Oostrozebekestraat 4 - 8770 Ingelmunster
T 051 33 74 00 - F 051 31 82 83
gemeente@ingelmunster.be - www.ingelmunster.be

Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en voor de exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2023138962
Gemeentelijk dossiernummer: O/2023/165
Inrichtingsnummer: 20231121-0004

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ontvangen. Deze aanvraag werd ingediend door:
- De aanvrager Cornillie Frederick met als adres Gravenstraat 23, 8870 Izegem
- De exploitant Cornillie Frederick met als adres Gravenstraat 23, 8870 Izegem

De aanvrager verstuurde het dossier per beveiligde zending op 31 oktober 2023. Deze aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 30 november 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Zwanestraat 27, 8770 Ingelmunster en met als kadastrale omschrijving 1ste afdeling, sectie A nr. 1078 A

Het betreft een aanvraag voor een **zonevreemde functiewijziging + afbreken van bestaande gebouwen en bouwen van een eengezinswoning met bijgebouwen + melding bemaling**.

De aanvraag omvat:
- stedenbouwkundige handelingen
- de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit
~~- kleinhandelsactiviteit~~
~~- het verkavelen van gronden~~

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 8 december 2023 tot en met 6 januari 2024.
Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Externe adviezen
Op 30 november 2023 heeft de gemeente advies gevraagd aan Departement Landbouw en Visserij Dept. Landbouw en Visserij, buitendienst West-Vlaanderen. Op 16 januari 2024 werd volgend advies verleend: *'Voorwaardelijk gunstig'*. De volgende bijkomende info werd opgeladen in het omgevingsloket: *'Zie bijlage'*
Op 30 november 2023 heeft de gemeente advies gevraagd aan Provinciale Dienst Waterlopen. Op 22 januari 2024 werd volgend advies verleend: *'Voorwaardelijk gunstig'*.

Project-MER
De inrichting is niet MER-plichtig.

MER-screeningsnota
Bij de aanvraag werd een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd. In deze nota worden de mogelijke effecten van het project om de omgeving beschreven. Deze werden reeds aangehaald in het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek. Naar aanleiding van deze beschrijving kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen.

Watertoets
Wegens de omvang van de werken en de ligging in watergevoeliggebied werd advies gevraagd aan de Provinciale Dienst Waterlopen. Hun advies luidt als volgt:
*'**Beschrijving van de vergunningsaanvraag:***
De aanvraag omvat het bouwen van een ééngezinswoning met bijgebouwen na afbraak.
De aanvraag omvat volgende bijkomende verharding:
- woning: 272,98 m² (1)
- bijgebouw 2: 51,53 m² (2)
- bijgebouw 1: 103,35 m² (3)
- oprit + pad woning + pad bijgebouw 2 :165 m² (4)
- pad naar bijgebouw 1: 34 m² (5)
- terrassen: 72,3 m² (6)

1. Het hemelwater welke hierop terechtkomt watert af naar een hemelwaterput met een capaciteit van 20 m³ welke overloopt naar tweede hemelwaterput van 20 m³. Deze loopt verder over naar een wadi met een capaciteit van 9 m³. Deze wordt aangesloten op de openbare riolering.
2. Het hemelwater welke hierop terechtkomt watert af naar een hemelwaterput met een capaciteit van 20 m³ welke overloopt naar tweede hemelwaterput van 20 m³. Deze loopt verder over naar een wadi met een capaciteit van 9 m³. Deze wordt aangesloten op de openbare riolering.
3. Het hemelwater welke hierop terechtkomt watert af naar een hemelwaterput van 10 m³ welke vermoedelijk overloopt naar een bufferput met een capaciteit van 3,5m³. Het is niet bekend waar deze naar overloopt.
4. Het hemelwater welke hierop terechtkomt vloeit langs de waterdoorlaatbare verharding in het terrein.
5. Het hemelwater welke hierop terechtkomt watert vermoedelijk af naar de eigen tuin.
6. Het hemelwater welke hierop terechtkomt watert vermoedelijk af naar de eigen tuin.

De aanvrager wenst 30 m² in mindering te brengen (via CIW rekentool, cfr. GSV, tabel…)
Het project omvat een ophoging t.h.v. de woning.

Gegevens en Bemerkingen
Met betrekking tot de watertoets
1) Het project is gelegen in het afwateringsgebied van de volgende waterloop van 2de cat.: WL.7.16.2.
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.
- binnen het signaalgebied: nee.
4) De pluviale overstromingen bij buien van middelgrote kans (T100) toekomstig klimaat (2050) geeft een overstromingspeil van +19,52 mTAW (oftewel een waterdiepte van
0,27 m) t.h.v. bijgebouw 1 en van +19,58 (oftewel een waterdiepte van 0,17 m) t.h.v. de woning.
Voor meer gedetailleerde info (overstromingspeil in functie van locatie) wordt verwezen naar "Waterdiepte" zie kaartencatalogus (waterinfo.be) (zie www.waterinfo.be/Overstromingsrichtlijn OF www.waterinfo.be/watertoets)
5) Er dient klimaatrobuust gebouwd te worden. Het vloerpeil moet ongeveer 30 cm hoger te liggen dan +19,52 mTAW (T100 toekomstig klimaat (2050)) t.h.v. bijgebouw 1 en van
+19,58 t.h.v. de woning.
➢ Met de huidige terreinprofielen kan hierover geen uitsluitsel worden gegeven, gezien deze niet in mTAW zijn opgemeten.
6) Het verlies aan ruimte voor water dient gecompenseerd te worden tot peil +19,52 mTAW (peil middelgrote kans (T100) toekomstig klimaat (2050)) en +19,58 mTAW. Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden.
➢ De plannen omvatten geen aanduiding van een compenserend volume.
➢ Voor mogelijke ingrepen die in overstromingsgebied toepasbaar zijn, verwijzen we graag naar de brochure:
o Overstromingsveilig bouwen en wonen — nl (integraalwaterbeleid.be)
o Praktische tips om waterschade aan woningen te voorkomen — Vlaamse Milieumaatschappij (vmm.be)
7) De nieuwe afwaterende oppervlakte bedraagt < 1.000 m². Het is aan de vergunningverlenende overheid om verder na te gaan of de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Verordening

inzake hemelwater (GSV).
We vestigen uw aandacht op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 (B.S. 21.06.2023) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
8) 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.
9) 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:
Met betrekking tot de GSV:
Het is aan de vergunningverlenende overheid om verder na te gaan of de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwater (GSV) met in het bijzonder het toepassen van het algemeen uitgangsprincipe (duurzaamheidsprincipe) waarbij het regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk wordt gebruikt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water wordt afgevoerd. De plaatsing van de (nood)overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Met betrekking tot de overstromingskaart:
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 inname van ruimte voor water dient gecompenseerd te worden cfr. de hierboven vermelde bepalingen
• Er dient klimaatrobuust gebouwd te worden cfr. de hierboven vermelde bepalingen.
• De vrijgekomen aarde dient cfr. de bepalingen (afvoeren en/of via vergunning) hier bovenvermeld te worden verwerkt.'

