

Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2024134520
Gemeentelijk dossiernummer: O/2024/156

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

- De aanvrager de heer Raes Wouter met als adres Sint Amandstraat 4, 8780 Oostrozebeke
- De aanvrager mevrouw Lambrecht Fien met als adres Sint Amandstraat 4, 8780 Oostrozebeke

De aanvrager verstuurde het dossier per beveiligde zending op 12 oktober 2024. Deze aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 7 november 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Lenteakkerstraat 56, 8770 Ingelmunster en met als kadastrale omschrijving 1ste afdeling, sectie B nrs. 1138 K, 1137 F, 1140 R, 1140 V, 1141 B

Het betreft een aanvraag tot **herbouwen landelijke woning en 2 bijgebouwen na sloop huidige bebouwing**.

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

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

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
verwijderen woning	Verwijderen van vrijstaande gebouwen	
verwijderen woningbijgebouw 1	Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen	
verwijderen woningbijgebouw 2	Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen	
herbouwen woning	Bouwen of herbouwen	Wonen
herbouwen woningbijgebouw 1	Nieuwbouw van bijgebouwen, niet overdekte lage constructies en andere handelingen	Op en rond een gebouw Bijgebouw (vrijstaand of aangebouwd)
herbouwen woningbijgebouw 2	Nieuwbouw van bijgebouwen, niet overdekte lage constructies en andere handelingen	Op en rond een gebouw Bijgebouw (vrijstaand of aangebouwd)
verharding bijgebouw 2	Nieuwbouw van bijgebouwen, niet overdekte lage constructies en andere	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie

	handelingen	
verharding bijgebouw 1	Nieuwbouw van bijgebouwen, niet overdekte lage constructies en andere handelingen	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie
kasseien	Nieuwbouw van bijgebouwen, niet overdekte lage constructies en andere handelingen	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie
klinkers 1 woning	Nieuwbouw van bijgebouwen, niet overdekte lage constructies en andere handelingen	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie
klinkers 2 woning	Nieuwbouw van bijgebouwen, niet overdekte lage constructies en andere handelingen	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie
klinkers 3 woning	Nieuwbouw van bijgebouwen, niet overdekte lage constructies en andere handelingen	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie
klinkers 4 woning	Nieuwbouw van bijgebouwen, niet overdekte lage constructies en andere handelingen	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie
klinkers 5 woning	Nieuwbouw van bijgebouwen, niet overdekte lage constructies en andere handelingen	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie
klinkers 6 woning	Nieuwbouw van bijgebouwen, niet overdekte lage constructies en andere handelingen	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie

Samengevat wordt het volgende aangevraagd:

Deze aanvraag behelst het afbreken en herbouwen van een bestaande landelijke woning en 2 bijhorende bijgebouwen op een gewijzigde plaats.

Bij de herbouw gebeurt een wissel van de gebouwen: de woning en het grote woningbijgebouw worden van plaats gewisseld.

Woning:

De woning wordt herbouwd op een gewijzigde plaats, meer bepaald op de plaats waar nu het woningbijgebouw 1 staat. Het grondoppervlak van de nieuwe woning overlapt hierbij voor ongeveer 94% met de oppervlakte van het af te breken woningbijgebouw.

De nieuwe woning is ook van het langgeveltype met de noklijn in dezelfde richting als het bestaande woningbijgebouw.

De nieuwe woning heeft een buitenvolume van 998,30m³ en een bebouwde oppervlakte van 181,90m².

De te herbouwen woning zal opgetrokken worden in landelijke, streekgebonden materialen: gevels in een combinatie van witgekalkte baksteen en roodbruine recuperatie handvormsteen, oranjebruine dakpannen (oude boomse pannen) en houten buitenschrijnwerk (deels geschilderd, deels naturel).

Woningbijgebouw 1:

Gezien woning en bijgebouw van plaats worden verwisseld, is hier ook sprake van herbouw op een gewijzigde plaats. De bebouwde oppervlakte van de bestaande woning wordt hierbij voor ongeveer 75% overlapt.

Het nieuwe bijgebouw is ook van het langgeveltype en neemt de typologie van het bestaande bijgebouw over, maar dan minder lang (30,4m i.p.v. 40,0m).

Het nieuwe bijgebouw heeft een buitenvolume van 1.422,70m³ en een bebouwde oppervlakte van 270,80m². Het gebouw wordt opgetrokken in ongeveer dezelfde materialen: gevels in roodbruine recuperatie handvormsteen, oranjebruine dakpannen en houten buitenschrijnwerk (deels geschilderd, deels naturel).

De vloerplas van het gebouw is dezelfde als die van de woning.

Woningbijgebouw 2:

Dit bijgebouw zal worden afgebroken en worden herbouwd. Dit bestaande bijgebouw staat net op de rand van mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het wordt opgeschoven in de richting van de nieuwe woning (zorgt voor compactere bebouwing).
Het nieuwe gebouwtje neemt de typologie van het voormalig bakovengebouw over, met toevoeging van een kleine overkapping.
Het nieuwe buitenvolume bedraagt 142,5m³ en de bebouwde oppervlakte 38,80m².

