

Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2024097313
Gemeentelijk dossiernummer: O/2024/107

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ontvangen. Deze aanvraag werd ingediend door:

- De aanvrager BVBA PB Building met als adres Hugo Verrieststraat 15_1, 8870 Izegem
- De aanvrager Pattyn Bjorn met als adres Hugo Verrieststraat 15_1, 8870 Izegem

De aanvrager verstuurde het dossier per beveiligde zending op 5 juli 2024. Deze aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 8 augustus 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Weststraat 33, 8770 Ingelmunster en met als kadastrale omschrijving 1ste afdeling, sectie A nrs. 1070 A, 1017 E, 1019 E, 1021 R

Het betreft een aanvraag voor het **bouwen van 2 woningen en een meergezinswoning (7 woonegelegenheden) met handelszaak en garages na slopen van bestaand gebouw.**

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 PROJECTINHOUDVERSIES

Bij het volledig en ontvankelijk verklaren van het dossier was projectinhoudversie (PIV) 2 van toepassing. In het omgevingsloket worden de volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd (PIV 2):

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
Berging 1	slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	
Berging 2	Verwijderen van vrijstaande gebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen	
gebouw	Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	
woning 1	bouwen of herbouwen	wonen
woning 2	bouwen of herbouwen	wonen
garages	nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Op en rond een gebouw Bijgebouw (vrijstaand of aangebouwd)
meergezinswoning	bouwen of herbouwen	Wonen Commerciële functies
spar 1	Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos	
spar 2	Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos	

spar 3	Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos	
--------	--	--

Naar aanleiding van tegenstrijdigheden met de gewestelijke verordening toegankelijkheid werd door de gemeente bijkomende info gevraagd. Naar aanleiding van deze vraag werd op 16 oktober 2024 bijkomende informatie opgeladen via het omgevingsloket (PIV 3).

Dit wijzigingsverzoek voorziet een aangepaste indeling van de achterliggende garages zodat een garage voldoet aan artikel 27 van de toegankelijkheidsverordening. De oppervlakte, hoogte en inplanting van deze collectieve garages worden niet gewijzigd.

Op het grondplan van de gelijkvloerse bouwlaag wordt aangegeven dat een niveauverschil van 2cm is ter hoogte van de inkomdeur van de gemeenschappelijke delen van de meergezinswoning en de toegangsdeur met de gelijkvloerse commerciële ruimte. Op ditzelfde plan wordt ook een muur van de technische ruimte gewijzigd zodat een rolstoelgebruiker voldoende draairuimte heeft ter hoogte van inkom van appartement 1.

Op het grondplan van de eerste verdieping worden de inkomruimtes van appartement 2 en 3 vergroot zodat een vrij draairuimte wordt bekomen van 150cm. Dit wordt ook zo toegepast voor de inkomgedeeltes van appartement 4 en 5 op de tweede verdieping en appartement 6 en 7 op de derde verdieping. Deze interne wijzigingen hebben geen impact op de gevels, bouwvolume en -hoogte van de meergezinswoning.

Dit wijzigingsverzoek werd op 16 oktober 2024 aanvaard zonder de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

Voor de wijziging van de aanvraag is geen nieuw openbaar onderzoek vereist omdat:

- de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- de wijziging geen schending van de rechten van derden met zich meebrengt.

Deze wijziging wordt meegenomen in de beoordeling van de aanvraag.

Ruimer omschreven omvat de aanvraag het volgende:

De aanvraag gaat over het slopen van alle gebouwen op het terrein en het rooien van 3 sparren. Aan de straatzijde zal een nieuwe meergezinswoning worden opgericht die geschikt zal zijn voor 7 woonentiteiten. Op de gelijkvloerse bouwlaag zal ook een commerciële ruimte worden voorzien. Deze meergezinswoning bestaat uit drie bouwlagen met hellend dak, heeft een kroonlijsthoogte van 10.10m en een nokhoogte 15.42m.

Aansluitend aan de meergezinswoning bevinden zich 9 garageboxen en een ruimte voor een 22-tal fietsen.

Aan de achterzijde van het perceel voorziet het ontwerp twee eengezinswoningen, bestaande uit één bouwlaag en plat dak.

De aanvraag voorziet ook de omgevingsaanleg zoals een oprit/doorrit naar de achterliggende woningen, twee staanplaatsen voor de handelsruimte, bij elke woning 2 staanplaatsen voor bezoekers, aanleg van de parkzone en wandelpad richting de Beukendreef.

De omgeving bestaat uit een verscheidenheid van eengezins- en meergezinswoningen en met de aanwezigheid van een rust- en verzorgingscentrum. Deze omliggende gebouwen zijn opgericht in gevelsteen en zadeldak. Het rust- en verzorgingscentrum is voorzien van plat dak. Ten zuiden van het project is het wandel- en fietspad 'Beukendreef' gelegen en een natuurgebied.

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 16 augustus 2024 tot en met 14 september 2024.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 7 bezwaarschriften ontvangen.

Het analoog ingediende bezwaarschrift beschrijft samengevat de volgende opmerkingen, standpunten of bezwaren:

- bezwaar met betrekking het verhoogde niveau ter opzichte van de bestaande garages. Bij hevige neerslag zal insijpelend water en wateroverlast tot gevolg hebben ten opzichte van de bestaande garages. Er is reeds wateroverlast geweest in een van de aanpalende garages. Dit wordt gestaafd aan de hand van foto's.

Het digitale ingediende bezwaarschrift ontvangen op 2 september en 4 september 2024 zijn identieke bezwaarschriften en beschrijven samengevat de volgende opmerkingen, standpunten of bezwaren:

- Bezwaar tegen het verwijderen van de bomen en het bouwen van de 2 woningen in plaatsen van het behouden van de groenzone langs de dreef.

Het digitale ingediende bezwaarschrift ontvangen op 2 september 2024 beschrijft samengevat de volgende opmerkingen, standpunten of bezwaren:

- Bezwaar tegen het rooien van hoogstammige sparren en tegen het bouwen van de twee achterliggende woningen omwille van het verdwijnen van de groenzone naast de dreef, het groenuitzicht vanuit de appartementen. Er wordt ook de vraag gesteld tot de toegang voor de hulpdiensten en de inkijk.

Het digitale ingediende bezwaarschrift ontvangen op 3 september 2024 beschrijft samengevat de volgende opmerkingen, standpunten of bezwaren:

- Door de bouwhoogte en de positionering van het geplande complex zal er aanzienlijke schaduwwerking optreden voor de overburen en specifiek in de middaguren.
- Ten gevolge van de voorgestelde bouwhoogte zal het rendement van de aangelegde zonnepanelen en leiden tot een vermindering van de energieopbrengst.
- Gebrek aan voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van het voorgenomen handelspand op de begane grond. In de Weststraat is reeds parkeerdruk te ervaren. Het toevoegen van extra woongelegenheden en commerciële activiteiten zullen de situatie verergeren.
- Toename van het aantal auto's zal leiden tot extra verkeersdruk, met name tijdens de piekuren. Op heden kamt de Weststraat reeds met doorstromingsproblemen in het verkeer.

Het digitale ingediende bezwaarschrift ontvangen op 8 september 2024 beschrijft samengevat de volgende opmerkingen, standpunten of bezwaren:

- Niet akkoord met een afsluiting in klimop op de perceelsgrens. Er wordt verzocht om de klimophaag op enige afstand van de grens van de bezwaarschriftindiener te plaatsen.
- De oostgevel van woning 2 bevat glaspartijen die een directe inkijk geven in mijn tuin. Daarom toch een dichte afsluiting te voorzien.

Het digitale ingediende bezwaarschrift ontvangen op 12 september 2024 beschrijft samengevat de volgende opmerkingen, standpunten of bezwaren:

- Vlaamse Regering heeft strategisch plan voorgesteld om in toekomst niet meer op nieuwe stukken grond te bouwen, maar alleen nog de al ingenomen ruimte. Daarom de twee woningen in de achtertuin van het appartementsgebouw niet toelaten.
- In het parkgebied is er regelmatig wateroverlast. Door het plaatsen van de twee woningen net naast dit gebied zal dit niet beteren met de klimaatveranderingen. De aanwezige lager gelegen garages van het appartementsgebouwen Rozendaal komen hiervoor ook in een gevarezone terecht. De wadi zal dit niet kunne nopvangen. De oprit, doorgang naar de garages en de woningen zou ok nog eens verhard worden. Bij het opvoeren van grond voor de achterliggende twee woningen zal daarenboven een bijkomend probleem van wateroverlast creëren.
- Er wordt nog verwezen naar het beleidsplan van Ingelmunster wat betreft meer groen in de kern van de gemeente, alsook naar het groenbeleid van Vlaanderen.

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in: Het analoge en de digitale ingediende bezwaarschriften zijn tijdig ingediend en worden ontvankelijk bevonden.

De bezwaarschriften gaan hoofdzakelijk over het ophogen van het terrein, verwijderen van de groenzone, het bouwen van de twee woningen achteraan het perceel en de bouwhoogte en omvang van het project.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het centrum van de gemeente op korte afstand van het marktplein. De omgeving wordt gekenmerkt met gebouwen doorgaans met twee bouwlagen met hellend dak. Op enkele plaatsen in het straatbeeld wordt van dit gabarit afgeweken en zijn gebouwen opgericht tot vier à vijf bouwlagen met hellend dak. De naastliggende meergezinswoningen met achterliggende garageboxen bestaat uit 3 bouwlagen met hellend dak. In het dakvlak bevinden zich dakuitbouwen. Het nieuw op te richten gebouw telt

drie bouwlagen met hellend dak, met eveneens dakuitbouwen aan de voor- en achterzijde van het dakvlak. De woningen bevinden zich achteraan het perceel.

Op het inplantingsplan van de bestaande toestand worden verschillende hoogtepunten aangehaald zodat we een duidelijk beeld hebben van de bestaande terreinprofiel. Op het nieuwe inplantingsplan bevinden zich eveneens hoogtepunten. Vanuit beide plannen kan worden afgeleid dat ter hoogte van de nieuwe garages een hoogtepeil wordt bekomen van -15cm onder het vloerpas van de woning. Dit resulteert dat op een bepaald punt ter hoogte van de aanpalende garages een hoogteverschil komt van zo'n 42cm. Dergelijk hoogteverschil kan een impact hebben op de waterkering van de bestaande garages. Er mag bijgevolg geen hoogteverschil ter hoogte van de perceelsgrens met het kadastraal perceel A1055A teweeg worden gebracht.

De twee achterliggende woningen met bijhorende terrassen bevinden zich volledig binnen de contouren van het woongebied. Deze twee nieuwe woningen hebben een gevelhoogte van 3,5m ten opzichte van een vloerpas van +16.81 mTAW (vloerpas meergezinswoning = +17.31 mTAW) en hebben een plat dak (groendak). Deze woningen worden opgericht in een grijze gevelsteen. Er dient hierbij te worden gesteld dat de garages van de aanpalende meergezinswoning zich volledig bevinden in de achtertuinzone van de naastliggende meergezinswoning, een hoogte hebben van 3,06m en voorzien zijn van groendak. Vanuit de woonentiteiten is het zicht op de achterliggende zone reeds belemmerd of verstoord richting de Beukendreef door de aanwezige bebouwing. De eengezinswoningen hebben ongeveer dezelfde bouwhoogte als de garages en hebben eenzelfde dakbedekking (groendak) als de garages waardoor deze nieuwe woningen een goede visuele aansluiting vindt met de reeds aanwezige gebouwen. Het oprichten van de twee eengezinswoningen zal inderdaad gepaard gaan met het rooien van 3 sparren.