Naar aanleiding van dit dossier werd door de gemeente Ingelmunster bijkomende info gevraagd. Op 6 maart 2024 werd een gewijzigde projectinhoud overgemaakt (PIV 5). Op het inplantingsplan en grondplannen werd het TAW peil van de woning en bijgebouwen vermeld en in de achtertuin werd een compenserend volume voorzien met een gemiddelde diepte van 30cm en een volume van 60.000 liter. Op het inplantingsplan werden eveneens de verhardingen aangepast. Het vloerpas van de woning en bijgebouw 1 bevindt zich op een hoogte van 19,88 mTAW. Het vloerpas van bijgebouw 2 bevindt zich op een hoogte van 19,85 mTAW. Hierbij kan worden gesteld dat deze vloerpashoogtes voldoende hoog zijn en de gebouwen dus voldoende klimaatrobuust gebouwd worden. Er wordt hieraan voldaan aan de opmerkingen van de Provinciale Dienst Waterlopen.
De gewijzigde PIV voorziet ook een bijkomende compensatie van het ingenomen overstromingsgevoelig gebied. Volgens de berekende nota van het architectenbureau wordt 59,82m³ overstromingsgevoelig gebied ingenomen door het oprichten van de gebouwen. Ter compensatie wordt in de achtertuin een verlaagde zone voorzien met een oppervlakte van 200m² en een gemiddelde diepte van 30cm. Dit komt op compenserend volume van 60,0m³. Deze verlaagde zone sluit aan op een overstromingsgevoelig gebied zoals beschikbaar op de watertoetskaarten. Er kan worden gesteld dat voor dit aspect ook tegemoet wordt gekomen aan het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen.

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

De dakoppervlakte van de woning en bijgebouw 2 wateren af naar twee hemelwaterputten van elk 20.000liter. De overloop van deze hemelwaterputten is aangesloten op een open infiltratievoorziening. Deze heeft een volume van

9.000 liter en een infiltrerende oppervlakte van 22m². Gelet op het hergebruik van hemelwater is deze wadi voldoende ruim voor de woning en bijgebouw.
De dakoppervlakte van bijgebouw 1 zal worden aangesloten op een hemelwaterput van 10.000 liter. De overloop is aangesloten op een infiltratievoorziening met een infiltrerende oppervlakte van 12,5m² en een bufferend volume van 3.500 liter. Op deze infiltratie voorziening is geen overloop voorzien zodat de afwatering van dit gehele bijgebouw infiltreert op eigen terrein. Deze infiltratievoorziening is voldoende ruim voor het voorgestelde bijgebouw.
Er is een herbruik van regenwater voorzien voor de spoeling van toiletten, gebruik wasmachine, dienstkraantjes, gebruik van water voor de weidedieren. Er wordt aangegeven dat ze een groter herbruik zullen hebben waardoor het plaatsen van extra hemelwaterputten te aanvaarden is.
De verhardingen zijn door de gewijzigde projectinhoudversie kleiner dan oorspronkelijk voorzien of vermeld in het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen. De verhardingen zijn hoofdzakelijk waterdoorlatend en infiltreren ter plaatse. De niet-waterdoorlatende verhardingen zullen afwateren in de naastliggende groenzones. Deze groenzones zijn voldoende ruim om de afwaterende oppervlakte te kunnen opvangen en te infiltreren.
Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel op eigen terrein voorzien. Er dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestelijke verordening inzake hemelwater en met het decreet integraal waterbeleid.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR
De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft op 8 maart 2024 een verslag opgemaakt. De beoordeling van het dossier is voorwaardelijk gunstig.
Het is aangewezen de volgende stedenbouwkundige voorwaarden op te nemen in de voorliggende beslissing:

- **De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en de bijgebouwen mogen enkel gebruikt worden als woningbijgebouwen.**
- **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.**

Het is aangewezen de volgende bijzondere milieuvoorwaarden op te leggen:

- **De exploitant brengt de milieudienst van de gemeente op de hoogte van de start en het einde van de bemaling. De start wordt gemeld ten laatste op de dag waarop de bronbemaling wordt gestart.**
- **De geregistreerde debieten van de bronbemaling dienen na beëindiging van de bemaling bezorgd te worden aan de milieudienst van de gemeente.**
- **Gedurende droogteperiodes, bepaald door de Vlaamse droogtecommissie, dient voorafgaand aan de lozing van het bemalingswater een buffervat van minimaal 1000 liter voorzien te worden met overloop naar het voorziene lozingspunt. Droogteperiodes worden gedefinieerd als de volledige periode dat droogteniveau geel, oranje of rood afgekondigd is door de droogtecommissie van de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid. Het droogteniveau is te consulteren op https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/overleg/droogtecommissie.**
  Aanvullend op de bepalingen van artikel 5.53.6.1.1 van Vlarem II dient het buffervat te voldoen aan volgende technische eisen:
  - **Op het buffervat dient een aftapkraantje voorzien te worden dat hergebruik eenvoudig en kosteloos mogelijk maakt voor derden.**
  - **Er dient op elk moment een vrije toegang te zijn vanop de openbare weg naar het buffervat, waarbij de veiligheid van gebruikers van het water gegarandeerd is. Het buffervat wordt bij voorkeur op de grens met het openbaar domein geplaatst.**
  - **De exploitant afficheert de beschikbaarheid van water op een duidelijke manier, zichtbaar vanop de openbare weg van zodra er water ter beschikking is.**
  - **De installatie van het buffervat dient te gebeuren op de eerste werkdag na de afkondiging van de droogteperiode en dit gedurende de duur van de bemalingswerken of de duur van de droogteperiode.**

<u>Het verslag luidt als volgt:</u>
Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen
PROJECTINHOUDVERSIES
Bij het volledig en ontvankelijk verklaren van het dossier was projectinhoudversie (PIV) 2 van toepassing.

Naar aanleiding van een voorwaardelijk gunstig advies van de provinciale Dienst Waterlopen werd door de gemeente bijkomende info gevraagd.
Op 27 februari 2024 werd bijkomende info opgeladen (PIV 3). Op het inplantingsplan en grondplannen werd het TAW peil van de woning en bijgebouwen vermeld. Echter ontbrak enige compenserend volume van het ingenomen watergevoelig gebied waardoor deze PIV werd ingetrokken door het architectenbureau.
Op 5 maart 2024 werd een gewijzigde projectinhoud overgemaakt (PIV 4). Deze PIV voorzag aangepaste plannen met een bijkomende compenserend volume in de achtertuin met een gemiddelde diepte van 80cm en een volume van 60.000 liter. Echter was een foutief inplantingsplan van de bestaande toestand opgeladen waardoor deze PIV opnieuw werd ingetrokken.
Op 6 maart 2024 werd opnieuw een gewijzigde projectinhoud overgemaakt (PIV 5). Op het inplantingsplan en grondplannen werd het TAW peil van de woning en bijgebouwen vermeld en in de achtertuin werd een compenserend volume voorzien met een gemiddelde diepte van 30cm en een volume van 60.000 liter. Op het inplantingsplan werden eveneens de verhardingen aangepast.
Dit wijzigingsverzoek (PIV 5) werd op 7 maart 2024 aanvaard zonder de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

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

Deze wijziging wordt meegenomen in de beoordeling van de aanvraag.

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.