Omgevingsaanleg:

Het terrein wordt voor een groot deel onthard.

Zoals opgelegd in de vergunning voor de functiewijziging wordt de vrijgekomen ruimte van het te slopen gebouw onthard en toegevoegd aan de weide. Het te vertuinen gedeelte zal zich beperken in de onmiddellijke omtrek van de gebouwen.

De overige ontharding bestaat nog uit 2 delen:

- Ontharding door minder bebouwde oppervlakte,
- Ontharding door minder verharding voor oprit en terrassen.

De verharding die nog wordt voorzien bestaat uit:

- De strikt noodzakelijke verharding in functie van de woning, namelijk de toegang tot de garages + woning en het pad naar de voordeur. Beiden gelegen in de voortuinstrook.
- Terrassen en paden bij de woning en een stukje bij de 2 bijgebouwen, beperkt tot maximaal 80,00m².

De uitvoering van de verharding gebeurt in kleinschalige materialen: kasseien voor de oprit en kleiklinkers voor de terrassen en paden.

Omgeving

De omgeving bestaat uit een verscheidenheid van zonevreemde eengezinswoningen, landbouwbedrijven, akkerlanden en in sterk versnipperd agrarisch gebied.

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 15 november 2024 tot en met 14 december 2024.

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

Externe adviezen

Op 7 november 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Dienst Integraal Waterbeleid. Op 3 december 2024 werd volgend advies verleend: *'Voorwaardelijk gunstig'*.

Project-MER

De inrichting is niet MER-plichtig.

MER-screeningsnota

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

Watertoets

Wegens de gedeeltelijke ligging van het project in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied werd advies gevraagd aan de Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid. Hun advies luidt als volgt:

Beschrijving van de vergunningsaanvraag:

De aanvraag omvat het herbouwen van een landelijke woning en 2 bijgebouwen

De aanvraag omvat volgende bijkomende verharding:

- woning 203,05 m² (1)
- bijgebouw 1 291,13 m² (2)
- bijgebouw 2 43,98 m² (3)
- oprit 400 m² (4)
- terrassen + paden 79 m² (4)

(1) Wordt aangesloten op 25.000 liter hemelwaterputten (1x 10 m³ + 1x 15 m³) voorzien van een overloop naar een

- bovengrondse infiltratievoorziening (type wadi, diepte 40 cm) met een nuttige berging van 17 m³ en een infiltratieoppervlakte van 42,5 m². Deze loopt over in het omliggend groen op eigen perceel.
- (2) Wordt aangesloten op 30.000 liter hemelwaterputten (1x 10 m³ + 1x 20 m³) voorzien van een overloop naar een bovengrondse infiltratievoorziening (type wadi, diepte 40 cm) met een nuttige berging van 17 m³ en een infiltratieoppervlakte van 42,5 m². Deze loopt over in het omliggend groen op eigen perceel.
- (3) Wordt aangesloten op een hemelwaterput van 4.000 liter voorzien van een overloop naar een bovengrondse infiltratievoorziening (type wadi, diepte 40 cm) met een nuttige berging van 17 m³ en een infiltratieoppervlakte van 42,5 m². Deze loopt over in het omliggend groen op eigen perceel.
- (4) Watert af in het naastliggend groen.

De aanvrager wenst 30 m² in mindering te brengen (cfr. GSV) Het project omvat een beperkte reliëfwijziging (nivellering, wadi, ...)

Er wordt niet beschreven wat er met de vrijgekomen aarde zal gebeuren.

Gegevens en Bemerkingen

Met betrekking tot de watertoets

- 1) Het project is gelegen in het afwateringsgebied van de volgende waterloop van 2^{de} cat.: WL.7.14.2.
- 2) Het perceel of percelen m.b.t. het project zijn niet aangrenzend gelegen aan de bovenvermelde waterloop.
- 3) Is het project of de stedenbouwkundige handelingen gelegen:
 - in het overstromingsgebied vanuit zee-overstromingen (KUST): nee.
 - in het overstromingsgebied vanuit fluviale overstromingen (FLU): nee.
 - in het overstromingsgebied vanuit pluviale overstromingen (PLU): deels.⇒ Er zijn geen handelingen in het overstromingsgebied.
- in een watergevoelig openruimtegebied (WORG): nee

4) Het minimaal volume van de hemelput(ten) dient te voldoen aan de bepalingen cfr. Art 7. §1. 4.

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

Voor dit project wil dit zeggen een totale nuttige berging van minstens 16,76 m³ (538,16 m² nieuwe dakoppervlakte – 30 m² hergebruik) en een (nood)overloop naar het oppervlaktewateretnet.

De minimaal vereiste infiltratieoppervlakte volgens de gewestelijke verordening hemelwater bedraagt 40,65 m².

⇒ De aanvrager voorziet in een bovengrondse infiltratievoorziening (type wadi, diepte 40 cm) met een nuttige berging van 17 m³ en een infiltratieoppervlakte van 42,5 m². Deze loopt over in het omliggend groen op eigen perceel.

De voorziening in deze aanvraag voldoet aan de bovenvermelde voorwaarden.

