netbeheerder bij de aanleg van projecten met nieuwe wegenis en/of nieuwe infrastructuur voor riolering en/of RWA-stelsel in de volgende gevallen:

1. Wegenis en riolering wordt overgedragen naar openbaar domein
2. Wegenis en riolering wordt niet overgedragen naar openbaar domein:
 - a. Bij projectzone met meerdere woningen of gebouwen met meerdere eenheden en/of appartementsblokken en aansluiting op riolering met een diameter groter dan 150 mm voor DWA en groter dan 160 mm voor RWA of aansluiting dieper dan 1,2m-MV (maai-veld).
 - b. Bij projectzone met meerdere woningen of gebouwen met meerdere eenheden en/of appartementsblokken en wegenis een semi-openbaar karakter heeft en gas en elektriciteit op privaat grondzate wordt aangelegd.

De riolering en het RWA-stelsel voor het project moeten ontworpen en aangelegd worden door en zijn ten laste van de initiatiefnemer. De uitvoering kan enkel gebeuren na goedkeuring van de plannen door de netbeheerder. De plannen kunnen enkel goedgekeurd worden indien deze voldoen aan de eisen van het standaardbestek 250 (verder afgekort tot SB 250) voor de wegenbouw, inclusief de algemene aanvullingen gemeentelijke rioleringswerken voor het SB 250 en de code van goede praktijk rioleringssystemen en de ontwerprichtlijnen en modelbestek van de netbeheerder. De ontwerprichtlijnen en modelbestek van de netbeheerder worden ter beschikking gesteld door de netbeheerder en kunnen opgevraagd worden op eenvoudig verzoek.

Alle riolerings- en wegeniswerken zijn t.l.v. de initiatiefnemer.

PROCEDURE:

De aanleg van de hoofdriolering en de aansluiting op de openbare riolering dient te gebeuren onder toezicht van Fluvius.

De rioleringswerken dienen volledig conform de richtlijnen van Fluvius uitgevoerd te worden.

De rioleringsplannen, bestek, meetstaat met een technische omschrijving van de uit te voeren riolerings- en wegeniswerken en controles **moet nog voorgelegd worden**.

Voorafgaand aan de werken dient de door de initiatiefnemer aangestelde **ontwerper, vertrouwd met openbare wegenis- en rioleringswerken**, met de regio-ingenieur van Fluvius (yannick.dhondt@fluvius.be) contact op te nemen om een gunstig advies te kunnen verkrijgen betreffende het bestek en de rioolplannen horend bij dit dossier.

De initiatiefnemer dient de nodige coördinatievergaderingen met de gemeente en nutsmaatschappijen te beleggen.

OPMERKINGEN AANGAANDE HET DOSSIER:

In de toegangsweg (lot 17) van deze verkaveling dient er een kwalitatieve gescheiden hoofdriolering aangelegd te worden met voldoende sectie voor later onderhoud en beheer. Op deze hoofdriolering dienen de woningen en meergezinswoning elk apart aan te sluiten met hun hemelwater- en vuilwaterhuisaansluitingen.

Op de hoofdriolering dienen de nodige betonnen toezichtspotten voorzien te worden met gietijzeren deksel d700mm klasse D400 bij elke hoekverdraaiing, bij aansluiting op de openbare riolering en opwaarts elke streng.

De werken dienen conform volgende bestekken te gebeuren:

- het recentste standaardbestek 250 voor de wegenbouw
- de recentste Algemene Aanvullingen Gemeentelijke rioleringswerken voor het SB250 (Beschikbaar via www.Vlario.be)

Vuilwater (DWA)

In de toegangsweg (lot 17) dient een DWA-riolering (vuilwater) d250mm aangelegd te worden. Hierop kunnen de loten dan met vuilwater lozen. Deze DWA-riolering kan aansluiten op de DWA-riolering in het Robrecht De Friesplein.

De DWA-leiding dient in gres reeks 160 aangelegd te worden met een helling van minstens 5mm/m en dekking van minstens 1,2m.

De DWA-huisaansluitingen zijn in gres d125mm met huisaansluitputje type "Fluvius".

Hemelwater (RWA)

In de toegangsweg (lot 17) dient een RWA-leiding (hemelwater) aangelegd te worden. Hierop kunnen loten dan met de noodoverloop van hun infiltratievoorzieningen of hemelwaterput lozen. Deze RWA-riolering kan aansluiten op het RWA-stelsel of gracht in het Robrecht De Friesplein.

De RWA-leiding van de hoofdriolering dient in beton te zijn met een minimale diameter van d400 mm met een helling van minstens 1mm/m .

De RWA-huisaansluitingen zijn in PVC SN8 d160mm met huisaansluitputje type "Fluvius".

De nodige buffering en infiltratie dient uitgewerkt te worden conform de GSV hemelwater. Eventueel kan de infiltratie deels via doorlatende verharding en infiltratiebermen gebeuren.

Opgesteld te Torhout op 20/09/2024

Voor Fluvius
Koen Demeester



i.o. Raf Bellers
Directeur Netbeheer

VOORWAARDELIJK GUNSTIG ADVIES VOOR DE RIOLERING VOOR HET DOSSIER:

OMV NUMMER 2024065081
Ingelmunster – Bruggestraat 103, 15 bouwloten
sectie A, 845H, 845W, 846X5 en 845G2
O.ref. R006405

Fluvius geeft voorwaardelijk gunstig advies.

Bij deze verleent Fluvius voorwaardelijk gunstig advies aan deze verkavelingsaanvraag.

Dit advies is gebaseerd op het projectreglement riolering, terug te vinden op de Fluvius website en goedgekeurd door de Raden van Bestuur van Fluvius Limburg, Fluvius West, Fluvius Antwerpen en Riobra.

Alle riolerings- en wegeniswerken zijn t.l.v. de initiatiefnemer.

PROCEDURE:

De aanleg van de hoofdriolering en de aansluiting op de openbare riolering dient te gebeuren onder toezicht van Fluvius.

De rioleringswerken dienen volledig conform de richtlijnen van Fluvius uitgevoerd te worden.

De rioleringsplannen, bestek, meetstaat met een technische omschrijving van de uit te voeren riolerings- en wegeniswerken en controles **moet nog voorgelegd worden.**

Voorafgaand aan de werken dient de door de initiatiefnemer aangestelde **ontwerper, vertrouwd met openbare wegenis- en rioleringswerken**, met de regio-ingenieur van Fluvius (yannick.dhondt@fluvius.be) contact op te nemen om een gunstig advies te kunnen verkrijgen betreffende het bestek en de rioolplannen horend bij de latere vergunningsaanvraag voor de gebouwen en de wegenis.

De initiatiefnemer dient de nodige coördinatievergaderingen met de gemeente en nutsmaatschappijen te beleggen.

OPMERKINGEN AANGAANDE HET DOSSIER:

In de toegangsweg (lot 17) van deze verkaveling dient er een kwalitatieve gescheiden hoofdriolering aangelegd te worden met voldoende sectie voor later onderhoud en beheer. Op deze hoofdriolering dienen de woningen en meergezinswoning elk apart aan te sluiten met hun hemelwater- en vuilwaterhuisaansluitingen.

Op de hoofdriolering dienen de nodige betonnen toezichtspotten voorzien te worden met gietijzeren deksel d700mm klasse D400 bij elke hoekverdraaiing, bij aansluiting op de openbare riolering en opwaarts elke streng.

De werken dienen conform volgende bestekken te gebeuren:

- het recentste standaardbestek 250 voor de wegenbouw
- de recentste Algemene Aanvullingen Gemeentelijke rioleringswerken voor het SB250 (Beschikbaar via www.Vlario.be)

Vuilwater (DWA)

In de toegangsweg (lot 17) dient een DWA-riolering (vuilwater) d250mm aangelegd te worden. Hierop kunnen de loten dan met vuilwater lozen. Deze DWA-riolering kan aansluiten op de DWA-riolering in het Robrecht De Friesplein.

De DWA-leiding dient in gres reeks 160 aangelegd te worden met een helling van minstens 5mm/m en dekking van minstens 1,2m.

De DWA-huisaansluitingen zijn in gres d125mm met huisaansluitputje type "Fluvius".

Hemelwater (RWA)

In de toegangsweg (lot 17) dient een RWA-leiding (hemelwater) aangelegd te worden. Hierop kunnen loten dan met de noodoverloop van hun infiltratievoorzieningen of hemelwaterput lozen. Deze RWA-riolering kan aansluiten op het RWA-stelsel of gracht in het Robrecht De Friesplein.

De RWA-leiding van de hoofdriolering dient in beton te zijn met een minimale diameter van d400 mm met een helling van minstens 1mm/m .