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
ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGING
Voor de functiewijziging van 'landbouw' naar 'wonen' is artikel 4.4.23 van de VCRO van toepassing.
Artikel 4.4.23. Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :
1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :
a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
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;
2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

Beoordeling in toepassing van artikel 4.4.23 van de VCRO
1. Aan de hand van de toegevoegde foto's in het dossier en de beschikbare luchtfoto's kan worden gesteld dat het gebouw of het gebouwencomplex bestaat.
2. Aan de hand van de toegevoegde foto's in het dossier en de beschikbare luchtfoto's kan worden gesteld dat de woning en bijgebouw 1 niet zijn verkrot. Over bijgebouw 2 waren vanuit de gemeentelijke dienst bedenkingen wat betreft de bouwfysische toestand. In het dossier werd hierdoor bijkomende informatie opgeladen (zie bestand: 'Bijlage 1a. toestandsrapport' en 'Bijlage 1b. Juridische nota'). In dit rapport wordt duidelijk gemaakt dat de structuren van de gebouwen niet tot weinig zijn aangetast waardoor de gebouwen structureel nog in orde zijn en nog voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Beide documenten worden bijgetreden waardoor de gebouwen bijgevolg niet als verkrot worden gezien.
3. Op de betrokken locatie is volgens de luchtfoto van 1971 reeds de woning en bijgebouwen gekend. Ook volgens de kadastrale gegevens is de code van het eindjaar '0001. Wat wil zeggen dat de woning dateert van voor 1850. De gebouwen bestaan dus reeds vóór de inwerkingtreding van het gewestplan. 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. Er kan worden gesteld dat de aanwezige bebouwing hoofdzakelijk vergund te zijn.
4. De gebouwen zijn niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied en recreatiegebied.
5. Volgens artikel 11 van het zonevreemde functiewijzigingenbesluit kan het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen worden toegestaan. De voorgestelde functiewijziging omvat het geheel wijzigen van het gebruik van een leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik wonen. De bedrijfswoning verkrijgt een woonfunctie. De overige gebouwen worden gecatalogeerd als woningbijgebouwen.

Besluit: Er kan toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.23 om zodoende een functiewijziging toe te passen.

HERBOUW WONING EN BIJGEBOUWEN OP GEWIJZIGDE PLAATS
Gezien er toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.4.23 van de VCRO kan ook de herbouw van de zonevreemde constructies worden beoordeeld. Hierbij dient de aanvraag eveneens te worden getoetst aan de basisrechten voor zonevreemd constructies (artikel 4.4.10 tot en met 4.4.20 van de VCRO). In dit dossier is specifiek artikel 4.4.14 van toepassing voor de herbouw van de woning op een gewijzigde plaats en artikel 4.4.18 voor de herbouw van de losstaande bijgebouwen op een gewijzigde plaats.

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.

<u>Beoordeling van de basisrechten van de zonevreemde constructies</u>
1. Zoals beschreven in de beoordeling van artikel 4.4.23 van de VCRO werd gesteld dat de gebouwen hoofdzakelijk vergund en niet verkrot zijn.

2. Woning:
2.1. Het aantal woongelegenheden wordt niet gewijzigd.
2.2 Het nieuwe bouwvolume van de woning bedraagt volgens de nota 996,38 m³.

2.3. De gewijzigde inplanting van de woning wordt in het dossier als volgt gemotiveerd:
'Ruimtelijk is het vooreerst aangewezen om de woning wat verder van de Zwanestraat in te planten. De gewijzigde inplantingsplaats zorgt er dus voor dat de woning wat verder wordt weggetrokken van de Zwanestraat en dat er een bepaalde bufferzone ten aanzien van deze weg kan worden voorzien. De aanvraag getuigt op die manier van een betere ruimtelijke ordening naar functionele inpasbaarheid voor de bewoners van de woning. De leefkwaliteit en het woongenot zijn aspecten, die bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening, in rekening genomen kunnen worden.
Door de gewijzigde inplantingsplaats wordt de voorgevel van de nieuwe woning ook op een rechte – en op een evenwijdige manier met de dichtstbijzijnde gebouwen – ingeplant ten opzichte van de Zwanestraat, terwijl de huidige inplanting van het gebouw eerder schuin is georiënteerd ten opzichte van de Zwanestraat. Op die manier zal de nieuwe inplanting van de woning ook beter aansluiten bij de andere woningen langs (de overkant van) de Zwanestraat en de Veldstraat.
Tot slot wordt de woning niet zomaar gebouwd op een gewijzigde plaats, maar overlapt de nieuwe locatie van de woning grotendeels met de locatie van de bestaande woning. Het gaat dus niet om een volstrekt nieuwe inplantingsplaats.
Overeenkomstig artikel 4.4.14, §1, 3°, b) van de VCRO dient de nieuwe toestand een betere plaatselijke aanleg op te leveren en zich te richten op de omgevende bebouwing of op de plaatselijke courante inplantingswijzen.
De nieuwe inplanting van de woning wordt afgestemd op de inplantingswijze van de dichtstbijzijnde woningen langs de Zwanestraat omdat de voorgevel ook op een rechte manier wordt ingeplant ten opzichte van de Zwanestraat. Op die manier wordt de woning op eenzelfde manier ingeplant als de gebouwen in de onmiddellijke omgeving en levert de nieuwe toestand een betere plaatselijke aanleg op en richt het zich naar de omgevende bebouwing'.
2.4. Deze motivatie van gewijzigde inplanting van de woning kan worden bijgetreden waardoor de gewijzigde inplanting zorgt voor een betere integratie in de omgeving en kwalitatief concept. De aanvraag is in overeenstemming met artikel 4.4.14, §1, 2°, c) en 4.4.14, §1, 3°, b) van de VCRO.

3: Bijgebouw 1 en 2.
3.1: Het losstaande bijgebouw 'gebouw 1' heeft een bestaand volume van 376m³. Het nieuwe volume van 'bijgebouw 1' bedraagt volgens de nota 361,73m³.
3.2: Het losstaande bijgebouw 'gebouw 2' heeft een bestaand volume van 232,0m³. Het nieuwe volume van 'bijgebouw 2' bedraagt volgens de nota 180,36m³.
3.3. De gewijzigde inplanting van bijgebouw 1 en 2 wordt in het dossier als volgt gemotiveerd:
'De gewijzigde inplanting van het bijgebouw 1 is slechts een subtiele verplaatsing en overlapt gedeeltelijk met de huidige locatie van het bijgebouw 1. De aangevraagde herbouw van het bijgebouw 1 voorziet in een vermindering van de oppervlakte en het volume. De oppervlakte en het volume worden verminderd en gaan resp. van 115,00 m² naar 103,35m² en van 376 m³ naar 361,73 m³. Door de gewijzigde inplanting wordt het bijgebouw minder uitgestrekt en neemt het een minder prominente plaats in binnen de tuinzone.
De aangevraagde herbouw op een gewijzigde plaats van het bijgebouw 2 wordt vooraan voorzien tussen de straat en de woning in de hoek van het aanvraagperceel.
Door deze gewijzigde inplanting van het bijgebouw 2 kan de noodzakelijke verharding worden beperkt en kunnen de waardevolle bomen achter de woning behouden blijven. Het bijgebouw wordt uit de tuinzone gehaald zodat er sprake is van een betere terreinbezetting. Ook de aangevraagde herbouw van het bijgebouw 2 voorziet in een vermindering van de oppervlakte en het volume. De oppervlakte en het volume worden resp. verminderd en gaan resp. van 88,37 m² naar 51,53 m² en van 232 m³ naar 180,36 m³.
Overeenkomstig artikel 4.4.18, §1, 2°, b) van de VCRO dient de nieuwe toestand een betere aanleg op te leveren en zich te richten op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.
De gewijzigde inplanting van het bijgebouw 1 en het bijgebouw 2 zorgen voor een meer kwalitatieve terreininrichting en tuinzone. Op die manier komt de inplanting de woon- en leefkwaliteit ten goede omdat er een betere beleving van de tuin wordt mogelijk gemaakt.
De gewijzigde inplanting van de bijgebouwen richt zich tevens op de omgevende bebouwing. Voor wat de gewijzigde inplanting van het bijgebouw 2 betreft, is er bijvoorbeeld bij de woning ter hoogte van de Veldstraat 8 ook een bijgebouw voorzien tussen de woning en de straat in de hoek van het perceel.'
3.4. Deze motivatie van gewijzigde inplanting van de bijgebouwen kan worden bijgetreden waardoor de gewijzigde inplanting zorgt voor een betere integratie in de omgeving en kwalitatief concept. De aanvraag is in overeenstemming met artikel 4.4.18, §1, 1°, c) en 4.4.18, §1, 2°, b) van de VCRO.