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

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

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

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

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

- De vrijgekomen aarde dient cfr. de bepalingen (afvoeren en/of via vergunning) hier bovenvermeld te worden verwerkt.'

Dit advies wordt integraal bijgetreden.

Er kan hierbij worden gesteld dat de nieuwe gebouwen en verhardingen zich niet bevinden in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied en de aanvraag dus geen impact heeft op de ruimte voor water.

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

In toepassing deze verordening worden ruim voldoende hemelwaterputten geplaatst waarbij voorzieningen worden

voorzien om herbruik van hemelwater mogelijk te maken. Het hemelwater zal worden hergebruikt voor spoeling van toiletten, buitenkranen, wasmachine, wassen auto's, uitgietskassen. Door het herbruik van hemelwater kan 30m² dakoppervlakte in mindering worden gebracht voor de berekening van de dimensionering van de infiltratievoorziening. Deze open infiltratievoorziening heeft een buffervolume van 17.000 liter en een infiltrerende oppervlakte van 42,5m².

Voor een afwaterende oppervlakte van 538,16m², waarvan 30m² in mindering kan worden gebracht, is deze infiltratievoorziening voldoende ruim gedimensioneerd.

Het verhardingen wateren ter plaatse of in de naastliggende groenzone af. De groenzone of infiltratiezone voldoet aan de minimale oppervlaktenorm van 25% waardoor de voorgestelde dak- en verharde oppervlakte van tuinberging en verharding volledig kan infiltreren op eigen terrein.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel op eigen terrein voorzien.

Het private DWA-stelsel wordt aangesloten op een septische put met een volume-inhoud van minimaal 3.000 liter. Na de septische put wordt een afvoerbuis voorzien richting straat. Deze mondt voorlopig uit in de gracht, in afwachting tot aansluiting op openbare riolering en RWZI.

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

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft op 9 februari 2025 een verslag opgemaakt. De beoordeling van het dossier is gunstig.

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

- **De terrasverharding in de voortuin wordt uit de vergunning gesloten. Deze terrasverharding is in het omgevingsloket gekend met als planelement 'klinkers 6 woning'.**

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 agrarisch gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. 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:

Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

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

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

Het voorstel voldoet niet aan deze voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Artikel 4.4.10. § 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden. Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op

de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§ 2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Artikel 4.4.11. Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, onverkort.

[...]

Artikel 4.4.14. § 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.1.1, 18°, is wel toegelaten;

2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :

a) de woning is getroffen door een rooilijn,

b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,

c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,

b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m³.

§ 2. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

[...]

Artikel 4.4.18. § 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het op een gewijzigde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :

a) de constructie is getroffen door een rooilijn,

b) de constructie bevindt zich in een achteruitbouwzone,

c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

2° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

a) de herbouwde constructie krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,

b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

§ 2. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

Beoordeling van de basisrechten van de zonevreemde constructies

1. Gelet op de vergunde gebouwen van de bouwaanvragen B/1964/26, B/1969/41, 1973/145 en gelet op de beschikbare luchtfoto's van 1971. Overwegende dat er geen sprake is van een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, opgesteld binnen vijf jaar na het optrekken of plaatsen van deze constructies. Overwegende dat er geen overige elementen werden teruggevonden die het tegendeel van het vergund geacht karakter van deze gebouwen bewijzen.

De aanvraag met referentie OMV_2023143561, met als onderwerp: functiewijziging van landbouwbedrijfswoning naar residentiële eengezinswoning + functiewijziging van stal naar woningbijgebouw + functiewijziging van voormalig bakhuis naar woningbijgebouw (tuinberging) + slopen van voormalige varkensstal + functiewijziging van landbouwberging naar berging, werd vergund op 26 februari 2024. Er kan hierbij worden geconcludeerd dat ook de woonfunctie een vergunde toestand is.

2. Uit de aangeleverde foto's bij de vergunningsaanvraag valt af te leiden dat de verschillende gebouwen niet verkrot zijn.

3. Het aantal wooneenheden wordt niet gewijzigd.

4. Het nieuwe bouwvolume van de woning bedraagt volgens de nota 998,3m³.

5. Het bestaand bouwvolume van woningbijgebouw 1 bedraagt 1.806,00m³. Het nieuwe volume van woningbijgebouw 1 bedraagt volgens de nota 1422,70m³

6. Het bestaand bouwvolume van woningbijgebouw 2 bedraagt 143,00m³. Het nieuwe volume van woningbijgebouw 2 bedraagt volgens de nota 142,50m³

7. Het herbouwen van de woning en woningbijgebouwen worden als volgt gemotiveerd in de aanvraag:

'Woning en groot bijgebouw zijn volumes met dezelfde typologie. Ook de kroonlijst- en nokhoogtes van beide gebouwen liggen dicht bij elkaar (kroonlijsthoogte woning +/- 3,6m, kroonlijsthoogte bijgebouw +/- 3,1m – nokhoogte woning +/- 7,5m, nokhoogte bijgebouw +/- 7,2m). Het omwisselen van beide gebouwen heeft quasi geen invloed op de ruimtelijke impact.'

