

Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2024095888
Gemeentelijk dossiernummer: O/2024/110

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ontvangen. Deze aanvraag werd ingediend door:
- De aanvrager de heer Esmurziyev Magomed met als adres Kortrijkstraat 31, 8770 Ingelmunster

De aanvrager verstuurde het dossier per beveiligde zending op 11 juli 2024. Deze aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 5 september 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Meulebekestraat 67, 8770 Ingelmunster en met als kadastrale omschrijving 1ste afdeling, sectie B nr. 0416 R 4

Het betreft een aanvraag voor het **afbreken achterbouw en bouwen van nieuwe uitbreiding aan de tuinzijde van de woning + herbouw garage + renoveren gevel woning.**

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

In het omgevingsloket worden de volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd (PIV 4):

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
verbouwen woning	Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van het aantal woongelegenheden	Wonen
carport	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Op en rond een gebouw Bijgebouw (vrijstaand of aangebouwd)
terras	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie

Samengevat wordt het volgende aangevraagd:

De aanvraag gaat over het afbreken van de achterbouw en het bouwen van een nieuwe uitbreiding aan de tuinzijde van de woning. De bouwdiepte op het gelijkvloers wordt hierdoor beperkt tot 19.65m. De uitbreiding heeft een hoogte van 3.20m. De gelijkvloerse uitbreiding zal dienst doen als nieuwe keuken, eetplaats en zithoek. In het bestaande hoofdvolume wordt een badkamer, toilet en bureau voorzien. Op de verdieping wordt een badkamer en slaapkamer ingericht. Op zolder wordt een indeling gemaakt in stijlwallen zodat een slaapkamer en berging ontstaan.

In de tuinzone wordt een terras voorzien van 14.9m².

De garage blijft behouden. Op de achterkavelgrens wordt een carport voorzien van 5.5m x 5.19 m. De hoogte van de carport bedraagt 3m ten opzichte van het maaiveld.

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 aanpalende eigenaar(s) werd(en) op 5 september 2024 aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. De volgende opmerkingen of standpunten werden ingediend:

Het bezwaarschrift, ontvangen op 4 oktober 2024, beschrijft het volgende:

'Beide partijen zijn overeengekomen dat de tuinmuur wordt afgebroken. Deze wordt vervangen door 2 aparte snelbouwmuren met isolatie ertussen'.

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze opmerkingen of standpunten de volgende evaluatie:

Het bezwaarschrift werd tijdig ingediend en wordt ontvankelijk bevonden.

Het bezwaarschrift maakt enkel melding over een overeenkomst die is gesloten tussen beide partijen en betreft dus een burgerrechtelijk aspect. Over burgerrechtelijke aspecten is de vergunningverlenende overheid van een omgevingsvergunningsaanvraag niet gemachtigd een beslissing over te nemen.

Er worden geen opmerkingen, standpunten of bezwaren geformuleerd die betrekking hebben op een zakelijk karakter.

Externe adviezen

Op 5 september 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan DVV Midwest - IOED RADAR. Op 3 oktober 2024 werd volgend advies verleend: *'Voorwaardelijk gunstig'*. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket: *'Voor de motivering bij het advies van de IOED RADAR, zie bijlage IN/2024/09/073/B.'*

Op 5 september 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Agentschap Wegen en Verkeer - District Pittem. Op 17 september 2024 werd volgend advies verleend: *'Voorwaardelijk gunstig'*. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket: *'Zie bijlage'*

Op 5 september 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Dienst Integraal Waterbeleid. Op 4 oktober 2024 werd volgend advies verleend: *'Voorwaardelijk gunstig'*. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket: *'Zie bijlage,'*

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

Op 16 december 2022 werd de nieuwe omzendbrief OMG/2022/1 'Richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebied' goedgekeurd. De nieuwe omzendbrief is samen met het nieuwe watertoetsbesluit goedgekeurd op 25 november 2022, in werking getreden op 1 januari 2023. Deze omzendbrief richt zich naar de vergunningverlenende overheden en adviesinstanties in het kader van ruimtelijke uitvoeringsplannen en omgevingsvergunningen. De nieuwe regelgeving dient toegepast te worden bij alle omgevingsvergunningen die vanaf 1 januari 2023 worden verleend.

Het betrokken perceel is deels gelegen in een pluviaal gevoelig gebied (door hevige neerslag). Omwille van de ligging in een pluviaal gevoelig gebied werd advies gevraagd aan de Dienst Integraal Waterbeleid. Hun advies luidt als volgt:

'Beschrijving van de vergunningsaanvraag:

De aanvraag omvat het renoveren van een woning en garage

De aanvraag omvat volgende bijkomende verharding:

- Te verbouwen woning 45,4 m² (1)
- Uitbreiding 53,5 m² (2)
- carport 28,5 m² (3)
- terras 14,9 m² (4)

1. Het hemelwater dat hierop terechtkomt watert af naar de reeds bestaande hemelwaterput van 5 m³. Deze loopt

over naar een wadi van 1,28 m³ en 4,9 m² welke verder overloopt naar de openbare riolering.

2. Het hemelwater dat hierop terechtkomt watert af naar de reeds bestaande hemelwaterput van 5 m³. Deze loopt over naar een wadi van 1,28 m³ en 4,9 m² welke verder overloopt naar de openbare riolering.

3. Het hemelwater dat hierop terechtkomt watert af naar het eigen groen → De aanvraag omvat geen aanduiding van de oppervlakte van de groenzone waarin deze verharding afwatert

4. Het hemelwater dat hierop terechtkomt watert af naar het eigen groen → De aanvraag omvat geen aanduiding van de oppervlakte van de groenzone waarin deze verharding afwatert

De aanvrager wenst 30 m² in mindering te brengen (cfr. GSV)

Het project omvat geen reliëfwijziging.

Gegevens en Bemerkingen

Met betrekking tot de watertoets

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

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): deels.
- binnen het signaalgebied: nee.

4) De pluviale overstromingen bij buien van middelgrote kans (T100) toekomstig klimaat (2050) geeft een overstromingspeil van +17,58 mTAW (oftewel een waterdiepte van 0,15 m).

Voor meer gedetailleerde info (overstromingspeil in functie van locatie) wordt verwezen naar "Waterdiepte" zie kaartencatalogus (waterinfo.be) (zie www.waterinfo.be/Overstromingsrichtlijn OF www.waterinfo.be/watertoets)

5) Er dient klimaatrobuust gebouwd te worden. Het vloerpeil moet ongeveer 30 cm hoger te liggen dan +17,58 mTAW (T100 toekomstig klimaat (2050)).

➤ De open carport wordt op de grindbodem geplaatst. De opbouw van de fundering en de onderfundering wordt niet beschreven in de aanvraag.

6) Het minimaal volume van de hemelput(ten) dient te voldoen aan de bepalingen cfr. Art 7. §1. 4. De bestaande hemelwaterput van 5.000 liter wordt behouden.