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) en artikel 75. § 1. 4° c) nl. basisrechten voor zonevreemde constructies conforme artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van de VCRO en zonevreemde functiewijziging conform artikel 4.4.23 van de VCRO.

Om aan bovenstaande te voldoen wordt volgende last opgelegd aan de vergunninghouder:
De vergunninghouder is verplicht de volgende groenaanplantingen uit te voeren op zijn perceel en volgens onderstaande modaliteiten:
▪ Bovenop de voorgestelde groeninrichting dient een aanplant te gebeuren van drie inheemse hoogstammige bomen met een minimale plantmaat 8/10 op eigen terrein.
▪ De drie inheemse hoogstammen dienen te worden aangeplant binnen het eerstvolgend plantseizoen na voltooiing en/of ingebruikname van de stedenbouwkundige handelingen van deze 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 veevraat. Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de open gevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager er toe 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. De gemeente Ingelmunster beschikt over een waarborgreglement waarin dergelijke groenaanplantingen een bijzondere waarborg wordt opgelegd, met een minimumbedrag van 500,00 euro en een maximumbedrag van 4.000,00 euro.

VERORDENINGEN
Gemeentelijke verordeningen
Gemeentelijk stedenbouwkundige verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit van 26 mei 2011. De verordening is van toepassing bij deze aanvraag.
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen van 17

december 2013. Deze verordening is van toepassing op de aanvraag. Het project voorziet een bijgebouw waar een auto en fietsen kunnen gestald worden. De oprit is eveneens voldoende ruim zodat deze ook dienst kan doen als parkeerruimte. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de normen van 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 2 februari 2023. Deze verordening is van toepassing op deze aanvraag. Na het opstellen van de watertoets kan worden geconcludeerd dat de aangevraagde afwijking op de verordening te aanvaarden is.
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.

ZONERINGSPLAN
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.

BOUWKUNDIG ERFGOED
De woning is niet gekend in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, goedgekeurd op 28 november 2015.

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.
De aanvraag voorziet het rooien van 7 hoogstammige bomen zodat de nieuwe gebouwen kunnen gerealiseerd worden. Ter compensatie van de te rooien bomen worden 5 hoogstammige bomen en 13 meerstammige bomen heraangeplant op het terrein. Gezien de voorgestelde compensatie kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot negatieve gevolgen aan de natuurwaarden.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN
In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Zwanestraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

OMZENDBRIEVEN EN UITVOERINGSBESLUITEN
De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.
De omzendbrief OMG/2022/1 van 16 december 2022 betreffende richtlijnen voor de toepassing van een

klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebied is van toepassing op de aanvraag.
Het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen is van toepassing en specifiek artikel 11. Dit artikel luidt als volgt:
'Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:
1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;
2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.'

HISTORIEK
Stedenbouwkundige dossiers:
B/1980/69 - vergunning verleend op 14 maart 1980 - plaatsen duivenhokje van 6m².

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening
BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG
De aanvraag gaat over het wijzigen van de functie 'landbouw' naar de functie 'wonen'. Op heden zijn de gebouwen gekend als een landbouwbedrijfswoning en bijhorende stallen en aanhorigheden. Er wordt voorgesteld om de landbouwwoning om te vormen naar een residentiële eengezinswoning. De overige gebouwen zullen worden omgevormd tot het gebruik van woningbijgebouw.
In navolging van de zonevreemde functiewijziging voorziet het ontwerp de integrale sloop van de gebouwen in combinatie met het heroprichten van een woning en twee afzonderlijke bijgebouwen en bijhorende omgevingsaanleg.
De nieuwe eengezinswoning is L-vormige opgesteld waarbij een breedte wordt bekomen van 13,10m tot 22,0m, een diepte van 6,717m tot 23,42m. Deze woning bestaat uit één bouwlaag met plat dak en heeft een maximale hoogte van 3,65m ten opzichte van het vloerpas (=19,88 mTAW). De woning beschikt over een kelderruimte geschikt voor berging en technische ruimte. Deze woning bevindt zich op 5,01m van de westelijke perceelsgrens en op minimaal 8,0m van de noordelijk perceelsgrens en op minimaal 10,36m van de oostelijke perceelsgrens.
Bijgebouw 1 bevindt zich in de achtertuin, op 5,0m van de oostelijke perceelsgrens en op 7,06m van de achtergevel van de woning. Dit trapeziumvormig bijgebouw heeft een oppervlakte van 103,35m² en een volume van 361,73m³. De gevels hebben een hoogte van 3,65m ten opzichte van het vloerpas (=19.88 mTAW). Dit bijgebouw zal dienst doen als berging en stalling voor dieren.
Bijgebouw 2 bevindt zich in de voortuin, 1,2m vóór de voorgevel van de woning, op 5,0m van de westelijke perceelsgrens en op oostelijke perceelsgrens en op 7,06m van de achtergevel van de woning. Dit bijgebouw heeft een oppervlakte van 103,35m² en een volume van 361,73m³. De gevels hebben een hoogte van 3,65m ten opzichte van het vloerpas (=19.85 mTAW). Dit bijgebouw zal dienst doen als overdekte autostal- en fietsstalplaats en als berging voor grasmaaier en andere gereedschappen.
De aanvraag voorziet eveneens een omgevingsaanleg zoals het aanleggen van een oprit naar het bijgebouw 2, toegangspad naar de voordeur, toegangspad naar bijgebouw 1, aanleg terrassen, aanleg wadi in de voortuinzone, rooien van hoogstammige bomen, aanplant van nieuwe hoogstammige en meerstammige bomen en aanleg van een buffervolume als overstromingsruimte ter compensatie van de ingenomen overstromingsruimte.
De omgeving bestaat uit een verscheidenheid van zonevreemde eengezinswoningen, akkerlanden en in sterk versnipperd agrarisch gebied. In de noordelijke omgeving van het project is een serrebedrijf gevestigd (kweek van tomaten). In de zuidelijke omgeving is een landbouwbedrijf gevestigd (Veldstraat 2).