Besluit: Er kan toepassing gemaakt worden op de basisrechten van de zonevreemde constructies. Het voldoen aan deze basisrechten impliceert niet dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet meer dient te gebeuren. Deze toets dient nog steeds te gebeuren volgens artikel 4.4.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Lasten instrumentendecreet

In toepassing van het Instrumentendecreet (decreet van 26 mei 2023 betreffende het realisatiegerichte instrumentarium) moet de vergunningverlenende overheid volgens artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet (OVD) (decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning) in een aantal gevallen lasten opleggen:

Artikel 75 OVD

§ 1. De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden.

De bevoegde overheid neemt de volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:

1° de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg, vermeld in artikel 31;

2° de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod als voldaan is aan de uitsluitende voorwaarde, vermeld in artikel 5.100 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° de lasten die de gemeenteraad met toepassing van artikel 5.6.11, § 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft opgelegd bij de volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied;

4° de lasten bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

a) de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

b) de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van dezelfde codex;

c) de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van dezelfde codex.

Voorliggende aanvraag valt onder de toepassing van artikel 75. § 1. 4° b) nl. basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van de VCRO

In het dossier wordt voorgesteld dat er al heel wat wordt onthard, namelijk zo'n 627,8m² minder bebouwing en verharding. Waardoor de aanvrager dit kan worden aangenomen als last in natura. Dit kan niet worden bijgetreden gezien de aanleg van verharding (waarbij aanpassingen gebeuren aan de bestaande) volgt uit verplichtingen van het vrijstellingenbesluit, namelijk verharding in de voortuin beperken tot de strikt noodzakelijk en toegangspad tot deuropening.

In de vorige vergunningsaanvraag (OMV_2023143561) werden reeds 3 bomen als bijkomende last opgelegd. Deze

zijn reeds aangeduid op het inplantingsplan. Er dient bij deze aanvraag alsnog een bijkomende last te worden opgelegd. Gezien de ruime oppervlakte van het perceel wordt de volgende bijkomende last opgelegd:

De vergunninghouder is verplicht de volgende groenaanplantingen uit te voeren op zijn perceel en volgens onderstaande modaliteiten:

- Aanplant van drie inheemse hoogstammige bomen met een minimale plantmaat 8/10 in de zone zoals aangeduid op het inplantingsplan van de nieuwe toestand.
- De hoogstammige bomen moeten aangeplant worden binnen het eerstvolgend plantseizoen, na voltooiing en/of ingebruikname van de stedenbouwkundige handelingen in de aanvraag.
- De vergunninghouder neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplantingen van het groenscherp te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat. Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden om op zijn perceel de nieuwe aanplantingen tot volle wasdom te brengen.

Vergunningen in toepassing van de regelgeving rond zonevreemdheid zijn een uitzondering, een gunst. Van de vergunninghouder wordt dan ook verwacht dat hij via een opgelegde last bijdraagt tot het realiseren van één van volgende doelstellingen:

- het uitbouwen van de landschappelijke en ecologische kwaliteit van de open ruimte
- het uitbouwen van duurzaam waterbeheer
- het verhogen van de biodiversiteit
- het tegengaan van klimaatverandering

Het planten van drie hoogstammige bomen maakt deel uit van de verwezenlijking van groene ruimten en verhoogt de landschappelijke kwaliteit en de ecologische kwaliteit van de open ruimte en verhoogt de biodiversiteit.

De last in natura bevindt zich in de nabijheid van voorliggend project (nl. op eigen terrein), is redelijk in verhouding tot het vergunde project en kan worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager.

De uitvoering van de last wordt gedekt door het opleggen van een financiële waarborg volgens artikel 77 OVD. Per aan te planten boom, met bijhorende steunpaal, wortelverankering en bescherming tegen wild- en of veelvraat wordt een waarborg toegekend van 150€. Voor 3 hoogstammige bomen wordt bijgevolg een waarborg gevraagd van 450,00€.

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. De aanvraag voorziet voldoende parkeermogelijkheden voor voertuigen en fietsen op eigen terrein. De aanvraag is in overeenstemming met de verordening.

Provinciale verordeningen

Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven 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 deze 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.

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 en ligt niet binnen de nabije omgeving van een VEN-gebied. Gezien de omvang en de ligging van de aanvraag kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot negatieve gevolgen aan de natuurwaarden.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

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

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

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

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

Rioleringsstoets (artikel 4.3.9. VCRO): Volgens het definitief zoneringsplan ligt het pand in collectief te optimaliseren buitengebied. In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. De timing voor deze werken moet nog worden vastgelegd.

In afwachting van deze collectieve afvalwaterzuivering moet het afvalwater gezuiverd worden, dit moet door alle afvalwater, zowel zwart afvalwater (toiletten) en grijs afvalwater (gootsteen, vaatwas, douche, bad, ...) aan te sluiten op een septische put. Het minimale putvolume voor een gezin tot vijf personen is 3.000 liter, met 600 liter per bijkomende inwoner. Bij aanleg van de afvoerbuizen op eigen terrein kunnen nu best al wachtleidingen voorzien worden om bij de aanleg van de straatriolering het eigen afvalwater op eenvoudige wijze hierop aan te sluiten.