7) Er moet een infiltratievoorziening (= open profiel) met een volume van minstens 330 m³/ha afwaterende oppervlakte worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van 800 m²/ha en een (nood)overloop, maximaal 30 cm onder het maaiveldniveau (= niveau terrein na de werken) naar het oppervlaktewater-net → afvoer van grondwater wordt niet toegelaten.

Voor dit project wil dit zeggen een totale nuttige berging van minstens ca. 2,27 m³ (98,9 m² nieuwe dakoppervlakte – 30 m² hergebruik) en een (nood)overloop naar het oppervlaktewater-net.

De minimaal vereiste infiltratieoppervlakte volgens de gewestelijke verordening hemelwater bedraagt 5,51 m².

➤ De oppervlakte en het volume van de wadi (0,4 m) zijn onduidelijk. Volgens de plannen wordt 4,9 m² of 12,48 m² en 1,28 m³ of 3,36 m³ voorzien. In het omgevingsloket is er sprake van 10,7 m² en 2,8 m³.

8) 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.

9) 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.

10) 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: Overstromingsaspect (pluviale overstroming)

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:

- Een infiltratievoorziening cfr. de bepalingen GSV dient te worden voorzien.
- De vrijgekomen aarde dient cfr. de bepalingen (afvoeren en/of via vergunning) hier bovenvermeld te worden verwerkt.
- De verhardingen waarvan het hemelwater op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert, dienen af te wateren in een groenzone met een oppervlakte van minimaal 1/4 van de afwaterende oppervlakte van de verharding.'

Uit het advies wordt opgemaakt dat het niet duidelijk is wat de dimensionering van de infiltratievoorziening zal zijn. In het omgevingsloket (PIV 4) wordt onder het tabblad 'Hemel- en oppervlaktewater' en onder het datablok 'Verordening hemelwater voor stedenbouwkundige handelingen - data' de volgende dimensionering voor de infiltratievoorziening beschreven:

23. Hoeveel bedragen volgens de verordening het minimale buffervolume en de minimale oppervlakte van uw infiltratievoorziening?

Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 33 liter per m² afwaterende oppervlakte Z, berekend in vraag 21. De oppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 8 procent van de afwaterende oppervlakte Z, berekend in vraag 21. Om de minimale oppervlakte te berekenen, deelt u oppervlakte Z door 12,5.

buffervolume	<input type="text" value="2.273,7"/>	liter
infiltratieoppervlakte	<input type="text" value="5,512"/>	m ²

24. Hoeveel bedragen het buffervolume en de oppervlakte van de infiltratievoorziening die u gaat plaatsen?

Het buffervolume en de infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening worden bepaald tussen de laagst gelegen afvoer en de gemiddelde hoogste grondwaterstand of de bodem van de infiltratievoorziening als die zich boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevindt. Tot op een diepte van 50 centimeter wordt geacht dat de bodem boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen is, tenzij uit metingen blijkt dat dit anders is.

buffervolume	<input type="text" value="2.800,0"/>	liter
infiltratieoppervlakte	<input type="text" value="10,7"/>	m ²

Als uw voorziening het minimale volume of de minimale oppervlakte, vermeld in vraag 23, niet bereikt, toont u gemotiveerd aan dat de oplossing die u voorstelt, een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft. Neem die motivering op in een document dat u als bewijsstuk toevoegt onderaan dit formulier.

Onder het tabblad 'Plannen en foto's' zijn echter 2 funderingsplannen opgeladen. De ene op datum van 22 augustus 2024. De andere op datum van 3 september 2024.

Er werd op 22 augustus een gewijzigde projectinhoudversie (PIV 3) opgeladen in het omgevingsloket. Door de gemeentelijke Dienst Ruimte werd deze PIV 3 niet aanvaard omwille van de volgende redenen:

'De hemelwatertoets is nog niet correct ingevuld, en bijgevolg klopt de berekening voor de wadi ook niet. De af te wateren oppervlakte voor de berekening van de wadi is 68,9m² (in deze versie wordt 2x 30m² in mindering gebracht en dit mag maar 1 keer) Vraag 19 mag je dus niet invullen.

Graag de hemelwaternota aanpassen en ook de oppervlakte en inhoud van de wadi op de plannen.

Graag ook nog eens verduidelijken op de plannen in welk materiaal de muur naar de burens wordt afgewerkt. (van de uitbreiding aan de woning)

Graag de nodige info opladen voor 21 september 2024.'

Naar aanleiding van deze bijkomende vraag werd op 3 september 2024 een aangepast funderings- en rioleringsplan (PIV4) opgeladen in het omgevingsloket. Echter werd het oude rioleringsplan niet verwijderd. Wij gaan er dan ook van uit dat het funderings- en rioleringsplan, opgeladen op 3 september 2024, het correcte plan is wat betreft de dimensionering van de wadi. Het is aangewezen dit op te nemen als bijzondere voorwaarde bij de beslissing.

De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten van 10 februari 2023 is van toepassing op de aanvraag. Deze stedenbouwkundige verordening legt elke verbouwer een aantal maatregelen op om te voorkomen dat regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltererd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Rekening houdend met bovenstaande wordt het volgende kan het volgende worden meegedeeld:
De dakoppervlakte watert af naar een hemelwaterput van 5.000liter. In het dossier wordt niet weergegeven waarvoor het hemelwater zal worden hergebruikt. De overloop van de hemelwaterput loopt over in een open infiltratievoorziening met een infiltrerende oppervlakte van 10,7m² en met een volume-inhoud van 2.800 liter. Deze infiltratievoorziening heeft een diepte van 50cm ten opzichte van het maaiveld, heeft een instroom op 35 cm onder het maaiveld en een uitstroom op 20cm onder het maaiveld. De hemelwaterput en infiltratievoorziening zijn voldoende ruim voor de voorgestelde uitbreiding.
Het terras zal afwateren op eigen terrein, alsook de carport. De beschikbare onverharde tuinzone is voldoende ruim aan voldoet aan de minimale eis van 1/4 oppervlakte van de af te wateren oppervlakte.
Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel op eigen terrein voorzien.
Mits herbruik van hemelwater voor spoeling toiletten, wasmachine en buitendienstkranen dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat het schadelijk effect op de openbare riolering minimaal is.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft op 25 oktober 2024 een verslag opgemaakt. De beoordeling van het dossier is gunstig.

