

Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2024116155
Gemeentelijk dossiernummer: O/2024/135

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ontvangen. Deze aanvraag werd ingediend door:
- De aanvrager NV HYBOMA met als adres Den Triangel 2, 8610 Kortemark

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kanaalstraat 6, 8770 Ingelmunster, Regenboogstraat 2 en met als kadastrale omschrijving 1ste afdeling, sectie C nrs. 0720 Y 4, 0720 L 4

Het betreft een aanvraag voor het **bouwen van 5 eengezinswoningen + carport en tuinberging - groepsbouw**.

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

Aanvraag

In het omgevingsloket worden de volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd (PIV 2):

Voor de constructies op lot 1, 3, 4, 5:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
Bouwen van een eengezinswoning - type 1	bouwen of herbouwen	Wonen
bouwen van een carport	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Op en rond een gebouw Bijgebouw (vrijstaand of aangebouwd)
bouwen van een tuinberging	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Op en rond een gebouw Bijgebouw (vrijstaand of aangebouwd)
aanleggen verhardingen - voortuin	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie
aanleggen verhardingen - achtertuin	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie

Voor de constructies woning op lot 2:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
Bouwen van een eengezinswoning - type 2	bouwen of herbouwen	Wonen
bouwen van een tuinberging	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Op en rond een gebouw Bijgebouw (vrijstaand of aangebouwd)

aanleggen verhardingen - voortuin	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie
aanleggen verhardingen - achtertuin	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie

Samengevat wordt het volgende aangevraagd:

- De realisatie van 5 eengezinswoningen met carport & tuinberging
- Aanleg verharding

Het ontwerp omvat het bouwen van 5 eengezinswoningen + carport en tuinberging. Elke woning bezit een autostaanplaats onder de carport en een op de oprijstrook. Enkel de woning op lot 2 bevat een inpandige garage i.p.v. een carport.

De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met plat dak, het hoofdvolume heeft een kroonlijsthoogte van 5,95m t.o.v. het vloerplan van de inkom. De kroonlijst van de carport van de woningen bevindt zich op 2,70m t.o.v. het vloerplan inkom woning.

De gevelbreedte van de woningen met en carport (type 1) hebben een gevelbreedte van 7m. De woning met de inpandige garage (type 2) heeft een gevelbreedte van 8m. Deze worden op 3m achter de rooilijn gebouwd en de carport 6m achter de rooilijn, zijnde 3m achter de voorbouwlijn van de woningen. Enkel de carport van lot 1 wordt niet aangebouwd deze is bereikbaar via de Kanaalstraat.

De gevels van de woning worden afgewerkt met een grijs genuanceerde gevelsteen. De gevelbekledingen zijn in een vlakke aluminium plaatwerk in zwart.

Het buitenschrijnwerk is in PVC zwart. De afleiders zijn ingewerkt in PE. De dakrandprofielen zijn in zwarte aluminium. De dorpels zijn in arduin, blauw gezoet.

De carport is in grijsbruin hout.

Omgeving

De aanvraag is gelegen in een gebied die gekenmerkt is door een verscheidenheid van eengezinswoningen en meergezinswoningen, alsook zijn er langs de Zuidkaai ambachtelijke gebouwen gevestigd. Ten noorden van het project is het kanaal Roeselare - Leie gelegen en zijn de werken voor de nieuwe Lysbrug (fiets- en voetgangersbrug over het kanaal) in uitvoering.

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

Het dossier werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Externe adviezen

Op 30 september 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Aquafin. Op 3 oktober 2024 werd volgend advies verleend: *'Gunstig'*. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket: *'Aquafin heeft geen bewaar tegen de voorziene werken.'*

Op 30 september 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Op 4 november 2024 werd volgend advies verleend: *'Gunstig'*. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket: *'Zie advies in bijlage'*

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

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar het Kanaal Roeselare-Leie waarvan De Vlaamse Waterweg nv de beheerder is. Omwille van deze redenen werd advies gevraagd aan de adviesinstantie De Vlaamse Waterweg. Hun advies luidt als volgt:

'In antwoord op uw adviesvraag van 30/09/2024 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Kanaalstraat 6 in Ingelmunster (36007C0720/00Y004) een gunstig advies verleent.

A) Advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv
Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

B) Watertoetsadvies

1) *Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden:*

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar het Kanaal Roeselare-Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

De aanvraag betreft het bouwen van 5 eengezinswoningen + carport en tuinberging.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De horizontale dakoppervlakte bedraagt 88m² (70 + 18m²) voor de loten 1,3,4 en 5;*
- De horizontale dakoppervlakte bedraagt 80m² voor lot 2*
- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 7500 liter (per lot) en hergebruik (aansluiting op toiletten, wasmachines, uitgietsbakken en buitenkranen), met overloop naar 5 wadi's (buffervolume wadi's : 1920 liter voor lot 1 en 3 – 150 liter voor lot 2 – 1941 liter voor lot 4 – 1935 liter voor lot 5, infiltratieoppervlakte: 11,05m² voor lot 1 en 3 – 8,10m² voor lot 2 – 11,25m² voor lot 4 – 9,60m² voor lot 5)) zonder overlopen;*
- Er worden geen ondergrondse constructies voorzien.*

2) *Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde*

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3) *Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem*

3.1 gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH) is van toepassing. Het project voorziet de plaatsing van 5 hemelwaterputten van elk 7500 liter en hergebruik voor wc's, wasmachines, uitgietsbakken en buitenkranen. De overloop van elke hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse wadi (5 in totaal). De voorziene wadi's voldoen qua buffervolume en infiltratieoppervlakte aan de bepalingen van de GSVH. Bijgevolg wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen.

3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon of de grondwaterkwaliteit wordt verwacht.

3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van het Kanaal Roeselare-Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Dit advies wordt bijgetreden.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft op 15 november 2024 een verslag opgemaakt. De beoordeling van het dossier is gunstig.

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 ROESELARE - TIELT (KB 17/12/1979) gelegen in een gemengd woon en industriegebied.

De Deputatie heeft op 18 maart 2010 het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Gentstraat - Noord goedgekeurd. Volgens het plan is het betreffende perceel gelegen in de zone 5C: zone voor bestaande bedrijfsactiviteit.

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

De aanvraag is eveneens gelegen binnen de contouren van een verkaveling, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 9 oktober 2023. De aanvraag heeft betrekking op de loten 1 tot en met 5.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De voorschriften van de verkaveling zijn van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

Het voorstel voldoet aan deze voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

VERORDENINGEN

Gemeentelijke verordeningen

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

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen van 17 december 2013. Deze verordening is van toepassing op de aanvraag. Iedere woning beschikt over een carport of een inpandige garage. De oprit vóór de carport kan eveneens dienst doen als autostalplaats.

Provinciale verordeningen

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

Gewestelijke verordeningen

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

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater 10 februari 2023. Deze verordening is van toepassing op deze aanvraag. Na het opstellen van de watertoets en gelet op het advies van de Vlaamse Waterweg kan worden gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de verordening.

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

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

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband van 9 juni 2017. Deze verordening is van toepassing op de aanvraag. Tijdens de verkavelingsaanvraag werden de verschillende nutsmaatschappijen advies gevraagd waaruit blijkt dat de nodige infrastructuur aanwezig zal zijn zodat de verschillende woningen gebruik kunnen maken van breedband.

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.

ARCHEOLOGIE NOTA

Bij de verkavelingsaanvraag werd reeds een archeologienota opgemaakt. Diezelfde archeologienota is opnieuw toegevoegd bij deze aanvraag. In het verslag van de resultaten wordt het volgende besloten:

'De bureaustudie toonde aan dat het plangebied een zekere verwachting heeft voor wat betreft steentijdartefactensites. Verschillende steentijdvondsten zijn gekend als oppervlaktevondsten. Aan de noordzijde van de Mandel bevindt zich een archeologische site. Het plangebied is gunstig gelegen voor het aantreffen van zogenaamde 'klassieke grondsporen', gelegen op een hoger gedeelte binnen het landschap en in de nabijheid van waterlopen. Om het archeologisch potentieel in te schatten werd een landschappelijk booronderzoek (2023D264) uitgevoerd. Dit onderzoek bevestigde het vermoeden. In de boringen werd ofwel een sterk vermengde bodem aangetroffen of een scherpe overgang naar het zandige moedermateriaal. Het potentieel op steentijdartefactensites is gezien de afwezigheid van een bodemopbouw nihil. Voor wat betreft de grondvaste resten is het potentieel laag.'