⇒ De aanvraag voorziet het plaatsen van verschillende hemelwaterputten waarvan de overloop is voorzien naar een wadi. De wadi beschikt niet over een overloop.

⇒ De aanvraag voorziet een septische put waarop zowel het zwart water als grijs water is aangesloten. Deze septische put heeft een volume van minimaal 3.000 liter. Na de septische put wordt een afvoerbuis voorzien richting straat. Deze mondt voorlopig uit in de gracht, in afwachting tot aansluiting op openbare riolering en RWZI.

Er kan worden gesteld dat de aanvraag de rioleringstoets doorstaat.

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

Stedenbouwkundige dossiers:

B/1964/26 - vergunning verleend op 21 maart 1964 - bouwen van hoenderhok

B/1969/41 - vergunning verleend op 14 juli 1969 - bouwen van een varkensstal

B/1973/145 - vergunning 29 augustus 1973 - bouwen van een afdak

B/2007/163 - vergunning verleend op 11 januari 2008 - rooien van 2 populieren en herbepplanten met 2 nieuwe

Milieudossiers:

36007/282/1/A/1 - aktename op 5 september 1991 voor de melding van een exploitatie van varkenshouderij en rijveehouderij (vergunning overgelaten aan een andere exploitant)

36007/282/1/G/1 - vergunning verleend op 5 augustus 1998 voor een grondwaterwinning. Vergunning verleend voor een termijn van 20 jaar en dus tot 5 augustus 2018

36007/282/2/E/1 - aktename op 20 januari 2006 voor de melding van overname landbouwexploitatie klasse 2 - rundveehouderij (verplaatsing naar Torhout)

Omgevingsvergunningsdossier:

O/2023/62 - OMV_2023143561 - vergunning verleend op 26 februari 2024 - functiewijziging van landbouwbedrijfswoning naar residentiële eengezinswoning + functiewijziging van stal naar woningbijgebouw + functiewijziging van voormalig bakhuis naar woningbijgebouw (tuinberging) + slopen van voormalige varkensstal + functiewijziging van landbouwberging naar berging.

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 beoogt het herbouwen van een zonevreemde eengezinswoning en losstaande woningbijgebouwen. De zonevreemde functie werd reeds vergund op 26 februari 2024 en de huidige aanvraag wijzigt de functie niet ten opzichte van de vergunde toestand. In de nabije en ruimere omgeving bevinden zich verschillende (zonevreemde) eengezinswoningen en gelet dat de aanvraag in overeenstemming is met de basisrechten van zonevreemde constructies, is de aanvraag functioneel inpasbaar in deze omgeving.

De mobiliteitsimpact:

Het aantal woongelegenheden wordt niet gewijzigd en de woning en garages zijn ontsluitbaar via een heraan te leggen toegangsweg. Ter hoogte van het openbaar domein bevindt deze toegangsweg zich op dezelfde plaats. Het aantal conflictpunten op het openbaar domein blijft hierdoor ongewijzigd. Er wordt bijgevolg geen bijkomende negatieve impact verwacht ten opzichte van het mobiliteitsaspect.

De schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Op vandaag bestaat op het perceel een L-vormige opstelling van de woning en het bijgebouw 1, met daarachter een losstaand bijgebouw en een af te breken varkensstal. In de nieuwe situatie blijft deze L-vormige opstelling, weliswaar waarbij de woning en het bijgebouw 1 worden gewisseld van plaats. Hierbij blijft eenzelfde opstelling van toepassing. De bestaande woning en woningbijgebouw 1 en woningbijgebouw 2 hebben een gezamenlijke oppervlakte van 628,6m². De nieuwe gebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 491,5m². Ook de verharding zal verminderen van 696,0m² naar 479,3m². Er kan hierbij worden gesteld dat er een significante afname van bebouwde oppervlakte en verharde zones wordt bekomen. Dergelijke afname komt ten goede van een meer open en groene inrichting van het perceel alsook een zorgt de afname van bebouwing en verharding voor een efficiënter en kwalitatiever concept dan op heden aanwezig. De gewijzigde inplanting volgt uit redenen van de goede ruimtelijke ordening en is hierdoor ruimtelijk te aanvaarden binnen deze omgeving.

De aanleg van de oprit, karrespoor en toegangspaden naar de voordeur en zijdeur van de woning zijn strikt noodzakelijke toegangswegen- en paden. In de zij- en achtertuin worden eveneens niet-overdekte constructies aangelegd, namelijk een toegangspad tot zijdeur van de woning, terras en pad aan de achterzijde van de woning. De aanvraag voorziet ook een terras van 10m² ter hoogte van de voorgevel van de woning. De niet-overdekte

constructies in de zij- en achtertuin zijn in overeenstemming met het vrijstellingenbesluit (artikel 2.1.8). De terrasverharding in de voortuin van 10m² is niet in overeenstemming met het vrijstellingenbesluit en dient bijgevolg uit de vergunning te worden gesloten.