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

- **De nieuwe gevelsteen van de voorgevel dient een genuanceerde gevelsteen te zijn die qua kleur, grootte en vorm aansluit bij die van de aanpalende panden.**
- **De witte lateien boven de ramen van de bovenverdieping worden teruggebracht in de nieuwe gevel.**
- **De open infiltratievoorziening uit te voeren zoals voorzien op het fundering- en rioleringsplan, opgeladen op 3 september in het omgevingsloket. Deze open infiltratievoorziening heeft een infiltratieoppervlakte van 10,7m² en een volume-inhoud van 2.800 liter.**
- **Aan de bestaande hemelwaterput dient een aanzuigleiding te worden voorzien. Het hemelwater dient te worden hergebruikt in kader van spoeling van toiletten en buitendienstkranen.**

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 aanvraag is volgens het gewestplan ROESLARE - TIELT (KB 17/12/1979) gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Woongebieden met landelijk karakter zijn woongebieden bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

Het voorstel voldoet aan deze voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

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.

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. Mits herbruik van hemelwater en mits de infiltratievoorziening uit te voeren zoals aangehaald in het funderings- en rioleringsplan, opgeladen op 3 september 2024 in het omgevingsloket, kan worden gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de verordening.

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 niet 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

De woning is gekend in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, goedgekeurd op 26 april 2024. Dit ontwerp werd voorgelegd aan de intergemeentelijk erfgoeddienst RARAR. Hun advies luidt als volgt:

'Omschrijving

Het betreft een pand deel uitmakend van een rij arbeiderswoningen van 1925. De woningen werden gebouwd in opdracht van sociale huisvestingsmaatschappij De Mandelbeek en zijn mogelijk het ontwerp van Léon Verthé-Bouquet.

Erfgoedelementen

De aanwezige erfgoedelementen beslaan het geheel van de rijen arbeiderswoningen, gekenmerkt door uniforme gevelrijen met gelijklopend materiaalgebruik en afwerking. Vooral het gevelbeeld wordt als erfgoedkundig waardevol beschouwd.

Afweging dossier

In het voorliggende dossier voorzien in het strippen van de voorgevel om deze te kunnen isoleren. Hierna wordt een nieuwe roodbruine gevelsteen aangebracht. Wij verzoeken te kiezen voor een genuanceerde steen die aansluit bij die van de aanpalende panden. Idealiter worden ook de witte lateien van de raamopeningen op bovenverdieping terug overgenomen in de nieuwe gevel. Dit alles voor het behoud van het typerende gevelbeeld van de gehele huizenrij. De raamopening op de benedenverdieping wordt vergroot door deze door te trekken naar beneden toe. De gevelopeningen op deze verdieping vooraan hebben al niet meer de oorspronkelijke verhoudingen. Er is dan ook geen bezwaar tegen deze ingreep.

Vanuit erfgoedstandpunt zijn er geen bezwaren tegen de voorziene wijzigingen aan de achterzijde van het pand, noch tegen het weghalen van de schoorsteen of het toevoegen van het dakvlakraam vooraan.

Conclusie

De aard van de geplande werken, namelijk het verbouwen van een woning, doet bijgevolg geen afbreuk aan de lokale erfgoedwaarden indien aan enkele voorwaarden wordt voldaan.

Aldus is het advies gunstig onder deze voorwaarden:

- *Er wordt gekozen voor een genuanceerde gevelsteen die qua kleur, grootte en vorm aansluit bij die van de aanpalende panden.*
- *De witte lateien boven de ramen van de bovenverdieping worden teruggebracht in de nieuwe gevel'*

ARCHEOLOGIENOTA

Door de omvang van de aanvraag hoeft er geen archeologienota te worden opgemaakt.

SLOOPOPVOLGINGSPLAN

Door de omvang van de aanvraag hoeft er geen sloopopvolgingsplan te worden opgemaakt.

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 kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot negatieve gevolgen aan de natuurwaarden.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

Wegen (artikel 4.3.5. VCRO): Er kan gesteld worden dat de Meulebekerstraat 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 is gelegen langs een gewestweg waarbij het Agentschap Wegen en Verkeer de wegbeheerder is. Er werd advies gevraagd aan dit Agentschap. Hun advies luidt als volgt:

'INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N3990001 van 10.7 +73 tot 10.7 +79):

- *de grens van het openbaar domein is geschat op 13.30 meter.*
- *de rooilijn ligt op 13.30 meter volgens plan met K.B. 30/04/1976.*
- *de rooilijn valt samen met grens openbaar domein en de bestaande voorgevellijn.*
- *de zone van achteruitbouw bedraagt 0 meter.*
- *de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 13.30 meter en valt samen met de bestaande lijnstelling.*
- *Aangezien gevraagd wordt de voorgevel te isoleren met een maximum vooruitsprong van 12 cm.*

BESLUIT

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

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

Er wordt bijgevolg verwezen naar de aandachtspunten die van toepassing op een gewestweg.

Artikel 4.3.8. § 1. Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, kan geen vergunning verleend worden voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, met uitzondering van de gevallen waarin voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de aanvraag heeft louter betrekking op onderhouds- of stabiliteitswerken aan een vergunde of vergund geachte constructie;

2° de aanvraag heeft louter betrekking op sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of achteruitbouwstrook wordt aangepast;

3° de aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een monument dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is, of een constructie die deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht of een cultuurhistorisch landschap dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is;

4° de aanvraag heeft louter betrekking op het aanbrengen van gevelisolatie aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter.
⇒ De aanvraag voorziet een wijziging van de voorgevel waarbij de nieuwe gevel de rooilijn met 12cm overschrijdt. De aanvraag voldoet aan de uitzondering waarvan hierboven sprake.

In afwijking van het eerste lid mag een vergunning worden verleend:

- 1° die afwijkt van de rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning zal worden gerealiseerd. Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit;
- 2° die afwijkt van de achteruitbouwstrook als de wegbeheerder een gunstig advies heeft gegeven.

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 van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeroestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

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.

HISTORIEK

Geen dossiers gekend.

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:

De omgeving bestaat uit eengezinswoningen langs een gewestweg. Het project bevindt zich ook volledig binnen het woongebied met landelijk karakter, zoals vastgelegd in het gewestplan Roeselare – Tielt. De voorgestelde uitbreiding is in kader van de woonfunctie en is in deze omgeving functioneel inpasbaar.

De mobiliteitsimpact:

Achteraan het perceel wordt een nieuwe carport opgericht waardoor de reeds bestaande parkeergelegenheid zal worden overdekt. Het achterliggende garagestraatje sluit verder aan op de gewestweg. De voorgestelde uitbreiding zal geen bijkomende impact teweeg brengen op het aantal verkeersbewegingen.

De schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Door de uitbreiding te realiseren krijgt de woning een totale bouwdiepte van 19,53m. Deze bouwdiepte is gelijk als de woning nr. 69. De aanpalende woning nr. 65 heeft ter hoogte van de perceelsgrens een bouwdiepte van 14,88m en op ruimere afstand van de perceelsgrens een bouwdiepte van 23,63m. De voorgestelde bouwdiepte van 19,53m is dus geen uitzondering in deze gebouwenrij.

