



Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement IEPER
Stad IEPER

**BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
TOT VERLENEN VAN EEN VERGUNNING**

zitting van 26 april 2021

Dossiernummer Omgevingsvergunning: OMV_2021000619

Dossiernummer stad Ieper: O/2021/42

Algemeen directeur,
In opdracht, DLB. Art 283

De Burgemeester,
In opdracht, DLB. Art 280

Sandra Debuf,
Afdelingshoofd Omgeving en Ondernemen

Philip Bolle,
Schepen

De aanvraag voor het renoveren en uitbreiden van een beschermd monument en het omvormen van een garage tot woning gelegen Diksmuidestraat 79, 8900 Ieper - ingediend door Baes Wouter en Bouton Sarah, met als adres Meenseweg 28 bus B, 8900 Ieper - werd per beveiligde zending verzonden op 20 januari 2021. De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 29 januari 2021.

De aanvraag heeft betrekking op volgend terrein :

IEPER 1 AFD	F	0184	L	
IEPER 1 AFD	F	0184	K	

Het betreft een aanvraag tot het renoveren en uitbreiden van een beschermd monument en het omvormen van een garage tot woning.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake 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.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen:

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper en delen van het buitengebied Ieper afbakingslijn kleinstedelijk gebied Ieper	Goedgekeurd op 6 juli 2009
Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Solitaire Vakantiewoningen - Westhoek overdruk solitaire vakantiewoningen	Goedgekeurd op 18 oktober 2013
Gewestplan Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge	Goedgekeurd op 14 augustus 1979

woongebied

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt:

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

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het Gewestplan Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge is van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met dit plan.

Milieu

Het perceel ligt niet in een vogelrichtlijngebied of een habitatrictlijngebied.

Het onroerend goed bevindt zich volgens het zoneringsplan van 18 december 2015 (Belgisch Staatsblad 2 maart 2016) in een zuiveringszone van het type centraal gebied.

Waterlopen

Het perceel grenst niet aan een ingeschreven waterloop.

Richtlijnen en omzendbrieven

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

Stedenbouwkundige verordeningen

Bouwverordening op reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen, aangebracht op vaste constructies.	Goedgekeurd	21/06/1999
Bouwverordening betreffende lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen.	Goedgekeurd	05/07/1999
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed	Goedgekeurd	09/11/2006
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de aanplant en het rooien van houtige beplantingen	Goedgekeurd	26/03/2009
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende een financiële waarborg bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden,	Goedgekeurd	25/06/2009
Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten	Goedgekeurd	24/04/2008
Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer	Goedgekeurd	29/04/1997
Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven	Goedgekeurd	08/07/2005
Gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid	Goedgekeurd	10/06/2011
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater	Goedgekeurd	05/07/2013
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening Breedband	Goedgekeurd	09/06/2017

Rooilijnplannen

Er zijn bij de stad Ieper geen rooilijnplannen gekend.

Wegen

De werken gebeuren niet grenzend aan een gewestweg.

Erfgoed

De aanvraag gaat over een beschermd monument.

Het pand is opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

Beschrijving

Burgerhuis gedateerd 1920

Het burgerhuis gedateerd 1920 te Ieper, is beschermd als monument.

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) bracht een advies uit waarbij de artistieke en historische waarde van het monument als volgt werden gemotiveerd: "Bakstenen trapgevel met rondboogopeningen en doorlopende waterlijst. Opvallend is het gebruik van geprofileerde bakstenen in de boogvelden en voor de horizontale lijsten tussen de verdiepingen. Typisch zijn de kruisvensters, de schuine vensterdorpels en de versierde ankers. In de trapgevels is het cirkelboogvenster omgeven door drie ovale openingen, elk omlijst met een bewerkte band. Het gebouw werd verwoest gedurende de Eerste Wereldoorlog, het werd heropgericht in 1920."

Archeologie

De aanvraag is gelegen binnen de archeologische zone Historische stadskern van Ieper (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 19 februari 2016).

Erfdienstbaarheden

Er zijn bij het stadsbestuur geen bijzondere erfdienstbaarheden gekend.

Overige regelgeving

Zonale Politieverordening PZ Arro Ieper.

2. Historiek

Aanvragen stedenbouwkundige vergunning

- 1962/197 - uitbreiden magazijn - Weigering door het college van burgemeester en schepenen op 04-10-1962
- 1963/13 - verbouwen magazijn - Vergunning door het college van burgemeester en schepenen op 28-02-1963
- 2012/399 - vervangen van bestaande garagepoort met nodige aanpassingen - Vergunning door het college van burgemeester en schepenen op 16-10-2012.

Aanvragen milieuvergunning

- 33011/1122/1/A/1: ARAB-vergunning voor Exploitatie van een ondergronds benzine- en gasoliedepot van elk 10 000 liter - Gunstig op 07/12/1967 vergund tot: 06/12/1997
- 33011/1122/1/E/1: Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente) voor mazoutdepot - Aktename op 06/07/1992
- 33011/30392/1/E/1: Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente) voor werkplaats voor het herstellen van motorvoertuigen (privé hobbyruimte) - Aktename op 17/03/2003.

Aanvragen omgevingsvergunning

Geen vermeldingen in het vergunningenregister gevonden.

Melding

Geen vermeldingen in het vergunningenregister gevonden.

Bouwmisdrijf

Geen vermeldingen in het vergunningenregister gevonden.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Aanvraag behelst het renoveren en uitbreiden van de bestaande woning en het omvormen van een garage tot een woning in de Diksmuidestraat nummer 79 in Ieper. Het perceel wordt geordend volgens het gewestplan Ieper-Poperinge. Het onroerend goed is opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed onder de naam 'Burgerhuis gedateerd 1920'.