De voorgestelde bouwstijl, kroonlijst- en nokhoogte van de gebouwen zijn typerend bij landelijke woningen en zijn gelijkaardig als de nabij gelegen eengezinswoningen. De voorgestelde gebouwen zullen niet zorgen voor een schaalbreuk ten opzichte van de nabij- en ruimere omgeving.

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

Visueel-vormelijke elementen:

De nabije en ruimere omgeving bestaat uit een verscheidenheid van (zonevreemde) eengezinswoningen, akkerlanden en weilanden. Deze eengezinswoningen zijn afgewerkt in een gevelsteen. De voorgestelde materiaalkeuze, namelijk roodbruine gevelsteen, wit gekaleide gevelsteen in combinatie met oranje rode boomse pannen, is eigen aan een eengezinswoning en vormt hierbij een visuele aansluiting met de omliggende eengezinswoningen. Door de aansluiting met het gevelmateriaal met de omliggende bebouwing én het open karakter van de woning zorgt deze landelijke bouwstijl niet voor een visueel-vormelijke schaalbreuk ten opzichte van de 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 aanleg open infiltratievoorziening. In het dossier wordt een grondverzet voorzien van 29,95m³. Deze beperkte ingreep zal geen verstoring veroorzaken aan de grondwaterlaag en zal niet zorgen voor een hinderlijk aspect ten opzichte van de aanpalende percelen.

Hinderaspecten:

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren, opmerkingen of standpunten ingediend waardoor we kunnen afleiden dat de aanvraag niet zal zorgen voor een noemenswaardige hinderlijke impact tegenover de aanpalenden en ruimere omgeving.

Gebruiksgenot:

Het gebruiksgenot voor derden worden 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:

Mits de voorwaarden na te leven kan worden geconcludeerd dat de aanvraag ruimtelijk verantwoord is in deze woonomgeving en bijgevolg de toets doorstaat van de goede ruimtelijke ordening.

KENNISNAME VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

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

BESLUIT:

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, beslist het college van burgemeester en schepenen in zitting van **10 februari 2025** het volgende:

Artikel 1

De aanvraag voor het herbouwen van een landelijke woning en 2 bijgebouwen na sloop huidige bebouwing, gelegen te Lenteakkerstraat 56, 8770 Ingelmunster wordt vergund.

Artikel 2

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

A. Bijzondere voorwaarden

- **De terrasverharding in de voortuin wordt uit de vergunning gesloten. Deze terrasverharding is in het omgevingsloket gekend met als planelement 'klinkers 6 woning'.**

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 hemelwater (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 Vlarem
- II. Enkel de door Fluvius erkende keurders komen hiervoor in aanmerking (een lijst kan u terugvinden op <http://www.vlario.be>)
- c) Het is verplicht de straatkolken te kuisen na de werkzaamheden. Een attest van uitvoering dient te worden bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen.
- d) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- e) Indien er geen schade/gebreken worden gemeld aan het openbaar domein vóór aanvang van de werken wordt verondersteld dat het openbaar domein zich in goede staat bevindt.
- f) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten, e.a.) berokken schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Dit geldt enkel op openbaar domein. Indien een bestaande aansluiting of wachtbuis vanaf de private grond wordt gebruikt is dit bovenstaande niet van toepassing.
- g) Concessiegebruik van het openbaar domein (bijvoorbeeld plaatsen van kranen, silo's, ...) moet minstens 6 weken voor de aanvang van de werken schriftelijk aangevraagd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen. De aanvraag voor inname openbaar domein vraag je aan via de volgende website: <http://www.ingelmunster.be/innameopenbaardomein/>
- h) De maatregelen in de archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in de archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013

Artikel 3

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

A. Bijzondere lasten

De vergunninghouder is verplicht de volgende groenaanplantingen uit te voeren op zijn perceel en volgens onderstaande modaliteiten:

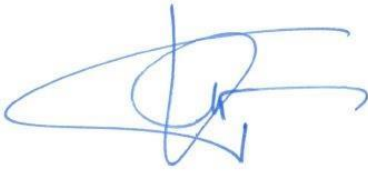
- **Aanplant van drie inheemse hoogstammige bomen met een minimale plantmaat 8/10 in de zone zoals aangeduid op het inplantingsplan van de nieuwe toestand.**
- **De hoogstammige bomen moeten aangeplant worden binnen het eerstvolgend plantseizoen, na voltooiing en/of ingebruikname van de stedenbouwkundige handelingen in de aanvraag.**
- **De vergunninghouder neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplantingen van het groenscherm te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat. Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden om op zijn perceel de nieuwe aanplantingen tot volle wasdom te brengen.**

B. Algemene lasten - waarborg

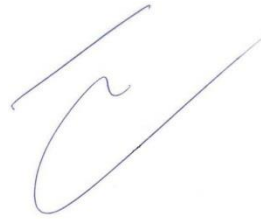
In toepassing van artikel 75, 76 en 77 wordt een financiële waarborg van 450,00 euro gevraagd voor een goede uitvoering van de aangevraagde werkzaamheden. Deze waarborg moet gesteld worden vooraleer de vergunde werken worden aangevat.

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

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



ir. D. RONSE
Algemeen Directeur



K. WINDELS
Burgemeester

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 inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener 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.

