

Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2024145439
Gemeentelijk dossiernummer: O/2024/169

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

- De aanvrager mevrouw Van Dhuynslager Veronique met als adres Beelshoek 33, 8770 Ingelmunster
- De aanvrager De heer Puype Kurt met als adres Beelshoek 33, 8770 Ingelmunster

De aanvrager verstuurde het dossier per beveiligde zending op 31 oktober 2024. Deze aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 30 december 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Beelshoek 42B, 8770 Ingelmunster en met als kadastrale omschrijving 1ste afdeling, sectie B nr. 1690 X

Het betreft een aanvraag voor het **bouwen van een woning**.

De aanvraag omvat:

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

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Aanvraag

Bij het volledig en ontvankelijk verklaren van het dossier was projectinhoudversie (PIV) 3 van toepassing. In het omgevingsloket omvat deze PIV de volgende stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
te bouwen woning	Bouwen of herbouwen	Wonen
te slopen schuilhok	Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	

Samengevat wordt het volgende aangevraagd:

De aanvraag omvat het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning en het slopen van een schuilhok.

De op te richten woning is opgebouwd uit een bouwvolume over twee bouwlagen en een lager gedeelte over één bouwlaag, beiden afgewerkt met een zadeldak.

De woning omvat op het gelijkvloers een inkom met toilet, bureau, leefruimte, keuken, berging en garage.

Op de verdieping bevinden zich rondom de centrale hall drie slaapkamers, een badkamer, toilet en berging.

De woning beslaat een oppervlakte van 153,12 m²; met een volume van 1093,38 m³.

Het geheel wordt ingeplant binnen de volgens de verkaveling voorziene bouwzone.

De totale bouwdiepte omvat 11m.

Het geheel omvat een kroonlijsthoogte van 5m45; de nokhoogte 10m.

Omgeving

De omgeving bestaat uit open, halfopen en aaneengesloten eengezinswoningen, bestaande uit één à twee bouwlagen met hellend of plat dak.

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

Openbaar onderzoek

De aanpalende eigenaar(s) werd(en) op 30 december 2024 aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. Er werden geen opmerkingen of standpunten ingediend.

Externe adviezen

Op 30 december 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Vlaamse Milieumaatschappij. Op 10 januari 2025 werd volgend advies verleend: *'Voorwaardelijk gunstig'*.

Op 30 december 2024 heeft de gemeente advies gevraagd aan Fluvius. Op 9 januari 2025 werd volgend advies verleend: *'Gedeeltelijk 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 ligging van het perceel in een fluviaal en pluviaal overstromingsgevoelig gebied werd advies gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij. Hun advies luidt als volgt:

'Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.'

De locatie te Ingelmunster, 1ste afdeling, sectie B nr. 1690 X is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, maar stroomt af naar de Devebeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, beperkt pluviaal overstromingsgevoelig en deels fluviaal overstromingsgevoelig.

De aanvraag omvat het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

Overstromingsrisico

Het betrokken perceel is overstromingsgevoelig volgens de fluviale watertoetskaart. Volgens de recentste modelberekeningen verwachten we met middelgrote kans, rekening houdend met klimaatverandering, waterpeilen op 13,37 mTAW. Daarom zijn beveiligingsmaatregelen nodig.

In overstromingsgevoelig gebied wordt beter niet gebouwd. Wanneer dit toch toegestaan wordt, dan moet dit overstromingsveilig gebeuren. Het vloerpeil van de woning moet daarom minstens op 13,37 mTAW gekozen worden. Het vloerpeil wordt hier voorzien op 13,66 mTAW. Dit is hoog genoeg om schade door overstromingen te voorkomen.

Het terrein mag enkel opgehoogd worden om een hoger gelijkvloerse nulpas in de woning te realiseren. Ophogingen rondom de woning moeten beperkt blijven tot noodzakelijke toegangen van de woning. De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden. Uitgegraven grond moet afgevoerd worden.