Er wordt een vergunning gevraagd voor het renoveren van het hoofdvolume en aanbouw en uitbreiden van de woning, slopen van het bijgebouw en verbouwen van de garage/loods (benaming volgens inplantingsplan van de bestaande toestand).

De uitbreiding van de woning bevindt zich achter het hoofdvolume en sluit aan op de aanbouw. Er wordt haaks aangesloten op het bestaand volume en er wordt tot op de rechterperceelsgrens gebouwd. Er ontstaat op die manier een binnentuin tussen het hoofdvolume en de uitbreiding. De uitbreiding omvat een gelijkvloerse verdieping met plat dak en is langs beide zijden volledig beglaasd om het zicht vanuit het hoofdvolume naar de tuin zo vrij mogelijk te houden en een aangenaam zicht vanaf de uitbreiding naar de achtergevel te kunnen bieden.

De uitbreiding heeft een breedte van 10,84 meter en diepte van 4,92 meter en een kroonlijsthoogte van 3,30 meter. De uitbreiding sluit aan op een bestaande tuinmuur, zonder dat het profiel van deze muur gewijzigd wordt. Het bijgebouw langs de linkerperceelsgrens wordt gesloopt zonder dat het profiel ter hoogte van de perceelsgrens gewijzigd wordt. Op het aanpalend perceel (huisnummer 77) zijn er verschillende bijgebouwen tegen deze tuinmuur gebouwd. Het is hierdoor niet mogelijk op het profiel te wijzigen.

Aansluitend op het hoofdvolume wordt binnen de oorspronkelijk bouwlijn een uitbreiding gerealiseerd op de linkerperceelsgrens. Deze heeft een breedte van 3,44m, een diepte van 9,61m en een hoogte van 3,30m. Deze uitbreiding mondt uit in een overdekt terras met breedte van 3,44m en diepte van 5m. Het overdekt terras bestaat uit zwarte aluminium gevelpanelen en heeft een hoogte van 3,30m.

De loods/garage achteraan het perceel wordt omgevormd tot woning en garage. Het gebouw blijft integraal behouden. De gevel van de loft die grenst aan de binnenplaats wordt voorzien van een deuropening met

raampartij en een extra dubbel schuifraam (zwartgrijs aluminium). Deze gevel wordt opgetrokken uit wit geschilderde gevelstenen.

In de gevel van de loft aan de Brakkestraat worden de 4 blinde muuropeningen links van de deur opengebrouwen en voorzien van schrijnwerk. Ook het bestaande schrijnwerk (deur en 2 ramen aan de rechterzijde van de deur) wordt vervangen. Het nieuw voorziene schrijnwerk wordt vervaardigd uit aluminium in een zwarte kleur en wordt binnen de bestaande (blinde) gevelopeningen voorzien. De kleine ramen aan de linkerzijde van de deur worden zonder raamverdeling voorzien. De ramen aan de rechterzijde van de deur worden van 4 verticale raamverdelingen voorzien.

De grote tuin zal gemeenschappelijk gebruikt worden. Er wordt een afzonderlijk huisnummer aangevraagd voor deze woonruimte.

4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag heeft geen betrekking op stedenbouwkundige handelingen zoals beschreven onder art. 13 van het Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bijgevolg is de gewone procedure van toepassing en diende de aanvraag onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 3 februari 2021 tot 4 maart 2021. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ontvangen.

5. Adviezen

Op 24 februari 2021 werd gunstig advies ontvangen van **Fluvius**.

“Het betreft hier een eengezinswoning.

Voor het eventueel aanvragen van een aansluiting voor elektriciteit en gas verwijzen wij graag naar www.fluvius.be/aansluitingen.

Advies:

- *E: kan aangesloten worden op bovengronds bundel 230V net.*
- *G: kan aangesloten worden op voorliggend LD net*

Voor alle andere vragen verwijzen wij graag naar onze website, fluvius.be of het algemeen nummer. U kunt ons contacteren via:

- *Telefoon: 078 35 35 34, alle werkdagen tussen 8 uur en 16 uur.*
- *E-mail: tboieper@fluvius.be*
- *Post: Fluvius - Dienst Aansluitingen, Ter Waarde 79, 8900 Ieper”*

Op 1 maart 2021 werd voorwaardelijk gunstig advies ontvangen van **de Stedelijke Kwaliteitskamer**.

“Het buitenschrijnwerk aan de zijde van de Brakkestraat dient te voldoen aan:

a) *Voor het nieuwe buitenschrijnwerk in de voorgevel dient het klassieke houten raamprofiel maximaal te worden geëvenaard: het raamprofiel dient qua raamsectie en diepteprofilering dit van het klassieke houten raam maximaal te evenaren, de raamverdelingen dienen te worden behouden. Ook de oppervlakteafwerking dient mat uitgevoerd te worden bij de ALU uitvoering. De plaatsing van ventilatieroosters in het buitenschrijnwerk van de voorgevel kan enkel indien deze zo geïntegreerd wordt dat de ventilatieroosters niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.*

Het voorgestelde profiel – Reynaers SlimLine 38 Classic - is een raam- en deursysteem dat bestaat uit slanke profielen dewelke niet eigen zijn aan een klassiek houten raamprofiel.

b) *De voordeurvlugel dient bij vervanging klassieke en passende invulling te krijgen. Een model dient voor uitvoering ter goedkeuring aan de dienst Omgeving voorgelegd te worden waaruit blijkt dat de voordeurinvulling een kwalitatieve invulling behelst.”*

Op 12 maart 2021 werd gedeeltelijk gunstig, gedeeltelijk ongunstig advies ontvangen van **Onroerend Erfgoed**.

“Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 29/01/2021. Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig en deel ongunstig (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2, tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

De aanvraag betreft een perceel met:

- *Een woonhuis uitgevend op de Diksmuidestraat, beschermd als monument.*
- *Een aanbouw ten zuidwesten achter het woonhuis, beschermd als monument.*
- *Een bijgebouw in de noordoostelijke hoek van de tuin, niet beschermd als monument.*
- *Een voormalige kaasmakerij, laatst in gebruik als garage/loods, uitgevend op de Brakkestraat, niet beschermd als monument.*
- *Een aanbouw tussen de voormalige kaasmakerij en de aanbouw aan de woning, niet beschermd als monument.*

Men wenst enerzijds de woning blijvend als woning te gebruiken, mits een beperkt aantal ingrepen en het toevoegen van een nieuw volume in de tuin. Anderzijds wenst men de voormalige kaasmakerij gedeeltelijk in te

richten als 2^{de} woning. De niet-beschermdde aanbouw aan de kaasmakerij wenst men te slopen. De niet-beschermdde bijgebouwen in de noordoostelijke hoek van de tuin wenst men te slopen.

Ons advies beperkt zich tot de beschermdde volumes, nl. de woning en de aanbouw aan de woning. De ingrepen aan de woning met aanbouw, beschermd als monument, betreffen:

- Het plaatsen van achterzetramen in de binnenslag van de ramen van de voorgevel.
- Het vervangen van de ramen in de achtergevel van de woning en de aanbouw, behalve het schrijnwerkgeheel van de erker op de gelijkvloerse verdieping van het hoofdvolume. Dit wenst men te behouden.
- Het aanbouwen van een nieuw volume dwars op de aanbouw.
- Het beperkt aanpassen van de indeling van de zolderverdieping.

Wijzigingen aan interieurafwerking zijn niet vermeld in de aanvraag. We gaan er bijgevolg van uit dat men via deze vergunningsaanvraag geen vergunning of toelating aanvraagt voor wijzigingen aan de interieurafwerking. Indien men dit toch wenst, kan men hiervoor een aparte toelating aan ons agentschap aanvragen.

1. Gedeeltelijk gunstig advies

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming:

- De gedeeltelijke functiewijziging met bijhorende ingrepen van de niet-beschermdde, voormalige kaasmakerij tot woning.
- De sloop van de niet-beschermdde aanbouw aan de voormalige kaasmakerij.
- De sloop van de niet beschermdde bijgebouwtjes in de noordoostelijke hoek van de tuin.
- De nieuwe dwarsvleugel, haaks op de aanbouw van de woning en het wijzigen van 1 raamopening van de aanbouw naar een deuropening als verbinding naar deze nieuwe dwarsvleugel.
- De aanpassing van de indeling van de zolderverdieping van het woonhuis.

2. Gedeeltelijk ongunstig advies

Volgende werken krijgen een **ongunstig advies** omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

- Het plaatsen van achterzetramen in de slag van de ramen van de voorgevel van het woonhuis.
- Het vervangen van de ramen in de achtergevel en de gevels van de aanbouw aan de woning.

In het dossier ontbreken namelijk:

- Foto's van de interieurafwerking in de binnenslagen van de ramen in de voorgevel van het woonhuis.
- Detailtekeningen van de nieuwe achterzetramen. Hierbij is voornamelijk de indeling ten opzichte van de bestaande en te behouden ramen van belang.
- Detailtekeningen van het bestaand en nieuw schrijnwerk in de achtergevel van de woning en de aanbouw.

Deze werken kan men, mits de ontbrekende zaken toe te voegen, met een toelatingsaanvraag aan ons agentschap aanvragen.

Archeologie?

Kijkt u zeker na of er geen in akte enomen archeologienota bij dit omgevingsvergunningdossier moet worden gevoegd. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op

<https://www.onroerenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>.

Hebt u bijkomende vragen, neem dan gerust contact op met de erfgoedconsulent. Haar gegevens vindt u bovenaan deze brief."

Volgend advies van de erfgoedconsulent van Agentschap Onroerend Erfgoed ten aanzien van het interieur is opgenomen in de omgevingsvergunningsaanvraag:

Op basis van de foto's kan in u meegeven dat de salons te behouden zijn: vloeren, schoorsteenmantels, bepleisterde plafonds...: historische erfgoedelementen. Op de verdieping zijn de erfgoedwaarden beperkter doordat de ruimtes minder rijk zijn aangekleed.

De keuken en het recentere salon met moerbalken hebben minder waarde. In het salon moet wel nagekeken worden of de schouwswangen recuperatie zijn uit het vooroorlogse huis. Dit zijn typische gotische schouwswangen.

6. Project-MER

Het project is niet MER-plichtig.

7. Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen (ingeval van toepassing)

Niet van toepassing.

8. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften of reacties ontvangen.

Scheidingsmuren

Er werden geen reacties ontvangen naar aanleiding van de raadpleging van de aanpalende eigenaars.

Bespreking adviezen

De bouwheer dient in te staan voor de noodzakelijke nutsvoorzieningen, zowel de netuitbreidingen indien van toepassing als de nutsaansluitingen. De adviezen van de nutsmaatschappijen Fluvius dienen nageleefd te worden.

Gelet de werken betrekking hebben op een pand die onder de noemer bouwkundig erfgoed valt volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed, werd de aanvraag ter advies voorgelegd aan de kwaliteitskamer van de stad Ieper. Het advies gaat enkel over de garage/loods die wordt omgebouwd tot woning. De beschermde woning en woningaanbouw worden besproken in het advies van Onroerend Erfgoed. Het advies en de voorwaarden dienen nageleefd te worden.