Aan de vergunningverlenende overheid

Sint-Andries,

Onze ref.:
1022/2024/034/WAT01

Uw ref.:
OMV 2024134520 (PIV 2)

Contactpersoon:

Anneleen Bentein

E anneleen.bentein@west-vlaanderen.be

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

Administratieve gegevens:

Gemeente	INGELMUNSTER
Waterloop	Waterloop van 2 ^{de} categorie met nr. WL.7.14.2. Beheerd door: Provinciebestuur van West-Vlaanderen Provinciehuis Boeverbos Dienst Integraal Waterbeleid Koning Leopold III – laan 41 8200 St-Andries (Brugge)
Ligging	Lenteakkerstraat 56, 8770 Ingelmunster
Aanvrager	Fien Lambrecht en Wouter Raes Sint-Amandstraat 4 8780 Oostrozebeke
Onderwerp	Herbouwen van een landelijke woning en 2 bijgebouwen

Geldende regelgeving:

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

Dienst Integraal Waterbeleid

Beschrijving van de vergunningsaanvraag:

De aanvraag omvat het herbouwen van een landelijke woning en 2 bijgebouwen

De aanvraag omvat volgende bijkomende verharding:

- woning	203,05 m ² (1)
- bijgebouw 1	291,13 m ² (2)
- bijgebouw 2	43,98 m ² (3)
- oprit	400 m ² (4)
- terrassen + paden	79 m ² (4)

1. Wordt aangesloten op 25.000 liter hemelwaterputten (1x 10 m³ + 1x 15 m³) voorzien van een overloop naar een bovengrondse infiltratievoorziening (type wadi, diepte 40 cm) met een nuttige berging van 17 m³ en een infiltratieoppervlakte van 42,5 m². Deze loopt over in het omliggend groen op eigen perceel.
2. Wordt aangesloten op 30.000 liter hemelwaterputten (1x 10 m³ + 1x 20 m³) voorzien van een overloop naar een bovengrondse infiltratievoorziening (type wadi, diepte 40 cm) met een nuttige berging van 17 m³ en een infiltratieoppervlakte van 42,5 m². Deze loopt over in het omliggend groen op eigen perceel.
3. Wordt aangesloten op een hemelwaterput van 4.000 liter voorzien van een overloop naar een bovengrondse infiltratievoorziening (type wadi, diepte 40 cm) met een nuttige berging van 17 m³ en een infiltratieoppervlakte van 42,5 m². Deze loopt over in het omliggend groen op eigen perceel.
4. Watert af in het naastliggend groen.

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

Het project omvat een beperkte reliëfwijziging (nivellering, wadi, ...)

Er wordt niet beschreven wat er met de vrijgekomen aarde zal gebeuren.

Gegevens en Bemerkingen

Met betrekking tot de watertoets

- 1) Het project is gelegen in het afwateringsgebied van de volgende waterloop van 2^{de} cat.: WL.7.14.2.
- 2) Het perceel of percelen m.b.t. het project zijn niet aangrenzend gelegen aan de bovenvermelde waterloop.
- 3) Is het project of de stedenbouwkundige handelingen gelegen:
 - in het overstromingsgebied vanuit zee-overstromingen (KUST): **ja/nee/deels**.
 - in het overstromingsgebied vanuit fluviale overstromingen (FLU): **ja/nee/deels**.
 - in het overstromingsgebied vanuit pluviale overstromingen (PLU): **ja/nee/deels**.
 - o Er zijn geen handelingen in het overstromingsgebied.
 - in een watergevoelig openruimtegebied (WORG): **ja/nee/deels**.
- 4) Het minimaal volume van de hemelput(ten) dient te voldoen aan de bepalingen cfr. Art 7. §1. 4.
- 5) Er moet een **infiltratievoorziening (= open profiel)** met een volume van minstens 330 m³/ha afwaterende oppervlakte worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van 800 m²/ha en een (nood)overloop, maximaal 30 cm onder het maaiveldniveau (= niveau terrein na de werken) naar het oppervlaktewaternet → **afvoer van grondwater wordt niet toegelaten**.

Voor dit project wil dit zeggen een totale nuttige berging van minstens **16,76 m³** (538,16 m² nieuwe dakoppervlakte – 30 m² hergebruik) en een (nood)overloop naar het oppervlaktewaternet. De minimaal vereiste infiltratieoppervlakte volgens de gewestelijke verordening hemelwater bedraagt **40,65 m²**.

Dienst Integraal Waterbeleid

- De aanvrager voorziet in een bovengrondse infiltratievoorziening (type wadi, diepte 40 cm) met een nuttige berging van **17 m³** en een infiltratieoppervlakte van **42,5 m²**. Deze loopt over in het omliggend groen op eigen perceel.

De voorziening in deze aanvraag voldoet aan de bovenvermelde voorwaarden.