De bouwdiepte ten opzichte van de aanpalende woning nr 69 kan worden aanvaard gezien deze dezelfde diepte

heeft als de aanpalende gebouwen. Weliswaar kan deze bouwdiepte een impact hebben op beide aanpalende percelen gezien de scheidingmuur zal worden aangepast naar aanleiding van de voorgestelde bouwhoogte (3,17m ten opzichte van het vloerpas). Omwille van de wijzigingen ter hoogte van de perceelsgrens werden de aanpalende burens op de hoogte gehouden via een aangetekende zending. Door de eigenaar Meulebekerstraat 65 werd gemeld dat beide partijen zijn overeengekomen dat de tuinmuur wordt gebroken en dat deze wordt vervangen door 2 aparte snelbouwmuren met isolatie ertussen. Door de eigenaar Meulebekerstraat 69 werden geen bezwaren, opmerkingen of standpunten ingediend. Er kan worden gesteld dat de uitbouw en overige wijzigingen ter hoogte van de perceelsgrenzen niet zal zorgen voor een noemenswaardige hinderlijke impact. Door de aanvaardbare bouwdiepte en hoogte van de uitbreiding van de woning kan worden gesteld dat deze uitbreiding niet zorgt voor een schaalbreuk in deze omgeving en is bijgevolg ruimtelijk te aanvaarden.

De voorgestelde carport bevindt zich achteraan het perceel. De achterzijde van de aanpalende en verder gelegen percelen kenmerken zich door de aanwezigheid van garages. In dit dossier wordt geopteerd om een carport te plaatsen en specifiek omwille van de ligging in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De carport is beperkt van oppervlakte en hoogte en betreft een open constructie. Deze carport zal bijgevolg niet zorgen voor een schaalbreuk ten opzichte van de nabije en ruimere omgeving.

Met de uitbreiding van de woning, plaatsen van de carport wordt op het perceel een bezettingspercentage bekomen van 61,53%. Dit hoge bezettingspercentage wordt mede bekomen door de beperkte perceelsoppervlakte. Gelet op de hoge bezettingspercentages voor de nabij gelegen percelen (Meulebekerstraat 71), kan worden gesteld dat dit hoge bezettingspercentage te aanvaarden is.

De aanvraag gaat ook gepaard met het wijzigen van de voorgevel. Het nieuwe gevelmateriaal zorgt ervoor dat de gevel met 12cm meer vooruit komt ten opzichte van de bestaande toestand. Tussen de woning en de rand van het fietspad is nog een voetpad aanwezig met een breedte van 1,95m. Door de voorgevel met 12cm vooruit te laten komen, beschikt het voetpad nog over een voldoende brede doorgang. De aanpassing van de voorgevel gaat ook gepaard met het wijzigen van de raamopening. Deze wijziging van de voorgevel zal niet zorgen voor een negatieve impact voor de aanpalenden en gebruikers van het openbaar domein.

De aanvraag zorgt ervoor dat er qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid geen negatieve impact zal zijn op de omgeving.

Visueel-vormelijke elementen:

Het gebruik van een roodbruin genuanceerde gevelsteen is aan de achterzijde van deze gebouwenrij visueel te aanvaarden.

Zoals hoger opgemerkt maakt deze woning deel uit van een gebouwenrij die gekend is in de inventaris bouwkundig erfgoed. De belangrijke erfgoedelementen zijn de architecturale volumes (met puntgevels) en de materialiteit van de zichtbare gevels en daken (respectievelijk baksteen en rode dakpannen). In dit ontwerp wordt de voorgevel voorzien van een roodbruin genuanceerde gevelsteen. Zoals opgemerkt in het advies van de intergemeentelijk erfgoeddienst RARAR dient het materiaalgebruik te worden aangepast naar een genuanceerde gevelsteen die qua kleur, grootte en vorm aansluit bij die van de aanpalende panden. Ook dienen de witte lateien boven de ramen van de bovenverdieping worden teruggebracht in de nieuwe gevel.

Mits hieraan te voldoen wordt de continuïteit van het materiaalgebruik van deze gebouwenblok verder in stand gehouden. De wijzigingen aan de voorgevel zijn esthetisch te aanvaarden, alsook van de uitbouw achteraan de woning. Het voorgestelde materiaal gebruik voor de carport is eigen aan dergelijke open constructies en is eveneens te aanvaarden.

Cultuurhistorische aspecten:

Deze woning maakt deel uit van het erfgoedobject 'eenheidsbebouwing van sociale woonhuizen van 1925'. De erfgoedwaarden van dit bouwkundig element kan worden nagegaan via de volgende url:

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/153791>. Gelet op het advies van de intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst RADAR kan worden gesteld dat de aard van de geplande werken, geen afbreuk doet aan de lokale erfgoedwaarden indien specifiek de voorwaarden worden nageleefd. Namelijk dat er wordt gekozen voor een genuanceerde gevelsteen die qua kleur, grootte en vorm aansluit bij die van de aanpalende panden en dat de witte lateien boven de ramen van de bovenverdieping worden teruggebracht in de nieuwe gevel.

In de gebouwenrij zijn reeds verschillende gebouwen verbouwd waarbij de meeste woningen wel nog over hun originele voorgevel beschikken. Vooral het gevelbeeld wordt als erfgoedkundig waardevol beschouwd, daarom is het aangewezen bovenstaande op te nemen als voorwaarde zodat de erfgoedwaarden niet verder worden aangetast. Mits de voorwaarden na te leven is er geen impact te verwachten op de cultuurhistorische aspecten.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf zal men minimaal wijzigen voor de plaatsing van de gebruikelijke ondergrondse constructies en plaatsing van de funderingen en aanleg van een open infiltratievoorziening. 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:

Zoals reeds aangehaald werden de aanpalende burens op de hoogte gehouden van de voorgestelde werken die betrekking hebben op wijzigingen ter hoogte van de perceelsgrenzen. Tijdens de looptijd van deze aanvraag werd een overeenkomst, tussen beide partijen, van de aanpalende eigenaar van Meulebekerstraat 65 ingediend. Gelet op deze overeenkomst en het ontbreken van overige opmerkingen, bezwaren of standpunten kan worden gesteld dat de voorgestelde werken niet zorgt voor een noemenswaardige hinderlijke impact ten opzichte van de aanpalenden.

Gebruiksgenot:

Voor de bewoners wordt het gebruiksgenot verhoogd door de woning aan te passen aan de hedendaagse isolatienormen en comforteisen. Door de binnenruimtes aan te passen en aan te sluiten met de nieuwe uitbouw worden grotere ruimtes gecreëerd waardoor de woonkwaliteit wordt geoptimaliseerd.

Veiligheid in het algemeen:

De voorgestelde bouwwerken zullen de veiligheid van de bewoners, bezoekers en omliggende gebouwen niet in het gedrang brengen.