In het programma van maatregelen wordt het volgende geadviseerd:

'Uit het landschappelijk onderzoek is gebleken dat er zich geen originele bodemopbouw bevindt binnen het plangebied. Het potentieel op steentijdartefactensites is nihil. Voor wat betreft het aantreffen van klassieke grondvaste resten is het plangebied gunstig gelegen. Echter, de boringen toonden aan dat de bodemopbouw sterk verstoord is als gevolg van de bouw en afbraak van het fabriekspand. In slechts 3 van de 6 boringen werd het moedermateriaal opgeboord. In boring 1 bevond dit moedermateriaal zicht vrij hoog! Op -25cm. Telken male werd een abrupte en scherpe grens waargenomen tussen de C-horizont en het bovenliggende pakket. In de andere boringen werd tot -1,3m geen moedermateriaal aangetroffen, tenzij in versmeten toestand en samen met afbraakpuin. Er moet ook bij vermeld worden dat er verschillende booropgingen werden ondernomen (tot -50/-60cm) waarbij gestoten werd op een ondoordringbare bodem. Al deze elementen in beschouwing genomen, is het de verwachting dat verder archeologisch onderzoek naar aanleiding van de voorgelegde omgevingsvergunningaanvraag niet tot nuttige kenniswinst zal leiden. Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.'

Op 14 mei 2023 werd door het Agentschap Onroerend Erfgoed akte genomen van deze archeologienota. De nodige info is terug te vinden via de volgende url: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/25981>

SLOOPOPVOLGINGSPLAN

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

NATUURTOETS

Het perceel is niet gelegen in een biologisch waardevol gebied en ligt niet binnen de nabije omgeving van een VEN-

gebied. Gezien de omvang en de ligging van de aanvraag kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot negatieve gevolgen aan de natuurwaarden.

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 14,8 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. In het dossier wordt vermeld dat voor dit project zo'n 36.500 voertuigbewegingen per jaar zullen zijn. Hierbij kan worden gesteld dat verkeer afkomstig van de 5 nieuwbouwwoningen 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.

Gezien de omvang en de ligging van de aanvraag kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot negatieve gevolgen aan de natuurwaarden.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

Wegenis (artikel 4.3.5. VCRO): Er kan gesteld worden dat de Zuidkaai en Kanaalstraat voldoende uitgeruste openbare wegen zijn.

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

Toegankelijkheidstoets (artikel 4.3.7. VCRO): Het voorliggend project bevat geen handelingen die vallen onder het betrokken artikel en valt bijgevolg niet binnen het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 en latere wijzigingen.

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

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

septische put te voorzien.

OMZENDBRIEVEN EN UITVOERINGSBESLUITEN

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

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

Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect is van toepassing op de aanvraag, inzonderheid artikel 1/1, 3°b.

HISTORIEK

B/1988/133 - vergunning verleend op 7 oktober 1988 - uitbreiden bestaande inrijpoort tot 5m hoogte en 3m breedte en maken van een bijkomende inrijpoort van 5m hoogte en 3m breedte

B/1989/105 – vergunning verleend op 3 augustus 1989 - plaatsen van transportband en aanpassing bestaande opslagplaats

B/1990/76 – vergunning verleend op 4 juli 1990 - vernieuwen dakconstructie + slopen van woning met bergingen

B/2014/43 - vergunning verleend op 26 mei 2014 - slopen van bedrijfsgebouwen en bouwrijp maken van het terrein

O/2023/57 - OMV_2023058008 - vergunning verleend op 9 oktober 2023 - verkavelen van gronden + aanleg infrastructuur

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag omvat het bouwen van 5 eengezinswoningen in 2 bouwblokken. Deze woonbestemming werd vastgelegd in het RUP Gentstraat-Noord en in het verkavelingsplan waardoor de aanvraag functioneel inpasbaar is in deze omgeving.

De mobiliteitsimpact:

De woningen op loten 1, 3 tot en met 5 beschikken over een carport en de bijhorende oprit is eveneens geschikt als autostaanplaats. De woning op lot 2 beschikt over een inpandige garage. De oprit is hierbij onvoldoende diep om te kunnen fungeren als autostalplaats waardoor dit lot over maximaal 1 autostalplaats beschikt. Dit aantal is in overeenstemming met de normen vanuit de gemeentelijke verordening. Er zijn geen negatieve gevolgen te verwachten op het mobiliteitsaspect voor de nabije en ruimere omgeving.

De schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De voorgestelde inplanting, hoogte en schaal van de woningen en aangebouwde of afzonderlijke carports en tuinbergingen zijn conform de verkavelingsvoorschriften. De aanvraag is bijgevolg gelegen in een gebied dat geordend wordt waarbij geacht wordt dat deze verkavelingsvoorschriften de goede ruimtelijke ordening weergeven. De woningen bevinden zich op voldoende afstand van de verschillende perceelsgrenzen en van de rooilijn. Tevens bevinden de carports zich op voldoende afstand van de voorgevellijn waardoor het halfopen karakter van de woningen niet in het gedrang wordt gebracht.

Gezien de conformiteit met de verkavelingsvoorschriften zorgt de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van het project niet voor een hinderlijke impact ten opzichte van de omliggende en ruimere omgeving.

Visueel-vormelijke elementen:

De gevels zijn voorzien in grijs genuanceerde gevelstenen en met accenten in vlak aluminium zwarte beplating. Deze gebruikte materialen zijn eigen aan eengezinswoningen, zijn duurzaam en esthetisch verantwoord. De verhardingen worden beperkt tot de noodzakelijke inkomzones, oprit (karrespoor) naar de carport en garage en een terras.

Hierdoor wordt het beoogde groene karakter van de verkaveling ook bewaard. De aanvraag is visueel-vormelijk te aanvaarden.

Cultuurhistorische aspecten:

In de nabije omgeving is het gebouw in de Lysbrugstraat 37 gekend in de inventaris bouwkundig erfgoed. De erfgoedwaarden kan worden nagegaan via de volgende url: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/51224>. Het betreft geen beschermd monument of dorpsgezicht.

De voorgestelde woningen bevinden zich op voldoende afstand van dit erfgoedobject waardoor er geen negatieve impact te verwachten valt op de aanwezige erfgoedwaarden van dit erfgoedobject. De aanvraag doet bijgevolg geen afbreuk op de cultuurhistorische aspecten.

Bodemreliëf:

Het terreinprofiel van de 5 percelen wordt aangepast (verlaagd) zodat het vloerpas van de woningen zich op 16.60 mTAW zal bevinden. De as van de straat bevindt zich op 16.09 mTAW tot 16.18 mTAW en waarbij de rooilijn zich bevindt op 16.31 mTAW tot 16.39 mTAW. Hierdoor komt het vloerpas op 21cm tot 29cm boven het niveau van het openbaar domein. Het vloerpas van de tuinbergingen bevinden zich op 17.00 mTAW waardoor de achtertuinen een zacht glooiende aansluiting vinden met de aanpalende tuinzones. In de tuinzone wordt eveneens een open infiltratievoorziening aangelegd waarbij de bodem van deze infiltratievoorziening zich op maximaal 50cm onder het maaiveld bevindt. Deze voorgestelde ingrepen zullen geen verstoring veroorzaken aan de grondwaterlaag en zullen niet zorgen voor een hinderlijk aspect ten opzichte van de aanpalende percelen.

Hinderaspecten:

Het project zal niet zorgen voor noemenswaardige hinderlijke impact ten opzichte van de nabije en ruimere omgeving gezien de conformiteit met de verkavelingsvoorschriften.

Gebruiksgenot:

Het gebruiksgenot van derden wordt niet in het gedrang gebracht.

Veiligheid in het algemeen:

Het voorgestelde ontwerp zorgt er niet voor dat de veiligheid in het algemeen in het gedrang wordt gebracht.

Conclusie:

De aanvraag is ruimtelijk te aanvaarden in deze omgeving en doorstaat de toets van de goede ruimtelijke ordening.

KENNISNAME VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

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

BESLUIT:

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, beslist het college van burgemeester en schepenen in zitting van **18 november 2024** het volgende:

Artikel 1

De aanvraag voor het bouwen van 5 eengezinswoningen + carport en tuinberging - groepsbouw, gelegen te Kanaalstraat 6, 8770 Ingelmunster, Regenboogstraat 2 wordt vergund.