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 gaat over het wijzigen van een landbouwbedrijf naar een zonevreemde woning met bijhorende woningbijgebouwen. In het vergunningenregister zijn geen gegevens terug te vinden die betrekking hebben op een actief land- of tuinbouwexploitatie. Dit wordt ook bevestigd in het advies van de Agentschap Landbouw en Visserij.
Omwille van de functiewijziging van een landbouwbedrijf werd advies gevraagd aan Departement Landbouw en Visserij. Hun advies wat betreft de functiewijziging luidt als volgt:
'Voor zover de gegevens van het Agentschap Landbouw en Visserij teruggaan, zijn is er geen gegevens (meer) terug te vinden van een landbouwexploitatie op de aanvraagsite. De professionele landbouwactiviteiten zijn dus wellicht reeds lang geleden stopgezet. De bebouwing op de site is vrij beperkt en verouderd en er is weinig landbouwpotentieel. Rond en in de ruime omgeving van de aanvraagsite bevindt zich heel wat zonevreemde bebouwing. De impact van het zonevreemd maken van deze site op het zuidelijk gelegen landbouwbedrijf wordt als zeer gering ingeschat. Bijgevolg kan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij akkoord gaan met de gevraagde functiewijzing en wordt hiervoor een gunstig advies verleend op voorwaarde dat de bijgebouwen enkel en alleen als woningbijgebouw gebruikt zullen worden en dat het aanliggende agrarisch gebied niet bijkomend wordt aangesneden in functie van de nieuwe residentiële functie (vertuining).
Gelet op de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie en indien de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen worden gerespecteerd, veroorzaakt het herbouwen van de woning en de twee woningbijgebouwen in principe geen bijkomende schade aan de landbouwstructuren of de agrarische dynamiek. Onder deze voorwaarden kan akkoord gegaan worden met deze werken.'
Dit advies kan worden bijgetreden.
Het is aan te raden om in de voorwaarden van de beslissing op te nemen dat de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf niet mogen afgesplitst worden van de bedrijfswoning en dat deze bijgebouwen enkel mogen gebruikt worden als woningbijgebouwen. Mits deze voorwaarde na te leven kan worden besloten dat de aanvraag in overeenstemming is met artikel 11 van het uitvoeringsbesluit van zonevreemde functiewijzigingen.
Gelet op de verscheidende van zonevreemde eengezinswoningen in de nabije omgeving en gelet dat de aanvraag in overeenstemming is met de basisrechten van zonenvreemde constructies kan de functiewijziging het de herbouwen van woning en woningbijgebouwen functioneel worden aanvaard in deze versnipperde landelijke omgeving.

De mobiliteitsimpact:
Het perceel beschikt over autostalplaatsen op eigen terrein. De bestaande overwelving van de gracht wordt gebruikt als ontsluiting waardoor er geen bijkomende conflictpunten zullen zijn ter hoogte van de openbare weg. Aan de bestaande ontsluiting worden geen wijzigingen aangebracht waardoor kan afgeleid worden dat de aanvraag geen bijkomende impact zal teweegbrengen op het mobiliteitsaspect.

De schaal, het ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen:
De nieuwe woning en bijgebouwen bevinden zich op ruim voldoende afstand van de verschillende perceelsgrenzen. Door de woning op deze afstand te voorzien van het openbaar domein, kan een oprit naar bijgebouw 2 worden gerealiseerd in combinatie met bijkomende groeninrichting.
De motivatie van de architect kan worden gevolgd waarbij er wordt aangetoond dat op het perceel een kwalitatiever concept wordt bekomen. Door het gebouw parallel te plaatsen ten opzichte van de omliggende woningen wordt de oriëntatie van de aanpalende gebouwen gevolgd. In de Zwanestraat is er geen eenduidigheid van de afstand ten opzichte van de rooilijn. Zo is de Zwanestraat 42 gebouwd op ca. 2,2m van het openbaar domein terwijl de woning Zwanestraat 38 is ingeplant op ca. 13,3m achter de rooilijn. De naastliggende woning, Veldstraat 6a, bevindt zich op 9,3m afstand van de rooilijn van de Zwanestraat. De voorgestelde inplanting van de nieuwbouwwoning is bijgevolg geen uitzondering in dit straatbeeld. De voorgestelde gewijzigde inplanting van de nieuwbouwwoning is bijgevolg ruimtelijk te aanvaarden in deze omgeving.
Zowel de woning als bijhorende woningbijgebouwen bestaan uit één bouwlaag met plat dak. In combinatie met de ruime afstand ten opzichte van de verschillende perceelsgrenzen zal de hoogte van deze gebouwen niet zorgen voor een schaalbreuk ten opzichte van de nabije en ruimere omgeving.

Ook de gewijzigde inplanting van de zonevreemde bijgebouwen volgen uit redenen om een kwalitatief concept te bekomen op het terrein. Zoals hoger aangehaald wordt de motivatie van de architect gevolgd voor de gewijzigde inplantingen van de bijgebouwen.
De aanleg van de oprit (breedte van 3,5m) en toegangspaden (breedte van 1,5m) naar de deuropeningen van de woning en bijgebouwen zijn strikt noodzakelijke toegangswegen- en paden. Naast de strikt noodzakelijke verhardingen hebben de terrassen aan de achterzijde van de woning een gezamenlijke oppervlakte van 72,3m². Hierbij kan worden geconcludeerd dat de oppervlakte niet-overdekte constructies in overeenstemming is met de normen uit het vrijstellingenbesluit (artikel 2.1.8°).
De aanvraag zorgt ervoor dat er qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid geen negatieve impact zal zijn op de omgeving. Omwille van deze redenen is de gewijzigde inplanting ruimtelijk te aanvaarden in deze omgeving.
De voorgestelde gevelmaterialen zijn eigentijds, duurzaam en zijn typerend voor dergelijke bouwstijl. De combinatie van het materiaalgebruik en de architectonische vormgeving van de gebouwen zorgt voor een architecturale toets die visueel-vormelijk te aanvaarden is in deze omgeving.

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

Bodemreliëf:
Het bodemreliëf zal men wijzigen voor de plaatsing van de gebruikelijke ondergrondse constructies, kelderruimte, plaatsen en verwijderen van de funderingen van de gebouwen. Het bodemreliëf zal plaatselijk ook worden gewijzigd voor de aanleg van de wadi en de compenserende zone voor de inname van het overstromingsgevoelig gebied. Deze beide reliëfswijzigingen volgen uit wettelijke verplichtingen, namelijk in kader van de gewestelijke verordening inzake hemelwater en het decreet integraal waterbeleid. Deze reliëfswijzigingen bevinden zich op voldoende afstand van de omliggende percelen waardoor de aanvraag geen verstoring zal veroorzaken aan de grondwaterlaag en niet zal zorgen voor een hinderlijk aspect ten opzichte van de aanpalende percelen.

Hinderaspecten, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.
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.
De aanvraag betreft enerzijds een functiewijziging van een landbouwsite naar een eengezinswoning met woningbijgebouwen. Het brandveiligheidsniveau wijzigt niet. Gezien het hier enkel gaat over niet bedrijfsmatige activiteiten valt dit buiten het toepassingsdomein van de basisnorm van de brandweerzone Midwest. Hierdoor kunnen we afleiden dat de veiligheid in het algemeen niet in het gedrang wordt gebracht.

Conclusie:
Mits de voorwaarden na te leven is de aanvraag ruimtelijk te aanvaarden in deze omgeving en doorstaat de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening.