Conclusie:

Er kan worden geconcludeerd dat de aanvraag ruimtelijk verantwoord is in deze woonomgeving en bijgevolg de toets doorstaat van de goede ruimtelijke ordening.

KENNISNAME VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en treedt deze bij.

BESLUIT:

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, beslist het college van burgemeester en schepenen in zitting van **28 oktober 2024** het volgende:

Artikel 1

De aanvraag voor het afbreken achterbouw en bouwen van nieuwe uitbreiding aan de tuinzijde van de woning + herbouw garage + renoveren gevel woning, gelegen te Meulebekerstraat 67, 8770 Ingelmunster wordt vergund.

Artikel 2

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

A. Bijzondere voorwaarden

- **De nieuwe gevelsteen van de voorgevel dient een genuanceerde gevelsteen te zijn die qua kleur, grootte en vorm aansluit bij die van de aanpalende panden.**
- **De witte lateien boven de ramen van de bovenverdieping worden teruggebracht in de nieuwe gevel.**
- **De open infiltratievoorziening uit te voeren zoals voorzien op het fundering- en rioleringsplan, opgeladen op 3 september in het omgevingsloket. Deze open infiltratievoorziening heeft een infiltratieoppervlakte van 10,7m² en een volume-inhoud van 2.800 liter.**
- **Aan de bestaande hemelwaterput dient een aanzuigleiding te worden voorzien. Het hemelwater dient te worden hergebruikt in kader van spoeling van toiletten en buitendienstkranen.**

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. Bij verbouwingen of herbouw dient in eerste instantie de bestaande huisaansluitingen maximaal te worden herbruikt om zodoende bijkomende sleuven op het openbaar domein tot het minimale te beperken. Enkel indien voor het bouwproject een nieuwe 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: ontluuchtingspijp 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) Het is verplicht de straatkolken te kuisen na de werkzaamheden. Een attest van uitvoering dient te worden bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen.
- 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/>
- h) De maatregelen in de archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in de archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013

Artikel 3

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

A. Bijzondere lasten

Er zijn geen bijzondere lasten verbonden aan de vergunning.

B. Algemene lasten - waarborg

In toepassing van artikel 75, 76 en 77 wordt een financiële waarborg van 500,00 euro gevraagd voor een goede uitvoering van de aangevraagde werkzaamheden. Deze waarborg moet gesteld worden vooraleer de vergunde werken worden aangevat.

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

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonbaar dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkenningsstelling van de stopzetting.

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang

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

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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;
 - a) b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Agentschap Wegen en Verkeer
District Pittem
Koning Albert II Laan 15 bus 420
1210 Brussel
T 051 466876
www.wegenenverkeer.be

Het college van burgemeester en schepenen van en te
8770 Ingelmunster

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
05/09/2024	OMV_2024095888	AV/316/2024/00992	1
vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum	
Koen Beke	051 466876	17/09/2024	
wegen.westvlaanderen.districtpittem@mow.vlaanderen.be			
Betreft:	Advies inzake de aanvraag tot bouw		

Aanvrager: Magomed Esmurziyev
Kortrijkstraat 31
8770 Ingelmunster

Ligging van het perceel:

straat: Meulebekestraat 67
gemeente: 8770 Ingelmunster
kadastrale gegevens: Afd. INGELMUNSTER Sectie B Nr.
0416/00R004
gewestweg: N3990001 van 10.7 +73 tot 10.7 +79 (rechts)

Werkzaamheden: ESMA

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van mijn afdeling. Gelieve mij een afschrift van de beslissing toe te sturen.

INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N3990001 van 10.7 +73 tot 10.7 +79):

- de grens van het openbaar domein is geschat op 13.30 meter.
- de rooilijn ligt op 13.30 meter volgens plan met K.B. 30/04/1976.
- de rooilijn valt samen met grens openbaar domein en de bestaande voorgevellijn.
- de zone van achteruitbouw bedraagt 0 meter.
- de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 13.30 meter en valt samen met de bestaande lijnstelling.
- **Aangezien gevraagd wordt de voorgevel te isoleren met een maximum vooruitsprong van 12 cm.**

BESLUIT

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

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

Hoogachtend,

Bart Rogolle

AWV districtchef

AANDACHTSPUNTEN GEWESTWEG

1. Voorbouwsels, erkers, portalen, trappen en andere uitstekende delen in de zone van achteruitbouw zijn toegelaten op voorwaarde dat:
 - ze ten hoogste slechts met één vierde van de breedte van de zone van achteruitbouw voorbij het vlak van de voorgevel reiken en ze op een afstand van de aangrenzende eigendommen blijven, gelijk aan de grootte van de toegelaten uitsprong;
 - ze geen elementen bevatten die betrekking hebben op de structuur zelf van het gebouw, zoals hoofdleidingen voor gas, elektriciteit, water, trapkasten, enz...
2. Indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn mag op het vlak van de voorgevel geen voorbouw (uitsprong) komen, die de hieronder vermelde grenzen overschrijdt:
 - Verhoogde voetpaden (trottoirs) of bermen
Tot 3 meter kan er geen uitstek toegelaten worden. Wanneer de uitstek zich tussen de 3 meter en 5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze slechts zover voorbij de grens met het openbaar domein steken dat ze op 0,5 meter blijft van rand van het voetpad; binnen 20m van een lichtengeregeld kruispunt 1m van de rand van het voetpad. Wanneer de uitstek zich op meer dan 5,5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze slechts zover voorbij de grens met het openbaar domein steken dat de rand van het voetpad niet overschreden wordt.
 - Niet verhoogde voetpaden en bermen
Tot 3 meter kan er geen uitstek toegelaten worden. Wanneer de uitstek zich tussen de 3 meter en 5,5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze max. 0,2 meter voorbij de grens met het openbaar domein steken. Wanneer de uitstek zich op meer dan 5,5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze slechts zover voorbij de grens met het openbaar domein steken dat ze op 0,5 meter blijft van de rand van het voetpad.
3. Het eigendom wordt volgens de voorgeschreven rooilijn afgesloten.

Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, heeft deze muur een maximum hoogte van 0,75 meter, waarop al dan niet een hekwerk komt; de totale hoogte mag 2,25 meter niet overschrijden. Boven 1,50 meter moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen.

Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, wordt deze geplant op 0,50 meter achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50 meter stamhoogte hebben en moet jaarlijks

vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.

Lichte afsluitingen (geen muren maar bvb. een afsluiting bestaande uit paal en draad) kunnen geplaatst worden op de eigendomsgrens.

De hekken mogen bij het openen niet over het wegdomein draaien.

De afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 meter hoogte.