Artikel 2

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

A. Bijzondere voorwaarden

- Er worden geen bijzondere voorwaarden opgelegd

B. Algemene voorwaarden

a) Algemene bepalingen betreffende riolering en waterafvoer

- I. De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Fluvius na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.
- II. Bij verbouwingen of herbouw dient in eerste instantie de bestaande huisaansluitingen maximaal te worden herbruikt om zodoende bijkomende sleuven op het openbaar domein tot het minimale te beperken. Enkel indien voor het bouwproject een nieuwe aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius: www.fluvius.be.
Fluvius bepaalt de locatie en diepte van de huisaansluitingen. Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom
Na een wachttijd van 5 à 7 weken na betaling van de factuur wordt het dossier overgemaakt en wordt, indien nodig, een voorbezoek voorzien. De onderaannemer Fluvius neemt zelf contact op met de klant om afspraak in te plannen.
- III. De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake, ondermeer dient voldaan te zijn aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5/07/2013 (GSV "hemelwater").
- IV. Indien de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet.
- V. Indien de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften hebben deze voorschriften voorrang.

We raden aan om:

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

b) Keuring privéwaterafvoer

- I. Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privéwaterafvoer verplicht vanaf 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar saneringsnet dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement en dit bij de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer. Zij moet in volgende gevallen hierop gekeurd worden:
 - Voor de eerste ingebruikname;
 - Bij belangrijke wijzigingen;
 - Na vaststelling van een inbreuk op de gelijkvormigheid, op verzoek van de exploitant;
 - Bij aanleg van gescheiden riolering op het openbaar domein, met de verplichting om af te koppelen op privédomein, conform de Vlarem
- II. Enkel de door Fluvius erkende keurders komen hiervoor in aanmerking (een lijst kan u terugvinden op <http://www.vlario.be>)

- c) 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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Afdeling Regio West
Havenstraat 44
3500 Hasselt
T 011 29 84 00
E regio.west@vlaamsewaterweg.be
vlaamsewaterweg.be

Vergunningverlener:
Ingelmunster

uw bericht van 30/09/2024	Kenmerk omv-2024116155 Behandeling in eerste aanleg-001	bijlagen
vragen naar / e-mail D'Hondt Ingrid ingrid.dhondt@vlaamse waterweg.be	telefoonnummer 0496 97 96 53	datum 31/10/2024

Betreft: Kanaal Roeselare - Leie
Ingelmunster - Kanaalstraat 6
Omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van 5
eengezinswoningen + carport en tuinberging - groepsbouw -
HYBOMA

Geachte,

In antwoord op uw adviesvraag van 30/09/2024 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Kanaalstraat 6 in Ingelmunster (36007C0720/00Y004) een **gunstig** advies verleent.

A) Advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

B) Watertoetsadvies

1) Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar het Kanaal Roeselare-Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).



Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

De aanvraag betreft het bouwen van 5 eengezinswoningen + carport en tuinberging.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De horizontale dakoppervlakte bedraagt 88m² (70 + 18m²) voor de loten 1,3,4 en 5;
- De horizontale dakoppervlakte bedraagt 80m² voor lot 2
- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 7500 liter (per lot) en hergebruik (aansluiting op toiletten, wasmachines, uitgietsbakken en buitenkranen), met overloop naar 5 wadi's (buffervolume wadi's : 1920 liter voor lot 1 en 3 – 150 liter voor lot 2 – 1941 liter voor lot 4 – 1935 liter voor lot 5, infiltratieoppervlakte: 11,05m² voor lot 1 en 3 – 8,10m² voor lot 2 – 11,25m² voor lot 4 – 9,60m² voor lot 5)) zonder overlopen;
- Er worden geen ondergrondse constructies voorzien.

2) Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3) Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

3.1 gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH) is van toepassing. Het project voorziet de plaatsing van 5 hemelwaterputten van elk 7500 liter en hergebruik voor wc's, wasmachines, uitgietsbakken en buitenkranen. De overloop van elke hemelwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse wadi (5 in

totaal). De voorziene wadi's voldoen qua buffervolume en infiltratieoppervlakte aan de bepalingen van de GSVH. Bijgevolg wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen.

3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon of de grondwaterkwaliteit wordt verwacht.

3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van het Kanaal Roeselare-Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Hoogachtend,

Leen Goethals
Cel Beheer – hoofd team Omgeving
Afdeling Regio West