In de parkzone worden voldoende nieuwe bomen geplaatst die deze drie sparren compenseren, weliswaar is het resultaat maar over enkele 10-tallen jaren. Doch door de compensatie van aanplant van enkele andere bomen blijft het groene karakter op het perceel behouden. Het is hierbij aangewezen om met een grotere plantmaat te starten. Om de schaduwvorming na te gaan van het nieuwe gebouw ten opzichte van de overliggende gebouwen, werd een bijkomende schaduwstudie gevraagd door de omgevingsambtenaar. Op 5 september werd deze schaduwstudie opgeladen in het omgevingsloket. De studie duidt de schaduwval aan in de bestaande en toekomstige toestand over de 4 seizoenen en op verschillende uren van de dag. Hieruit blijkt dat:

- op 21 juni meer schaduw zal zijn in de straat maar niet op de overliggende eigendommen
- op 21 september:
 - om 10 uur weinig bijkomende schaduwval zal zijn ten opzichte van de bestaande toestand
 - om 13 uur meer schaduw zal zijn in de straat en tot aan de overliggende eigendommen
- op 21 december:
 - om 10 uur weinig bijkomende schaduwval zal zijn ten opzichte van de bestaande toestand
 - om 13 uur reeds schaduw is op de overliggende dakvlakken. Naar aanleiding van het project zal de schaduw verder komen.
 - om 15 uur niet meer schaduw zal zijn op de overliggende eigendommen dan op heden aanwezig
- op 21 maart:
 - om 10 uur meer schaduw zal zijn in de straat maar niet op de overliggende eigendommen
 - om 13 uur meer schaduw zal zijn in de straat en tot aan de overliggende eigendommen
 - om 16 uur meer schaduw zal zijn in de straat en deels op de dakvlakken van de overliggend eigendommen
 - om 18 uur niet meer schaduw zal zijn op de overliggende eigendommen dan op heden aanwezig

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de impact van het bouwproject enkel merkbaar is in de middaguren in de lente en herfst, waarbij de schaduwval op de overliggende eigendommen toeneemt. In de zomer blijft de schaduw beperkt tot de straat, terwijl in de winter reeds ruime schaduwhinder aanwezig is en de schaduwval op de daken verder wordt uitgebreid rond het middaguur. In de Weststraat is hoofdzakelijk een gesloten gebouwenrij, die in deze aanvraag wordt aangevuld. In een bebouwde context, met gebouwen tot op de perceelsgrens en in de kern van de gemeente, kan niet verwacht worden dat er nooit enige vorm van schaduw kan ontstaan tussen de verschillende gebouwen. De voorgestelde hinder is eveneens beperkt in tijd en zal niet zorgen dat de leefkwaliteit van de overliggende woonentiteiten in het gedrang zal worden gebracht. De aanwezige zonnepanelen ondervinden op vandaag reeds hinder door de bestaande bebouwing en specifiek door de schaduwval van de meergezinswoning Weststraat 37-39. De impact van de nieuwe meergezinswoning op de bezonning naar de overliggende gebouwen toe beperkt zich tot een aanvaardbaar niveau.

Op het terrein worden een 9-tal garageboxen voorzien voor de 7 woonentiteiten van de meergezinswoning, een tweetal autostaanplaatsen horende bij de gelijkvloerse handelszaak en 4 autostalplaatsen voor de twee achterliggende woonentiteiten. Er kan worden gesteld op het terrein voldoende parkeermogelijkheden zijn. Het project is gelegen in de kern van de gemeente en specifiek in een blauwe zone. Langdurig parkeren is in de dichte omgeving niet mogelijk. Er is wel een mogelijkheid tot langdurig parkeren op de Sint-Amandsparking en op de verder gelegen centrumparking. Door het invoeren van de blauwe zone wordt de parkeerdruk op het openbaar

domein niet in het gedrang gebracht en is er op wandelafstand voldoende parkeergelegenheden voor de handelszaken of kantoorgebouwen in de Weststraat. Het onwettig parkeren op een voetpad is een politionele bevoegdheid.

De aanvraag voorziet het plaatsen van een tuinafsluiting in draad met palen en klimopbegroeiing. De bezwaarschriftindiener van het digitale bezwaar, ingediend op 8 september, gaat hiermee niet akkoord. Gezien er geen akkoord is gegeven voor het plaatsen van de tuinafsluiting/haagafsluiting op de perceelsgrens moet de tuinafsluiting zich volledig bevinden op eigen terrein en dient de klimopaanplanting zich te bevinden op minimaal 50cm van de perceelsgrens. Door een afstand van 50cm toe te passen wordt tegemoetgekomen aan artikel 3.133 van het burgerlijk wetboek. Indien een onderlinge overeenkomst wordt gesloten tussen de bouwheer en de bezwaarschriftindiener kan op deze afstand een afwijking worden toegestaan.

Er wordt verwezen dat de principes van het beleidsplan Ingelmunster niet worden nageleefd. Deze principes zijn enkel bindend indien dit werd vertaald in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De aanvraag is niet gelegen in een RUP maar is gelegen in een woongebied en parkgebied zoals vastgesteld in het gewestplan Roeselare-Tielt. De bepalingen van een beleidsplan of -visie kunnen niet worden ingeroepen bij de afgifte van de vergunningen. In dit geval dient een afweging te worden gemaakt van artikel 4.3.1 van de VCRO.

Er kan worden geconcludeerd dat de argumenten in verband met het opvoeren van de grond en de plaatsing van de afsluiting ter hoogte van de perceelsgrenzen gegrond worden bevonden.

Door de ligging van de achterliggende woningen in woongebied met beperkte hoogte, de aanplant van nieuwe bomen ter compensatie van de 3 te rooien sparren, de voldoende parkeergelegenheden op eigen terrein en aanvaardbare schaduwval worden de overige argumenten uit de bezwaarschriften ongegrond bevonden.

Externe adviezen

Op 8 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep. Op 9 augustus 2024 werd volgend advies verleend: '*Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig*'. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket: '

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Advies voor de meergezinswoning

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

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.

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter beschikken. De plaats van de watermeters moet beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn. Bovendien moet er een tijdelijke put van 1 x 1 x 1.2 m voorzien worden voor het binnenbrengen van de waterleidingen. Als deze tijdelijke put niet aanwezig is, behoudt De Watergroep zich het recht om de aftakking niet uit te voeren. Na het binnenbrengen van de aftakking mag deze put gedempt worden. De koker vanuit de werkput tot buiten het gebouw moet een diameter van 150 mm hebben. De plaatsing van een (energie)bocht is voor appartementen niet toegelaten.

Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir.

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

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter

- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan je altijd terecht op de website van De Watergroep: <https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/extra-services/digitalewatermeter>

Advies voor de woningen langs de Beukendreef

Voor hogervermeld perceel is een uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

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

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden. De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

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 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 8 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Wyre. Op 8 augustus 2024 werd volgend advies verleend: *'Voorwaardelijk gunstig'*. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket:

'Netuitbreiding nodig:

Geacht college

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

*Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.*

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

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

Op 8 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Brandweerzone MidWest. Op 13 september 2024 werd volgend advies verleend: *'Voorwaardelijk gunstig'*.

Op 8 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Proximus. Op 30 augustus 2024 werd volgend advies verleend: *'Voorwaardelijk gunstig'*.

Op 8 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Agentschap Natuur en Bos. Op 19 september 2024 werd volgend advies verleend: *'Voorwaardelijk gunstig'*. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket: *'Zie opgeladen bestand.'*

Op 8 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Dienst Integraal Waterbeleid. Op 19 augustus 2024 werd volgend advies verleend: *'Geen advies'*. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket: *'Nieuwe afwaterende oppervlakte aanvraag <= 1.000 m², aanvraag is niet op een perceel/percelen gelegen langs waterloop 2de categorie en aanvraag is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied (Pluviaal/Fluviaal/Zee bij buien met een middelgrote kans (T100) in huidig klimaat (2019) en toekomstig klimaat 2050))'*.

Er worden vanuit onze dienst geen maatregelen opgelegd bij een overstromingskans toekomstig klimaat (2050) kleine kans (T1000).

Het is aan de vergunningverlenende overheid om verder na te gaan of de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwater (GSV) met in het bijzonder het toepassen van het algemeen uitgangsprincipe (duurzaamheidsprincipe) waarbij het regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk wordt gebruikt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water wordt afgevoerd. De plaatsing van de (nood)overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.'

Op 8 augustus 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Fluvius. Op 21 augustus 2024 werd volgend advies verleend: *'Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig'*. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket: *'ZIE BIJLAGEN'*

Project-MER

De inrichting is niet MER-plichtig.

MER-screeningsnota

Bij de aanvraag werd een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd. In deze nota worden de mogelijke effecten van het project om de omgeving beschreven. Deze werden reeds aangehaald in het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek. Naar aanleiding van deze beschrijving 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 niet gelegen in een pluviaal gevoelig gebied (door hevige neerslag) in huidig klimaat en toekomstig klimaat (2050).

Het betrokken perceel is niet gelegen in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied (uit waterlopen) in huidig klimaat en toekomstig klimaat (2050).

Het betrokken perceel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee in huidig klimaat en toekomstig klimaat (2050).

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 geïnfiltreerd 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.

De dakoppervlakte van de meergezinswoning watert af naar twee hemelwaterputten van elk 15.000 liter. Hierop worden de 7 woongelegenheden van de meergezinswoning erop aangesloten. Dit opgevangen hemelwater zal men hergebruiken voor spoeling van de toiletten, wasmachine en gebruik van buitenkraantje. De overloop van de hemelwaterput loopt over in de achtergelegen open infiltratievoorziening.

De garage heeft een dakoppervlak van 291,97m² waarvan deze volledig is voorzien van een groendak waardoor de helft van de oppervlakte in mindering kan worden gebracht voor de berekening van de dimensionering van de

infiltratievoorziening. De garages worden niet aangesloten op een hemelwaterput gezien herbruik van hemelwater hier niet aan de orde is.

De twee eengezinswoningen beschikken elk over een dakoppervlakte van 169,575m². Deze is volledig voorzien van een groendak. Hierdoor kan ook de helft van de oppervlakte in mindering worden gebracht voor de berekening van de dimensionering van de infiltratievoorziening. Het dakoppervlak van elke woning wordt aangesloten op een hemelwaterput van 10.000 liter. Dit opgevangen hemelwater zal men hergebruiken voor spoeling van de toiletten, wasmachine en gebruik van buitenkraantje.

De overloop van de hemelwaterputten van de meergezinswoning (314m²), eengezinswoningen (2 x 84,79m²), het dakoppervlak van de garages (146m²) en een hellend vlak (>2%) van waterdoorlatende verharding (95m²) worden aangesloten op de achterliggende infiltratievoorziening. Doordat 9 woonentiteiten het hemelwater hergebruiken mag 270m² dakoppervlakte in mindering worden gebracht. De infiltratievoorziening dient bijgevolg te worden berekend voor een dak-/ verharde oppervlakte van 454,58m². De infiltratievoorziening dient bijgevolg een minimale infiltrerende oppervlakte te hebben van 36,37 m² en een bufferend volume van 15.001,14 liter. De voorgestelde wadi heeft een infiltrerende oppervlakte van 59,18m², een volume-inhoud van 15.390 liter en heeft een bodemdiepte van 50cm ten opzichte van het maaiveld. De overloop is voorzien richting de achterliggende gracht in de Beukendreef. Er kan worden gesteld dat de infiltratievoorziening voldoende ruim is voor het voorgestelde project.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel op eigen terrein voorzien. Voor de twee eengezinswoningen wordt het vuilwater aangesloten op een septische put (zowel voor zwart als grijs water). Volgens het advies van Fluvius mag enkel het zwart water (toiletten) aangesloten zijn op de septische put. Deze dient een minimaal volume te hebben van 2.000 liter. Het vuilwater wordt via een pomp gestuurd richting de riolering in de Weststraat.

Er dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat het schadelijk effect op de openbare riolering en watersysteem minimaal is.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft op 18 oktober 2024 een verslag opgemaakt. De beoordeling van het dossier is voorwaardelijk gunstig.