De RWA-huisaansluitingen zijn in PVC SN8 d160mm met huisaansluitputje type "Fluvius".

De nodige buffering en infiltratie dient uitgewerkt te worden conform de GSV hemelwater. Eventueel kan de infiltratie deels via doorlatende verharding en infiltratiebermen gebeuren.

Opgesteld te Torhout op 07/10/2024

Voor Fluvius
Koen Demeester

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Raf Bellers', written over a horizontal line.

i.o. Raf Bellers
Directeur Netbeheer



c/o President Kennedypark 12, 8500 Kortrijk

Aan het college van burgemeester en schepenen van
de gemeente Ingelmunster
Oostrozebekestraat 4
8770 INGELMUNSTER

Kortrijk, 11-10-2024

Uw bericht van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Contactpersoon
-	-	S&A/PH/CW_5000077974	Haerens Philip +32 92636020 philip.haerens@fluvius.be

Aanvraag tot offerte door B.V. , MAXCONSTRUCT

Project: Bruggestraat 103 te Ingelmunster

**Kadastrale ligging: 36007A0845/00H00 36007A0845/00W000 36007846/00X005
36007A0845/00G002**

Nummer projectaanvraag: 5000077974

Geachte burgemeester en schepenen

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van B.V. MAXCONSTRUCT voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 10 november 2024.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: 2024065081

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. MAXCONSTRUCT 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 cv in opdracht van uw distributienetbeheerder



c/o President Kennedypark 12, 8500 Kortrijk

B.V.
MAXCONSTRUCT
Jan Palfijnstraat 22
8500 KORTRIJK

Kortrijk, 11-10-2024

Uw bericht van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Contactpersoon
-	-	S&A/PH/CW_5000077974	Haerens Philip +32 92636020 philip.haerens@fluvius.be

Uw aanvraag tot offerte

Project: Bruggestraat 103 te Ingelmunster

**Kadastrale ligging: 36007A0845/00H00 36007A0845/00W000 36007846/00X005
36007A0845/00G002**

Nummer projectaanvraag: 5000077974

Geachte

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- Oprichting van een distributiecabine

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

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

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het

verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Indien u deze werken wenst te laten uitvoeren, verzoeken wij 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. U dient deze na te leven.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel en schematisch aangeduid op het voorontwerp als bijlage.

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 binnen het project				
Laagspanning	Vrij van btw	18.907,23	0,00	18.907,23
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	3.688,30	774,54	4.462,84
Studie				
Studie	21% btw	606,45	127,35	733,80
Eindtotaal		23.201,98	901,90	24.103,88

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Riolering:

Voor de activiteit riolering dient voldaan te worden aan het advies in bijlage, dat u reeds eerder werd bezorgd, waarvan dossier bij ons gekend onder R/006405.

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdiensbaarheden'.

Afstand van grond voor toevoerleidingen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie, zie bijlage: 'Afstand van gronden en erfdiensbaarheden'.

Opmerkingen betreffende de nieuwe wegenis:

De perceelsgrenzen en rooilijnen moeten uitgezet zijn en de nieuwe wegenis moet verhard zijn. De voetpaden mogen nog niet zijn aangelegd.

Voor dit project kunt u als initiatiefnemer zelf instaan voor het sleufwerk. Voor meer info zie bijlage: 'Korting sleufwerk'.

Er dient minstens een vrije, openbare ruimte met een breedte van 1,50 m langs beide zijden van de straat op het openbaar domein tussen de 2 rooilijnen voorzien te worden waarin de leidingen en kabels aangelegd worden. Op het einde van een pijpenkop wordt eveneens een vrije openbare ruimte van 1,5 m voorzien.

Zowel bovengronds als ondergronds (tot op een diepte van 1,5 m ten opzichte van het maaiveld) mogen zich geen hindernissen, o.a. fundering, bevinden in deze ruimte. Hieronder wordt tevens begrepen dat de ruimte vrij dient te zijn van bebouwing, bedekking (zoals asfalt, beton,...) of beplanting uitgezonderd gras.

De vrije, openbare ruimte dient na de aanleg der nutsleidingen een openbaar karakter te behouden en vrij te blijven van alle constructies.

Indien er echter in dit project geen openbaar domein zou voorzien worden waarin de nutsleidingen zoals vermeld in deze offerte kunnen aangelegd worden en er dus in dit project enkel private wegenis wordt voorzien, dan dient u ons hiervan onmiddellijk in te lichten. Uw offerte zal dan immers gewijzigd moeten worden. Zoals bepaald in ons projectreglement dient vóór de aanleg eerst kosteloos een erfdienstbaarheid voor de netbeheerder voor het volledige project te worden voorzien. Ons projectreglement is beschikbaar op onze website. De netbeheerder behoudt zich eveneens het recht voor om bij projecten met private wegenis geen nutsleidingen aan te leggen in het project zelf, maar zich te beperken tot het aansluiten van het project ter hoogte van de grens met het openbaar domein. Voor het plaatsen van meetinstallaties zal voor dit project door de initiatiefnemer een lokaal moeten voorzien worden op de grens met het openbaar domein.

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, starten wij met de voorbereiding van het dossier, nemen wij de uitvoering ervan op in onze planning en versturen wij u de bijhorende facturen.

Na uw akkoord, moet u rekening houden met een termijn van minimum 120 werkdagen voor de start van de infrastructuurwerken.

U moet ook rekening houden met de levertermijn van materialen en eventuele vergunningen. Ten vroegste 8 weken nadat uw facturen zijn betaald, kunnen de werken worden aangevat.

Na ontvangst van uw akkoord wordt de factuur opgemaakt om deze binnen de 30 dagen te betalen.

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

U dient tevens te voldoen aan het KB van 25 januari 2001 inzake tijdelijke of mobiele bouwplaatsen (Zie bijlage in dit document).

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,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder

Bijlage(n):

- KB van 25 januari 2001 inzake tijdelijke of mobiele bouwplaatsen
- Formulier met de facturatiegegevens ter controle
- Offerte voor akkoord terug te zenden
- Afstand van gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden
- Aanvraagformulier 'korting' voor het maken van de sleuf in projecten met nieuwe wegenis

Bijlage: KB van 25 jan. 2001 inzake tijdelijke of mobiele bouwplaatsen

Dossier 5000077974, Project Bruggestraat 103 te Ingelmunster

KB van 25 jan. 2001 inzake tijdelijke of mobiele bouwplaatsen

Wij verzoeken u dit document aan te vullen en gezamenlijk met uw akkoord op de offerte terug te sturen via het digitaal omgevingsloket.

Zoals bepaald in het KB van 25 januari 2001 inzake tijdelijke of mobiele bouwplaatsen bent u als opdrachtgever verplicht om een veiligheidscoördinator ontwerp en verwezenlijking aan te stellen. U moet er als opdrachtgever ook voor zorgen dat de veiligheidscoördinator altijd op de hoogte is van alle relevante informatie over onze werkzaamheden als netbeheerder: aard van de werken, tijdstip van uitvoering,...

Wij vragen u dan ook dat u de veiligheidscoördinator onze algemene veiligheidsdocumenten bezorgt. U kan die documenten terugvinden op: www.fluvius.be

U dient haar/hem deze gegevens te verstrekken alvorens Fluvius met de werkzaamheden van start gaat. De definitieve ontwerpplannen, specifieke risico's en bijhorende preventiemaatregelen van de door Fluvius uit te voeren werken zullen wij rechtstreeks aan uw veiligheidscoördinator bezorgen. Onderstaande gegevens over de door u aangestelde veiligheidscoördinator zijn bij goedkeuring van deze offerte kenbaar te maken.

Naam bedrijf veiligheidscoördinatie:

Naam en voornaam veiligheidscoördinator:

Telefoonnummer:

E-mail:@.....

Indien bijkomende informatie van Fluvius nodig is (hetzij in het belang van de coördinatie, hetzij voor het postinterventiedossier), moet de veiligheidscoördinator contact opnemen met Fluvius. Gelieve dan ook onze contactgegevens aan de veiligheidscoördinator te bezorgen.

Bijlage: Facturatiegegevens

Dossier 5000077974, Project Bruggestraat 103 te Ingelmunster

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:

.....

Voornaam en naam:

.....

Straat en huisnummer:

.....

Postcode en gemeente:

.....

Telefoon:

.....

GSM:

.....

E-mail:

.....

btw- of ondernemingsnummer:

.....

Bijlage: Afstand van gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden

Nummer projectaanvraag: 5000077974

Project: Bruggestraat 103 te Ingelmunster

Wij verzoeken u dit document te ondertekenen en gezamenlijk met uw akkoord op de offerte terug te sturen via het digitaal omgevingsloket.

Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden

Elektriciteits- en/of gascabine

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is nodig voor de uitrusting van dit project.

Conform de projectvoorwaarden moet de initiatiefnemer de benodigde grond kosteloos afstaan aan de distributienetbeheerder, die de kosten voor de oprichting van de cabine(s) ten laste neemt. De afmetingen van deze grond bedragen (benaderend) 5 x 6 meter per cabine. De grond waarop de cabine dient te worden geplaatst, moet zijn gelegen in de bouwzone en bij notariële akte worden overgedragen aan de distributienetbeheerder (niet aan het openbaar domein).

Het is absoluut noodzakelijk dat de inplanting van dit perceel is voorzien op het plan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, en dit volgens de inplanting in bijgevoegd voorontwerp. Hier moet ook melding van worden gemaakt in de tekst van de omgevingsvergunning. Zoniet dient de initiatiefnemer een wijziging van de omgevingsvergunning aan te vragen.

Op vraag van de initiatiefnemer en mits akkoord van de distributienetbeheerder kan een lokaal voor oprichting van een distributiecabine elektriciteit worden voorzien die aan de voorwaarde van C2/112 van Synergrid en/of de brochure "Leidraad distributiecabines elektriciteit in gebouwen" voldoet.

De afstand van de cabinegrond of het cabinelokaal wordt ten laste van de distributienetbeheerder bij notariële akte bekrachtigd.

Leidingen en/of doorgang

Conform de voorwaarden van het Projectreglement moet de initiatiefnemer aan de distributienetbeheerder de benodigde grond beschikbaar stellen voor toevoerleidingen en/of de doorgang van personeel en materiaal. Deze erfdienstbaarheden worden bij notariële akte bekrachtigd. het opstellen van deze erfdienstbaarheden inclusief alle kosten zoals er zijn de landmeter, de notaris en andere zijn ten laste van de initiatiefnemer.

Gelieve uw contactpersoon patrimonium Rigole Wim te contacteren via het e-mailadres wim.rigole@fluvius.be voor verdere afspraken.

Uw akkoord met deze voorwaarden geldt tevens als principiële akkoord voor deze grondafstand. De onderhandse overeenkomst omtrent deze grondafstand of cabinelokaal wordt u later apart bezorgd.

Naam:.....

Datum:.....

Handtekening:

Bijlage: Aanvraag korting voor het maken van de sleuf

Dossier 5000077974, Project Bruggestraat 103 te Ingelmunster

Tarief 'korting' voor het maken van de sleuf in projecten met nieuwe wegenis

Wij verzoeken u dit document aan te vullen en gezamenlijk met uw akkoord op de offerte terug te sturen via het digitaal omgevingsloket.

Voorwerp:

Fluvius kan een korting geven op de aanlegprijs van de nutsleidingen zoals opgenomen in deze offerte en in beheer van Fluvius, als de initiatiefnemer zelf instaat voor het maken en dichten van een sleuf voor de aanleg van de nutsleidingen in projecten met nieuwe wegenis. De sleuf moet wel aan bepaalde kwaliteitsvereisten voldoen.

Deze mogelijkheid is enkel geldig voor sleuven binnen het project. Met andere woorden: waar nog geen nutsleidingen van Fluvius aanwezig zijn.

Voor de plaatsen van de nutleidingen kan het noodzakelijk zijn dat er wachtbuizen voorzien moeten worden voor het kruisen van de nieuwe wegenis. Op vraag van Fluvius worden deze wachtbuizen mee geplaatst door de initiatiefnemer bij de aanleg van de wegenis.

Modaliteiten en kwaliteitsvoorwaarden:

Er moet worden vermeden dat de aannemer van Fluvius, die de leidingen plaatst, zelf graafwerken moet uitvoeren binnen de gemaakte sleuf. Zoniet worden deze kosten in mindering gebracht van de korting.

Modaliteiten:

De initiatiefnemer vervult de rol van coördinator tussen de verschillende nutsbedrijven qua timing, aanleg en overdracht van de sleuf.

Dit betekent dat de initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor alle afspraken zowel uitgaande van de nutsmaatschappijen als van derden; zo onder meer in verband met het tracé van de sleuf.

De korting (een creditnota op de nu geldende vooraf betaalde tussenkomst) wordt toegekend na de uitvoering van de werken, aangezien de kwaliteit van het graafwerk pas na de werken kan worden vastgesteld.

De korting is onafhankelijk van de sleufinhoud (meerdere nutsbedrijven mogelijk) en bedraagt 14,18 EUR/meter sleuf

Kwaliteitsvoorwaarden waaraan een sleuf moet voldoen:

Indien de sleufwanden zouden inkalven moeten deze schuin, onder een hoek van ongeveer 45 ° worden afgegraven. Onderstaande breedte (tabel) zal dan de breedte van de sleufbodem zijn.

Als zich - ondanks de genomen voorzorgen - toch grondafkalvingen voordoen, moet men deze onmiddellijk herstellen.

Grondwaterinsijpeling in de sleuf moet worden vermeden of, in voorkomend geval, worden weggewerkt.

Het verwijderen van eventuele hindernissen in de sleuf (massieven, ondergrondse metsel- en betonwerken, dichte leisteen, vaste rots, ...), is ten laste van de initiatiefnemer. Deze mogen niet worden teruggeplaatst in de sleuf.

De sleufbodem moet volledig vlak zijn, zodat de te plaatsen leidingen over hun volledige lengte op de sleufbodem dragen.

Naargelang de disciplines, moet de sleuf de volgende afmetingen hebben:

LEIDINGEN IN DE SLEUF	BREEDTE	DIEPTE
1 LS-kabel	30 cm	70 cm
1 ov-kabel	30 cm	70 cm
1 LS + 1 OV	30 cm	70 cm
2 LS + 1 OV	40 cm	70 cm
1 MS-kabel	30 cm	90 cm
Gas PE63 of PE110 - (1)	40 cm	100 cm
Gas PE160 of PE200 - (2)	50 cm	120 cm
1 LS + 1 MS	40 cm	90 cm
2 LS + 1 MS	50 cm	90 cm
1 LS + 1 OV + 1 MS	40 cm	90 cm
2 LS + 1 OV + 1 MS	50 cm	90 cm
2 LS + 1 OV + 2 MS	50 cm	90 cm
Gas (1) + 1 LS + 1 OV	60 cm	90 cm
Gas (2) + 1 LS + 1 OV	70 cm	120 cm
Gas (1) + 2 LS + 1 OV + 1 MS	70 cm	90 cm
Gas (2) + 2 LS + 1 OV + 1 MS	80 cm	120 cm

Het oppervlak van de sleufbodem dient te bestaan uit een goede grondsoort, vrij van steenslag, harde, corrosieve, hoekige of snijdende, bijtende of giftige materie, metselwerk, betonconstructies e.d. die de leidingen zouden kunnen beschadigen. Indien aan deze voorschriften niet kan voldaan worden, dient de sleuf uitgediept te worden met een laag van 0,10 m en terug aangevuld te worden met zuivere specie tot de oorspronkelijke voorziene sleufbodem.

Alle uitgegraven zand wordt ordelijk gestapeld op minimum 50 cm van de sleufrand.

Na het plaatsen van alle leidingen in de sleuf gebeurt het dempen in opeenvolgende lagen van ± 20 cm die telkens krachtig met de hand worden aangedamd of mechanisch bij middel van een trildammer.

Belangrijk:

Voor alle leidingen is er verplichte aanvulling met zuivere aanvullingsspecie tot 10 cm rond de leidingen of kabels en boven de bovenste raaklijn ervan. Ingeval hiervoor zand moet aangevoerd worden is dit in de eenheidsprijs begrepen. Hiervoor mag rondom de leidingen in geen geval grond of zand verrijkt met kalk aangebracht worden.

Bij het uitvoeren van de werken voor het aanvullen en aandammen wordt steeds voor ogen gehouden dat alle latere grondverzakkingen moeten vermeden worden. Deze kunnen trouwens aanleiding geven tot belangrijke bijkomende kosten.

Uw rekeningnummer:

AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Vlaamse overheid

Adviezen en Vergunningen
West-Vlaanderen
Koning Albert II-laan 15 bus 177
1210 Brussel

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Van Ingelmunster

T 02 553 00 82 (enkel ma di en do 9-12u)
aves.wvl.anb@vlaanderen.be

**Kenmerk vergunningverlenende
overheid**
2024065081

Ons kenmerk
24-213332

Datum advies
Zie datum ondertekening.

Vragen naar
aves.wvl.anb@vlaanderen.be

Telefoonnummer
02 553 00 82 (enkel ma di en do
9-12u)

BETREFT: Aanvraag van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Onderwerp

Verkaveling Bruggestraat met ontbossing.