Toetsing aan de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen ter bescherming van de mens en het milieu tegen de risico's en de hinder afkomstig van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit

BESCHRIJVING VAN DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT
De aanvraag heeft betrekking op een zonevreemde functiewijziging + afbreken van bestaande gebouwen en bouwen van een eengezinswoning met bijgebouwen + melding bemaling, met volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Rubriek	Omschrijving Vlarem-rubriek	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Klasse
53.2.2°a)	Winning van grondwater: Bronbemaling voor bouwkundige werken of openbare nutsvoorzieningen m.i.v. terugpompingen, in ander gebied dan vermeld in punt 1°, met een netto opgepompt	bemaling	183	m³/jaar	3

	debiet v. max. 30.000 m3 per jaar				

Voor de realisatie van de kelder is een tijdelijke verlaging van de grondwatertafel nodig. Rond de bouwput van 4,7 x 7,4 m worden bemalingsputten voorzien met verticale filters tot 5 m onder het maaiveld. Er wordt een verlaging van het grondwaterpeil voorzien tot 3,72 m onder het maaiveld. De voorziene bemalingsduur bedraagt 20 dagen. Het berekende debiet bedraagt 13 m³ per dag tijdens de eerste dagen van de bemaling, daarna wordt het debiet verlaagd. Het totaaldebiet voor de uitvoering van de werken bedraagt 183 m³. De verlaging van het grondwaterpeil zal opgevolgd worden via een peilbuis met een automatische peilsturing waarbij de pomp afslaat als de gewenste grondwaterverlaging bereikt is.

Binnen de berekende invloedszone van de bemaling zijn geen OVAM-dossiers (bodemverontreiniging) gekend.

Bij bemalingen moet in eerste instantie ingezet worden op het maximaal beperken van het opgepompte debiet. Het bemalingswater wordt bij voorkeur in de directe omgeving terug in de bodem gebracht. Als dit niet kan is hergebruik van het opgepompte water eventueel mogelijk. Bemalingswater dat niet terug in de grond wordt gebracht of nuttig hergebruikt kan worden, dient geloosd te worden in oppervlaktewater, in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of in het gedeelte van de gescheiden riolering dat bestemd is voor de afvoer van hemelwater. Lozing in de openbare riolering is maar toegelaten als het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is om het bemalingswater op een andere manier te lozen. Het bemalingswater mag niet geloosd worden in de openbare riolering als er zich binnen een afstand van 200 m van de bemalingspomp een kunstmatige afvoer voor hemelwater of oppervlaktewater bevindt die via openbaar domein bereikbaar is.
Voor de infiltratie van het hemelwater van de nieuw te bouwen woning wordt een wadi voorzien op het terrein van de woning. De overloop van deze wadi wordt aangesloten op de open gracht langs de straatzijde. Het bemalingswater zal geloosd worden in de wadi zodat het bemalingswater (gedeeltelijk) kan infiltreren op het terrein vooraleer het overloopt naar de gracht.

KENNISNAME VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR
Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 8 maart 2024 en volgt het standpunt van de omgevingsambtenaar .

BESLUIT:

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, beslist het college van burgemeester en schepenen in zitting van 11 maart 2024 het volgende:

Artikel 1

De aanvraag voor de zonevreemde functiewijziging + afbreken van bestaande gebouwen en bouwen van een eengezinswoning met bijgebouwen + melding bemaling, gelegen te Zwanestraat 27, 8770 Ingelmunster wordt vergund.

De vergunning omvat volgende ingedeelde inrichting of activiteit:

Rubriek	Omschrijving Vlarem-rubriek	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Klasse
53.2.2°a)	Winning van grondwater: Bronbemaling voor bouwkundige werken of openbare nutsvoorzieningen m.i.v. terugpompingen, in ander gebied dan vermeld in punt 1°, met een netto opgepompt debiet v. max. 30.000 m3 per jaar	Tijdelijke bemaling voor een periode van 20 dagen	183	m³/jaar	3

Artikel 2

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

A. Bijzondere voorwaarden

Stedenbouwkundige voorwaarden:

- **De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en de bijgebouwen mogen enkel gebruikt worden als woningbijgebouwen.**
- **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.**

Bijzondere milieuvoorwaarden:

- **De exploitant brengt de milieudienst van de gemeente op de hoogte van de start en het einde van de bemaling. De start wordt gemeld ten laatste op de dag waarop de bronbemaling wordt gestart.**
- **De geregistreerde debieten van de bronbemaling dienen na beëindiging van de bemaling bezorgd te worden aan de milieudienst van de gemeente.**
- **Gedurende droogteperiodes, bepaald door de Vlaamse droogtecommissie, dient voorafgaand aan de lozing van het bemalingswater een buffervat van minimaal 1000 liter voorzien te worden met overloop naar het voorziene lozingspunt. Droogteperiodes worden gedefinieerd als de volledige periode dat droogteniveau geel, oranje of rood afgekondigd is door de droogtecommissie van de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid. Het droogteniveau is te consulteren op https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/overleg/droogtecommissie.**
  Aanvullend op de bepalingen van artikel 5.53.6.1.1 van Vlarem II dient het buffervat te voldoen aan volgende technische eisen:
  - **Op het buffervat dient een aftapkraantje voorzien te worden dat hergebruik eenvoudig en kosteloos mogelijk maakt voor derden.**
  - **Er dient op elk moment een vrije toegang te zijn vanop de openbare weg naar het buffervat, waarbij de veiligheid van gebruikers van het water gegarandeerd is. Het buffervat wordt bij voorkeur op de grens met het openbaar domein geplaatst.**
  - **De exploitant afficheert de beschikbaarheid van water op een duidelijke manier, zichtbaar vanop de openbare weg van zodra er water ter beschikking is.**
  - **De installatie van het buffervat dient te gebeuren op de eerste werkdag na de afkondiging van de droogteperiode en dit gedurende de duur van de bemalingswerken of de duur van de droogteperiode.**

B. Algemene voorwaarden

a) Algemene bepalingen betreffende riolering en waterafvoer

I. De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Fluvius na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.

II. Bij verbouwingen of herbouw dient in eerste instantie de bestaande huisaansluitingen maximaal te worden herbruikt om zodoende bijkomende sleuven op het openbaar domein tot het minimale te beperken. Enkel indien voor het bouwproject een nieuwe aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius: www.fluvius.be.
Fluvius bepaalt de locatie en diepte van de huisaansluitingen. Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom
Na een wachttijd van 5 à 7 weken na betaling van de factuur wordt het dossier overgemaakt en wordt, indien nodig, een voorbezoek voorzien. De onderaannemer Fluvius neemt zelf contact op met de klant om afspraak in te plannen.

III. De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake, ondermeer dient voldaan te zijn aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5/07/2013 (GSV "hemelwater").

IV. Indien de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet.

V. Indien de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften hebben deze voorschriften voorrang.

We raden aan om:

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

d) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.

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

f) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten, e.a.) berokken schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Dit geldt enkel op openbaar domein. Indien een bestaande aansluiting of wachtbuis vanaf de private grond wordt gebruikt is dit bovenstaande niet van toepassing.

g) Concessiegebruik van het openbaar domein (bijvoorbeeld plaatsen van kranen, silo's, …) moet minstens 6 weken voor de aanvang van de werken schriftelijk aangevraagd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen. De aanvraag voor inname openbaar domein vraag je aan via de volgende website: http://www.ingelmunster.be/innameopenbaardomein/

h) De maatregelen in de archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in de archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013

C. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden

- Algemene voorwaarden: deel 4 van Vlarem II
- Sectorale voorwaarden: deel 5 van Vlarem II
  - Bronbemaling: hoofdstuk 5.53, artikel 5.53.6.1.1

Bij wijziging van Vlarem II wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van Vlarem II is raadpleegbaar op de milieunavigator, via de link: https://navigator.emis.vito.be/.