4. In de onder 2.- par. 1 en 2 genoemde afsluitingen worden inritten toegelaten die grotere hoogteafmetingen mogen hebben dan de in 2.- par. 1 en 2 vermelde. Deze inritten mogen in geen geval aangebracht worden tegenover de aanwezige bomen van de weg.
5. In de zone zoals die volgt uit de toepassing van de teruggelegde rooilijn en in de zone van achteruitbouw zoals die aangegeven is in de inlichtingen en beperkingen, mogen geen ondergrondse constructies (zoals ondergrondse tanks, ...) gemaakt worden. Het is verboden er gemene afsluitingen van meer dan 1,50 meter hoogte op te richten.

In de eerste 2 meter van de zone van achteruitbouw vanaf de grens van het gewestdomein of van de eventuele rooilijn zijn beplantingen toegelaten tot maximum 1,50 meter hoogte of 0,75 meter hoogte ter hoogte van de wegaansluitingen.

In het overige deel van de zone van achteruitbouw mogen de beplantingen niet hoger zijn dan bepaald in de gemeentelijke verordeningen.

6. Het peil van de dorpels dient boven de kruin van de weg gesitueerd te zijn. Indien dit peil niet gevolgd wordt, kan de eigenaar bij een eventuele wijziging van het lengteprofiel van de weg, geen aanspraak maken op enige vergoeding voor aanpassing van deuren, poorten en andere toegangen.
7. Er mogen geen inritten voor voertuigen worden aangelegd tegenover bestaande bomen van de weg. De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...)
Er mag in principe slechts één toegang zijn, niet breder zijn dan 4,5 meter. Behoudens deze toegang moet het perceel thv de perceelsgrens worden afgesloten met een structurele niet-overrijdbare scheiding.
8. De afdekking van afsluitingsmuren moet zo ontworpen worden dat het daarop vallende water naar het privé-domein afvloeit.
9. De ontworpen werkzaamheden worden zo uitgevoerd dat ze de afwatering van de weg nooit hinderen.
10. Alle ingebruiknames en wijzigingen van het openbaar domein (zowel de tijdelijke als de permanente) vereisen een aparte vergunning van de wegbeheerder cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2002 betreffende het toekennen van vergunningen, het vaststellen en innen van retributies voor de privaatieve inname van het openbaar domein van de wegen (en latere wijzigingen).

Onder tijdelijke wordt oa. verstaan werfbezetting zoals stellingen, containers, opslag van materialen, tijdelijke werftoegang, terrassen,...

Onder permanente wordt oa. verstaan inbuizingen, kopmuren, aanvullingen van het openbaar domein, afvoerleidingen voor afvalwater en hemelwater, verhardende berm ...

De uitvoering van de werken is geen last van het Agentschap Wegen en Verkeer. De werken worden uitgevoerd door de gemeente/stad of de aanvrager. Indien de werken worden uitgevoerd door de aanvrager, dan moet de aanvrager eveneens een toelating hebben van de gemeente/Stad.

11. De geldigheidsduur van onderhavig advies is beperkt tot twee jaar.
12. De goedgekeurde plannen, alsmede de vergunningen met de bijbehorende adviezen, moeten steeds op de bouwplaats voorhanden zijn en bij iedere vordering van de bevoegde ambtenaren voorgelegd kunnen worden.
13. Dit adviesformulier beperkt zich tot de voorschriften betreffende de rooilijn, de bouwvrije zone en de zone van achteruitbouw. Het ontheft de belanghebbende niet zich te richten naar de overige regelgeving.
14. Indien de publiciteit en uithangborden geen deel uitmaakt van deze aanvraag, dienen zij het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag.
15. Reliëfwijzigingen
 - De aanvullingen dienen te gebeuren met niet vervuilde aanvulgrond. Uitgezonderd voor toegangen, zijn aanvullingen met steenpuin verboden.
 - Ingeval het buitentalud van de gracht verhoogd wordt, dient dit talud afgedekt te worden met minimum 30 cm teelaarde en ingezaaid te worden.

Na de werken dient de gracht over de volledige breedte van het aangrenzende perceel gezuiverd te worden van aanvullingsgrond.

16. Slopen
 - De afbraakwerken mogen geen aanleiding geven tot schade aan het openbaar domein. De wegaanhorigheden, die beschadigd worden, dienen door de vergunninghouder in hun oorspronkelijke toestand hersteld te worden. De verkrijger dient de wegbeheerder minimum 10 dagen vóór de aanvang der sloopwerken schriftelijk in kennis te stellen van eventuele gebreken aan het gewestdomein. Zo hij dit nalaat, wordt er verondersteld dat het gewestdomein zich in perfecte staat bevindt.
 - Alle ondergrondse constructies voor de rooilijn worden volledig verwijderd. In de zone van

achteruitbouw moeten alle constructies worden afgebroken tot op minimum 1 meter onder het peil van het aanpalend openbaar domein. In dat geval zullen in de resterende keldervloeren gaten gemaakt worden van 0,50 meter x 0,50 meter per 4 m² oppervlakte.

- De overbodige aansluitingen naar de rioleringen worden gedicht ter hoogte van de grens van het openbaar domein.
- De sloopwerken moeten uitgevoerd worden zonder belemmering noch onderbreking van het verkeer, tenzij anders bepaald in de inlichtingen en beperkingen.
- De aanvullingen dienen te gebeuren met niet vervuilde aan vulgrond en verdicht te worden bij lagen van 30 cm. Steenpuin als aanvullingsmateriaal is verboden.
- De aanvulling voor de rooilijn dient afgedekt te worden met teelaarde op een dikte van 30 cm.

17. Publiciteit:

- Aanvragen die **voor 1 januari 2024** werden ingediend worden beoordeeld volgens het KB van 14 december 1959 waarbij regelen gesteld worden op het aanplakken en reclame maken. Aanvragen die **vanaf 1 januari 2024** worden ingediend worden beoordeeld volgens het BvR van 12 mei 2023 betreffende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen.
- Omwille van de verkeersveiligheid is het verboden inrichtingen aan te brengen die de bestuurders verblinden of misleiden, die - geheel of gedeeltelijk - verkeerstekens voorstellen of nabootsen, die van op enige afstand met deze tekens verward kunnen worden of die op enige andere wijze de doelmatigheid van reglementaire tekens aantasten. Inrichtingen die zich op minder dan 7 meter boven de grond bevinden binnen een afstand van 75 meter van verkeerslichten, mogen geen lichtweergevende of reflecterende rode, groene of oranje tint hebben.
- Lichtgevende en verlichte publiciteit mag om veiligheidsredenen de aandacht van de automobilisten 's nachts niet te veel afleiden. De cijfers en limietwaarden die in de meeste normen en reglementeringen voor de luminescentie van lichtgevende of verlichte publiciteit worden vermeld zijn dan ook grotendeels ingegeven om de lichtsignalisatie langs verkeerswegen niet te verstoren. VLAREM bepaalt dat, om lichthinder te voorkomen, lichtreclame in intensiteit de openbare verlichting niet mag overtreffen.