De hemelwaterput en de septische put moeten voorzien worden van een kneveldeksel om te vermijden dat overstromingswater kan binnendringen. Aansluitingen op de openbare riolering moeten voorzien worden van een terugslagklep. Dit moet nog voorzien worden en moet duidelijk vermeld worden op de plannen.

GSV Hemelwater

De hemelwaterafvoer van de aanvraag moet minstens voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit ligt bij het vermijden van afstroom, maximaal hergebruiken van hemelwater en bovengrondse infiltratie.

Hemelwaterput

Bij nieuwbouw is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht volgens de GSV. In de aanvraag is de afwaterende oppervlakte 153,12 m². Er wordt, conform de GSV, een hemelwaterput met een volume van 10.000 liter geplaatst. Het

hemelwater wordt gebruikt de toiletten, wasmachine en dienstkranen voor poetswater, tuin en terras.

Infiltratievoorziening

Omdat de eigendom groter is dan 120 m² is het aanleggen van een infiltratievoorziening verplicht volgens de GSV. Er wordt een open infiltratiebekken voorzien waarop de noodoverloop van de hemelwaterput en de verharding van de oprit (27 m²) worden aangesloten.

Verharde grondoppervlakken uitgevoerd in waterdoorlatende verharding en niet-waterdoorlatende verharding waarvan de hemelwaterafvoer op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert moeten niet aangesloten worden op een infiltratievoorziening. We benadrukken dat waterdoorlatende verharding een hellingsgraad kleiner dan 2 % moet hebben en een waterdoorlatende onderfundering. Niet-waterdoorlatende verharding moet afwateren naar een onverharde zone met een oppervlakte van minimaal 1/4 van de afwaterende verharde oppervlakte.

In de aanvraag is de afwaterende oppervlakte 150,12 m². Er wordt, conform de GSV, een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd met een inhoud van 5.040 liter en infiltratieoppervlakte van 25,2 m².

Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet men rekening houden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijhouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

De noodoverloop van de infiltratievoorziening is aangesloten op de openbare riolering.

Op die manier voldoet de aanvraag aan de GSV.

BESLUIT

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

• De hemelwaterput en de septische put moeten voorzien worden van een kneveldeksel om te vermijden dat overstromingswater kan binnendringen. Aansluitingen op de openbare riolering moeten voorzien worden van een terugslagklep. Dit moet nog voorzien worden en moet duidelijk vermeld worden op de plannen.

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

• Bij het plannen van de werkzaamheden moet er rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.'

Dit advies treden we integraal bij. Er kan hierbij worden geconcludeerd dat het vloerpad van de woning zich op voldoende hoogte bevindt. Er dient enkel ter hoogte van de woning en toegang tot de woning een ophoging te worden gerealiseerd. De overige zone dient het bestaande peil te behouden, met uitzondering van de zone van de wadi. Dit dient te worden opgenomen als bijzondere voorwaarde bij de beslissing. Ook de opgelegde voorwaarden van de VMM dienen te worden overgenomen.

Mits hieraan te voldoen kan er worden gesteld dat de aanvraag dat het schadelijk effect op het bestaande watersysteem en openbare riolering minimaal en te aanvaarden is.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

De GOA heeft op 16/02/2025 een verslag opgemaakt. De beoordeling van het dossier is gunstig.

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

- **Het terrein mag enkel opgehoogd worden ter hoogte van de woning. Ophogingen rondom de woning moeten beperkt blijven tot noodzakelijke toegangen van de woning. De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden.**
- **Uitgegraven grond moet afgevoerd worden naar een daartoe bestemde stortplaats.**
- **De hemelwaterput en de septische put moeten voorzien worden van een kneveldeksel om te vermijden dat overstromingswater kan binnendringen. Aansluitingen op de openbare riolering moeten voorzien worden van een terugslagklep. Dit moet nog voorzien worden en moet duidelijk vermeld worden op de plannen.**
- **Bij het plannen van de werkzaamheden moet er rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.**
- **De bestaande straatriolering ligt ondiep. De diepte van het private rioolstelsel dient hier dan ook op aangepast te worden. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing het aansluitputje door Fluvius. Voor wat betreft deze rioolaansluiting dient een aanvraag overgemaakt te worden aan Fluvius, met het standaardaanvraagformulier te vinden op de website, <http://www.fluvius.be>. Deze aanvraag dient best zo vroeg mogelijk**

te gebeuren nog voor de start van de grondwerken voor de respectievelijke gebouwen.