Het advies van Onroerend erfgoed handelt enkel over de beschermde gebouwen: het woonhuis langs de Diksmuidestraat en de aanbouw ten zuidwesten van het woonhuis. Het advies is gedeeltelijk gunstig en gedeeltelijk ongunstig, omdat Onroerend Erfgoed niet over voldoende informatie beschikte. De gemeente volgt het advies. De ongunstig geadviseerde stedenbouwkundige handelingen mogen niet uitgevoerd worden met deze omgevingsvergunning. Er dient een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd te worden met de gedetailleerde informatie die wordt gevraagd door Onroerend Erfgoed om deze handelingen te mogen uitvoeren.

Beoordeling stedenbouwkundige handelingen

Planologische toets en beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen binnen een woongebied volgens het gewestplan Ieper-Poperinge. De aanvraag dient te worden afgetoetst aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening binnen deze bestemmingsvoorschriften. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed is van toepassing op de aanvraag. Het gevraagde wijkt af van de bepalingen van deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op volgende punten:

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening	Voorstel tot afwijking van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
Maximale terreinbezetting is 40 %. Maximale bouwdiepte is 20 m. Maximale bouwdiepte is 14 m. Maximaal 1/3 van de niet-bebouwde onderdelen verhard. Elke woonentiteit heeft een private buitenruimte.	De terreinbezetting is 60,19%. De bouwdiepte is 44,46 m. De bouwdiepte is 28,36 m. 38% van de niet-bebouwde delen is verhard. De woning langs de Brakkestraat heeft toegang tot een gemeenschappelijke tuin.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Er wordt toepassing gemaakt van HOOFDSTUK IV. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in het bijzonder AFDELING 1. Afwijkingsmogelijkheden, Onderafdeling 1. Beperkte afwijkingen

Art. 4.4.1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 3° het aantal bouwlagen.

Beoordeling van de afwijking

De afwijkingen kunnen gunstig geadviseerd worden voor volgende redenen:

- De afwijkingen bestaan reeds in de bestaande toestand.
- De terreinbezetting stijgt lichtjes, maar er blijft een ruime open tuin op schaal van de eigendom over.
- De bouwdieptes zijn aanzienlijk dieper dan de voorschriften, maar tegelijkertijd aanzienlijk minder diep dan de bestaande toestand.

- Het behoud van de mooie, grote tuin als gemeenschappelijke buitenruimte voor 2 woonentiteiten heeft de voorkeur op het opsplitsen ervan. Als dit echt vereist zou zijn, kan de tuin nog steeds opgesplitst worden, aangezien elke woning een toegang heeft tot de tuin.

Beoordeling goede ruimtelijke ordening

De woonfunctie blijft behouden en integreert zich goed in de omgeving.

De aanvraag heeft een zeer beperkte impact op de mobiliteit door de creatie van een extra woongelegenheid. De schaal van de gebouwen blijft gelijkaardig aan de bestaande toestand. De toename van het volume door de uitbreiding wordt gecompenseerd door de sloop van de bestaande bijgebouwen. De draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden.

Door de sloop van de bijgebouwen en de bouw van de nieuwe uitbreiding dicht bij het hoofdvolume, wordt de bebouwing meer geconcentreerd langs de openbare wegen.

Er worden duurzame en esthetische materialen gebruikt voor de woningen die geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarden.

Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd.

De aanvraag brengt geen hinder met zich mee en heeft geen impact op de gezondheid of veiligheid.

Wegenis en mobiliteit

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 straat 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. De aanvraag heeft een zeer beperkte impact op mobiliteit.

Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag ligt volgens het zoneringsplan (goedgekeurd 18 december 2015) in centrumzone (in het centraal gebied is er in de straat een afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie.), dit betekent dat er geen individuele zuivering voorzien dient te worden.

Het perceel ligt niet binnen een effectief noch binnen een mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag leidt tot bijkomende dakoppervlakte of verharde oppervlakte van meer dan 40 m². De aanvraag valt dan ook onder de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De nieuw te realiseren dakoppervlakte meet 122,44 m², er wordt geen bijkomende verharde oppervlakte voorzien.

Er worden twee regenwaterputten van elk 10.000 liter voorzien met hergebruik in functie van het spoelen van toiletten, wasmachine en een buitenkraantje.

Op de overloop van de regenwaterput wordt een infiltratievoorziening van 5000 liter (> minimum van 3061 liter) geplaatst en een oppervlakte van 6 m² (> minimum van 4,90 m²).

In die zin kan geconcludeerd worden dat de voorgestelde maatregelen tot buffering en (collectieve) infiltratie van de verharde (dak)oppervlakte in overeenstemming zijn met de bepalingen van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Het project wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

MER-screening

Niet van toepassing, de aanvraag valt niet onder de projecten waarvoor een project-MER of een project-MER-screeningsnota moet worden opgesteld.

Natuurtoets

Niet van toepassing, de aanvraag behelst de verbouwing van een bestaande rijwoning in de binnenstad. De aanvraag zal geen noemenswaardige invloed hebben op de natuurwaarden ter plaatse.

Erfgoed-/archeologietoets

Archeologie

Niet van toepassing, de aanvraag is gelegen binnen de archeologische zone Historische stadskern van Ieper (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 19 februari 2016) en het perceel is groter dan 300 m², maar de bodemingreep is kleiner dan 100 m².

Erfgoed

De aanvraag heeft betrekking op een waardevol gebouw (wederopbouwarchitectuur) volgens de definitie opgenomen onder art. 21 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed.