Datum van ontvangst

30-08-2024

Aanvrager(s)

Naam MAXCONSTRUCT
Adres Jan Palfijnstraat 22, 8500 Kortrijk

Situering totale aanvraag

Ingelmunster: 36007A0845/00G002, 36007A0845/00L002, 36007A0845/00H000, 36007A0845/00W000,
36007A0846/00V005, 36007A1054/00N006, 36007A0846/00X005, 36007A0846/00Z005

Situering ontbossing

Ingelmunster: 36007A0845/00W000

Ruimtelijke bestemming

woongebieden

Gemeentelijk RUP Bruggestraat: zone 1: centrumbebouwing; zone 2: wooninbreidingszone.

Beschermingsstatus

Niet in VEN, habitatrictlijn- of vogelrichtlijngebied gelegen.

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:
Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de
omgevingsvergunning.

Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing).

Bespreking aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden in 18 bouwloten. Op de site staan bomen die vallen onder
toepassing van het Bosdecreet. Het gaat dus om een (deels) ontbossen van het terrein, met een verplichte

boscompensatie. De aanvrager heeft een boscompensatievoorstel ingediend (zie bespreking boscompensatievoorstel).

Het ANB levert geen inhoudelijk advies in de bestemming woongebied, maar beoordeelt enkel het boscompensatievoorstel. De vergunningverlenende overheid doet deze evaluatie en doet ook de toetsing van de voorschriften van het RUP.

Het beleid moet er zich op richten om nodeloze verharding en ontbossing zoveel mogelijk te vermijden en dus te trachten de inname te beperken. Elke bijkomende ontbossing en verharding is immers negatief voor de klimaatdoelstellingen (o.a. CO₂-captatie), de biodiversiteit en de grondwatervoorraad. De aanwezigheid van vegetatie zorgt ook voor lokale verkoeling, en gaat het zgn. hitte-eilandeffect tegen. Elke bijkomende verharding zorgt ervoor dat er minder regenwater kan infiltreren voor de aanvulling van de diepere grondwaterreserves. Deze ingrepen gaan bovendien in tegen de visie van de Vlaamse regering (uitbreiding bosareaal, bouwshift, Blue Deal,...).

Bespreking boscompensatievoorstel

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 2653 m² wenst te ontbossen. 863 m² is vrijgesteld van compensatie (spontane bebossing jonger dan 22 jaar) en 1722 m² dient gecompenseerd te worden.

De oppervlakttes verschillen met de oppervlakttes van vorige aanvraag. Na contact met de aanvrager werd gemeld dat de oppervlakttes nu overeen komen met het landmeterplan en dat zou niet het geval geweest zijn bij de vorige aanvraag.

Volgens onze gegevens is het perceel bezet met gemengd bos.

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 2653 m² waarvan 863 m² is vrijgesteld van compensatie.

1737 m² dient als bos behouden te worden. De te behouden bos zone blijft hierdoor onder het bosdecreet vallen.

Dit betekent dat het o.a. het verboden is de strooisellaag te wijzigen, te maaien, dieren te houden, of planten (zoals bloembollen) te introduceren.

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd en zit in bijlage bij deze brief. Dit compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het kenmerk 24-213332.

Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ons agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde(n):

- Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.
- Er mag niet worden gekapt tijdens de schoontijd (1 april – 1 juli).
- Bij het uitvoeren van de werken wordt de werfzone fysiek afgezet (bv. met hekkens) zodat het bos en de te behouden bomen gevrijwaard blijven. Er mag geen grond of materiaal gestockeerd worden binnen de kroonprojectie van de bomen, ook niet tijdelijk. Spoelresten mogen niet geloosd worden in het bos.
- Het is verboden om ingrijpende wijzigingen en beschadigingen aan de bodem, de strooisel- en kruidlaag toe te brengen in de te behouden boszone.
- De spontane evolutie van de te behouden boszone op de percelen mag niet verhinderd worden. Conform de bepalingen van het Bosdecreet zijn ingrepen die de spontane verbossing tegengaan (maaien, begrazen, ontstronken, inbrengen exoten,...) niet toegelaten.
- De te behouden bos zone valt nog steeds onder het bosdecreet. Dit betekent dat het o.a. verboden is de

strooisellaag te wijzigen, of aanplantings- (ook bloembollen) of snoeiwerken uit te voeren zonder machtiging.

Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-213332.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2635 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De resterende bosoppervlakte 1737 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.
- De bosbehoudsbijdrage van € 14884.80 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
- De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 1737 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden. Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 97 §2 Bosdecreet van 13.06.1990
- Artikel 96 Bosdecreet van 13.06.1990
- Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990
- Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001

Onderstaande doelstellingen of zorgplichten zijn hierbij van toepassing:

Artikel 14 §1 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing.

Hoogachtend,

Gert Van Hoydonck,
Adjunct-directeur Adviezen en Vergunningen Oost- en West-Vlaanderen

Boscompensatievoorstel bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden

AGENTSCHAP
NATUUR & BOS
Havenlaan 88 bus 75
1000 BRUSSEL
gratis nummer 1700
of 02 553 81 02

In te vullen door de behandelende afdeling

ontvangstdatum

dossiernummer

Adviezen en Vergunningen Antwerpen
aves.ant@vlaanderen.be

Adviezen en Vergunningen Oost-Vlaanderen
aves.ovl@vlaanderen.be

Adviezen en Vergunningen Vlaams-Brabant
aves.vbr@vlaanderen.be

Adviezen en Vergunningen West-Vlaanderen
aves.wvl@vlaanderen.be

Adviezen en Vergunningen Limburg
aves.lim@vlaanderen.be

Waarvoor dient dit formulier?

Met dit formulier doe je een voorstel voor boscompensatie bij ontbossing in het kader van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden. Met toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 (Belgisch Staatsblad, 28 september 1990) is de houder van een omgevingsvergunning voor beboste terreinen verplicht om de ontbossing te compenseren. In bepaalde situaties voorziet de regelgeving in een volledige of gedeeltelijke vrijstelling van de boscompensatieplicht. Ook als je meent dat je voor die vrijstelling in aanmerking komt, vul je dit formulier in. Je vermeldt dan in vraag 7 en 8 waarom je meent recht te hebben op de vrijstelling van de boscompensatieplicht.

Waar vind je meer informatie?

Voor meer informatie kun je surfen naar www.natuurenbos.be/bomenkappen.

Wie vult dit formulier in?

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden voor beboste terreinen vult dit boscompensatievoorstel in en voegt het bij de vergunningsaanvraag via het omgevingsloket. De aanvrager blijft de eindverantwoordelijke voor het naleven van de boscompensatievoorwaarden.

Aan wie bezorg je dit formulier?

Voeg dit formulier bij je aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden. Je dient een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in bij de vergunningverlenende overheid. Dat is de gemeente (meestal bij particulieren) of het Departement Omgeving (het vroegere departement Ruimte Vlaanderen).

Gegevens van de aanvrager

1 In welke hoedanigheid vul je dit formulier in?

- natuurlijk persoon. Ga naar vraag 2.
 rechtspersoon. Ga naar vraag 3.

2 Vul je persoonlijke gegevens in.

Je geboortedatum hoeft je alleen in te vullen als je niet de Belgische nationaliteit hebt en als je geen rijksregisternummer hebt. Als je deze vraag beantwoord hebt, ga je naar vraag 4.

voornaam achternaam
straat huisnummer bus
postnummer gemeente

telefoon- of gsm-nummer

e-mailadres

rijksregisternummer

						-				.		
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	---	--	--

geboortedatum

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

dag maand jaar

3 Vul de gegevens van de organisatie of het bedrijf in.

Je geboortedatum hoeft je alleen in te vullen als je niet de Belgische nationaliteit hebt en als je geen ondernemingsnummer of KBO-nummer hebt.

naam organisatie of bedrijf MAXconstruct NV

naam contactpersoon Tereshchenko Anna

straat Jan Palfijnstraat

huisnummer 22

bus

postnummer

8	5	0	0
---	---	---	---

gemeente KORTRIJK

telefoon- of gsm-nummer +32499286478

e-mailadres anna@maxhome.be

ondernemingsnummer of
KBO-nummer

0	5	0	0	.	5	7	9	.	4	8	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

geboortedatum

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

dag maand jaar

Gegevens van de geplande ontbossing

4 Bij welk type vergunningsaanvraag ga je dit boscompensatievoorstel voegen?

- een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen
- een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

5 Tot welke categorie behoort de geplande ontbossing?

In principe is ontbossen in Vlaanderen verboden. Hierop zijn vier uitzonderingen.