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:

- **Bovenop de voorgestelde groeninrichting dient een aanplant te gebeuren van drie inheemse hoogstammige bomen met een minimale plantmaat 8/10 op eigen terrein.**
- **De drie inheemse hoogstammen dienen te worden aangeplant binnen het eerstvolgend plantseizoen na voltooiing en/of ingebruikname van de stedenbouwkundige handelingen van deze 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 veevraat. Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de open gevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager er toe 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 1.450 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 aktename 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 beroepsschrift 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.

AGENTSCHAP
LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid
www.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Gemeente Ingelmunster
Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
30/11/2023	2023138962 (V2)	2023_007845_v1	

vragen naar/e-mail
Ellen Rommelaere
adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be

datum
16/01/2024

Onderwerp: 'Functiewijziging van landbouw naar wonen, herbouwen van een eengezinswoning met bijgebouwen en kappen en heraanplanten van bomen'

Aanvrager: Frederick Cornillie, Gravenstraat 23, 8870 Izegem

Bouwplaats: INGELMUNSTER 1 AFD/INGELMUNSTER: sectie A, 1078/00A000

Geachte,

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorwaardelijk gunstig advies bij.

De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied, langs een goed uitgeruste weg in een cluster van zonevreemde bebouwing. Het betreft een functiewijziging van landbouw naar residentieel wonen, het herbouwen van een eengezinswoning met bijgebouwen en het kappen en heraanplanten van bomen.

De site bestaat uit een (bedrijfs)woning met achterliggende bijgebouwen. Op de foto's in het dossier is te zien dat de bebouwing zich in verouderde toestand bevindt. Concreet wensen de aanvragers een functiewijziging van landbouwsite naar residentiële site. De bestaande bebouwing wordt volledig gesloopt. De woning en 2 bijgebouwen worden herbouwd. De nieuwe woning (± 996 m^3) bestaande uit één ondergrondse en één bovengrondse bouwlaag met plat dak, wordt op ongeveer dezelfde plaats ingeplant als de bestaande woning. Langs de zuidzijde wordt een terras voorzien. In de noordwesthoek van de site wordt een garage met fietsenstalling voorzien. Dit gebouw zal tevens dienst doen als tuinberging. Langs de oostzijde wordt op de plaats van het bestaande te slopen bijgebouw een nieuwe woningbijgebouw opgericht dat deels dienst zal doen als berging en deels als stalling voor dieren. In de voortuin wordt een

nieuwe oprit en toegangspad in kasseinen aangelegd. De verhardingen in de zij- en achtertuin worden aangelegd in beton. Bijkomend worden enkele bomen gerooid. Ter compensatie worden nieuwe, jonge bomen aangeplant.

Voor een functiewijziging van landbouwsite naar residentieel wonen dient het Agentschap Landbouw en Zeevisserij na te gaan in hoeverre dergelijke functiewijziging hier functioneel inpasbaar is. De omvorming van landbouw- naar zonevreemde site kan een directe aantasting van de aanwezige agrarische structuur betekenen en kan een (negatieve) impact hebben op vergunningen en ontwikkelingen van nabijgelegen landbouwbedrijven. Dergelijke functiewijziging is geen recht, maar een gunst die slechts uitzonderlijk kan worden toegekend. Het omvormen van dergelijke sites met landbouwpotentieel, gelegen binnen een goed gestructureerd landbouwgebied, staat haaks op het Vlaams beleid geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er moet zodoende zeer terughoudend worden omgegaan met het omvormen van landbouwsites naar een zonevreemde toestand (zie ook omzendbrief RO 2017/01 voor meer duiding hieromtrent).

Voor zover de gegevens van het Agentschap Landbouw en Visserij teruggaan, zijn is er geen gegevens (meer) terug te vinden van een landbouwexploitatie op de aanvraagsite. De professionele landbouwactiviteiten zijn dus wellicht reeds lang geleden stopgezet. De bebouwing op de site is vrij beperkt en verouderd en er is weinig landbouwpotentieel. Rond en in de ruime omgeving van de aanvraagsite bevindt zich heel wat zonevreemde bebouwing. De impact van het zonevreemd maken van deze site op het zuidelijk gelegen landbouwbedrijf wordt als zeer gering ingeschat. Bijgevolg kan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij akkoord gaan met de gevraagde functiewijzing en wordt hiervoor een gunstig advies verleend op voorwaarde dat de bijgebouwen enkel en alleen als woningbijgebouw gebruikt zullen worden en dat het aanliggende agrarisch gebied niet bijkomend wordt aangesneden in functie van de nieuwe residentiële functie (vertuining).

Gelet op de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie en indien de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen worden gerespecteerd, veroorzaakt het herbouwen van de woning en de twee woningbijgebouwen in principe geen bijkomende schade aan de landbouwstructuren of de agrarische dynamiek. Onder deze voorwaarden kan akkoord gegaan worden met deze werken.

Hoogachtend,

Jan Maes
Beleidsondersteuner Ruimte
Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Vlaandere
is landbouw & zeevis

Digitally signed
by Jan Maes
16/01/2024

Dienst Integraal Waterbeleid

Aan de vergunningverlenende overheid

Sint-Andries,

Contactpersoon:

Anneleen Bentein

E anneleen.bentein@
west-vlaanderen.be

Onze ref.:
1022/2023/032/WAT01
Uw ref.:
OMV 2023138962 (PIV 2)

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

Administratieve gegevens:

Gemeente	INGELMUNSTER
Waterloop	Waterloop van 2de categorie met nr.WL.7.16.2. Beheerd door: Provinciebestuur van West-Vlaanderen Provinciehuis Boeverbos Dienst Integraal Waterbeleid Koning Leopold III – laan 41 8200 St-Andries (Brugge)
Ligging	Zwanestraat 27, 8770 Ingelmunster
Aanvrager	Dhr. Frederick Cornillie Zwanestraat 27 8770 Ingelmunster
Onderwerp	Bouwen ééngezinswoning met bijgebouwen na afbraak

Geldende regelgeving:

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

Beschrijving van de vergunningsaanvraag:

De aanvraag omvat het bouwen van een éengezinswoning met bijgebouwen na afbraak.

De aanvraag omvat volgende bijkomende verharding:

- woning	272,98 m² (1)
- bijgebouw 2	51,53 m² (2)
- bijgebouw 1	103,35 m² (3)
- oprit + pad woning + pad bijgebouw 2	165 m² (4)
- pad naar bijgebouw 1	34 m² (5)
- terrassen	72,3 m² (6)

1. Het hemelwater welke hierop terechtkomt watert af naar een hemelwaterput met een capaciteit van 20 m³ welke overloopt naar tweede hemelwaterput van 20 m³. Deze loopt verder over naar een wadi met een capaciteit van 9 m³. Deze wordt aangesloten op de openbare riolering.
2. Het hemelwater welke hierop terechtkomt watert af naar een hemelwaterput met een capaciteit van 20 m³ welke overloopt naar tweede hemelwaterput van 20 m³. Deze loopt verder over naar een wadi met een capaciteit van 9 m³. Deze wordt aangesloten op de openbare riolering.
3. Het hemelwater welke hierop terechtkomt watert af naar een hemelwaterput van 10 m³ welke vermoedelijk overloopt naar een bufferput met een capaciteit van 3,5m³. Het is niet bekend waar deze naar overloopt.
4. Het hemelwater welke hierop terechtkomt vloeit langs de waterdoorlaatbare verharding in het terrein.
5. Het hemelwater welke hierop terechtkomt watert vermoedelijk af naar de eigen tuin.
6. Het hemelwater welke hierop terechtkomt watert vermoedelijk af naar de eigen tuin.