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

- **Voorwaarden uit het advies van het Agentschap Natuur en Bos na te leven. Deze luiden als volgt:**
 - **Er wordt geen gebruik gemaakt van invasieve soorten bij het inrichten van de tuin.**
- **De nieuw aan te planten bomen dienen een plantmaat te hebben van minimaal 14/16**
- **Voorwaarden uit de adviezen van de verschillende nutsmaatschappijen na te leven.**
- **Het vloerpas van de garages dient zich te bevinden op dezelfde vloerhoogte van het af te breken magazijn, namelijk 17.06 mTAW**
- **Geen reliëfswijzigingen uit te voeren vanaf de noordelijke zijde van de nieuwe garages tot aan de Beukendreef, met uitzondering de vloerhoogte van de achterliggende woningen en terras. De tuinzones en het achterliggende parkgebied, met uitzondering van de infiltratievoorziening, dienen hun bestaande maaiveldhoogte te behouden.**
- **Ter hoogte van het kadastrale perceel A1070B is het plaatsen van een tuinafsluiting /haagafsluiting op de perceelsgrens niet toegelaten. De tuinafsluiting dient zich volledig bevinden op eigen terrein en waarbij de klimopaanplanting zich dient te bevinden op minimaal 50cm van de perceelsgrens. Door een afstand van 50cm toe te passen wordt tegemoetgekomen aan artikel 3.133 van het burgerlijk wetboek. Indien een onderlinge overeenkomst wordt gesloten tussen de bouwheer en de bezwaarschriftindiener kan op deze afstand een afwijking worden toegestaan.**
- **De groendaken van de eengezinswoningen en garageboxen dienen een opslagcapaciteit hebben van 50 liter/m².**
- **Enkel het zwart water (toiletten) aan te sluiten op een septische put met een minimum volume van 2.000 liter. Het grijs water (douche, lavabo, keuken, ...) dient te worden aangesloten op de overloop van de septische put.**
- **De normbepalingen van hoofdstuk III van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid van 4 juni 2009 dienen te worden nageleefd.**
- **De bestaande huisaansluiting van de te slopen woning in de Weststraat # 33, dient door de aanvrager gedetecteerd te worden. De nieuwe RWA- en DWA-huisaansluiting dienen t.h.v. de rooilijn tot aan en niet dieper dan de bestaande huisaansluiting gebracht te worden (RWA = hemelwater ; DWA = vuilwater). Fluvius zal indien voldoende ruimte de nieuwe huisaansluitputjes t.h.v. de bestaande aansluiting in het voetpad plaatsen. Dit**

ontslaat de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. Dit kan online via www.fluvius.be.

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 woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. 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.

De aanvraag is volgens het gewestplan ROESLARE - TIELT (KB 17/12/1979) gelegen in een parkgebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 14. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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 van toepassing bij deze aanvraag. De verschillende woonentiteiten in het project voldoen aan de kwaliteits- en oppervlaktenormen zoals beschreven in de verordening.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen van 17 december 2013. Deze verordening is van toepassing op de aanvraag. Het project voorziet het oprichten van een meergezinswoning met 7 woonentiteiten, een gelijkvloerse handelsruimte en twee achterliggende eengezinswoningen. Hiervoor worden op eigen terrein een 9-tal garageboxen voorzien, een 2-tal autostalplaatsen horende bij de handelszaak, 4 autostalplaatsen horende bij de achterliggende woningen en een overdekte fietsstalplaats voor een 22-tal fietsen. De verschillende auto- en fietsstalplaatsen voldoen aan de normen zoals beschreven in de verordening.

Provinciale verordeningen

Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelen 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. Na het opstellen van de watertoets kan worden geconcludeerd 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 van toepassing bij deze aanvraag.

De constructie of delen ervan is bestemd voor meergezinswoning met commerciële ruimte (publiek toegankelijke oppervlakte van 44m²) en beschikt na de handelingen over 7 wooneenheden waarvan de toegangsdeuren gelegen zijn over meer dan twee niveaus.

Voor deze constructie zijn de bepalingen van de verordening van toepassing op alle gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.

Voor die gebouwen die uit verschillende aaneensluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen alleen van toepassing op die delen van het gebouw die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus hebben.

De constructie of delen ervan beschikt over 11 parkeerplaatsen waarvoor geldt:

Aantal parkeerplaatsen	Aantal te voorziene aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen
11	Min. 1

De aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen moeten voldoen aan artikel 27, 3e en 4e alinea van de verordening. Er dient minimaal één toegangspad aanwezig te zijn dat vertrekt vanaf de parkeervoorziening en leidt naar de toegang tot het gebouw of delen ervan die voldoet aan de bepalingen van de verordening.

⇒ In het dossier is een aangepaste garagebox voorzien (garage 9). Deze garagebox bevindt zich het dichtst bij de meergezinswoning.

Ongeacht bovenvermelde bepalingen is hoofdstuk 3 van de verordening steeds van toepassing op het deel van het gebouw of de constructie die binnen het toepassingsgebied valt.

De normen voor bouwelementen voor de meergezinswoning hebben betrekking op:

- Algemene bepalingen: art. 11 t.e.m. 13
- Looppaden: art. 14 t.e.m. 17
- Niveauverschillen: art. 18 t.e.m. 21
- Toegangen en deuropeningen: art. 22 t.e.m. 26
- Vaste inrichtingselementen: art. 28

Voor de commerciële ruimte moet de toegang tot de constructie of delen ervan voldoen aan art. 10 §1, art. 12 tot en met 14, art. 16, 18, 19, art. 22 tot en met 25 en art. 33 van de verordening.

Na het indienen van de aangepaste plannen (PIV 3) kan worden gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de toegankelijkheidsverordening.

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 niet gekend in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed in de provincie West-Vlaanderen, goedgekeurd op 26 april 2024.

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. De aanvraag is wel gelegen binnen de nabijheid van een VEN-gebied. Omwille van deze redenen werd ook advies gevraagd aan het Agentschap Natuur en Bos. Hun advies luidt als volgt:

'Ruimtelijke bestemming
woongebieden, parkgebieden

Beschermingsstatus

Het perceel ligt op een tiental meter van het VEN-gebied ' de Mandelhoek' (gebiedsnummer 125).

Biologische waarderingskaart

Het project grenst aan een biologisch waardevolle bomenrij (kb).

Het project zelf staat gekarteerd als biologisch minder waardevol: minder dichte bebouwing (ua).

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 26 bis §2 van het natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets).

Bespreking aanvraag

De aanvraag betreft het slopen van bestaande bebouwing, het bouwen van een meergezinswoning met handelszaak, het bouwen van twee ééngezinswoningen en het vellen van drie sparren.

De bebouwing is volledig gelegen in het woongebied en daarvoor geeft het Agentschap voor Natuur en Bos geen advies. In de nota vermeldt de aanvrager dat er drie sparren gerooid worden voor de bouw van de twee woningen en dat deze ook in parkgebied gelegen zouden zijn. Het is niet duidelijk of ze in woongebied of in parkgebied liggen.

Gezien er een heraanplant wordt voorzien wordt er voldaan aan de zorgplicht.

Het deel in het parkgebied wordt ingericht als een gemeenschappelijke tuin. De huidige beplanting wordt verwijderd. Er wordt een heraanplant voorzien.

De aanvrager wenst bomen aan te planten zoals zomereik, beuk, moerasedik en moerascipres alsook een bloemenweide in te zaaien en oeverbeplanting bij de wadi te voorzien. Er wordt aangeraden om inheemse soorten te voorzien. In het VEN-gebied is het namelijk verboden om uitheemse soorten te introduceren (cfr. Maatregelenbesluit art. 6), ook onrechtstreeks. Er bestaat immers een kans door de keuze van aanplant naast het VEN-gebied dat uitheemse soorten in het VEN-gebied worden geïntroduceerd.

Bespreking verscherpte natuurtoets

De aanvrager heeft geen verscherpte natuurtoets ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsplichtige activiteit geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN zal veroorzaken als voldaan wordt aan onderstaande voorwaarde.

Conclusie

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

- *Er wordt geen gebruik gemaakt van invasieve soorten bij het inrichten van de tuin.*

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarde.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

Artikel 6 Besluit van de Vlaamse Regering houdende maatregelen ter uitvoering van het gebiedsgericht natuurbeleid 21.11.2003

Onderstaande doelstellingen of zorgplichten zijn hierbij van toepassing:

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

Dit advies wordt bijgetreden waardoor er kan geconcludeerd worden dat mits de voorwaarden na te leven dat het geen aanleiding geeft tot negatieve gevolgen aan de natuurwaarden.

STIKSTOFDEPOSITIE

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 verkeersemissies 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 dichtst gelegen habitatrictlijngebied is gelegen op ongeveer 15,5 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 deze meergezinswoning met bijhorende commerciële ruimte en twee eengezinswoningen 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 Weststraat 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 handelingen die vallen onder het betrokken artikel en valt bijgevolg binnen het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 en latere wijzigingen. Na de opmaak van de aangepaste plannen (PIV 3) kan worden gesteld dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is.

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

Rioleringstoets (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. Er wordt hierbij eveneens verwezen naar het advies van de rioolbeheerder Fluvius.

OMZENDBRIEVEN EN UITVOERINGSBESLUITEN

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen 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 historische dossiers gekend.

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 van de Weststraat bestaat uit een verscheidenheid van eengezinswoningen, meergezinswoningen, kantoorgebouwen, woon- en zorgcentrum. Het project bevindt zich binnen het woongebied, zoals vastgelegd in het gewestplan Roeselare – Tielt en in de kern van de gemeente. Een meergezinswoning met gelijkvloerse commerciële ruimte, achterliggende garages en twee eengezinswoningen is in deze centrumomgeving functioneel inpasbaar. Het gedeelte in parkgebied zal worden ingericht als gemeenschappelijke tuin voor de twee eengezinswoningen en de appartementen. Deze gemeenschappelijke tuin krijgt bijgevolg een sociale invulling toegewezen waardoor deze gemeenschappelijke tuin past binnen de context van een parkgebied. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar.

De mobiliteitsimpact:

Het perceel is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg. De ontsluiting van de parkeergelegenheden gebeurt via een onderdoort van de nieuwe meergezinswoning. Deze dient als in- en uitrit en heeft een breedte van 4,01m en een hoogte van 3,5m. Deze breedte is voldoende ruim en zorgt voor een minimaal aantal conflictpunten ter hoogte van het openbaar domein. De hoogte is nodig om voldoende doorgang te verlenen naar de achterliggende woningen (verhuiswagen, ziekenwagen, ...)

Voor de 7 woonentiteiten, de commerciële ruimte, twee achterliggende eengezinswoningen worden 9 garageboxen en 6 open autostalplaatsen voorzien alsook een overdekte fietsberging geschikt voor 22 fietsen. Het aantal autostaan- en fietsstalplaatsen is, zoals hogerop vermeld in de gemeentelijke verordening, voldoende gedimensioneerd zodat de bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein minimaal wordt gehouden.

De voorliggende wegen zijn eveneens voldoende geschikt voor een dergelijk project.

Door het realiseren van een meergezinswoning zal er een toename zijn van voertuigbewegingen. Deze zullen hoofdzakelijk bestaan uit personenwagens van de bewoners van de meergezinswoningen en eengezinswoningen en/of bezoekers ervan en van de commerciële ruimte en is dus geen constant verkeer. In de Weststraat is een blauwe zone van toepassing. Ter hoogte van het marktplein is eveneens een openbare parkeerzone (kort parkeren) aanwezig. Ter hoogte van het Sint-Amandsplein bevindt zich een parking waar lang parkeren mogelijk is. Via een bestaande wandel- en fietsdoorsteek tussen de Sint-Amandsstraat (ter hoogte van nr. 31) en Weststraat (ter hoogte van nr. 42) is voor de langdurige bezoekers een vlotte verbinding mogelijk naar het betrokken woonproject. Voor de bezoekers zijn in de nabije en ruimere omgeving voldoende parkeerplaatsen. Hierdoor kan worden gesteld dat het voorgestelde project zorgt voor aanvaardbare verkeerstoename in de centrumstraten en geen noemenswaardige hinderlijke impact zal teweegbrengen op het mobiliteitsaspect.

De schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De nieuwe meergezinswoning bevindt zich in een hoofdzakelijk gesloten gebouwenrij waarbij het linker en rechter gebouw een verschillend gabarit hebben. In de huidige toestand bevindt zich op de bouwlocatie een halfopen bebouwing. De nieuwe meergezinswoning zal de gesloten gebouwenrij aanvullen. De bouwhoogte van het nieuwbouw project, nl. een kroonlijsthoogte van 10,10m en een nokhoogte van 15,42m, is gelijkaardig met deze naastliggende meergezinswoning Weststraat 37-39. Het dakvlak volgt dezelfde hellingsgraad en lijnstelling als dit naastliggende pand. Enkel de kroonlijsthoogte volgt deze niet van de aanpalende meergezinswoning. Dit wordt bekomen door een hogere gelijkvloerse bouwlaag te realiseren, omwille van de hogere doort in kader van veiligheidsdiensten, verhuiswagens, ... naar de achterliggende eengezinswoningen. De bouwdiepte van de meergezinswoning volgt de bouwdiepte van de aanpalende meergezinswoning, zowel op de gelijkvloerse bouwlaag als op de verdiepingen. Op het dakvlak van de gelijkvloerse bouwlaag voorziet het ontwerp een dakterras waarbij ter hoogte van de perceelsgrenzen een bijkomende terrasmuur wordt opgericht om de inkijk naar de aanpalende terrassen te minimaliseren. Doordat de nokhoogte en de dakvlakhelling en -lijnstelling identiek is als de aanpalende meergezinswoning, alsook de bouwdiepte op de verschillende bouwlagen, kan worden gesteld dat de meergezinswoning niet zorgt voor een schaalbreuk binnen deze nabije en ruimere omgeving. Temeer in dit gedeelte van de Weststraat reeds meerdere bijgebouwen zijn opgericht met een bouwhoogte van 3, 4 of 5 bouwlagen.