- **Bij de bouw van de woningen dient er op gelet te worden dat de inbuizing door het werfverkeer niet overbelast wordt. Er dienen rijplaten voorzien te worden boven de inbuizing teneinde deze niet te beschadigen.**

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 woongebied met landelijk karakter.

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

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

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

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 niet-vervallen verkaveling, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 20 april 2020. De aanvraag heeft betrekking op lot 2.

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. De aanvraag voorziet het bouwen van een eengezinswoning. Bij deze eengezinswoning voorziet het ontwerp een aangebouwde garage. Deze garage is ruim voldoende om te dienen als auto- en fietsstalplaats. De aanvraag volgt de normen van de verordening.

Provinciale verordeningen

Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelfen 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 niet van toepassing op deze aanvraag.

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

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

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

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

BOUWKUNDIG ERFGOED

De woning is 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.

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 verkeeremissies of het aantal voertuigen per jaar van een project onder de waarden weergegeven in de tabellen blijven, kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project onder de 1% de minimisdrempel blijft en er aldus geen verdere passende beoordeling nodig is. Hierbij dienen enkel de netto (extra gegenereerde) voertuigenbewegingen afkomstig van het project afgetoetst te worden.

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

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

Als we 70.000 lichte vervoersbewegingen/jaar delen door 2.920 vervoersbewegingen/jaar is het resultaat 23 woonentiteiten.

Het dichtst gelegen habitatrictlijngebied is gelegen op ongeveer 12,9 km van het projectgebied, namelijk de Vallei van de Zeverenbeek te Wontergem, deelgemeente van Deinze. Volgens de KDW-kaart vermessing 2024 heeft deze een

habitattype 91E0 en heeft deze een KDW van 20 kgN/(ha.jaar).

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

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

Wegenis (artikel 4.3.5. VCRO): Er kan gesteld worden dat de Beelshoek 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 een gescheiden rioleringsstelsel op eigen terrein

⇒ De private DWA-leiding, zowel zwart afvalwater als grijs afvalwater wordt aangesloten op een septische put met een volume van 3.000 liter.

⇒ Alle dakvlakken worden aangesloten op een hemelwaterput waarbij herbruik van hemelwater is voorzien. De overloop van de hemelwaterput loopt over in een infiltratievoorziening. Pas dan wordt er hemelwater geloosd in de openbare riolering.

Er kan worden gesteld dat de aanvraag de rioleringsstoets 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

O/2020/13 - OMV_2020008494 - vergunning verleend op 20 april 2020 - splitsen van een perceel in 2 loten

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:

Het project bevindt zich binnen de contouren van een verkaveling. Volgens de verkavelingsvoorschriften is het lot geschikt voor het oprichten van één eengezinswoning. Het voorgestelde project is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften en functie opgenomen in de verkaveling waardoor de aanvraag functioneel inpasbaar is binnen deze omgeving.

De mobiliteitsimpact:

De nieuwe woning is ontsluitbaar via een oprit naar de garage en parkeerplaats. Deze ontsluiting heeft een gezamenlijke breedte van 5,0m met aansluitend een toegangspad van 1m à 1,2m naar de voordeur. Het project beschikt hierbij over een eigen autostalplaats en de toe te passen breedte van de oprit zorgt ervoor dat de er geen negatieve impact teweeg wordt gebracht op het mobiliteitsaspect.