- Vanaf een bepaald nachtelijk uur is het 'rendement' van verlichte publiciteit zeer klein gezien het beperkte aantal toeschouwers dat nog langskomt of voorbijrijdt. Een volledig doven van publiciteit na een bepaald uur (b.v. 22 u) is dan ook het aangewezen middel om de lichtvervuiling te beperken.
- Om lichtvervuiling te bestrijden en uit veiligheidsoogpunt dient de luminescentie van lichtgevende en verlichte publiciteitsborden beperkt te worden tot volgende waarden:
 - Oppervlakte van het lichtgevend vlak:
 - $\leq 0,5 \text{ m}^2$ (max. luminescentie 500 cd/m^2)
 - $> 0,5 \text{ m}^2$ en $< 10 \text{ m}^2$ (max. luminescentie 400 cd/m^2)
 - $> 10 \text{ m}^2$ (max. luminescentie 300 cd/m^2)

Bovenvermelde waarden gelden voor elke plaats op het voetpad of aan de rand van de weg op een hoogte van 1,60 meter (d.w.z. voetpad aan dezelfde zijde van de weg als het publiciteitsbord of aan de overzijde van de weg) en voor elke plaats in een vensteropening van een woning.

De vermelde luminescentiewaarden hebben betrekking op metingen uitgevoerd met een gekalibreerde luminescentiemeter, die nauwkeurig aan de ooggevoeligheidskromme is aangepast (norm CIE 698). Voor elke meting moet de openingshoek aangepast worden naargelang het te meten detail van het reclamebord.

- Indien een publiciteitsbord verlicht wordt met een gerichte lichtbron (projector, spot) dan moet deze lichtbron het publiciteitsbord beschijnen van boven naar onder; de lichtbron mag alleen het oppervlak van het publiciteitsbord verlichten, m.a.w.: er mag geen rechtstreekse opwaartse, zijwaartse, achterwaartse of neerwaartse (onder het publiciteitsbord) uitstraling zijn door de lichtbron.
- De vergunninghouder is zowel tegenover het Vlaams Gewest als tegenover derden aansprakelijk voor alle schade die het gevolg is van het plaatsen, het gebrek aan onderhoud of het bestaan van de vergunde borden.

ADVIES



Omgevingsloket

2024095888

Datum ontvangst

05/09/2024

Datum advies

03/10/2024

Contactpersoon

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

Ons kenmerk

IN/2024/09/073/B

Betreft: Advies bij verbouwen eengezinswoning

Bouwheer: Dhr. Magomed Esmurziyev
Ligging: Meulebkestraat 67, 8770 Ingelmunster
Inventaris-nummer: ID 51230

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 pand deel uitmakend van een rij arbeiderswoningen van 1925. De woningen werden gebouwd in opdracht van sociale huisvestingsmaatschappij De Mandelbeek en zijn mogelijk het ontwerp van Léon Verthé-Boucquet.

Erfgoedelementen

De aanwezige erfgoedelementen beslaan het geheel van de rijen arbeiderswoningen, gekenmerkt door uniforme gevelrijen met gelijklopend materiaalgebruik en afwerking. Vooral het gevelbeeld wordt als erfgoedkundig waardevol beschouwd.

Afweging dossier

De voorliggende plannen voorzien in het strippen van de voorgevel om deze te kunnen isoleren. Hierna wordt een nieuwe roodbruine gevelsteen aangebracht. We verzoeken te kiezen voor een genuanceerde steen die aansluit bij die van de aanpalende panden. Idealiter worden ook de witte lateien van de raamopeningen op de bovenverdieping terug overgenomen in de nieuwe gevel. Dit alles voor het behoud van het typerende gevelbeeld van de gehele huizenrij.

De raamopening op de benedenverdieping wordt vergroot door deze door te trekken naar beneden toe. De gevelopeningen op deze verdieping vooraan hebben al niet meer de oorspronkelijke verhoudingen. Er is dan ook geen bezwaar tegen deze ingreep.

Vanuit erfgoedstandpunt zijn er geen bezwaren tegen de voorziene wijzigingen aan de achterzijde van het pand, noch tegen het weghalen van de schoorsteen of het toevoegen van het dakvlakraam vooraan.

Conclusie

De aard van de geplande werken, nl. het verbouwen van een woning, doet bijgevolg geen afbreuk aan de lokale erfgoedwaarden indien aan enkele voorwaarden wordt voldaan.

Aldus is het advies gunstig onder deze voorwaarden:

- Er wordt gekozen voor een genuanceerde gevelsteen die qua kleur, grootte en vorm aansluit bij die van de aanpalende panden;
- De witte lateien boven de ramen van de bovenverdieping worden teruggebracht in de nieuwe gevel.

Met vriendelijke groeten

Elien Vernackt
Erfgoedconsulent

Aan de vergunningverlenende overheid

Sint-Andries,

Onze ref.:
1022/2024/030/WAT01

Uw ref.:
OMV 2024095888 (PIV 4)

Contactpersoon:

Anneleen Bentein

E anneleen.bentein@west-vlaanderen.be

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	Meulebkestraat 67, 8770 Ingelmunster
Aanvrager	Magomed Esmurziyev Meulebkestraat 67 8770 Ingelmunster
Onderwerp	Renoveren woning en garage

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 overwelven van baangrachten**

Dienst Integraal Waterbeleid

Beschrijving van de vergunningsaanvraag:

De aanvraag omvat het renoveren van een woning en garage

De aanvraag omvat volgende bijkomende verharding:

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| - Te verbouwen woning | 45,4 m ² (1) |
| - Uitbreiding | 53,5 m ² (2) |
| - carport | 28,5 m ² (3) |
| - terras | 14,9 m ² (4) |

1. Het hemelwater dat hierop terechtkomt watert af naar de reeds bestaande hemelwaterput van 5 m³. Deze loopt over naar een wadi van 1,28 m³ en 4,9 m² welke verder overloopt naar de openbare riolering.
2. Het hemelwater dat hierop terechtkomt watert af naar de reeds bestaande hemelwaterput van 5 m³. Deze loopt over naar een wadi van 1,28 m³ en 4,9 m² welke verder overloopt naar de openbare riolering.
3. Het hemelwater dat hierop terechtkomt watert af naar het eigen groen → De aanvraag omvat geen aanduiding van de oppervlakte van de groenzone waarin deze verharding afwatert
4. Het hemelwater dat hierop terechtkomt watert af naar het eigen groen → De aanvraag omvat geen aanduiding van de oppervlakte van de groenzone waarin deze verharding afwatert

De aanvrager wenst 30 m² in mindering te brengen (cfr. GSV)

Het project omvat geen reliëfwijziging.