De achterliggende garageboxen zijn beperkt van hoogte en komen plaatselijk hoger dan de bestaande oostelijke scheidingmuur. Tijdens het openbaar onderzoek werd voor deze wijziging ter hoogte van de scheidingmuur geen opmerkingen en bezwaren ingediend waardoor er kan afgeleid worden dat deze wijziging geen hinderlijke impact zal teweeg brengen ten opzichte van de aanpalende eigendom. Ter hoogte van de westelijke perceelsgrens bevinden zich eveneens garageboxen, horende bij de aanpalende meergezinswoning en betreft dus een gelijkaardige constructie. De

voorgestelde garageboxen zullen bijgevolg niet zorgen voor een schaalbreuk ten opzichte van de nabije en ruimere omgeving.

De achterliggende woningen bestaan uit één bouwlaag met plat dak (groendak) waardoor deze op ruim voldoende afstand staan van de verschillende perceelsgrenzen en de parkzone. De eengezinswoningen hebben ongeveer dezelfde bouwhoogte (gevelhoogte van 2.9m ten opzichte van het vloerpas van de meergezinswoning) als de garages (gevelhoogte van 3.35m ten opzichte van de vloerpas van de meergezinswoning) en hebben eenzelfde dakbedekking (groendak) als de garages van het huidige project als de garages van de aanpalende eigendom Weststraat 37-39. Hierdoor kan worden gesteld dat deze nieuwe woningen een goede visuele aansluiting vindt met de reeds aanwezige gebouwen.

De indeling van de gebouwen, de inplanting van de verschillende constructies en de omgevingsaanleg lijken efficiënt gebruik te maken van de beschikbare ruimte waardoor ruimtelijke rendabiliteit wordt nagestreefd. In de Weststraat bevinden zich reeds meerdere gebouwen tot aan de grens van het parkgebied waardoor een diepere insnijding op het perceel geen uitzondering is in de Weststraat. Er wordt hier verwezen naar het woon- en zorgcentrum (Weststraat 55) en de garageboxen ter hoogte van de meergezinswoning Weststraat 11-13.

De parkzone wordt ingericht als gemeenschappelijke tuin horende bij de eengezinswoningen en meergezinswoning en zal eveneens dienst doen als infiltratiezone (wadi) in toepassing van de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

De voorgestelde meergezinswoning, bijhorende garageboxen en achterliggende eengezinswoningen passen binnen de algemene bouwdichtheid van de omgeving, gezien de aanwezigheid van meerdere woningen, meergezinswoningen, kantoorgebouwen en overige gebouwen in de directe omgeving. De ruimte voorzien voor parkeerplaatsen en groenaanleg helpt ook bij het handhaven van een evenwichtige bouwdichtheid.

Er kan worden gesteld dat de schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid op dit perceel te aanvaarden is in deze woonomgeving. De aan te leggen parkzone zorgt voor een evenwicht en overgangszone tussen de achterliggende woningen en het groen karakter van de Beukendreef / Ven-gebied.

Visueel-vormelijke elementen:

De gevels van de meergezinswoning, garageboxen en eengezinswoningen worden afgewerkt in een grijze gevelsteen in combinatie met een antracietkleurig buitenschrijnwerk.

De wachtgevel van het nieuwe gebouw zal men uitbekleden in grijze gevelplaten.

De voorgestelde materiaalkeuze geeft het gebouw een eigentijdse uitstraling. Door gebruik te maken van deze verschillende gevelmaterialen wordt volgens het groot volume een modern ogend gebouw ontworpen die de beeldkwaliteit van de Weststraat verder ondersteunt.

Het project is bijgevolg visueel-vormelijk te aanvaarden in deze omgeving.

Cultuurhistorische aspecten:

In de nabije omgeving zijn er geen gebouwen gekend die zich bevinden op de inventaris bouwkundig erfgoed of gekend zijn als beschermd monument. Er is bijgevolg geen impact te verwachten op de cultuurhistorische aspecten.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf zal men minimaal wijzigen voor de plaatsing van de gebruikelijke ondergrondse constructies, plaatsing van de funderingen en open infiltratievoorziening. Op het inplantingsplan van de bestaande toestand worden verschillende hoogtepunten aangehaald zodat we een duidelijk beeld hebben van het bestaande terreinprofiel. Op het nieuwe inplantingsplan bevinden zich eveneens hoogtepunten. Vanuit beide plannen kan worden afgeleid dat ter hoogte van de nieuwe garages een hoogtepunt wordt bekomen van -15cm onder het vloerpas van de woning. Dit resulteert dat op een bepaald punt ter hoogte van de aanpalende garages een hoogteverschil komt van zo'n 42cm. Dergelijk hoogteverschil kan een impact hebben op de waterkering van de bestaande garages. Om eventuele waterproblematiek te vermijden is het aangewezen dat het vloerpas van de garages zich dienen te bevinden op dezelfde hoogte van de af te breken magazijn en waarbij het aangewezen is geen reliëfswijzigingen uit te voeren vanaf de noordelijke zijde van de nieuwe garages, met uitzondering de vloerpasshoogte van de achterliggende woningen.

Enkel ter hoogte van de nieuwe eengezinswoningen en bijhorende terrassen kunnen reliëfswijzigingen worden toegestaan. De tuinzones en het achterliggende parkgebied, met uitzondering van de infiltratievoorziening, dienen hun bestaande maaiveldhoogte te behouden.

Mits met bovenstaande rekening te houden zal het project 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 en doordat het volume van het gehele

project groter is dan 3000m³. Er werden verschillende bezwaren, opmerkingen of standpunten ingediend. Hogerop werden deze bezwaarschriften reeds geëvalueerd. Er werd geconcludeerd dat de argumenten in verband met het opvoeren van de grond en de plaatsing van de afsluiting ter hoogte van de perceelsgrenzen gegrond waren. Door de ligging van de achterliggende woningen met beperkte hoogte in woongebied, de aanplant van nieuwe bomen ter compensatie van de 3 te rooien sparren, de voldoende parkeergelegenheden op eigen terrein en aanvaardbare schaduwval werd gesteld dat de overige argumenten uit de bezwaarschriften ongegrond waren. De aanvraag voorziet het plaatsen van een tuinafsluiting in draad met palen en klimopbegroeiing. De bezwaarschriftindiener van het digitale bezwaar, ingediend op 8 september, gaat hiermee niet akkoord. Gezien er geen akkoord is gegeven voor het plaatsen van de tuinafsluiting/haagafsluiting op de perceelsgrens met kadastraal perceel A1070B moet de tuinafsluiting zich volledig bevinden op eigen terrein en dient de klimopaanplanting zich te bevinden op minimaal 50cm van de perceelsgrens. Door een afstand van 50cm toe te passen wordt tegemoetgekomen aan artikel 3.133 van het burgerlijk wetboek. Indien een onderlinge overeenkomst wordt gesloten tussen de bouwheer en de bezwaarschriftindiener kan op deze afstand een afwijking worden toegestaan. Dit dient te worden opgenomen als bijzondere voorwaarde in de beslissing. Gelet op bovenstaande afweging voor de aspecten functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf kan worden gesteld dat de hinderaspecten, alsook de inijkaspecten in deze centrumomgeving eigen zijn en niet zorgen dat het gebruiksgenot van derden in het gedrang wordt gebracht.

Gebruiksgenot:

Elke woonentiteit beschikt over voldoende ruime leefruimtes, slaapruidtes en bergingen waarbij er wordt voldaan aan de gemeentelijke verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit. Het gebruiksgenot voor de gebruikers en bewoners is bijgevolg ruim voldoende. Bij deze aanvraag werd ook advies gevraagd aan de verschillende nutsmaatschappijen. Het hebben van verschillende nutsvoorzieningen binnen de meergezinswoning en eengezinswoningen draagt bij aan het gebruiksgemak, comfort en algemene leefbaarheid van de bewoners, waardoor ze kunnen genieten van een hoogwaardige woonervaring. Mits het naleven van de voorwaarden van de verschillende nutsmaatschappijen kan worden gesteld dat het gebruiksgenot van derden niet in het gedrang wordt gebracht.

Veiligheid in het algemeen:

Tijdens de looptijd van deze vergunningaanvraag werd advies gevraagd aan brandweerzone Midwest – dienst preventie. Vanuit hun advies kunnen we afleiden dat, mits het naleven van de voorwaarden, de veiligheid voor de bewoners en overige gebruikers van de voorgestelde gebouwen en omliggende gebouwen voldoende is.

Conclusie:

Mits het naleven van de verschillende voorwaarden kan worden geconcludeerd dat het project de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat en aanvaardbaar is in deze woonomgeving.

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 **21 oktober 2024** het volgende:

Artikel 1

De aanvraag voor het bouwen van 2 woningen en een meergezinswoning (7 woongelegenheden) met handelszaak en garages na slopen van bestaand gebouw, gelegen te Weststraat 33, 8770 Ingelmunster wordt vergund.

Artikel 2

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

A. Bijzondere voorwaarden

- **Voorwaarden uit het advies van het Agentschap Natuur en Bos na te leven. Deze luiden als volgt:**
 - **Er wordt geen gebruik gemaakt van invasieve soorten bij het inrichten van de tuin.**
- **De nieuw aan te planten bomen dienen een plantmaat te hebben van minimaal 14/16**
- **Voorwaarden uit de adviezen van de verschillende nutsmaatschappijen na te leven.**
- **Het vloerpas van de garages dienen zich te bevinden op dezelfde vloerhoogte van het af te breken magazijn, namelijk 17.06 mTAW**
- **Geen reliëfswijzigingen uit te voeren vanaf de noordelijke zijde van de nieuwe garages tot aan de Beukendreef, met uitzondering de vloerhoogte van de achterliggende woningen en terras. De tuinzones en het achterliggende parkgebied, met uitzondering van de infiltratievoorziening, dienen hun bestaande maaiveldhoogte te behouden.**
- **Ter hoogte van het kadastrale perceel A1070B is het plaatsen van een tuinafsluiting /haagafsluiting op de perceelsgrens niet toegelaten. De tuinafsluiting dient zich volledig bevinden op eigen terrein en waarbij de klimopaanplanting zich dient te bevinden op minimaal 50cm van de perceelsgrens. Door een afstand van 50cm toe te passen wordt tegemoetgekomen aan artikel 3.133 van het burgerlijk wetboek. Indien een onderlinge overeenkomst wordt gesloten tussen de bouwheer en de bezwaarschriftindiener kan op deze afstand een afwijking worden toegestaan.**
- **De groendaken van de eengezinswoningen en garageboxen dienen een opslagcapaciteit hebben van 50 liter/m².**
- **Enkel het zwart water (toiletten) aan te sluiten op een septische put met een minimum volume van 2.000 liter. Het grijs water (douche, lavabo, keuken, ...) dient te worden aangesloten op de overloop van de septische put.**
- **De normbepalingen van hoofdstuk III van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid van 4 juni 2009 dienen te worden nageleefd.**
- **De bestaande huisaansluiting van de te slopen woning in de Weststraat # 33, dient door de aanvrager gedetecteerd te worden. De nieuwe RWA- en DWA-huisaansluiting dienen t.h.v. de rooilijn tot aan en niet dieper dan de bestaande huisaansluiting gebracht te worden (RWA = hemelwater ; DWA = vuilwater). Fluvius zal indien voldoende ruimte de nieuwe huisaansluitputjes t.h.v. de bestaande aansluiting in het voetpad plaatsen. Dit ontslaat de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. Dit kan online via www.fluvius.be.**

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 (bvb: 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 Vlare
- 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 Onroerenderfgoeddecreet 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 2.639,70 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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Ingelmunster, 11/09/2024

ADVIES BRANDVOORKOMING

DOSSIER

- Aard van het bouwwerk: Bouwen van meergezinswoning, 2 eengezinswoningen en garages
- Ligging: Weststraat 33 - 8770 Ingelmunster
- Kadastrale sectie: Sectie A, nrs. 1021R en 1017E
- Referentie plannen: dig. Plannen dd. 8/08/2024 – Architect Vandommele Vincent
- Gegevens bouwheer: PB Building bvba – Hugo Verrieststraat 15/1 - 8870 Emelgem-Izegem
- Datum aanvraag: 8/08/2024

BESCHRIJVING

Nieuwbouw van een meergezinswoning met 7 wooneenheden en een handelsruimte aan de straatzijde.