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

In de nabije omgeving bevinden zich meerdere open en halfopen eengezinswoningen. Deze woningen bevinden zich op variabele afstand ten opzichte van het openbaar domein, namelijk tegenaan de rooilijn (Beelshoek 29 en 33) of op een afstand tussen de 5,2m tot 7m (Beelshoek 35, 37, 39 en 44). De noklijnen zijn zowel evenwijdig als dwars ten opzichte van de as van de weg georiënteerd. De bouwstijlen in de omgeving zijn hoofdzakelijk gebouwen bestaande uit één bouwlaag met daarop een zadeldak. De woning Beelshoek 42 is voorzien van 2 bouwlagen met plat dak. Er kan worden gesteld dat in de nabije omgeving er geen uniformiteit is wat betreft de inplanting van de gebouwen of bouwstijl.

De woning bevindt zich op voldoende afstand tot de verschillende perceelsgrenzen.

Gelet op de inplantingswijzen en aanwezige typologieën van de omliggende bebouwing zal deze nieuwbouwwoning, namelijk een open eengezinswoning van 1 à 2 bouwlagen met zadeldak dwars op de as van de weg, niet zorgen voor een schaalbreuk in deze omgeving.

De voorgestelde gevelmaterialen zijn eigentijds, duurzaam en zijn typerend voor dergelijke bouwstijl en zorgt ervoor dat het project visueel-vormelijk te aanvaard is in deze omgeving.

De aanvraag zorgt ervoor dat er qua schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijk aspect geen negatieve impact zal zijn op 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 wijzigen voor de plaatsing van de gebruikelijke ondergrondse constructies, plaatsen van de funderingen van het nieuwe gebouw en aanleg wadi. Volgens de beschikbare terreinprofielen zal het vloerpad van de woning zich bevinden op 13.66 mTAW. Naar aanleiding van het advies van de VMM mag het terrein enkel opgehoogd worden ter hoogte van de woning. Ophogingen rondom de woning moeten beperkt blijven tot noodzakelijke toegangen van de woning. De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden. Uitgegraven grond moet afgevoerd worden.

Hinderaspecten en gebruiksgenot:

De woning bevindt zich op voldoende afstand van de verschillende perceelsgrenzen waardoor de hinderlijke impact ten opzichte van de aanpalenden minimaal is. Mits rekening te houden met het bovenstaande aspect 'bodemreliëf' waarbij werd gesteld om geen ophogingen toe te staan naar aanleiding van de ligging in overstromingsgevoelig gebied, zal de aanvraag geen noemenswaardige hinderlijke impact hebben op het gebruiksgenot van derden. Vanuit het advies van Fluvius blijkt dat de bestaande straatiering ondiep gelegen is. De diepte van het private rioolstelsel dient hier dan ook op aangepast te worden. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing het aansluitputje door Fluvius. Voor wat betreft deze rioolaansluiting dient een aanvraag overgemaakt te

worden aan Fluvius, met het standaardaanvraagformulier te vinden op de website, <http://www.fluvius.be>. Deze aanvraag dient best zo vroeg mogelijk te gebeuren nog voor de start van de grondwerken voor de respectievelijke gebouwen. Omwille van de goede uitvoerbaarheid van het bouwproject dient met dit advies rekening te worden gehouden.

Veiligheid in het algemeen:

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

Conclusie:

Gelet op bovenstaande afweging kan worden gesteld dat de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat en hierdoor de aanvraag ruimtelijk te aanvaarden is in deze omgeving.

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 **17 februari 2025** het volgende:

Artikel 1

De aanvraag voor het bouwen van een woning, gelegen te Beelshoek 42B, 8770 Ingelmunster wordt vergund.