Gegevens en Bemerkingen

Met betrekking tot de watertoets

- 1) Het project is gelegen in het afwateringsgebied van de volgende waterloop van 2^{de} cat.: WL.7.14. Meusbroekbeek
- 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) **De pluviale overstromingen bij buien van middelgrote kans (T100) toekomstig klimaat (2050) geeft een overstromingspeil van +17,58 mTAW (oftewel een waterdiepte van 0,15 m).**
 Voor meer gedetailleerde info (overstromingspeil in functie van locatie) wordt verwezen naar "Waterdiepte" zie kaartencatalogus (waterinfo.be)
 (zie www.waterinfo.be/Overstromingsrichtlijn OF www.waterinfo.be/watertoets)
- 5) **Er dient klimaatrobuust gebouwd te worden. Het vloerpeil moet ongeveer 30 cm hoger te liggen dan +17,58 mTAW (T100 toekomstig klimaat (2050)).**
 - De open carport wordt op de grindbodem geplaatst. De opbouw van de fundering en de onderfundering wordt niet beschreven in de aanvraag.
- 6) Het minimaal volume van de hemelput(ten) dient te voldoen aan de bepalingen cfr. Art 7. §1. 4.
 De bestaande hemelwaterput van 5.000 liter wordt behouden.

Dienst Integraal Waterbeleid

- 7) Er moet een **infiltratievoorziening (= open profiel)** met een volume van minstens 330 m³/ha afwaterende oppervlakte worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van 800 m²/ha en een (nood)overloop, maximaal 30 cm onder het maaiveldniveau (= niveau terrein na de werken) naar het oppervlaktewateretnet → **afvoer van grondwater wordt niet toegelaten.**

Voor dit project wil dit zeggen een totale nuttige berging van minstens ca. **2,27 m³** (98,9 m² nieuwe dakoppervlakte – 30 m² hergebruik) en een (nood)overloop naar het oppervlaktewateretnet. De minimaal vereiste infiltratieoppervlakte volgens de gewestelijke verordening hemelwater bedraagt **5,51 m²**.

- **De oppervlakte en het volume van de wadi (0,4 m) zijn onduidelijk. Volgens de plannen wordt 4,9 m² of 12,48 m² en 1,28 m³ of 3,36 m³ voorzien. In het omgevingsloket is er sprake van 10,7 m² en 2,8 m³.**

- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.

Dienst Integraal Waterbeleid

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

Overstromingsaspect (pluviale overstroming)

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:

- Een infiltratievoorziening cfr. de bepalingen GSV dient te worden voorzien.
- De vrijgekomen aarde dient cfr. de bepalingen (afvoeren en/of via vergunning) hierbovenvermeld te worden verwerkt.
- De verhardingen waarvan het hemelwater op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert, dienen af te wateren in een groenzone met een oppervlakte van minimaal 1/4 van de afwaterende oppervlakte van de verharding.

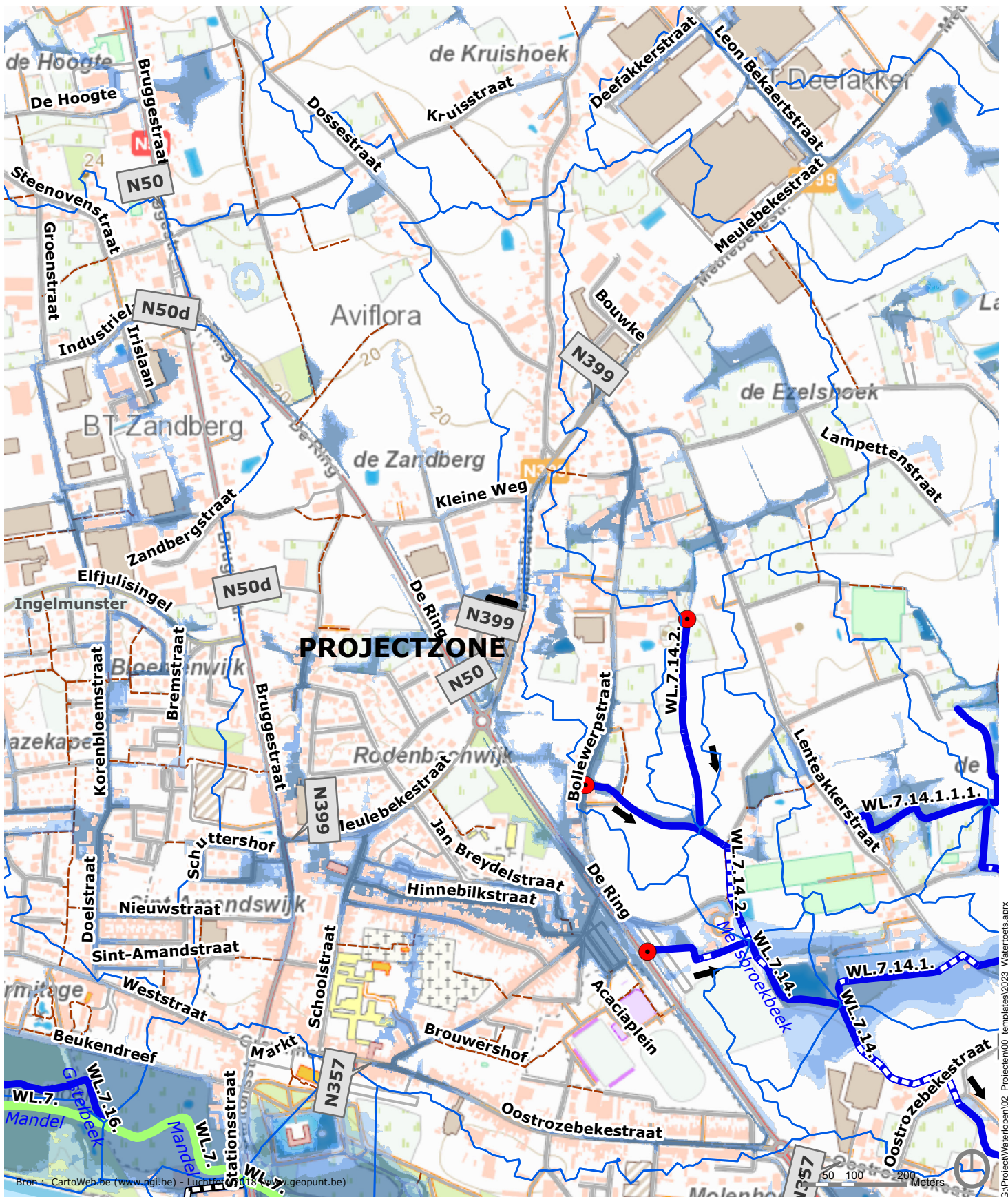
Zie onderstaande link voor meer info inzake wateradvies



Hoogachtend,
Namens de deputatie,

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

De directeur,
Ing. Jan Vandecavey



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

- Gemeentegrens
- ADVIES_GEVRAAGD
- Afstroomgebiedjes2022 (VMM)
- Bevaarbare waterloop
- Waterloop eerste categorie
- Waterloop tweede categorie
- 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