Kruis de uitzondering aan waarop je aanvraag betrekking heeft. Je kunt maar één hokje aankruisen.

- De ontbossing wordt uitgevoerd in een zone met als bestemming woongebied of industriegebied in de ruime zin.
Ga naar vraag 7.

- De ontbossing heeft betrekking op de uitvoerbare delen van een niet-vervallen vergunde verkaveling.

Vul de gegevens van de verkavelingsvergunning in. *Als je deze vraag beantwoord hebt, ga je naar vraag 7.*

datum waarop de vergunning verleend is

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

dag maand jaar

referentienummer van de vergunning

- De ontbossing is nodig om handelingen van algemeen belang uit te voeren. *Die handelingen vind je in het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester. Ga naar vraag 7.*
- De ontbossing wordt uitgevoerd met het oog op vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen, opgemaakt voor speciale beschermingszones (SBZ) of voor beschermde soorten op grond van het decreet Natuurbehoud op voorwaarde dat de ontbossing opgenomen is in een beheerplan dat is goedgekeurd op grond van artikel 25, 43, §1, 43, §2, of 43, §3, van dit decreet of van artikel 34, §1, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. *Ga naar vraag 7.*

- andere categorie. Voorbeelden van andere categorieën zijn de bouw van een weekendverblijf in een recreatiezone of ontbossing voor landbouwdoeleinden. Hiervoor is een ontheffing op het ontbossingsverbod noodzakelijk. Ga naar vraag 6.

6 Is er een ontheffing van het ontbossingsverbod toegekend?

Een ontheffing van het verbod op ontbossing vraag je aan bij het Agentschap voor Natuur en Bos. Meer info vind je op <https://www.natuurenbos.be/bomenkappen/ontbossen/ontheffing>.

- ja. Vul de gegevens van de ontheffing van het ontbossingsverbod in.

Voeg bij dit compensatievoorstel een kopie van dat besluit.

datum van het besluit dag maand jaar

referentienummer

- nee. De vergunningsaanvraag kan pas behandeld worden nadat je een voorafgaande ontheffing van het ontbossingsverbod verkregen hebt. Meer informatie vind je op <http://www.natuurenbos.be/ontbossen>.

Vrijstelling van de boscompensatieplicht

Vrijstelling bij spontane bebossing

7 Is er op de percelen spontane bebossing jonger dan 22 jaar ontstaan?

Met spontane bebossing jonger dan 22 jaar bedoelen we dat de percelen oorspronkelijk niet bebost waren, maar dat er sinds een periode korter dan 22 jaar spontaan natuurlijke zaailingen van bomen groeien. Voor zo'n spontane bebossing geldt een vrijstelling van de boscompensatieplicht.

Opgelet: Een ontheffing van het verbod op ontbossing blijft noodzakelijk.

- ja
 nee

Vrijstelling om sociale redenen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning

8 Je kunt alleen een vrijstelling van de compensatieplicht om sociale redenen krijgen als je voldoet aan de onderstaande voorwaarden. Als je aan alle vier de voorwaarden voldoet, krijg je een vrijstelling voor een oppervlakte van maximaal 500 m².

1. De ontbossing wordt uitgevoerd met het oog op woningbouw.
2. De ontbossing wordt uitgevoerd op een perceel van minder dan 12 are.
3. Het te ontbossen perceel ligt in een zone met bestemming woongebied in de ruime zin of in zones met een daarmee gelijk te stellen bestemming.
4. Je bent een natuurlijk persoon en je beschikt op het ogenblik waarop je deze aanvraag indient nog niet over de volle eigendom van een woning en je hebt nog geen vrijstelling van de compensatieplicht gekregen voor het perceel of de percelen, vermeld in dit voorstel, of voor een ander perceel.

9 Voldoe je aan de vier bovenvermelde voorwaarden?

- ja. Je kunt de vrijstelling alleen krijgen als je dit compensatievoorstel indient samen met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in het kader van woningbouw.
Noteer '500 m²' in de tabel bij vraag 11, kolom 7 'oppervlakte vrijstelling', in de rij van het perceel waarop de woning gebouwd zal worden.
- nee

Gegevens van de te ontbossen percelen en berekening van de te compenseren oppervlakte

10 Waar liggen de percelen waarvoor je de vergunning aanvraagt?

Bij straatnaam of herkenningspunten vermeld je de straat of straten waarin de percelen liggen, de meest nabije straat of een ander herkenningspunt in de buurt van de bosbestanden.

gemeente Ingelmunster

straatnaam of herkenningspunten Bruggestraat 97, 103 & 105

11 Vul in de onderstaande tabel de gegevens in van de percelen waarvoor je de vergunning aanvraagt.

Vul de tabel als volgt in:

- In kolom 3 vul je de totale oppervlakte van het perceel in. In kolom 4 vul je de oppervlakte van het bos op dat perceel in.
- Als je een gedeelte van het bos wilt behouden, vul je dat in kolom 5 in, zodat er in kolom 6 duidelijk wordt hoeveel m² bos je wilt kappen.
- Bij verkavelingen vermeld je in kolom 5 de oppervlakte die op het verkavelingsplan wordt aangeduid als 'als bos te behouden beboste groene ruimte'. Die 'als bos te behouden beboste groene ruimte' moet doorvertaald worden in de verkavelingsvoorschriften.
- In kolom 7 vul je de oppervlakte per perceel in waarvoor je een vrijstelling vraagt (zie vraag 7). Als je in vraag 8 'ja' hebt aangekruist, vermeld dan '500 m²' in de rij van het perceel waarop de woning gebouwd zal worden.
- In kolom 8 vul je per perceel of voor de gezamenlijke oppervlakte per percelen de compensatiefactor in.

De compensatiefactor is afhankelijk van het type bos:

- niet-inheems loofbos en/of naaldbos: grondvlak bestaat uit minstens 80% niet-inheems loofhout, naaldhout of een menging hiervan = factor 1;
- gemengd bos: grondvlak inheems loofhout ligt tussen 20 en 80% = factor 1,5;
- inheems loofbos: grondvlak bestaat uit minstens 80% inheems loofhout = factor 2;
- ontbossen van Europees te beschermen (bos)habitats = factor 3.

Meer informatie over de berekeningen vind je op <https://www.natuurenbos.be/bomenkappen/ontbossen/berekening-boscompensatie>.

- In kolom 9 vermeld je per perceel of voor de gezamenlijke oppervlakte van percelen het aantal m² bos dat je moet compenseren. Zo bereken je de oppervlakte: [de te ontbossen oppervlakte (kolom 6) – de oppervlakte vrijstelling (kolom 7)] x de compensatiefactor (kolom 8).
- Onderaan in de tabel (10) vul je de totale oppervlakte van de boscompensatie in.
- Alle getallen in deze tabel dienen afgerond te worden, er worden dus geen cijfers na de komma ingevuld.

Voeg bij dit boscompensatievoorstel een duidelijk plan waarop de kadastrale percelen, de te ontbossen zones en de als bos te behouden zones duidelijk zijn aangegeven.

1) gemeente	2) kadastrale gegevens			3) oppervlakte van het perceel	4) oppervlakte van het bos		5) als bos te behouden oppervlakte		6) te ontbossen oppervlakte		7) oppervlakte vrijstelling (zie vraag 7, 8)		8) compensatiefactor	9) oppervlakte boscompensatie per perceel		
	afd.	sectie	nr.													
1 Ingelmunster	/	A	845w	5880	m ²	4372	m ²	1737	m ²	2635	m ²	863	m ²	1,5	1722	m ²
2					m ²		m ²		m ²		m ²		m ²			m ²
3					m ²		m ²		m ²		m ²		m ²			m ²
4					m ²		m ²		m ²		m ²		m ²			m ²
5					m ²		m ²		m ²		m ²		m ²			m ²
														10) totale oppervlakte boscompensatie	2658	m²

Wijze van boscompensatie

12 Op welke manier wil je bos compenseren?

Een boscompensatie is verplicht. Zo kunnen we het bosareaal in Vlaanderen in stand houden. Je kiest zelf op welke manier je compenseert. Dat kan door een bos opnieuw aan te planten op een ander perceel of door een financiële bijdrage te betalen. De overheid investeert die bijdrage om het bosareaal in stand te houden.

Opgelet: In de meeste gevallen is een vergunning nodig om bepaalde percelen te mogen bebossen.

Je kunt een of meer hokjes aankruisen. De som van de verschillende oppervlakten moet gelijk zijn aan de totale oppervlakte boscompensatie die je in de tabel in vraag 11, kolom 10 hebt opgenomen.