De werken die zichtbaar zijn van op het openbaar domein blijven beperkt tot het vervangen van het buitenschrijnwerk in de voorgevel. Conform art. 22 van de verordening geldt een aanvulling op de vergunningsplicht voor het wijzigen van het uitzicht bij waardevolle gebouwen door het wijzigen of vervangen van het buitenschrijnwerk. Behoud van het bestaande uitzicht staat steeds voorop.

Decreet grond- en pandenbeleid

De aanvraag heeft geen betrekking op woonaanbod dat in aanmerking komt voor de bescheiden last zoals beschreven in het decreet grond- en pandenbeleid.

Beoordeling milieuaspecten IIOA

De aanvraag heeft geen betrekking op een ingedeelde inrichting of activiteit. Er vallen geen risico's te verwachten voor de externe veiligheid, noch hinder voor of effecten op het leefmilieu, de wateren, de natuur of de mens.

Huisnummering

Volgende huisnummering wordt toegekend:

- Woning aan de Brakkestraat: Brakkestraat 30

Deze huisnummering wordt officieel toegekend, na het melden van de aanvang van de werken via het omgevingsloket aan de vergunningverlenende overheid. Een attest van huisnummering kan op eenvoudig verzoek, na deze melding, verkregen worden bij de dienst Omgeving – Ruimtelijke Ordening: ruimtelijke.ordening@ieper.be.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Er wordt voorgesteld volgende voorwaarden en/of lasten op te leggen:

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot stedenbouwkundige handelingen

- Het advies van de stedelijke kwaliteitskamer is strikt na te leven:
 - Het voorgestelde profiel – Reynaers SlimLine 38 Classic - is een raam- en deursysteem dat bestaat uit slanke profielen dewelke niet eigen zijn aan een klassiek houten raamprofiel. Voor het nieuwe vergunde buitenschrijnwerk in de voorgevel kant Brakkestraat dient het klassieke houten raamprofiel maximaal te worden geëvenaard: het raamprofiel dient qua raamsectie en diepteprofilering dit van het klassieke houten raam maximaal te evenaren, de raamverdelingen dienen te worden behouden. Ook de oppervlakteafwerking dient mat uitgevoerd te worden bij de ALU uitvoering. De plaatsing van ventilatieroosters in het buitenschrijnwerk van de voorgevel kan enkel indien deze zo geïntegreerd wordt dat de ventilatieroosters niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.
 - De voordeur vleugel dient bij vervanging klassieke en passende invulling te krijgen. Een model dient voor uitvoering ter goedkeuring aan de dienst Omgeving voorgelegd te worden waaruit blijkt dat de voordeurinvulling een kwalitatieve invulling behelst.”
- Het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed geldt als toelating en is strikt na te leven, hiervoor wordt verwezen naar het integrale advies overgenomen in onderhavige omgevingsvergunning. In het bijzonder wordt gewezen op volgende stedenbouwkundige handelingen die niet mogen worden uitgevoerd en onderhevig zijn aan een afzonderlijke te verkrijgen toelating:
 - *Het plaatsen van achterzetramen in de slag van de ramen van de voorgevel van het woonhuis.*
 - *Het vervangen van de ramen in de achtergevel en de gevels van de aanbouw aan de woning.*Indien de bouwheer deze werken nog wenst uit te voeren, dient toelatingvraag ingediend te worden bij Agentschap Onroerend Erfgoed.
- Het voldoen aan de waarborgregeling bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden en te voldoen aan de borgstellingverplichting van 400,00 EUR conform de stedenbouwkundige verordening betreffende een financiële waarborg bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden van 25 juni 2009. Voor de betaling van de borg wordt een aanrekening verstuurd. De betaling van de borg dient te

gebeuren voor de uiterste betalingstermijn, vermeld op de aanrekening. Na beëindiging van de werken kan de vrijgave van de waarborg aangevraagd worden door ingave 'einde werken' op het omgevingsloket. Gezien er een keuringsattest van de privéwaterafvoer verplicht wordt, dient de aanvraag tot vrijgave waarborg openbaar domein vergezeld te zijn van dit keuringsattest. Gezien er een keuringsattest van de privéwaterafvoer verplicht wordt, dient de aanvraag tot vrijgave waarborg openbaar domein vergezeld te zijn van dit keuringsattest.

- d) Het terreinprofiel is bindend.
- e) Het aanleggen van een intern gescheiden rioolstelsel is verplicht. Op het private domein dient het oppervlakte-/regenwater en het sanitair-/verontreinigd water maximaal van elkaar te worden gescheiden en afzonderlijk te worden afgevoerd. Afhankelijk van het rioolstelsel van het openbaar domein dient een gescheiden aansluiting of aankoppeling aan een gemengde aansluiting ter hoogte van de rooilijn te gebeuren.

Op korte afstand achter de rooilijn dient op het privaat perceel een afzonderlijk onderzoeksputje voorzien te worden voor de afvalwaterafvoerleiding (dwa) en voor de hemelwaterafvoerleiding (rwa). Hierbij dient een onuitwisbaar merkteken (dwa of rwa in tekst) te worden aangebracht op de onderzoeksputjes om visueel een onderscheid te kunnen maken tussen het onderzoeksputje voor de afvalwaterafvoerleiding en dat voor de hemelwaterafvoerleiding.

Indien de bouwtypologie het niet toelaat om een onderzoeksputje te voorzien op eigen terreinen, zal de Stad Ieper dit aanleggen op het openbaar domein. Deze kosten worden integraal ten laste gelegd van de aanvrager.