Artikel 2

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

A. Bijzondere voorwaarden

- **Het terrein mag enkel opgehoogd worden ter hoogte van de woning. Ophogingen rondom de woning moeten beperkt blijven tot noodzakelijke toegangen van de woning. De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden.**
- **Uitgegraven grond moet afgevoerd worden naar een daartoe bestemde stortplaats.**
- **De hemelwaterput en de septische put moeten voorzien worden van een kneveldeksel om te vermijden dat overstromingswater kan binnendringen. Aansluitingen op de openbare riolering moeten voorzien worden van een terugslagklep. Dit moet nog voorzien worden en moet duidelijk vermeld worden op de plannen.**
- **Bij het plannen van de werkzaamheden moet er rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.**
- **De bestaande straatriolering ligt ondiep. De diepte van het private rioolstelsel dient hier dan ook op aangepast te worden. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing het aansluitputje door Fluvius. Voor wat betreft deze rioolaansluiting dient een aanvraag overgemaakt te worden aan Fluvius, met het standaardaanvraagformulier te vinden op de website, <http://www.fluvius.be>. Deze aanvraag dient best zo vroeg mogelijk te gebeuren nog voor de start van de grondwerken voor de respectievelijke gebouwen.**
- **Bij de bouw van de woningen dient er op gelet te worden dat de inbuizing door het werfverkeer niet overbelast wordt. Er dienen rijplaten voorzien te worden boven de inbuizing teneinde deze niet te beschadigen.**

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

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 aantoonde 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

4° het college van burgemeester en schepenen.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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.

Beste,

Voor afbraak, bouwen of verbouwen van dit type project dient Fluvius **voor gas en elektriciteit geen specifiek advies te verlenen.**

Voor het gedeelte riolering verwijzen wij u naar het bijgevoegd advies in een apart document RIO

Voor meer info verwijzen we naar onze website www.fluvius.be

Voor uw aanvraag helpen wij je dan ook graag verder via www.fluvius.be/aansluitingen.

Voor alle andere vragen verwijzen wij graag naar onze website, fluvius.be of het algemeen nummer 078 35 35 34.

ADVIES riolering : zie p 2 en volgende



Omgevingsloket projectnummer: OMV-2024145439
Nummer projectaanvraag: 5000088760
Contactpersoon: riolering.centrum@fluvius.be
Datum: 08/01/2025

**Adviesverlening voor uw project te Ingelmunster, Beelshoek 42 B
(= prcl: 1690X = lot2 = rechts tov huisnr#44)**

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

Dit advies handelt over de technische aansluitbaarheid op het openbaar rioleringsnetwerk indien aanwezig. **Dit desbetreffende perceel dient aan te sluiten op de bestaande gemengde riolering in de Beelshoek straat.**

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

De bestaande straatriolering ligt ondiep. De diepte van het private rioolstelsel dient hier dan ook op aangepast te worden. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing het aansluitputje door Fluvius.

Bij de bouwwerken dient er op gelet te worden dat de riolering langs de straat door het werfverkeer niet overbelast wordt. Er dienen zo nodig rijplaten voorzien te worden boven de riolering om deze niet te beschadigen.

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

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

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

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

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

Septische put

Via www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan kan u eenvoudig nakijken in welke cluster het perceel zich bevindt en de daaraan gekoppelde verplichtingen inzake septische putten, IBA of aansluiting op de openbare riolering.

Volgens het definitief zoneringsplan ligt de woning 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 kan 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 vanaf meer dan 5 inwoners en 450 liter per bijkomende voor elke inwoner meer dan 10.

Septische putten (tot 50 IE) moeten in België voorzien zijn van een CE-markering. Daarnaast kunnen deze ook voorzien zijn van het vrijwillige BENOR-merk.

Infiltratievoorziening

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

Keuring privéwaterafvoer

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

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

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

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

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder

VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

Vlaamse Overheid

Havenlaan 88, bus 470
1000 BRUSSEL
www.vmm.be

Gemeente Ingelmunster
Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster

uw bericht van 30/12/2024	uw kenmerk OMV_2024145439	ons kenmerk WT 2024 OB 2257_1	bijlagen
vragen naar/e-mail Van Hijfte Elien e.vanhijfte@vmm.be		telefoonnummer 09 243 68 41	datum 09/01/2025

Betreft: Advies over de omgevingsvergunning met als projectnaam “*bouwen van een woning*”
Aanvrager: mevrouw Van Dhuynslager Veronique, de heer Puype Kurt

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Ingelmunster, 1ste afdeling, sectie B nr. 1690 X is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, maar stroomt af naar de Devebeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, beperkt pluviaal overstromingsgevoelig en deels fluviaal overstromingsgevoelig.