Het project is opgesplitst in 3 volumes: - een hoofdvolume met 3 bouwlagen met hellend dak aan de straatkant (Weststraat), bestaande uit een handelsruimte en achterliggende 2-kamer appartement op het gelijkvloers, vier 2-kamer-woningen op de verdiepingen 1 en 2 en twee éénkamer appartementen in het hellend dak - een gelijkvloers volume voor de garages tegenaan de linker perceelsgrens en tussen hoofdvolume en woningen achteraan – twee eengezinswoningen achteraan de percelen.

De woningen en garages achteraan zijn bereikbaar via de inrit rechts op het perceel.

Het peil van de hoogst bewoonbare verdieping bevindt zich 10,03m boven peil opstelplaats (peil Weststraat).

OPMERKINGEN

De controle van de wetgeving, KB 7 juli 1994 – Bijlage 3/1 (middelhoge gebouwen) (met de laatste wijziging KB 20 mei 2022), leidt tot volgende opmerkingen:

3. VOORSCHRIFTEN VOOR SOMMIGE BOUWELEMENTEN

3.1 Doorvoeringen door wanden.

Doorvoeringen doorheen wanden van leidingen voor fluida of voor elektriciteit en de uitzetvoegen van wanden mogen de vereiste weerstand tegen brand van de bouwelementen niet nadelig beïnvloeden.

De bepalingen van bijlage 7 « Gemeenschappelijke bepalingen », hoofdstuk 1, zijn van toepassing.

3.2 Structurele elementen.

De structurele elementen beschikken over een brandweerstand zoals weergegeven in tabel 3.1, waarin Ei het laagst gelegen evacuatie-niveau voorstelt:

	Structurele elementen
Boven de vloer van Ei	R 60
Onder Ei, met inbegrip van de vloer van Ei	R 120

Tabel 3.1 – Brandweerstand van structurele elementen

3.3 Verticale wanden en binnendeuren.

Voor de wanden en de deuren die compartimenten afbakenen, geldt 4.1; bakenen zij evacuatiewegen af dan geldt 4.4.

De verticale binnenwanden die lokalen of het geheel van lokalen met nachtbezetting afbakenen hebben EI 60.

De deuren in deze wanden hebben EI 30.

De verticale binnenwanden van archieflokalen hebben EI 60; hun deuren zijn bij brand zelfsluitend of bij brand zelfsluitend en hebben EI 30.

3.5 Gevels

3.5.1 Enkelwandige gevels

3.5.1.1 Scheiding tussen compartimenten

De stijlen van het gordijngeskelet worden ter hoogte van elke bouwlaag aan het gebouwskelet bevestigd. Met uitzondering van de gebouwen die uitgerust zijn met een automatische blusinstallatie, moeten deze bevestigingen R 60 zijn ten opzichte van een brand in een onderliggend en naastgelegen compartiment.

De aansluiting van de compartimentswanden met de gevel heeft minstens EI 60 of EI 60 (i→o).

Om het risico van een branduitbreiding langs de gevel tussen compartimenten in een verticaal of horizontaal vlak te beperken, moet voldaan zijn aan één van de volgende voorschriften:

- (1) ofwel is de gevel ter hoogte van de aansluiting van de gevel met de compartimentswand (horizontaal of verticaal) voorzien van een brandwerend bouwelement.

De figuren van plaat 3.3 tonen de wijze waarop dit bouwelement aangebracht is ten opzichte van een horizontale compartimentswand.

Het omvat:

- hetzij een horizontaal overstek, die minstens E 60 heeft, met breedte "a", gelijk aan of groter dan 0,60 m en dat met de vloer verbonden is (plaat 3.3, figuur A en B);
- hetzij een element samengesteld:
- uit een horizontaal overstek, die minstens E 60 heeft, met breedte "a" en met de vloer verbonden;
- in de bovenliggende bouwlaag, uit een borstwering, die minstens E 60 (o→i) heeft, met hoogte "b";
- in de onderliggende bouwlaag, uit een latei, die minstens E 60 (i→o) heeft, met hoogte "c".

De som van de afmetingen a, b, c en d (vloerdikte) is gelijk aan of groter dan 1 m; elk der afmetingen a, b of c kunnen eventueel nul zijn (plaat 3.3, figuur C tot L).

De figuren van plaat 3.4 tonen de wijze waarop dit bouwelement aangebracht is ten opzichte van een

verticale compartimentswand.

Het omvat:

- hetzij een element dat zich in het verlengde van de gevel bevindt en dat minstens E 60 (i↔o) heeft; de breedte van dit element (b_1+b_2+a) (plaat 3.4, figuur A en B) bedraagt ten minste 1 m; de delen van dit element die links en rechts van de hartlijn van de gemene muur gelegen zijn, zijn ten minste 0,50 m breed, indien het gaat om twee verschillende gebouwen ($a_1 \geq 0,50$ m en $a_2 \geq 0,50$ m);
 - hetzij een verticaal overstek die zich bevindt in de hartlijn van de muur die de scheiding vormt tussen de twee gebouwen of compartimenten en die minstens E 60 (o→i) (plaat 3.4, figuur C) of E 60 (i→o) (plaat 3.4, figuur D) heeft; de lengte van dit element (b_1+b_2+a) bedraagt ten minste 1 m;
 - hetzij een combinatie van de vorige elementen op zulke wijze dat de som van de lengtes ten minste 1 m bedraagt (plaat 3.4, figuur E).
- (2) ofwel heeft de gevel minstens hetzij E 30 (i↔o) over de volledige hoogte van het gebouw (plaat 3.5 - figuur A) hetzij E 60 (i→o) om de twee bouwlagen (plaat 3.5 - figuur B).
- (3) ofwel zijn de compartimenten gelegen langs de gevels uitgerust met een automatische blusinstallatie van het type sprinkler die is aangepast aan de aanwezige risico's (plaat 3.5, figuur C).

3.5.1.2 Tegenover elkaar staande gevels en gevels die een tweevlakshoek vormen
Om te vermijden dat een brand tussen twee compartimenten kan overslaan:

a) ofwel, als gevels tegenover elkaar staan of een inspringende tweevlakshoek vormen, dan bedraagt de afstand (in m) tussen de geveldelen die niet minstens E 60 of E 60 (o→i) hebben, ten minste:

$1+7 \cos \alpha$ voor $0^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$

1 voor $90^\circ < \alpha \leq 180^\circ$

waarbij α de ingesloten hoek is (plaat 3.6).

b) ofwel mag de straling van een brand tussen gevels behorende tot verschillende compartimenten niet meer dan 15 kW/m² bedragen.

OPMERKINGEN:

-De ramen zijn 30cm achter slag getekend. Deze dienen op meerdere plaatsen zo uitgevoerd om te voldoen aan art. 3.5.1.

-Bijzondere aandacht dient te gebeuren op de afwerking van de horizontale en verticale slagen.

3.6 Daken.

De platte daken en de daken met een lichte helling (hellingshoek niet meer dan 10°) hebben R 60.

Deze eis is niet van toepassing als de onderdakvloer REI 60 (plaat 3.7) heeft en als de eventuele toegang tot de ruimte onder het dak, die leeg dient te zijn, gebeurt langs deuren of luiken met EI1 30.

Deze eis is ook niet van toepassing op de daken waarvan de oppervlakte kleiner is dan of gelijk aan 100 m².

In hellende daken mogen vensteropeningen voorzien worden, indien voor de gedeeltes van de hellende daken ter hoogte van de scheiding tussen compartimenten voldaan wordt aan punt 3.5.1.1 van dezelfde bijlage.

OPMERKINGEN:

-
-

4. VOORSCHRIFTEN INZAKE CONSTRUCTIE VAN COMPARTIMENTEN EN EVACUATIERUIMTEN

4.1 Compartimenten.

De wanden tussen de compartimenten hebben EI 60.

Voor de gevel- of buitenwanden geldt 3.5.

De verbinding tussen twee compartimenten is slechts toegestaan indien zij geschiedt via een sas dat de volgende kenmerken heeft:

1. het bevat zelfsluitende deuren met EI1 30;
2. de wanden hebben EI 60;
3. de oppervlakte bedraagt minimum 2 m².

De deuren mogen bij brand zelfsluitend zijn op voorwaarde dat het gebouw is uitgerust met een automatische branddetectie van het type totale bewaking die automatisch een aanduiding van de brandmelding en de plaats ervan aangeeft en waarvan de detectoren aangepast zijn aan de aanwezige risico's.

4.2 Binnentrappenhuizen.

4.2.1 Algemeen.

De trappen die verscheidene compartimenten verbinden zijn omsloten.

De grondbeginselen van 2 "Compartimentering en evacuatie" zijn erop van toepassing.

4.2.2 Opvatting.

4.2.2.1 De binnenwanden van de trappenhuizen hebben minstens EI 60.

Hun buitenwanden mogen beglaasd zijn indien deze beantwoorden aan de eisen gesteld in punt 3.5.

4.2.2.2 De trappenhuizen moeten toegang geven tot een evacuatieniveau en tot alle bovenliggende bouwlagen, met uitzondering van de gevallen bedoeld in punt 4.2.2.3, derde en vierde alinea.

4.2.2.3 Op iedere bouwlaag wordt de verbinding tussen de evacuatieweg en het trappenhuis verzekerd door een zelfsluitende deur met EI1 30 die toegang geeft tot een overloop in het trappenhuis. Deze deur draait open in de vluchtzin en mag niet uitgerust zijn met een vergrendelingsstelsel dat haar opening zou beletten. Haar nuttige breedte is groter dan of gelijk aan de vereiste nuttige breedte en bedraagt ten minste 0,80 m.

De deuren mogen bij brand zelfsluitend zijn op voorwaarde:

- dat het gebouw is uitgerust met een automatische branddetectie van het type totale bewaking die automatisch een aanduiding van de brandmelding en de plaats ervan aangeeft en waarvan de detectoren aangepast zijn aan de aanwezige risico's;
- en dat alle compartimenten die door dit trappenhuis worden bediend, uitsluitend dagbezetting hebben.

Een rechtstreekse verbinding van elke bouwlaag van een duplex met het trappenhuis is niet vereist, op voorwaarde dat:

- de totale oppervlakte van het duplexcompartiment of het duplexappartement kleiner is dan of gelijk is aan 300 m²;
- de oppervlakte van de bouwlaag van de duplex die niet rechtstreeks evacueert via het trappenhuis, kleiner is dan of gelijk is aan 150 m².

De rechtstreekse verbinding van elke bouwlaag van een triplex met het trappenhuis is niet vereist, op voorwaarde dat:

- de oppervlakte van elke bouwlaag van de triplex die niet rechtstreeks evacueert via het trappenhuis, kleiner is dan of gelijk is aan 100 m²;
- de verbinding met de triplex minstens gebeurt:
 - o voor een triplex met uitsluitend dagbezetting die zich uitstrekt over het evacuatie niveau (E), de onmiddellijk hoger gelegen bouwlaag (E+1) en de onmiddellijk lager gelegen bouwlaag (E-1), vanaf de bouwlaag gelegen op het evacuatie niveau;
 - o in de andere gevallen, vanaf de laagst gelegen bouwlaag en één van de twee andere bouwlagen.

4.2.2.4 Indien verscheidene compartimenten in een zelfde horizontaal vlak liggen, mogen zij een of meerdere gemeenschappelijke trappenhuizen hebben op voorwaarde dat deze toegankelijk zijn vanuit elk compartiment via een verbinding die voldoet aan de vereisten van 4.2.2.3.

4.2.2.5 De trappenhuizen die de ondergrondse bouwlagen bedienen, mogen niet rechtstreeks het verlengde zijn van degene die de bouwlagen boven een evacuatie niveau bedienen.

Dit sluit niet uit dat het ene boven het andere mag liggen, mits volgende voorwaarden:

1. de wanden die ze scheiden hebben EI 60;
2. de toegang van ieder trappenhuis tot het evacuatie niveau geschiedt overeenkomstig de vereisten van 4.2.2.3.