- 6) De aanvrager dient de nodige aandacht te besteden dat de handelingen met een mogelijke impact op de plaatselijke waterhuishouding, zoals het wijzigen van het reliëf, met de nodige zorg worden uitgevoerd zodat er geen (bijkomende) schadelijke effecten ontstaan voor de directe omgeving/aanpalende percelen. De uitgevoerde handelingen mogen met andere woorden geen verslechtering betekenen voor de plaatselijke waterhuishouding.
- 7) De (resterende) vrijgekomen aarde moet op een correcte manier afgevoerd worden naar een vergunde stortplaats, of als deze gespreid wordt over andere (landbouw)percelen kan dit enkel als hiervoor een vergunning verkregen is.

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

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

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

- De vrijgekomen aarde dient cfr. de bepalingen (afvoeren en/of via vergunning) hierbovenvermeld te worden verwerkt.

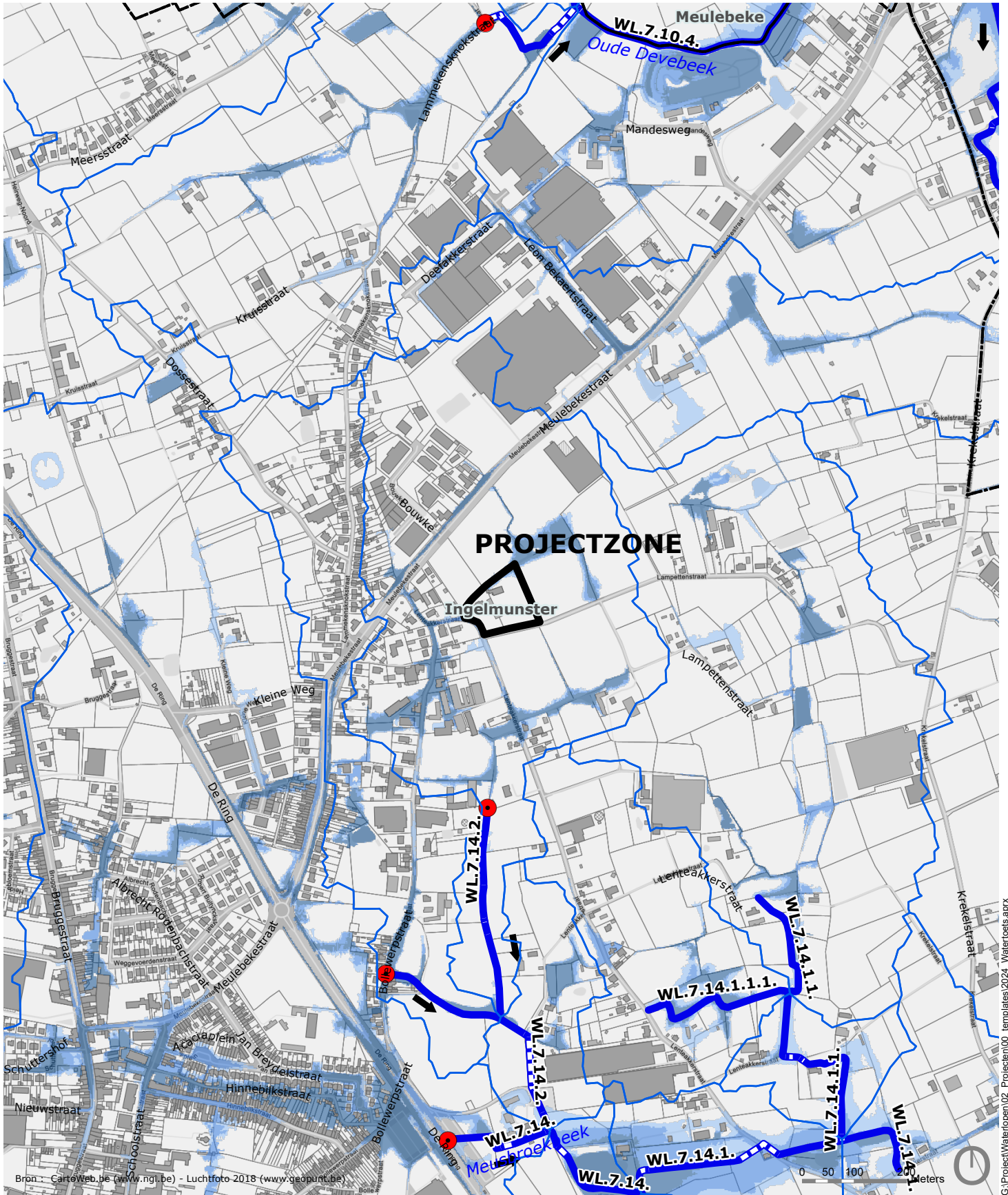
Zie onderstaande link voor meer info inzake wateradvies



Hoogachtend,
Namens de deputatie,

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

De directeur,
Ing. Jan Vandecavey



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

G:\Project\Waterlopen02_templates\2024_Waterloos.aprx

- Gemeentegrens
- ADVIES_GEVRAAGD
- Afstroomgebiedjes2022 (VMM)
- Waterloop tweede categorie
- Overstromingsgevoelig pluviaal (01/012023)
- Kleine kans (T1000) op overstromingen onder klimaatverandering
- Kleine kans (T1000) op overstromingen
- Middelgrote (T100) kans op overstromingen