De aanvraag omvat het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

Overstromingsrisico

Het betrokken perceel is overstromingsgevoelig volgens de fluviale watertoetskaart. Volgens de recentste modelberekeningen verwachten we met middelgrote kans, rekening houdend met klimaatverandering, waterpeilen op 13,37 mTAW. Daarom zijn beveiligingsmaatregelen nodig.

In overstromingsgevoelig gebied wordt beter niet gebouwd. Wanneer dit toch toegestaan wordt, dan moet dit overstromingsveilig gebeuren. Het vloerpeil van de woning moet daarom minstens op 13,37 mTAW gekozen worden. Het vloerpeil wordt hier voorzien op 13,66 mTAW. Dit is hoog genoeg om schade door overstromingen te voorkomen.

Het terrein mag enkel opgehoogd worden om een hoger gelijkvloerse nulpas in de woning te realiseren. Ophogingen rondom de woning moeten beperkt blijven tot noodzakelijke toegangen van de woning. De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden. Uitgegraven grond moet afgevoerd worden.

De hemelwaterput en de septische put moeten voorzien worden van een kneveldeksel om te vermijden dat overstromingswater kan binnendringen. Aansluitingen op de openbare riolering moeten voorzien worden van een terugslagklep. Dit moet nog voorzien worden en moet duidelijk vermeld worden op de plannen.

GSV Hemelwater

De hemelwaterafvoer van de aanvraag moet minstens voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit ligt bij het vermijden van afstroom, maximaal hergebruiken van hemelwater en bovengrondse infiltratie.

Hemelwaterput

Bij nieuwbouw is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht volgens de GSV.

In de aanvraag is de afwaterende oppervlakte 153,12 m². Er wordt, conform de GSV, een hemelwaterput met een volume van 10.000 liter geplaatst. Het hemelwater wordt gebruikt de toiletten, wasmachine en dienstkranen voor poetswater, tuin en terras.

Infiltratievoorziening

Omdat de eigendom groter is dan 120 m² is het aanleggen van een infiltratievoorziening verplicht volgens de GSV. Er wordt een open infiltratiebekken voorzien waarop de noodoverloop van de hemelwaterput en de verharding van de oprit (27 m²) worden aangesloten.

Verharde grondoppervlakken uitgevoerd in waterdoorlatende verharding en niet-waterdoorlatende verharding waarvan de hemelwaterafvoer op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert moeten niet aangesloten worden op een infiltratievoorziening. We benadrukken dat waterdoorlatende verharding een hellingsgraad kleiner dan 2 % moet hebben en een waterdoorlatende onderfundering. Niet-waterdoorlatende verharding moet afwateren naar een onverharde zone met een oppervlakte van minimaal 1/4 van de afwaterende verharde oppervlakte.

In de aanvraag is de afwaterende oppervlakte 150,12 m². Er wordt, conform de GSV, een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd met een inhoud van 5.040 liter en infiltratieoppervlakte van 25,2 m².

Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet men rekening houden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijhouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

De noodoverloop van de infiltratievoorziening is aangesloten op de openbare riolering.

Op die manier voldoet de aanvraag aan de GSV.

BESLUIT

Het project wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- De hemelwaterput en de septische put moeten voorzien worden van een kneveldeksel om te vermijden dat overstromingswater kan binnendringen. Aansluitingen op de openbare riolering moeten voorzien worden van een terugslagklep. Dit moet nog voorzien worden en moet duidelijk vermeld worden op de plannen.

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- Bij het plannen van de werkzaamheden moet er rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Met vriendelijke groeten,

Bram Vogels
Teamverantwoordelijke watertoets