4.2.2.6 Bovenaan elk binnentrappenhuis zit een verluchttingsopening met een doorsnede van minimum 1 m² en die uitmondt in de open lucht. Deze opening is normaal gesloten; voor het openen gebruikt men een handbediening die goed zichtbaar geplaatst is op het evacuatie niveau.

Deze eis geldt niet voor trappenhuizen tussen evacuatie niveau en ondergrondse bouwlagen.

4.2.2.7 Alleen de volgende voorwerpen zijn toegelaten in de trappenhuizen:

- detectiemiddelen;
- blusmiddelen, met uitzondering van de muurhaspels;
- signalisatietoestellen;
- verlichtingstoestellen;
- verwarmingstoestellen;
- ventilatieinrichtingen;
- ontrokkingsinrichtingen.

De elektrische leidingen, de verluchttingskokers en de ontrokkingskokers zijn alleen toegelaten als zij slechts dienen voor de werking van de voornoemde voorwerpen die in het trappenhuis geïnstalleerd zijn.

Waterleidingen zijn toegelaten in de trappenhuizen.

Elke andere leiding is verboden in de trappenhuizen.

Liften zijn toegelaten in een trappenhuis dat de bouwlagen boven een evacuatie niveau bedient, onder de volgende voorwaarden:

1. dat de compartimenten die door dit trappenhuis met liften worden bediend, ook door andere trappenhuizen worden bediend;
2. dat deze andere trappenhuizen geen liften hebben;

3. en dat de werkelijke nuttige breedte van dit trappenhuis met liften wordt gehalveerd (volgens bijlage 1 "Terminologie").

4.2.2.8 In de gebouwen met niet meer dan 10 appartementen die door hetzelfde binnentrappenhuis wordt bediend, mag de verbinding tussen elk appartement en dit trappenhuis, afwijkend van punt 4.2.2.3, verzekerd worden door een deur EI1 30 onder volgende voorwaarden:

1. dat deze deur enkel in geval van brand zelfsluitend is. In het dagelijks gebruik, is deze deur niet zelfsluitend; (deursluiser met vrijloofunctie)
2. en dat het gebouw uitgerust is met een automatische branddetectie-installatie:
 - a) die minstens het volgende bewaakt:
 - het gemeenschappelijk binnentrappenhuis;
 - en in elk appartement de zone in de buurt van de deur die toegang geeft tot het trappenhuis;
 - b) dat een aanduiding van de brandmelding geeft;
 - c) en waarvan de detectoren aangepast zijn aan de aanwezige risico's.

De appartementsdeuren die uitgeven op het trappenhuis mogen tegen de vluchtzin opendraaien. En afwijkend van punt 4.2.2.7, zijn de muurhaspels toegelaten in de trappenhuizen.

4.2.3 Trappen.

4.2.3.1 Constructiebepalingen:

De trappen hebben de volgende kenmerken:

1. evenals de overlopen hebben zij R 60 of zijn op dezelfde manier ontworpen als eenbetonplaat met R 60;
2. zij zijn voorzien van massieve stootborden;
3. zij zijn aan beide zijden, ook langsheen de overlopen, uitgerust met een leuning; voor de trappen met een nuttige breedte, kleiner dan 1,20 m, is één leuning voldoende, voor zover er geen gevaar is voor het vallen;
4. de aantrede van de treden is in elk punt ten minste 20 cm;
5. de optrede van de treden mag niet meer dan 18 cm bedragen;
6. hun helling mag niet meer dan 75 % bedragen (maximale hellingshoek 37°);
7. zij zijn van het rechte type. Maar "wenteltrappen" worden toegestaan zo ze verdreven treden hebben en zo hun treden, naast de hiervoor vermelde vereisten, (met uitzondering van voornoemd punt 4), ten minste 24 cm aantrede hebben op de looplijn.

4.2.3.2 Nuttige breedte van traparmen, overlopen en sassen.

De nuttige breedte is ten minste gelijk aan 0,80 m en bereikt ten minste de vereiste nuttige breedte b berekend volgens bijlage 1 "Terminologie".

De deurzwaai mag de nuttige breedte van de overlopen niet beperken tot een waarde die kleiner is dan b.

De traparmen en de overlopen der trappenhuizen van één zelfde compartiment mogen in hun nuttige breedte niet meer dan één doorgangseenheid verschillen.

Bevat een compartiment lokalen met speciale bestemming dan wordt de theoretische nuttige trapbreedte (volgens bijlage 1 "Terminologie") op basis van hun aantal gebruikers slechts berekend over de hoogte tussen dit compartiment en het evacuatie niveau.

OPMERKINGEN:

-Het gebouw en de deuren van de appartementen dienen te voldoen aan art. 4.2.2.8.

4.4.2 **Op een evacuatie niveau**

De verticale binnenwanden van de evacuatiewegen die trappenhuizen verbinden met de openbare weg hebben EI 60 en de deuren van de lokalen die op deze wegen uitgeven zijn zelfsluitend en hebben EI1 30.

De deuren mogen bij brand zelfsluitend zijn op voorwaarde:

- dat het gebouw is uitgerust met een automatische branddetectie van het type totale bewaking die automatisch een aanduiding van de brandmelding en de plaats ervan aangeeft en waarvan de detectoren aangepast zijn aan de aanwezige risico's;
- en dat alle compartimenten die door deze evacuatiewegen worden bediend, alsook alle compartimenten die worden bediend door trappenhuizen die naar deze evacuatiewegen leiden, uitsluitend dagbezetting hebben.

De appartementsdeuren die uitgeven op de evacuatieweg mogen nochtans bij brand zelfsluitend zijn op voorwaarde:

- dat deze deuren enkel in geval van brand zelfsluitend zijn. In het dagelijks gebruik, zijn deze deuren niet zelfsluitend (deursluiser met vrijlooppunt);
- en dat het gebouw is uitgerust met een automatische branddetectie van het type totale bewaking die automatisch een aanduiding van de brandmelding en de plaats ervan aangeeft en waarvan de detectoren aangepast zijn aan de aanwezige risico's.

De evacuatiewegen die geen trappenhuizen verbinden met de openbare weg moeten beantwoorden aan de voorschriften van 4.4.3.

Op zulk niveau geschiedt de toegang tot het trappenhuis overeenkomstig 4.2.2.3.

De evacuatieweg mag de ingangshal omvatten. Deze hal mag de toegang tot de liften en niet afgesloten ruimten omvatten bestemd voor het onthaal en bijbehorende diensten met uitzondering van drankgelegenheden of restauratieplaatsen.

Op een evacuatiel niveau mogen geen uitstalramen van bouwdelen met een commerciële functie, die geen EI 60 hebben, uitgeven op de evacuatieweg die de uitgangen van andere bouwdelen verbindt met de openbare weg, met uitzondering van de laatste 3 m van deze evacuatieweg.

OPMERKINGEN:

- *De deuren van het tellerlokaal en de technische ruimte dienen zelfsluitend en hebben EI1 30.*

4.5 Signalisatie.

Het volgnummer van elke bouwlaag wordt duidelijk aangebracht op de overlopen en in de vluchtruimten bij trappenhuizen en liften.

De aanduiding van de uitgangen en nooduitgangen dient te voldoen aan de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk.

OPMERKINGEN:

- *De nodige signalisatie dient voorzien te worden.*

5. CONSTRUCTIEVOORSCHRIFTEN VOOR SOMMIGE LOKALEN EN TECHNISCHE RUIMTEN

5.1 Technische lokalen en ruimten.

5.1.1 Algemeen.

Een technisch lokaal of een geheel van technische lokalen vormt een compartiment. Dit compartiment kan over verscheidene opeenvolgende bouwlagen reiken.

5.4 Winkel- of handelscomplex

De inrichting van winkellokalen die op binnengalerijen uitgeven wordt toegelaten op een evacuatie niveau en op de aangrenzende bouwlagen mits:

1. het complex met zijn galerijen van de overige bouwdelen gescheiden is door wanden met EI 60;
2. de overige bouwdelen hun eigen uitgangen hebben onafhankelijk van de uitgangen van het winkel- of handelscomplex.

De scheidingswanden tussen de handelslokalen hebben EI 30 en lopen door in het eventueel verlaagd plafond. Dit laatste voorschrift vervalt indien het winkelcomplex voorzien is van een automatische blusinstallatie van het type sprinkler die is aangepast aan de aanwezige risico's.

6. UITRUSTING VAN DE GEBOUWEN

6.1 Liften en goederenliften

6.1.1 Algemeen

6.1.1.1 De machine en de bijhorende onderdelen van een lift of goederenlift zijn niet toegankelijk, behalve voor het onderhoud, de controle en de noodgevallen. De aandrijving bevindt zich:

- ofwel in een machinekamer;
- ofwel in de schacht;

De controleorganen mogen toegankelijk zijn vanaf het bordes, op voorwaarde dat ze de vereiste brandwerendheid van de bordeswand of de wand van de schacht waarin ze worden geplaatst niet nadelig beïnvloeden.

6.1.1.2 In geval van abnormale stijging van de temperatuur van de machine en/of van de andere elektrische uitrustingen, moeten de liften stoppen op een bordes zodat de passagiers kunnen uitstappen.

Een automatische terugkeer naar de normale werking is enkel mogelijk na voldoende afkoeling.

6.1.1.3 In de schacht(en) mag geen enkele blusinrichting met water opgesteld staan.

6.1.2 Opmatting

6.1.2.1 Het geheel bestaande uit één of meer schachten en de eventuele machinekamer, alsook toegangsbordessen die een sas moeten vormen, is omsloten door wanden met EI 60.

Hun buitenwanden mogen beglaasd zijn indien deze beantwoorden aan de eisen gesteld in punt 3.5.

De toegangsdeuren tussen het compartiment en het sas hebben EI 30 en zijn zelfsluitend of zelfsluitend bij brand.

Als de oppervlakte van het sas kleiner is dan de oppervlakte van de kooi van de lift of goederenlift, is de toegangsdeur tussen het compartiment en het sas, een bij brand zelfsluitend draaideur EI 30 bediend door een branddetectie-installatie die minstens het volgende omvat:

- een rookdetectie in de schacht;
- en een rookdetectie in het compartiment in de omgeving van de toegangsdeur tot het sas.

Het toegangsbordes van de lift(en) mag deel uitmaken van de evacuatieweg.

In de gevallen bedoeld in de laatste lid van punt 4.2.2.7 en in punt 4.2.2.8, mogen het liftbordes en het trapbordes gemeenschappelijk zijn. Het trappenhuis en de liftkoker vormen dan slechts één geheel.

In een middelhoog gebouw, mag de gemeenschappelijke hal van de appartementen die door een of meerdere zelfde binnentrappenhuisen bediend wordt, als sas van de liften beschouwd worden, indien

het aantal appartementen dat via deze gemeenschappelijk hal evacueert kleiner is dan of gelijk aan 6 appartementen.

De deuren die uitgeven op de gemeenschappelijke hal van die appartementen, mogen openen in de tegengestelde richting van de evacuatie en niet zelfsluitend zijn.

- 6.1.2.2 Het geheel van de schachtdeuren van de lift of goederenlift heeft E 30. De brandwerendheid volgens de norm NBN EN 81-58, waarbij de bordeswand aan de kant van het bordes aan het vuur blootgesteld wordt. De bordeswand zal beproefd worden met de eventuele bedienings- en controleorganen die daarvan deel uitmaken.

De volgens andere methodes geteste schachtdeuren worden aanvaard overeenkomstig het koninklijk besluit van 12 april 2016 betreffende het op de markt brengen van liften en veiligheidscomponenten voor liften, op voorwaarde dat ze ten minste dezelfde graad van brandweerstand hebben.

Deze vereisten zijn niet van toepassing op de gevallen bedoeld in de laatste lid van punt 4.2.2.7 en in punt 4.2.2.8.