De aanvrager wenst 30 m² in mindering te brengen (via CIW rekentool, cfr. GSV, tabel…)

Het project omvat een ophoging t.h.v. de woning.

Gegevens en Bemerkingen

Met betrekking tot de watertoets

1) Het project is gelegen in het afwateringsgebied van de volgende waterloop van 2de cat.: WL.7.16.2.
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**.
   - binnen het signaalgebied: ~~ja~~/**nee**/~~deels~~.
4) **De pluviale overstromingen bij buien van middelgrote kans (T100) toekomstig klimaat (2050) geeft een overstromingspeil van +19,52 mTAW (oftewel een waterdiepte van 0,27 m) t.h.v. bijgebouw 1 en van +19,58 (oftewel een waterdiepte van 0,17 m) t.h.v. de woning.**

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

   (zie www.waterinfo.be/Overstromingsrichtlijn OF www.waterinfo.be/watertoets)

5) **Er dient klimaatrobuust gebouwd te worden. Het vloerpeil moet ongeveer 30 cm hoger te liggen dan +19,52 mTAW (T100 toekomstig klimaat (2050)) t.h.v. bijgebouw 1 en van +19,58 t.h.v. de woning.**

   - Met de huidige terreinprofielen kan hierover geen uitsluitsel worden gegeven, gezien deze niet in mTAW zijn opgemeten.

6) **Het verlies aan ruimte voor water dient gecompenseerd te worden tot peil +19,52 mTAW (peil middelgrote kans (T100) toekomstig klimaat (2050)) en +19,58 mTAW.** Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden.

   - De plannen omvatten geen aanduiding van een compenserend volume.
   - Voor mogelijke ingrepen die in overstromingsgebied toepasbaar zijn, verwijzen we graag naar de brochure:
     - Overstromingsveilig bouwen en wonen — nl (integraalwaterbeleid.be)
     - Praktische tips om waterschade aan woningen te voorkomen — Vlaamse Milieumaatschappij (vmm.be)

7) De nieuwe afwaterende oppervlakte bedraagt < 1.000 m². Het is aan de vergunningverlenende overheid om verder na te gaan of de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwater (GSV).

   We vestigen uw aandacht op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 (B.S. 21.06.2023) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

8) 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.

9) 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:

Met betrekking tot de GSV:

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

Met betrekking tot de overstromingskaart:

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 inname van ruimte voor water dient gecompenseerd te worden cfr. de hierboven vermelde bepalingen
- Er dient klimaatrobuust gebouwd te worden cfr. de hierboven vermelde bepalingen.
- De vrijgekomen aarde dient cfr. de bepalingen (afvoeren en/of via vergunning) hier bovenvermeld te worden verwerkt.

Zie onderstaande link voor meer info inzake wateradvies

Hoogachtend,

Namens de deputatie,

De directeur,

Ing. Jan Vandecavey

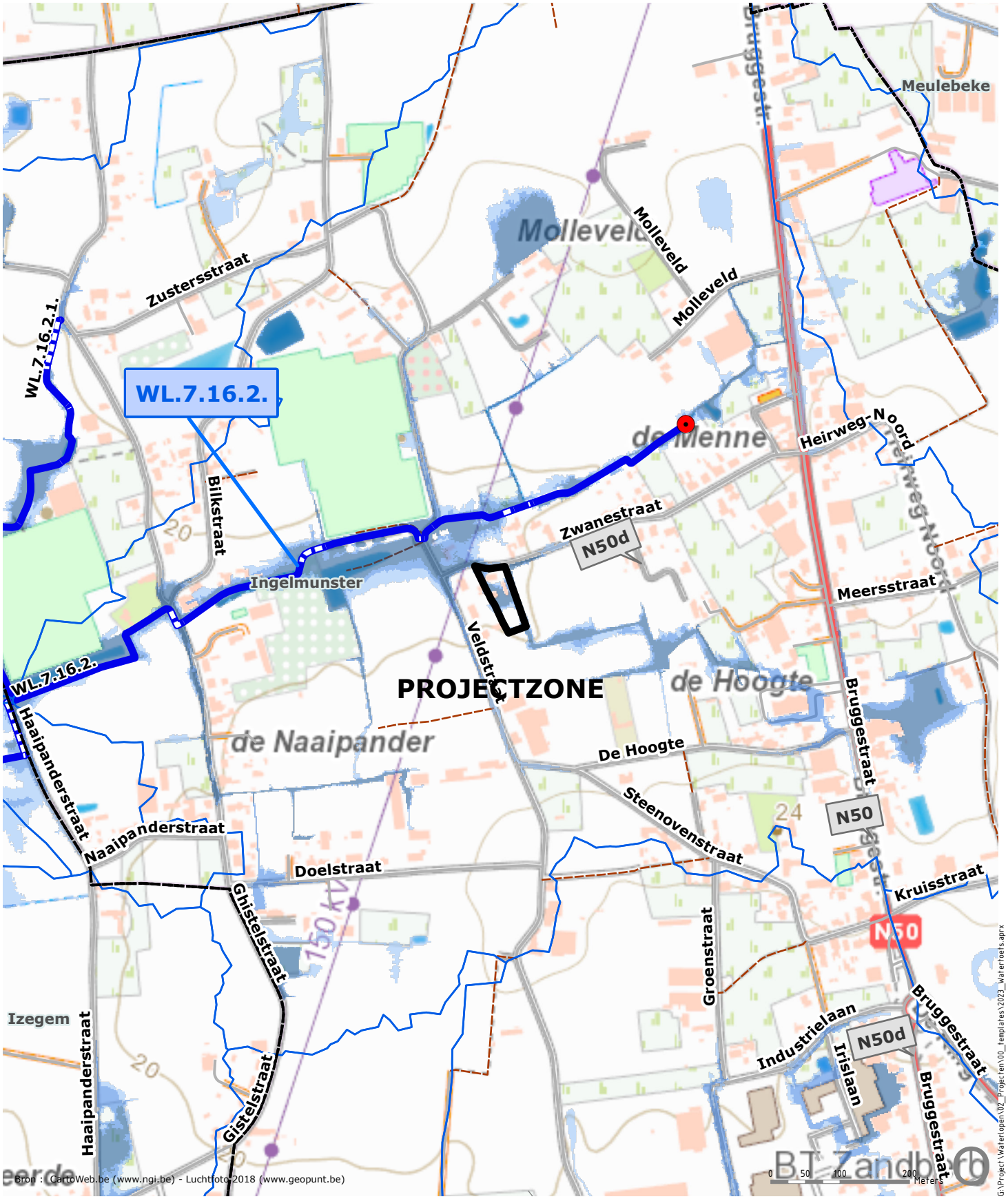
Uittreksel Atlas van de Waterlopen

Overstromingsgevoelig pluviaal

schaal: 1:7.500

Dienst Integraal Waterbeleid

Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan 41
B-8200 Sint-Andries



Gemeentegrens
ADVIES_GEVRAAGD
Afstroomgebiedjes2022 (VMM)
Vlaamse Hydrografische Atlas - Assen
Waterloop tweede categorie
Niet geklasseerde waterloop

Goedgekeurde Signaalgebieden 31/03/2017
Bouwvrije opgave
Verscherpte watertoets

Overstromingsgevoelig pluviaal (01/012023)
Kleine kans (T1000) op overstromingen onder klimaatverandering
Kleine kans (T1000) op overstromingen
Middelgrote (T100) kans op overstromingen