- f) De eventueel nieuwe aansluiting (= plaatsen van wachtbuizen) gebeurt na contactname van de Technische Dienst van de stad om de exacte aansluitingsvoorwaarden te kennen. Het interne afvoerstelsel mag pas gelegd worden na het aanleggen van de wachtbuizen.
- g) Conform de bepalingen van het Algemeen waterverkoopreglement (Besluit van de Vlaamse regering van 8 april 2011 met latere wijzigingen - <https://www.vmm.be/wetgeving/algemeen-waterverkoopreglement.pdf>), dient een keuring van de privéwaterafvoer en van de binneninstallatie uitgevoerd te worden. In kader van de vraag tot vrijgave van de waarborg openbaar domein dient het keuringsattest van de privéwaterafvoer overgemaakt te worden aan de Technische Dienst van stad Ieper.
- h) De voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt te worden nageleefd.
De voorzieningen voor de opvang en hergebruik van hemelwater moeten effectief aangelegd worden.
- i) De infiltratievoorziening of buffervoorziening met vertraagde afvoer dient effectief aangelegd te worden conform de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.
- j) Deze vergunning kan geen afbreuk doen aan de rechten van derden zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder wat betreft gemene muren. De aansluitingen op de bestaande scheidingsmuren waterdicht en met kwalitatieve materialen uit te voeren.
De nieuwe draagmuren langs de perceelsgrenzen dienen te voldoen aan de voorwaarde inzake scheidsmuren beschreven in artikel 17 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol erfgoed, i.c. een geïsoleerde spouwmuur, bestaande uit een muur in metselwerk van minimum 14 cm breed en gescheiden door een geïsoleerde spouw van minimum 4 cm breed.
De muurdelen die zich op de perceelsgrens bevinden die niet worden afgewerkt met een aansluitend gekoppeld volume dienen bij voorkeur in onderling akkoord afgewerkt te worden: het isoleren en waterdicht afwerken van het vrije muurdeel valt ten laste van de bouwheer van het volume waarvan het vrije muurdeel deel uitmaakt. In elk geval moet het vrije muurdeel kwalitatief afgewerkt worden.
- k) Schade voor de aanpalende woningen moet vermeden worden. Voorafgaandelijk aan de uitvoering van de werken dient de bouwheer aan de eigenaars van aanpalende panden de mogelijkheid tot opmaak van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving aan te bieden.

9. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag (inclusief eventuele evaluatie bezwaarschriften) van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 13 april 2021.

Het college van burgemeester en schepenen stemt in met dit advies en maakt het zich eigen.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen besluit in zitting van 26 april 2021 de aanvraag ingediend door Baes Wouter en Bouton Sarah, met als adres Meenseweg 28 bus B, 8900 Ieper inzake het renoveren en uitbreiden van een beschermd monument en het omvormen van een garage tot woning, gelegen Diksmuidestraat 79, 8900 Ieper te vergunnen met voorwaarden.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot stedenbouwkundige handelingen

- a) Het advies van de stedelijke kwaliteitskamer is strikt na te leven:
- Het voorgestelde profiel – Reynaers SlimLine 38 Classic - is een raam- en deursysteem dat bestaat uit slanke profielen dewelke niet eigen zijn aan een klassiek houten raamprofiel. Voor het nieuwe vergunde buitenschrijnwerk in de voorgevel kant Brakkestraat dient het klassieke houten raamprofiel maximaal te worden geëvenaard: het raamprofiel dient qua raamsectie en diepteprofilering dit van het klassieke houten raam maximaal te evenaren, de raamverdelingen dienen te worden behouden. Ook de oppervlakteafwerking dient mat uitgevoerd te worden bij de ALU uitvoering. De plaatsing van ventilatieroosters in het buitenschrijnwerk van de voorgevel kan enkel indien deze zo geïntegreerd wordt dat de ventilatieroosters niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.
 - De voordeur vleugel dient bij vervanging klassieke en passende invulling te krijgen. Een model dient voor uitvoering ter goedkeuring aan de dienst Omgeving voorgelegd te worden waaruit blijkt dat de voordeurinvulling een kwalitatieve invulling behelst.”
- b) Het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed geldt als toelating en is strikt na te leven, hiervoor wordt verwezen naar het integrale advies overgenomen in onderhavige omgevingsvergunning. In het bijzonder wordt gewezen op volgende stedenbouwkundige handelingen die niet mogen worden uitgevoerd en onderhevig zijn aan een afzonderlijke te verkrijgen toelating:
- *Het plaatsen van achterzetramen in de slag van de ramen van de voorgevel van het woonhuis.*
 - *Het vervangen van de ramen in de achtergevel en de gevels van de aanbouw aan de woning.*
- Indien de bouwheer deze werken nog wenst uit te voeren, dient toelatingvraag ingediend te worden bij Agentschap Onroerend Erfgoed.
- c) Het voldoen aan de waarborgregeling bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden en te voldoen aan de borgstellingverplichting van 400,00 EUR per wooneenheid (800 EUR) conform de stedenbouwkundige verordening betreffende een financiële waarborg bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden van 25 juni 2009. Voor de betaling van de borg wordt een aanrekening verstuurd. De betaling van de borg dient te gebeuren voor de uiterste betalingstermijn, vermeld op de aanrekening. Na beëindiging van de werken kan de vrijgave van de waarborg aangevraagd worden door ingave ‘einde werken’ op het omgevingsloket. Gezien er een keuringsattest van de privéwaterafvoer verplicht wordt, dient de aanvraag tot vrijgave waarborg openbaar domein vergezeld te zijn van dit keuringsattest. Gezien er een keuringsattest van de privéwaterafvoer verplicht wordt, dient de aanvraag tot vrijgave waarborg openbaar domein vergezeld te zijn van dit keuringsattest.
- d) Het terreinprofiel is bindend.
- e) Het aanleggen van een intern gescheiden rioolstelsel is verplicht. Op het private domein dient het oppervlakte-/regenwater en het sanitair-/verontreinigd water maximaal van elkaar te worden gescheiden en afzonderlijk te worden afgevoerd. Afhankelijk van het rioolstelsel van het openbaar domein dient een gescheiden aansluiting of aankoppeling aan een gemengde aansluiting ter hoogte van de rooilijn te gebeuren.
- Op korte afstand achter de rooilijn dient op het privaat perceel een afzonderlijk onderzoeksputje voorzien te worden voor de afvalwaterafvoerleiding (dwa) en voor de hemelwaterafvoerleiding (rwa). Hierbij dient een onuitwisbaar merkteken (dwa of rwa in tekst) te worden aangebracht op de onderzoeksputjes om visueel een onderscheid te kunnen maken tussen het onderzoeksputje voor de afvalwaterafvoerleiding en dat voor de hemelwaterafvoerleiding.
- Indien de bouwtypologie het niet toelaat om een onderzoeksputje te voorzien op eigen terreinen, zal de Stad Ieper dit aanleggen op het openbaar domein. Deze kosten worden integraal ten laste gelegd van de aanvrager.
- f) De eventueel nieuwe aansluiting (= plaatsen van wachtbuizen) gebeurt na contactname van de technische Dienst van de stad om de exacte aansluitingsvoorwaarden te kennen. Het interne afvoerstelsel mag pas gelegd worden na het aanleggen van de wachtbuizen.