- door een bosbehoudsbijdrage te betalen. Ga naar vraag 13.
- door zelf een compenserende bebossing uit te voeren. Ga naar vraag 14.
- door een bosbehoudsbijdrage te betalen en (zelf) een compenserende bebossing uit te voeren. Ga naar vraag 13.
- door een compenserende bebossing te laten uitvoeren waarvoor een derde zich garant stelt. Je moet dit formulier mee laten ondertekenen door die derde (zie vraag 19).

Vul de gegevens in van de derde die zich garant stelt voor de compenserende bebossing.

Op www.boscompenseren.be vind je de contactgegevens van eigenaars die gronden ter beschikking stellen voor boscompensatie. Als je deze vraag beantwoord hebt, ga je naar vraag 13.

voornaam achternaam

straat huisnummer bus

postnummer gemeente

telefoon- of gsm-nummer

e-mailadres

rijksregisternummer - .

ondernemingsnummer . .

Boscompensatie door een bosbehoudsbijdrage te betalen

13 Vul de oppervlakte in waarvoor je een bosbehoudsbijdrage zult betalen en bereken de bosbehoudsbijdrage.

De bosbehoudsbijdrage bereken je door de oppervlakte te vermenigvuldigen met de vastgestelde bosbehoudsbijdrage. De bosbehoudsbijdrage is 4,02 euro per vierkante meter in 2022, maar wordt jaarlijks geïndexeerd.

De meest recente bosbehoudsbijdrage vind je op <https://www.natuurenbos.be/bomenkappen/ontbossen/berekening-boscompensatie>. Voor de toepassing van de geïndexeerde bosbehoudsbijdrage geldt de dag van de indiening bij de vergunningverlenende overheid.

Als je alleen wilt compenseren door een bosbehoudsbijdrage te betalen, ga je naar vraag 17 als je deze vraag hebt ingevuld.

Als je ook een deel wilt compenseren door een bebossing uit te voeren, ga je naar vraag 14 als je deze vraag hebt ingevuld.

oppervlakte	2658 ,00 m ²
	X 5.60 euro/m ² (geïndexeerde bosbehoudsbijdrage)
totaal bosbehoudsbijdrage	14 884.80 euro

Boscompensatie door compenserende bebossing

14 Vul de oppervlakte van de compenserende bebossing in.

Je kunt alleen een nieuw bos elders aanplanten als je aan de volgende voorwaarden voldoet:

- *Het perceel waarop je het nieuwe bos wilt aanplanten, is bij de indiening van de aanvraag nog niet bebost.*
- *Je voert de bebossing uit in zones met als bestemming groengebied, natuurontwikkelingsgebied, parkgebied, buffergebied, bosgebied, bosuitbreidingsgebied, agrarisch gebied in de ruime zin, recreatiegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen of in een zone die vergelijkbaar is met al die gebieden, zoals die zijn aangeduid op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Meer informatie daarover vind je op <https://www.natuurenbos.be/bomenkappen/ontbossen/berekening-boscompensatie>.*

Als je zelf niet over grond beschikt om te bebossen, kun je een kijkje nemen op www.boscompenseren.be.

Op die site vind je de contactgegevens van eigenaars die gronden ter beschikking stellen voor boscompensatie.

zelf uitgevoerde bebossing	m ²
bebossing door derden	m ²

15 Vul in de onderstaande tabel de gegevens in van de percelen waarop de compenserende bebossing zal worden uitgevoerd.

- Vul de tabel als volgt in: In kolom 3 kruis je aan wie de bebossing op het perceel in kwestie zal uitvoeren: jijzelf als aanvrager of een derde.
 - In kolom 4 vul je de ruimtelijke bestemming in volgens de geldende plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
 - Onderaan in de tabel (7) vul je de totale oppervlakte van de compenserende bebossing in. De totale oppervlakte van de compenserende bebossing moet gelijk zijn aan de som van de oppervlakten, vermeld in vraag 14.
- Je plant inheemse boomsoorten aan. Meer informatie en tips vind je op www.bomenwijzer.be.

1) gemeente	2) kadastrale gegevens			3) uitvoerder van de bebossing		5) ruimtelijke bestemming	5) oppervlakte van het perceel	6) te bebossen oppervlakte
	afd.	sectie	nr.	<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde			
1				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
2				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
3				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
4				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
5				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
6				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
7				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
8				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
9				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
10				<input type="checkbox"/> aanvrager	<input type="checkbox"/> derde		m ²	m ²
7) totale oppervlakte boscompensatie								,00 m²

16 Vul in de onderstaande tabel het bebossingsplan in voor de percelen die je in vraag 15 hebt ingevuld.

Vul de tabel als volgt in:

- Vul per boomsoort of groep van gemengde boomsoorten één rij in.

Om bosbehoud te kunnen verzekeren, moeten een minimumaantal boompjes per hectare aangeplant worden in een maximaal plantverband. Die minimale aantallen variëren naargelang de boomsoort. Meer info vind je op <https://www.natuurenbos.be/inhoudelijke-criteria>.

- Kolom 4 en 5 hoef je alleen in te vullen als je in kolom 3 het aankruishokje 'aanplanting' hebt aangevinkt. In kolom 4 vul je het aantal boompjes in bij bebossing door aanplanting.

Onderaan in de tabel vul je de totale oppervlakte van de boscompensatie in.

1) boom- en struiksoorten	2) oppervlakte per soort	3) wijze van bebossing		4) hoeveelheid plantsoen	5) plantverband
		aanplanting	spontane bebossing		
.....	m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7) totale oppervlakte	,00 m²				

Bij te voegen informatie

17 Kruis alle bewijsstukken aan die je bij dit boscompensatievoorstel voegt.

bijlage die bij elke aanvraag moet worden gevoegd

- een duidelijk plan, met aanduiding van de kadastrale percelen in kwestie, de toegangsweg, de te ontbossen zones en de als bos te behouden zones (*zie vraag 11*)

bijlagen die alleen bij de aanvraag moeten worden gevoegd als ze van toepassing zijn

- een kopie van het besluit tot ontheffing van het ontbossingsverbod (*zie vraag 6*)
- als het boscompensatievoorstel betrekking heeft op een verkaveling met 'als bos te behouden beboste groene ruimtes', een ontegensprekelijk verkavelingsplan met aanduiding van de 'als bos te behouden beboste groene ruimtes' met bijbehorende verkavelingsvoorschriften
- als je opteert voor een compenserende bebossing (*zie vraag 15*):
- een kopie van de eigendomstitel van de te bebossen percelen
 - een situeringsplan
 - een kopie van het kadastraal plan van de vermelde percelen, met aanduiding van de te bebossen zones en de verdeling van de boomsoorten
 - een kopie van alle wettelijk vereiste vergunningen die noodzakelijk zijn voor de bebossing. Meer informatie vind je op <https://www.natuurenbos.be/bomenplanten>.

Ondertekening

Ondertekening door de aanvrager

18 Vul de onderstaande verklaring in.

Ik verklaar dat alle gegevens in dit formulier naar waarheid zijn ingevuld.

Ik geef toestemming aan de personeelsleden van het Agentschap voor Natuur en Bos om de kadastrale percelen, vermeld in vraag 11, te betreden ter voorbereiding van hun advies over de geplande ontbossing en de goedkeuring van het boscompensatievoorstel, en voor de controle achteraf op de naleving van de voorwaarden van de omgevingsvergunning.

In geval van compenserende bebossing verklaar ik dat de bebossingswerkzaamheden op de percelen, vermeld in vraag 15, niet in strijd zijn met de erfdienstbaarheden die rusten op die percelen en dat die percelen niet al buiten het kader van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 moeten worden bebost of herbebost ten gevolge van een gerechtelijke beslissing of een contractuele of eenzijdige verbintenis.

Als het Agentschap voor Natuur en Bos na een controle ter plaatse binnen vijf jaar nadat het attest is uitgereikt, vermeld in artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing, vaststelt dat de bebossing niet geslaagd is, kan het een beroep doen op derden om de bebossing uit te voeren. Ik ben mij ervan bewust dat het Agentschap voor Natuur en Bos de kosten voor de uitvoering van die werkzaamheden en van het onderhoud gedurende vijf jaar na de aanplanting op mij kan verhalen.

datum dag maand jaar

handtekening

voor- en achternaam

Ondertekening door de derde die de compenserende bebossing (mee) uitvoert

19 Vul de onderstaande verklaring in.

Als de compenserende bebossing op een of meer percelen door een derde wordt uitgevoerd, moet die derde de onderstaande verklaring meeondertekenen.

Ik verklaar dat de gegevens van de compenserende bebossing op de kadastrale percelen, vermeld in vraag 15, naar waarheid zijn ingevuld.

Ik stel mij garant om een compenserende bebossing conform de beschrijving in vraag 14 tot en met 16 uit te voeren binnen twee jaar na de dag waarop er van de omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt.