6.1.3 Verluchting

- 6.1.3.1 De schacht, de machinekamer of het geheel schacht en machinekamer worden op een natuurlijke manier verlucht via buitenluchtmonden in het bovenste gedeelte.
De schacht of het geheel schacht en machinekamer mogen echter verlucht worden via binnenluchtmonden op voorwaarde dat de opvatting van de lift of goederenlift voldoet aan:
- ofwel het geval beschreven in a) van punt 6.1.2.3;
 - ofwel het geval beschreven in b) van punt 6.1.2.3 in zoverre dat de bouwla(a)g(en) waar de voorschriften van de punten 6.1.2.1 en 6.1.2.2 niet zijn vereist, zich boven de overige bouwlagen bevind(t)(en).
- 6.1.3.2 De verluchtingsopeningen hebben een minimale doorsnede van 1 % van de horizontale oppervlakte van de ruimte waaruit de lucht wordt afgevoerd.
De schacht en de machinekamer van een oleohydraulische lift moeten echter afzonderlijk van elkaar verlucht worden.
- 6.1.3.3 De verluchtingsopeningen mogen uitgerust worden met gemotoriseerde verluchtungskleppen waarvan de opening als volgt bevolen:
- automatisch bevolen wordt om de gebruikers van de lift een toereikende verluchting te verzekeren, zelfs bij een langdurige stilstand;
 - automatisch bevolen wordt bij een abnormale temperatuurstijging van de machine en/of de controleorganen;
 - automatisch bevolen wordt bij de detectie van een brand in de schacht en/of in de machinekamer;
 - automatisch bevolen wordt bij de detectie van een brand in het gebouw, indien dit uitgerust is met een algemene branddetectie-installatie;
 - automatisch bevolen wordt bij een defect aan de energiebron, de voeding of de bediening (toestel met positieve veiligheid);
 - manueel via een bediening op een evacuatie-niveau.

6.1.4 Werking bij brand.

De werking van de liften bij brand beantwoordt aan de volgende voorschriften of elke andere regel van goed vakmanschap die een gelijkwaardig veiligheidsniveau biedt, overeenkomstig het koninklijk besluit van 12 april 2016 betreffende het op de markt brengen van liften en veiligheidscomponenten voor liften.

Het werkingsprincipe van de liften bij brand bestaat eruit dat wanneer een signaal dat op een

brand wijst wordt ontvangen van de branddetectie-installatie of een manuele oproepvoorziening, de liftkooi naar het aangeduide liftbordes wordt gebracht om de passagiers daar toe te laten uit te stappen en vervolgens de lift uit de normale dienst te halen.

- 6.1.4.1 De werking van de liften bij brand beantwoordt aan de voorschriften van de norm NBN EN 81-73.
- 6.1.4.2 Het bordes van de lift op het evacuatie niveau wordt vastgelegd als aangeduide liftbordes.
- 6.1.4.3 Elke liftbatterij is minstens voorzien van een manuele oproepvoorziening op een evacuatie niveau. Bovendien, als het gebouw uitgerust is met een algemene branddetectie-installatie of met een branddetectie-installatie in de schachten en/of in de machinekamers, moet deze installatie in geval van brand een signaal doorgeven naar de liften.
- 6.1.4.4 Wanneer er een algemene of gedeeltelijke detectie in het gebouw vereist is en de machinerie van de liften en goederenliften bevindt zich in de schacht, dient een rookdetectie geplaatst te worden in de schacht.
- 6.1.4.5 Indien door een branddetectie-installatie een brand gedetecteerd wordt op het bordes dat overeenstemt met het aangeduide hoofdbordes, moet de lift een of meer bijkomende elektrische signalen krijgen opdat de liftkooi naar het aangeduide vervangende bordes wordt afgeleid.
- 6.1.4.6 Wanneer de liften bij brand op het aangeduide bordes staan, moet de mogelijkheid bestaan dat de brandweer gemakkelijk kan controleren dat de liftkooien daar staan en dat niemand in de lift opgesloten is.
Liften die, bij hun komst op het aangeduide bordes, met open deuren stilstaan en buiten normale werking worden gesteld, voldoen aan deze vereiste.
- 6.1.4.7 De lift kan enkel terug in normale werking gesteld worden door een bevoegde persoon.
- 6.1.4.8 Voor de gebouwen waarvoor de aanvraag voor de bouw werd ingediend voor 1 april 2017, gelden de volgende afwijkende bepalingen:
 - Punt 6.1.4.1: Enkel van toepassing op liften die ontworpen of gemoderniseerd werden na 31 maart 2017.
- 6.4.1.1 Deze lift moet zodanig ontworpen en gebouwd worden dat de toegang en het gebruik door personen met beperkte mobiliteit niet belemmerd of verhinderd wordt.
- 6.4.1.2 Op alle bouwlagen vormen de liftborden een sas dat beantwoordt aan de voorschriften van punt 6.1.2.1 waarbij de oppervlakte gelijk is aan of groter is dan de oppervlakte van de liftkooi.
- 6.4.1.3 De liftkooien zijn ten minste toegankelijk voor een persoon in een rolstoel en een begeleidende persoon.
De minimale afmetingen van de liftkooien zijn 1,1 m (breedte) x 1,4 m (diepte).
- 6.4.1.4 De schachtdeuren openen en sluiten automatisch en hebben een nuttige breedte van ten minste 0,90 m.
- 6.4.1.5 De evacuatie gebeurt onder toezicht van een bevoegd persoon. Hiertoe is de lift uitgerust met een schakelaar met "evacuatie sleutel" die het mogelijk maakt dat een bevoegd persoon de bediening van de lift overneemt.
- 6.4.1.6 De liften bestemd voor de evacuatie van personen met beperkte mobiliteit worden aangeduid met een duidelijke en herkenbare signalering.
- 6.4.1.7 De lift moet een intercomsysteem bevatten dat mondelinge tweerichtingscommunicatie toelaat als de lift in evacuatiemodus is. Dit systeem moet toelaten om te communiceren tussen de liftkooi, het evacuatie niveau en de machinekamer of het paneel van de hulpverleningsoperaties.
De communicatie-uitrusting in de liftkooi en op het evacuatie niveau moet een ingebouwde microfoon en luidspreker bevatten, een telefoon met hoorn is niet toegelaten.
De bedrading van het communicatiesysteem moet in de liftschacht en/of in voorkomend geval in de machinekamer geïnstalleerd zijn.
- 6.4.1.8 Met uitzondering van de liften die slechts twee bouwlagen bedienen, moet elk liftbordes een intercomsysteem bevatten dat mondelinge tweerichtingscommunicatie toelaat als de lift in evacuatiemodus is. Dit systeem moet toelaten om te communiceren tussen elk liftbordes, het evacuatie niveau en de machinekamer of het paneel van de hulpverleningsoperaties, zodat de bouwlagen waarop personen met beperkte mobiliteit die dienen geëvacueerd te worden zich bevinden kunnen herkend worden en deze informatie aan de persoon belast met de evacuatie kan doorgegeven worden.

De communicatie-uitrusting op elk liftbordes en op het evacuatie-niveau moet een ingebouwde microfoon en luidspreker bevatten, een telefoon met hoorn is niet toegelaten. Het communicatiesysteem is zo ontworpen dat de werking ervan verzekerd blijft in geval van defect van het communicatiesysteem van de liftkooi bedoeld in punt 6.4.1.7.

6.5 Elektrische laagspanningsinstallaties voor drijfkracht, verlichting en signalisatie.
6.5.1 Zij voldoen aan de voorschriften van de geldende wettelijke en reglementaire teksten, evenals aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.).

6.5.2 De elektrische leidingen die installaties of toestellen voeden die bij brand absoluut in dienst moeten blijven, worden zodanig geplaatst dat de risico's van algehele buitendienststelling gespreid zijn.

Op hun tracé tot aan het compartiment waar de installatie zich bevindt, hebben de elektrische leidingen de volgende brandweerstand:

- a) ofwel een intrinsieke brandweerstand die minimaal:
 - PH 60 bedraagt volgens NBN EN 50200 voor leidingen waarvan de buitendiameter kleiner is dan of gelijk aan 20 mm en waarvan de doorsnede van de geleiders kleiner is dan of gelijk aan 2,5 mm²;
 - Rf 1 h bedraagt volgens add. 3 van NBN 713-020 voor leidingen waarvan de buitendiameter groter is dan 20 mm of waarvan de doorsnede van de geleiders groter is dan 2,5 mm²;
- b) ofwel Rf 1 h, volgens add. 3 van NBN 713-020, voor leidingen zonder intrinsieke brandweerstand die in kokers zijn geplaatst

Deze vereisten zijn niet van toepassing indien de werking van de installaties of toestellen verzekerd blijft zelfs bij het uitvallen van de energievoeding.

De bedoelde installaties of toestellen zijn:

- a) de veiligheidsverlichting en eventueel de vervangingsverlichting;
- b) de installaties voor melding, waarschuwing en alarm;
- c) de installaties voor rookafvoer;
- d) de waterpompen voor de brandbestrijding en eventueel de ledigingspompen;
- e) De speciale liften bedoeld in 6.4.

6.5.3 Autonome stroombronnen.
De stroomkringen waarvan sprake in 6.5.2 moeten kunnen worden gevoed door één of meer autonome stroombronnen. Het vermogen van die bronnen moet voldoende zijn om gelijktijdig alle aan die stroomkringen aangesloten installaties te voeden.

Zodra de normale stroom uitvalt, verzekeren de autonome bronnen automatisch en binnen 1 minuut, de werking gedurende één uur van de bovenvermelde installaties.

6.5.4 Veiligheidsverlichting.
De veiligheidsverlichting voldoet aan de voorschriften van de normen NBN EN 1838, NBN EN 60 598-2-22 en EN 50 172.

Deze veiligheidsverlichting mag gevoed worden door de normale stroombron, maar valt deze uit, dan moet de voeding geschieden door één of meer autonome stroombronnen.

Autonome verlichtingstoestellen aangesloten op de kring die de betrokken normale verlichting voedt, mogen eveneens gebruikt worden voor zover zij alle waarborgen voor een goede werking bieden.

OPMERKINGEN:

- Deze dienen voorzien te worden.

6.8 Inrichtingen voor melding, waarschuwing, alarm en brandbestrijding.

De melding, de waarschuwing, het alarm en de brandbestrijdingsmiddelen worden bepaald in akkoord met de brandweer, volgens de volgende leidraad.

6.8.1 In de gebouwen zijn inrichtingen voor melding en brandbestrijding verplicht.

6.8.2 Aantal en plaats van de toestellen voor brandmelding, waarschuwing, alarm en brandbestrijding.

6.8.2.1 Het aantal toestellen wordt bepaald door de afmetingen, de toestand en het risico in de lokalen. De toestellen worden in voldoende aantal oordeelkundig gespreid, zodat zij elk punt van de betrokken ruimte kunnen bedienen.

6.8.2.2 De toestellen die menselijke interventie vergen, worden aangebracht op zichtbare of helder aangeduide plaatsen die in alle omstandigheden vrij bereikbaar zijn. Zij bevinden zich onder meer nabij uitgangen, op overlopen, in gangen en worden derwijze aangebracht dat zij de circulatie niet hinderen en niet beschadigd of omgestoten kunnen worden.

De buiten geplaatste toestellen worden desnoods tegen alle weersomstandigheden beschermt.

6.8.2.3 De signalisatie voldoet aan de geldende voorschriften.

6.8.3 Brandmelding.

6.8.3.1 De melding van ontdekking of detectie van brand moet terstond aan de brandweerdiensten kunnen worden doorgegeven door een meldingstoestel per compartiment; maar in de gebouwen waarvan de oppervlakte per bouwlaag kleiner is dan 500 m² volstaat één meldingstoestel, voor het gebouw.

6.8.3.2 De nodige verbindingen worden bestendig en terstond verzekerd door telefoon- of elektrische lijnen, of door elk ander systeem dat dezelfde werkingswaarborgen en dezelfde gebruiksfaciliteiten biedt.

6.8.3.3 Elk toestel dat de verbinding tot stand kan brengen mits menselijke interventie, draagt een bericht over zijn bestemming en gebruiksaanwijzing.

Gaat het om een telefoontoestel, dan vermeldt dit bericht het te vormen oproepnummer, tenzij de verbinding rechtstreeks of automatisch geschiedt.

6.8.4 Waarschuwing en alarm.

De waarschuwings- en alarmseinen of -berichten kunnen door alle betrokken personen opgevangen worden en mogen niet onder elkaar noch met andere seinen kunnen worden verward.

Hun elektrische kringen verschillen van elkaar.

6.8.5 Brandbestrijdingsmiddelen.

6.8.5.1 Algemeen.

De brandbestrijdingsmiddelen bestaan uit toestellen of installaties die al dan niet automatisch zijn.

De snelblussers en de muurhaspels dienen voor eerste interventie, dit wil zeggen dat zij bestemd zijn voor gebruik door bewoners.

6.8.5.2 Draagbare of mobiele snelblussers.

Voor bijzonder brandgevaar worden deze toestellen gekozen in functie van de aard en de omvang van dit gevaar.