- g) Conform de bepalingen van het Algemeen waterverkoopreglement (Besluit van de Vlaamse regering van 8 april 2011 met latere wijzigingen - <https://www.vmm.be/wetgeving/algemeen-watervkoopreglement.pdf>), dient een keuring van de privéwaterafvoer en van de binneninstallatie uitgevoerd te worden. In kader van de vraag tot vrijgave van de waarborg openbaar domein dient het keuringsattest van de privéwaterafvoer overgemaakt te worden aan de Technische Dienst van stad Ieper.
- h) De voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt te worden nageleefd. De voorzieningen voor de opvang en hergebruik van hemelwater moeten effectief aangelegd worden.
- i) De infiltratievoorziening of buffervoorziening met vertraagde afvoer dient effectief aangelegd te worden conform de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.
- j) Deze vergunning kan geen afbreuk doen aan de rechten van derden zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder wat betreft gemene muren. De aansluitingen op de bestaande scheidingsmuren waterdicht en met kwalitatieve materialen uit te voeren. De nieuwe draagmuren langs de perceelsgrenzen dienen te voldoen aan de voorwaarde inzake scheidsmuren beschreven in artikel 17 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol erfgoed, i.c. een geïsoleerde spouwmuur, bestaande uit een muur in metselwerk van minimum 14 cm breed en gescheiden door een geïsoleerde spouw van minimum 4 cm breed. De muurdelen die zich op de perceelsgrens bevinden die niet worden afgewerkt met een aansluitend gekoppeld volume dienen bij voorkeur in onderling akkoord afgewerkt te worden: het isoleren en waterdicht afwerken van het vrije muurdeel valt ten laste van de bouwheer van het volume waarvan het vrije muurdeel deel uitmaakt. In elk geval moet het vrije muurdeel kwalitatief afgewerkt worden.
- k) Schade voor de aanpalende woningen moet vermeden worden. Voorafgaandelijk aan de uitvoering van de werken dient de bouwheer aan de eigenaars van aanpalende panden de mogelijkheid tot opmaak van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving aan te bieden.

Algemene voorwaarden:

- Het woongebouw moet voldoen aan de EPB-eisen conform de Vlaamse energieprestatieregeling (EPB staat voor 'Energieprestatie en Binnenklimaat').
- Er wordt gewezen op de bepalingen van Vlarem II - Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne - onder art. 6.2.2.1.2 die wijzen op de afkoppelingsplicht die geldt op het ogenblik dat een gescheiden riolering wordt aangelegd of heraangelegd:

§ 3. Een volledige scheiding tussen het afvalwater en het hemelwater, afkomstig van dakvlakken en grondvlakken, is verplicht op het ogenblik dat een gescheiden riolering wordt aangelegd of heraangelegd, tenzij het anders bepaald is in het uitvoeringsplan.

Voor bestaande gebouwen [...] is de scheiding tussen het afvalwater en het hemelwater, afkomstig van dakvlakken en grondvlakken, enkel verplicht indien daarvoor geen leidingen onder of door het gebouw moeten worden aangelegd. Onder bestaande gebouwen worden hier de gebouwen bedoeld die gebouwd zijn voor de inwerkingtreding van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozen van afvalwater en hemelwater van 1 oktober 2004, zijnde 1 februari 2005, of de gebouwen die niet gevat worden door deze verordening.
- Daarbij wordt gewezen op de verplichting tot het voorzien van onderzoeksputjes:

Op korte afstand achter de rooilijn dient op het privaat perceel een afzonderlijk onderzoeksputje voorzien te worden voor de afvalwaterafvoerleiding (dwa) en voor de hemelwaterafvoerleiding (rwa). Hierbij dient een onuitwisbaar merkteken te worden aangebracht op de onderzoeksputjes om visueel een onderscheid te kunnen maken tussen het onderzoeksputje voor de afvalwaterafvoerleiding en dat voor de hemelwaterafvoerleiding.

Indien de bouwtypologie het niet toelaat om een onderzoeksputje te voorzien op eigen terreinen, zal de Stad Ieper dit aanleggen op het openbaar domein. Deze kosten worden integraal ten laste gelegd van de aanvrager.