Ik geef toestemming aan de personeelsleden van het Agentschap voor Natuur en Bos om de kadastrale percelen, vermeld in vraag 14, te betreden ter voorbereiding van de goedkeuring van het boscompensatievoorstel en voor de controle achteraf op de naleving van de voorwaarden van de omgevingsvergunning.

Ik verklaar dat de bebossingswerkzaamheden op de percelen, vermeld in vraag 15, niet in strijd zijn met de erfdienstbaarheden die rusten op die percelen en dat die percelen niet al buiten het kader van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 moeten worden bebost of herbebost ten gevolge van een gerechtelijke beslissing of een contractuele of eenzijdige verbintenis.

Als het Agentschap voor Natuur en Bos na een controle ter plaatse binnen vijf jaar nadat het attest uitgereikt is, vermeld in artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing, vaststelt dat de bebossing niet geslaagd is, kan het een beroep doen op derden om de bebossing uit te voeren. Ik ben mij ervan bewust dat het Agentschap voor Natuur en Bos de kosten voor de uitvoering van die werkzaamheden en van het onderhoud gedurende vijf jaar na de aanplanting op mij kan verhalen.

datum dag maand jaar

handtekening

voor- en achternaam

Aan wie bezorg je dit formulier?

- 20 Voeg dit formulier bij je aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden. Je dient een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in bij de vergunningverlenende overheid. Dat is de gemeente (meestal bij particulieren) of het Departement Omgeving (het vroegere departement Ruimte Vlaanderen).**

Hoe gaat het nu verder met je boscompensatievoorstel?

- 21 De vergunningverlenende overheid controleert of je aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden ontvankelijk en volledig is, en legt je aanvraag, samen met je boscompensatievoorstel, voor aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft dertig dagen de tijd om advies uit te brengen over de vergunningsaanvraag en om het boscompensatievoorstel al dan niet goed te keuren.**

Bij de beoordeling van het boscompensatievoorstel berekent het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de oppervlakte van de voorgestelde ontbossing en de boomsoortensamenstelling hoeveel bosoppervlakte er werkelijk gecompenseerd moet worden, en of de indiener in aanmerking komt voor gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de boscompensatieplicht. Als de indiener een compenserende bebossing voorstelt, controleert het Agentschap voor Natuur en Bos ook of de aanvrager over de nodige vergunningen en adviezen voor die bebossing beschikt en of het beplantingsvoorstel bosbouwkundig aanvaardbaar is.

Als het Agentschap voor Natuur en Bos oordeelt dat het compensatievoorstel aangepast moet worden, brengt het agentschap je daarvan op de hoogte. Bij die kennisgeving wordt een gemotiveerd voorstel tot aanpassing gevoegd, dat bij de definitieve goedkeuring deel zal uitmaken van het boscompensatievoorstel. Je kunt binnen veertien dagen nadat

je dat voorstel tot aanpassing hebt ontvangen, bezwaren tegen de aanpassing of een alternatief compensatievoorstel aan het Agentschap voor Natuur en Bos bezorgen. Het Agentschap voor Natuur en Bos onderzoekt de bezwaren of het alternatieve compensatievoorstel en neemt maximaal veertien dagen na de kennisgeving een definitieve beslissing over het compensatievoorstel. Je bezwaren of het alternatieve compensatievoorstel mogen niet leiden tot een grondige wijziging van de vergunningsaanvraag. In dat geval moet je een nieuwe gewijzigde vergunningsaanvraag indienen bij de vergunningverlenende instantie.

Nadat de vergunningverlenende instantie het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos en het goedgekeurde al dan niet gewijzigde compensatievoorstel heeft ontvangen, neemt ze een beslissing. Als ze je aanvraag wil vergunnen, moet ze het goedgekeurde of aangepaste boscompensatievoorstel als bindende voorwaarde opnemen in de omgevingsvergunning. Als je kiest voor boscompensatie door een bosbehoudsbijdrage te betalen, krijg je een overschrijvingsformulier van het Agentschap voor Natuur en Bos nadat de vergunning uitvoerbaar is verklaard. Je betaalt de bosbehoudsbijdrage binnen vier maanden vanaf de datum waarop volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning. De compenserende bebossing moet uitgevoerd zijn binnen twee jaar vanaf de datum waarop volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning. Je kunt van die bebossing een attest aanvragen bij het Agentschap voor Natuur en Bos.

In te vullen door het Agentschap voor Natuur en Bos: goedkeuring of aanpassing van het boscompensatievoorstel

Dit compensatievoorstel wordt aangepast. De aanpassingen en voorwaarden zijn opgenomen in de bijlage.

Dit boscompensatievoorstel wordt ongewijzigd goedgekeurd.

Als de omgevingsvergunning (gedeeltelijk of volledig) wordt verleend, gelden de volgende vier voorwaarden:

- 1 De omgevingsvergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden die zijn opgenomen in dit boscompensatievoorstel.
- 2 De te ontbossen oppervlakte bedraagt maximaal het aantal m², vermeld bij vraag 11 in kolom 6. Die oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- 3 De resterende bosoppervlakte blijft, als dat van toepassing is, als bos behouden. Er kunnen alleen bijkomende kappingen in die zone uitgevoerd worden als het Agentschap voor Natuur en Bos daarvoor toestemming verleent. Het is niet toegestaan om in die zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

De ontbossing kan alleen worden uitgevoerd conform het goedgekeurde oprichtingsplan dat bij de aanvraag gevoegd is.

datum

handtekening

voor- en achternaam

In te vullen door de vergunningverlenende overheid: stilzwijgende goedkeuring

Als het Agentschap voor Natuur en Bos het formulier niet tijdig heeft teruggestuurd naar de vergunningverlenende overheid, wordt dat beschouwd als een goedkeuring van het voorstel van de aanvrager. In dat geval kruis je als verantwoordelijke van die overheid hieronder aan dat het voorstel stilzwijgend is goedgekeurd bij gebrek aan een uitdrukkelijke beslissing van het Agentschap voor Natuur en Bos binnen de voorgeschreven termijn.

Het boscompensatievoorstel is goedgekeurd bij gebrek aan een uitdrukkelijke beslissing van het Agentschap voor Natuur en Bos binnen de voorgeschreven termijn.

Als de omgevingsvergunning (gedeeltelijk of volledig) wordt verleend, gelden de volgende vier voorwaarden:

- 1 De omgevingsvergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden die zijn opgenomen in dit boscompensatievoorstel.
- 2 De te ontbossen oppervlakte bedraagt maximaal het aantal m², vermeld bij vraag 11 in kolom 6. Die oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

- 3 De resterende bosoppervlakte blijft, als dat van toepassing is, als bos behouden. Er kunnen alleen bijkomende kappingen in die zone uitgevoerd worden als het Agentschap voor Natuur en Bos daarvoor toestemming verleent. Het is niet toegestaan om in die zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
- 4 De ontbossing kan alleen worden uitgevoerd conform het goedgekeurde oprichtingsplan dat bij de aanvraag gevoegd is.

datum

.....

handtekening

.....

voor- en achternaam

.....

boscompensatie

- te behouden bos
- volledig te rooien bos, ouder dan 22 jaar
- volledig te rooien bos, jonger dan 22 jaar