6.8.5.3 Muurhaspels met axiale voeding, muurhydranten.

6.8.5.3.1 Het aantal en de plaats van deze toestellen worden bepaald door de aard en de omvang van het brandgevaar.

Indien de oppervlakte van een gebouw kleiner is dan 500 m² is geen muurhaspel verplicht (behoudens bij speciale risico's). In alle andere gevallen wordt het aantal muurhaspels als volgt bepaald:

1. de waterstraal bereikt elk punt van een compartiment;
2. compartimenten groter dan 500 m² beschikken over ten minste 1 muurhaspel.

Het perskoppelstuk van de eventuele muurhydranten is aangepast aan de koppelingen gebruikt door de brandweer.

6.8.5.3.2 De stijgleiding die eventuele toestellen voedt met water onder druk, heeft de volgende kenmerken: de binnendiameter en de voedingsdruk moeten zodanig zijn dat de druk aan de minst bedeelde haspel beantwoordt aan de voorschriften van NBN EN 671-1, ermee rekening houdend dat 3 haspels met axiale voeding gelijktijdig moeten kunnen werken gedurende 1/2 h.

OPMERKINGEN:

- er dienen handbediende brandmelders te worden voorzien op elke niveau
- er dienen draagbare blustoestellen te worden voorzien met een minimale inhoud van één bluseenheid per 150m² en een minimaal één per niveau
- voor meergezinswoningen met compartimenten kleiner dan 500m² kunnen de haspels en muurhydranten worden vervangen door een droge stijgleiding met voor de brandweer in de onmiddellijk omgeving van de toegang tot het gebouw een dsp koppeling van diameter 70mm en met op iedere verdieping een bolafsluitkraan en een dsp koppeling van diameter 45mm

ADVIES

Het advies is **GUNSTIG** mits naleving van bovenvermelde opmerkingen.

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 Waarnemend
Zoncommandant



Lt. Mommerency Cl.
Technicus brandvoorkoming

Kapt Toon Dumoulin
Diensthoofd Risicobeheer

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**
2024097313

Ons kenmerk
24-212269

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 stedenbouwkundige handelingen.

Onderwerp

Bouwen van meergezinswoning, garages en twee woningen.

Datum van ontvangst

08-08-2024

Aanvrager(s)

Naam PB Building
Adres Hugo Verrieststraat 15_1, 8870 Izegem

Situering totale aanvraag

Ingelmunster: 36007A1021/00R000, 36007A1019/00E000, 36007A1070/00A000, 36007A1017/00E000

Ruimtelijke bestemming

woongebieden, parkgebieden

Beschermingsstatus

Het perceel ligt op een tiental meter van het VEN-gebied 'de Mandelhoek' (gebiedsnummer 125).

Biologische waarderingskaart

Het project grenst aan een biologisch waardevolle bomenrij (kb).

Het project zelf staat gekarteerd als biologisch minder waardevol: minder dichte bebouwing (ua).

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 26 bis §2 van het natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets).

Bespreking aanvraag

De aanvraag betreft het slopen van bestaande bebouwing, het bouwen van een meergezinswoning met handelszaak), het bouwen van twee ééngezinswoningen en het vellen van drie sparren.

De bebouwing is volledig gelegen in het woongebied en daarvoor geeft het Agentschap voor Natuur en Bos geen advies. In de nota vermeldt de aanvrager dat er drie sparren gerooid worden voor de bouw van de twee woningen en dat deze ook in parkgebied gelegen zouden zijn. Het is niet duidelijk of ze in woongebied of in parkgebied liggen. Gezien er een heraanplant wordt voorzien wordt er voldaan aan de zorgplicht.

Het deel in het parkgebied wordt ingericht als een gemeenschappelijke tuin. De huidige beplanting wordt verwijderd. Er wordt een heraanplant voorzien.

De aanvrager wenst bomen aan te planten zoals zomereik, beuk, moerasedik en moerascipres alsook een bloemenweide in te zaaien en oeverbeplanting bij de wadi te voorzien. Er wordt aangeraden om inheemse soorten te voorzien. In het VEN-gebied is het namelijk verboden om uitheemse soorten te introduceren (cfr. Maatregelenbesluit art. 6), ook onrechtstreeks. Er bestaat immers een kans door de keuze van aanplant naast het VEN-gebied dat uitheemse soorten in het VEN-gebied worden geïntroduceerd.

Bespreking verscherpte natuurtoets

De aanvrager heeft geen verscherpte natuurtoets ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsplichtige activiteit geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN zal veroorzaken als voldaan wordt aan onderstaande voorwaarde.

Conclusie

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

- Er wordt geen gebruik gemaakt van invasieve soorten bij het inrichten van de tuin.

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarde.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

Artikel 6 Besluit van de Vlaamse Regering houdende maatregelen ter uitvoering van het gebiedsgericht natuurbeleid 21.11.2003

Onderstaande doelstellingen of zorgplichten zijn hierbij van toepassing:

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

Hoogachtend,

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



Omgevingsloket projectnummer: OMV-2024097313
Nummer projectaanvraag: 5000075976
Contactpersoon: riolering.centrum@fluvius.be
Datum: 13/08/2024

Adviesverlening voor uw project te Ingelmunster, Weststraat 33

Naar aanleiding van uw aanvraag over de stedenbouwkundige vergunning voor bovenvermeld project geven we volgend advies voor riolering.

Dit advies handelt over de technische aansluitbaarheid op het openbaar rioleringsnetwerk indien aanwezig. **Dit desbetreffende bouwproject dient aan te sluiten op de bestaande gescheiden riolering in de Weststraat.**

De Fluvius-aansluitingsvoorwaarden voor o.a. diepte, diameter en locatie, zijn terug te vinden op www.fluvius.be.

Daarnaast dient u voor wat betreft riolering uiteraard te voldoen aan alle geldende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke wettelijke bepalingen dienaangaande. Fluvius doet hierop geen nazicht.

Dit advies doet geen uitspraak over of nazicht op de ontworpen riolering op het privé-gedeelte.

Via <https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan> kan u eenvoudig nakijken in welke cluster het perceel zich bevindt en de daaraan gekoppelde verplichtingen inzake septische putten.

OPGELET: De vergunningverlenende overheid, de gemeente Ingelmunster, legt momenteel in de omgevingsvergunning ALTIJD de plaatsing van een SEPTISCHE PUT (enkel voor ZWART water) van 2.000 liter op, zelfs indien het desbetreffende perceel reeds in centraal gebied (oranje gearceerde cluster) of in reeds geoptimaliseerd buitengebied (groen gearceerde cluster) gelegen is.

Als voor uw bouwproject een (her-)aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel noodzakelijk is, dient u zo snel als mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning een aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsnetwerk aan te vragen.

Dit kan online via www.fluvius.be. Dit is belangrijk om verloren kosten te vermijden daar wij de locatie en diepte van de aansluiting pas kunnen garanderen na realisatie van de aansluiting op openbaar domein.

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

Aansluiten t.h.v. de bestaande huisaansluiting

De bestaande huisaansluiting van de te slopen woning in de Weststraat # 33, dient door de aanvrager gedetecteerd te worden. De nieuwe RWA- en DWA-huisaansluiting dienen t.h.v. de rooilijn tot aan en niet dieper dan de bestaande huisaansluiting gebracht te worden (RWA = hemelwater ; DWA = vuilwater). Fluvius zal indien voldoende ruimte de nieuwe huisaansluitputjes t.h.v. de bestaande aansluiting in het voetpad plaatsen. Dit ontslaat de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. Dit kan online via www.fluvius.be.

Infiltratievoorziening

De eventuele noodoverloop dient voldoende hoog voorzien te worden, en niet dieper dan 30 cm onder het laagste deksel of aangesloten kolk, en zodanig dat de noodoverlaat zich boven de hoogste grondwaterstand bevindt. Deze noodoverlaat dient te allen tijde inspecteerbaar en bereikbaar te zijn (bv. onder een deksel). Er wordt enkel een aansluiting met max. diam. 160 mm als overloop van de infiltratievoorziening toegestaan. Op de overloop van de infiltratievoorziening moet een terugslagklep staan, zodat geen water vanuit de openbare riolering kan terugstromen in de infiltratievoorziening.

Keuring privéwaterafvoer

Elke lozing of creatie v/e lozingspunt dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform de wettelijke bepalingen (oa Algemeen Waterverkoopreglement en ministerieel besluit voor de keuring).

Enkel de door Fluvius erkende keurders komen voor deze keuring in aanmerking (zie website: Keuring riolering | Fluvius).

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

Alvast bedankt om zo spoedig mogelijk uw aansluitingsaanvraag in te dienen.

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder

Adviesverlening voor uw project te Ingelmunster, Weststraat 33
omgevingsloketnummer : 2024097313
projectaanvraag : 5000075976
Advies : GUNSTIG, mits inachtnaam van onderstaande voorwaarden

Beste klant,

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

Wij geven u alvast deze informatie mee :

Op basis van het standaardvermogen van 17,3 kVA per wooneenheid, 22,2 kVA voor de algemene delen en 55,4 kVA voor eventuele commerciële panden is uw project aansluitbaar op het bestaande elektriciteitsnet.

Op onze website (<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/projectreglement>) vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen waaraan u dient te voldoen. **Let wel: sinds 1 januari 2021 is er een aansluitingsverbod op het gasnet voor grote bouwprojecten.**

Houdt bij het bepalen van de elektrische vermogens en de opmaak van het ontwerp rekening met toekomstige laadinfrastructuur i.f.v. elektrische voertuigen en (collectieve) verwarming. Hiervoor kan een private elektriciteitscabine vereist zijn. Meer informatie over principes en vermogens voor elektrisch laden in kader van projecten vind je in de brochure:

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/brochure-elektrisch-laden-voor-projecten>

Er moet een meterlokaal voorzien worden dat voldoet aan de technische voorwaarden die terug gevonden kunnen worden op [onze website](#).

Om uw dossier verder te kunnen behandelen, hebben we nog enkele gegevens nodig. Gelieve ons tijdig het volgende te bezorgen : definitieve vermogens en een aanvraag via onze website : www.fluvius.be

Hou voor de **timing** van uw project rekening met het feit dat wij - na ontvangst van alle gegevens - 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken.



Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen. Mocht later bijvoorbeeld blijken dat de definitieve vermogens toch buiten de standaardnormen vallen of er zijn andere projecten in de buurt, dan kan ons advies nog wijzigen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te **contacteren**. Vermeld daarbij altijd duidelijk **het referentienummer van uw projectaanvraag**. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. We helpen u graag verder om samen uw project te bespreken.

U kunt ons contacteren via :

- telefoon : 078 35 35 35 alle werkdagen tussen 8 uur en 16 uur
- email : TBOKORTRIJK@FLUVIUS.BE
- post : Fluvius - Dienst aansluitingen
President Kennedypark 12
8500 Kortrijk

Met vriendelijke groeten,

Fluvius

College van burgemeester en schepenen
van en te
8770 Ingelmunster

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	Brugge
8/08/2024	OMV 2024097313	JMS 621922	30/08/2024

Adviesaanvraag voor project gelegen aan de Weststraat 33, 8770 Ingelmunster

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:

- 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.
- 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-orphan/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

Advies Wyre

Motivering.

Netuitbreiding nodig:

Geacht college

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10

cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

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

Datum advies

AdviesDatum.2024-08-08

Aard advies

Gunstig

Volledig

Volledig.VOLLEDIG

Onder voorwaarden

IsOnderVoorwaarden.J

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Advies voor de meergezinswoning

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

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](#).

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter beschikken. De plaats van de watermeters moet beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers. Een gemeenschappelijke ruimte betekent dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

Bovendien moet er een tijdelijke put van 1 x 1 x 1.2 m voorzien worden voor het binnenbrengen van de waterleidingen. Als deze tijdelijke put niet aanwezig is, behoudt De Watergroep zich het recht om de aftakking niet uit te voeren. Na het binnenbrengen van de aftakking mag deze put gedempt worden. De koker vanuit de werkput tot buiten het gebouw moet een diameter van 150 mm hebben. De plaatsing van een (energie)bocht is voor appartementen niet toegelaten.

Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir.

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

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan je altijd terecht op de website van De Watergroep:

<https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/extra-services/digitalewatermeter>

Advies voor de woningen langs de Beukendreef

Voor hogervermeld perceel is een uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

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

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

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 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.2024-08-09

Volledig

Volledig.GEDEELTELIJK

Onder voorwaarden

IsOnderVoorwaarden.J