Ingeval de bestaande huisaansluiting(en) niet herbruikt worden en of er wordt een nieuwe huisaansluiting op het openbare rioleringsnet gevraagd, dan dient eveneens voorzien te worden in de plaatsing van deze onderzoeksputjes.
- Er wordt gewezen op de keuringsplicht die geldt voor de huisriolering in volgende gevallen:

Algemeen waterverkoopreglement (Besluit van de Vlaamse regering van 8 april 2011 met latere wijzigingen - <https://www.vmm.be/wetgeving/algemeen-watervkoopreglement.pdf>)

Art. 12/1. § 1. De privéwaterafvoer moet in de volgende gevallen gekeurd worden :

1° bij nieuwbouw of herbouw conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

2° bij de realisatie van een nieuwe bijkomende huisaansluiting of bij de plaatsing van een individuele sanering;

3° nadat een inbreuk op de gelijkvormigheid is vastgesteld;

4° bij de aanleg van gescheiden riolering op het openbaar domein, tenzij er een keuring is uitgevoerd voor nieuwbouw of herbouw die maximaal vijf jaar oud is;

5° nadat herstelmaatregelen genomen zijn naar aanleiding van een voorafgaande keuring van de privéwaterafvoer.

De keuring heeft als doel na te gaan of de privéwaterafvoer conform is voor een aansluiting op de huisaansluiting of het openbaar saneringsnetwerk, waarbij wordt nagegaan of de scheiding van hemelwater en afvalwater wordt nageleefd op het private domein, de afvoer van afvalwater conform is met de wettelijke voorschriften die opgenomen zijn in de milieuwetgeving, en de opvang, de mogelijkheid tot gebruik en de afvoer van hemelwater conform is met de verordeningen inzake hemelwater, naargelang welke verordening van toepassing is op de situatie in kwestie die moet worden gekeurd, en rekening houdend met eventuele vergunningsaanvragen.

- De bepalingen inzake gemene en niet-gemene muren, lichten en zichten, erfdienstbaarheden, waterhuishouding en eigendomsstructuren alsook alle andere toepasselijke hier niet-vernoemde bepalingen van het Burgerlijk Wetboek dienen nageleefd te worden.
- Onderhavige omgevingsvergunning doet geen afbreuk aan het gevelrecht ten voordele van een erfdienstbaarheid van openbaar nut, zoals het plaatsen van verkeerssignalisatie, straatverlichting, nutsleidingen, straatnaamborden,... door de overheid (de stad, de politie,...) en de nutsmaatschappijen.
- Indien de bouwplaats gelegen is langs een gewestweg moet voldaan worden aan de voorschriften gesteld door het Agentschap Wegen en Verkeer.
- Indien de bouwplaats gelegen is langs een sluispad moet voldaan worden aan de voorschriften gesteld door de beheerder van het pad i.e. De Waterweg of VMM.
- Indien de bouwplaats gelegen is langs een waterloop moet voldaan worden aan de voorschriften gesteld door de waterloopbeheerder i.e. VMM of De Waterweg of de Provinciale Technische Dienst - afdeling waterlopen.
- Bij het vinden van archeologische overblijfselen (bijv. uit WO I, ...) dient binnen de 3 dagen een vondstmelding te gebeuren bij het agentschap onroerend erfgoed via het formulier: <https://loket.onroenderfgoed.be/archeologie/vondstmeldingen/toevalsvondsten/formulier>. Deze melding dient eveneens te worden doorgegeven aan de IOED CO7, Grote Markt 1, 8970 Poperinge - jan.decorte@co7.be.
- De aanvrager is verplicht om de bepalingen van de gewestelijke verordening van 9 juni 2017 inzake breedband na te leven: het gebouw wordt uitgerust met een voor hoge snelheid bestemde fysieke binnenhuisinfrastructuur tot de netwerkaansluitpunten.
- De woning moet uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders. Deze rookmelders moeten conform NBN EN 14604 zijn en mogen niet van het ionische type zijn. In de woning moet een optische rookdetector geplaatst worden in de gang dicht bij de slaapkamers en in de living. Aanvullend kan in iedere slaapkamer een optische rookdetector geplaatst worden.
- Met deze beslissing wordt geen toelating verleend voor de uitvoering van de werken op het openbaar domein, noch voor de inname van het openbaar domein voor containers, werfinrichting, en dergelijke. Alle werken op het openbaar domein worden uitgevoerd door de stedelijke technische dienst, al dan niet tegen betaling van een retributie. Voor de inname van het openbaar domein dient voorafgaand toelating gevraagd te worden, inname openbaar domein is onderhevig aan een retributie. Zowel voor de uitvoering van werken op het openbaar domein als voor de toelating tot inname van het openbaar domein moet voorafgaand contact opgenomen worden met de Technische Dienst. De nodige formulieren hiervoor kunnen gedownload worden op de website van de stad Ieper (www.ieper.be).
- Tussen de 40ste en de 20ste dag voor de aanvang van de grondwerken dient u een planaanvraag in te dienen bij het Kabel en Leiding Informatie Portaal (KLIP). Voor alle informatie hieromtrent kunt u terecht op de website www.KLIP.be

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

Artikel 35.

Van een omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van vijftiendertig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.

- De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:
- 1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid;
 - 2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft.

Melding start en einde van de werken

De start en het einde van de werken dient te worden gemeld via het [omgevingsloket](#) door bij de overzichtspagina onder acties te kiezen voor 'Melden van de start der werken'.

De start van de werken kan pas gemeld worden vanaf 36 dagen nadat de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning werd gemeld door de stad Ieper.

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

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

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. de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
6. de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte 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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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.