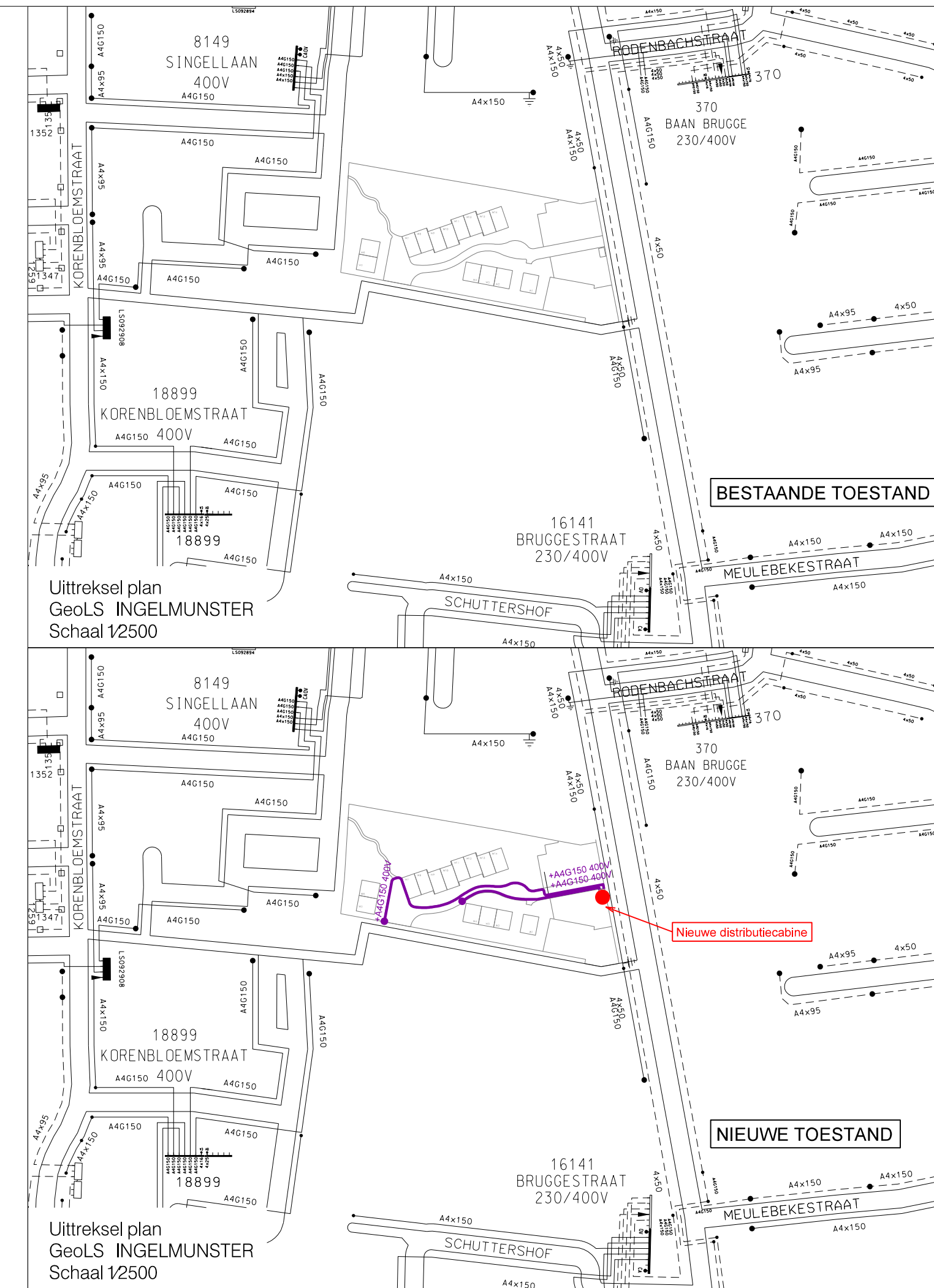


- Wadi 1: wadi 13,5m², diepte 50 cm
overloop op 20 cm
infiltratievolume 4,24m³
infiltratieoppervlakte 20,16 m²
aangesloten dakopp : 85 m² + 80 m² collectief
- Wadi 2: wadi 6m², diepte 50 cm
overloop op 20 cm
infiltratievolume 1,820m³
infiltratieoppervlakte 9,3 m²
aangesloten dakopp : 85 m²
- Wadi 3: wadi 6m², diepte 50 cm
overloop op 20 cm
infiltratievolume 1,820m³
infiltratieoppervlakte 10,2 m²
aangesloten dakopp : 85 m²
- Wadi 4: wadi 80,20m², diepte 50 cm
overloop op 20 cm
infiltratievolume 24,06 m³
infiltratieoppervlakte 93,01 m²
aangesloten dakopp : 336 m² + 80 m² collectief van W4,5,6,7,8,9,10
- Wadi 5: wadi 76,12m², diepte 50 cm
overloop op 20 cm
infiltratievolume 22,836 m³
infiltratieoppervlakte 85,68 m²
aangesloten dakopp : 372 m² + 80 m² collectief van W 2,3,11,12,13,14
- Wadi 6: wadi 54,73m², diepte 50 cm
overloop op 20 cm
infiltratievolume 16,420 m³
infiltratieoppervlakte 66,21 m²
aangesloten dakopp : 345,32 m² arjs dak,
202,22 m² dakterras, 416,36 m² groendak
totaal in rekening te brengen voor
infiltratievoorziening : 410 m² + 80 m² collectief van lot opp

rooilijnplan erfdienstbaarheid



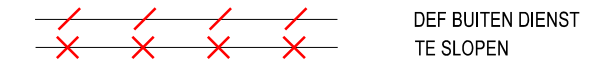
Uittreksel plan
xy070180.ls
Schaal 1/500



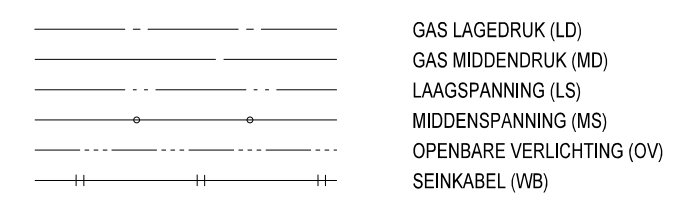
Uittreksel plan
GeoLS INGELMUNSTER
Schaal 1/2500

LEGENDE

TE VERLATEN LEIDINGEN



BESTAANDE LEIDINGEN



NIEUW TE PLAATSEN LEIDINGEN



Discipline: OFF	Schaal: n.v.t.	Infrastructuurgebied Leie-Schelde President Kennedypark 12, 8500 Kortrijk	
-----------------	----------------	---	--

Ingelmunster	
Bruggestraat	

Aard werk:
Uitbreiden van het ondergronds LS net voor de private verkaveling MAXHOME

HNW 5000077974	DNW	Afdruk datum: 17/09/2024
-----------------------	------------	------------------------------------

versie nr	Ontwerp gegevens en wijziging	Datum:
1	Start ontwerp	P. Haerens 17/09/2024
2		
3		

Advies Wyre

Motivering

Motivering.

Ref.: 25161547

Gemengde verkaveling - netuitbreiding Wyre

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

- Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.
- Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.
- De aansluiting van het appartementsgebouw/meergezinswoningen is uitgesloten van deze offerte. Hiervoor dient een aparte aanvraag te gebeuren via:

Wyre

Coax Build Support

Liersesteenweg 4 2800 Mechelen

015/89 91 10

cbs@wyre.be

Hiervoor wordt een aparte offerte opgemaakt.

- De aftak- en aansluitkosten van de abonnee worden met de latere abonnee verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Datum advies

AdviesDatum.2024-09-02

Aard advies

Gunstig

Volledig

Volledig.VOLLEDIG

Onder voorwaarden

IsOnderVoorwaarden.J

Advies van de watergroep

Motivering.

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Volledig gunstig advies met voorwaarden

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:

- **een forfaitaire kost per bebouwbare kavel**
- **een studiekost per project**

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Bovendien kunnen we je ook melden dat De Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn.

De werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp dien je er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.

Deze forfaitaire kost en de kost voor eventuele aanpassingen aan de bestaande drinkwaterleiding zijn ten laste van de initiatiefnemer.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).

De Watergroep plaatst geen hoofdleidingen op privaat domein. Voor de aansluiting van meerdere woningen op privaat domein kan wel een verdeelleiding aangelegd worden. Voor de aanleg, het onderhoud, de herstelling en vernieuwing van deze verdeelleiding zal steeds een kosteloze erfdienstbaarheid gevestigd moeten worden, samen met een kosteloze erfdienstbaarheid van overgang (permanent en onbelemmerd) voor personeel en/of aannemers, voertuigen en materiaal van De Watergroep. Deze te vestigen erfdienstbaarheden dienen eeuwigdurend te zijn en vastgelegd in een notariële akte. Het verkrijgen van de effectief verleden notariële akte door De Watergroep is een absolute voorwaarde voor de start van de aanleg van de drinkwaterleidingen. De Watergroep plaatst géén hydranten, spoelpunten of vakafsluiters op private eigendommen.

Voor grotere projecten met aanleg van nieuwe wegenis moet er na het verkrijgen van de vergunning een coördinatievergadering worden opgestart met de zonemanager van De Watergroep om eventuele knelpunten vooraf te bespreken.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be

Aard advies

Gunstig

Datum advies

AdviesDatum.2024-09-02

Volledig

Volledig.VOLLEDIG

Onder voorwaarden

IsOnderVoorwaarden.J

College van burgemeester en schepenen
van en te
8770 Ingelmunster

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	Brugge
25/09/2024	OMV 2024065081	JMS 549622	25/09/2024

Adviesaanvraag voor project gelegen aan Bruggestraat 103

Geachte college

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via network.relations.A11@proximus.com.
- Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via https://www.proximus.be/nl/id_f_cr_afbraak/particulieren/r-orphans/forms/afbraak.html

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Met vriendelijke groeten
SPOC Omgevingsloket Area 1.1
Network Engineering & Operations