



**Provincie Oost-Vlaanderen
Arrondissement Aalst**

**VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN
SCHEPENEN OP 1 JULI 2019**

**OMGEVINGSVERGUNNING VOOR STEDENBOUWKUNDIGE
HANDELINGEN**

**Aanvraagnummer Omgevingsloket OMV_2019052258
Gemeentelijk dossiernummer 2019/334
EPB-dossiernummer OMV_2019052258**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Komposiet BVBA ,
Moorselbaan 189, 9300 Aalst** ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op **18 april 2019**.

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op **7 mei 2019** ontvankelijk en volledig verklaard. Er werd
bijkomend info gevraagd op **26 april 2019** en ontvangen op **30 april 2019**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Burgemeester De Cocklaan , 9320
Erembodegem** en met kadastrale **EREMBODEGEM, 12de AFD, sectie B, nummer 517N3**.

Het betreft een aanvraag tot het **bouwen van een tweewoonst type halfopen bebouwing**.

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

Openbaar onderzoek

De aanpalende eigenaar werd op 07-05-2019 aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de
oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene
eigendom.

ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Het college neemt kennis van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 26 juni 2019. Dat
advies luidt als volgt:

Historiek

Relevante stedenbouwkundige historiek

Niet van toepassing.

Beschrijving van de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een eigendom gelegen langsheen de Burgemeester De Cocklaan in het centrum van de deelgemeente Erembodegem, vlakbij het station. Aan de overzijde van de straat bevindt zich de spoorlijn Aalst-Denderleeuw. De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk één- en meergezinswoningen type gesloten en halfopen bebouwing en bestaande uit twee à drie bouwlagen met een hellende of een platte bedaking.

Het bewuste eigendom, met een oppervlakte van +/- 270 m², is momenteel onbebouwd en beplant met gras en links achteraan een aantal struiken. Door de gedeeltelijk schuine en/of verspringende laterale perceelsgrenzen kent het eigendom een bouwdiepte welke (haaks op de voorliggende straat) 24,6 m à 28,4 m bedraagt en een bouwbreedte welke (evenwijdig met de voorliggende straat) 7,5 m (straatzijde) à 11,7 m bedraagt. Het bewuste eigendom kent (vooral achteraan) een licht hellend karakter vanaf de straat naar achter toe en van links naar rechts.

Op het rechts aanpalende eigendom (Burg. De Cocklaan 10 - kadastraal nr. 517N3) bevindt zich een gesloten bebouwing, bestemd als ééngezinswoning met kantoor, bestaande uit *enerzijds* een hoofdgebouw met drie bouwlagen en een platte bedaking en *anderzijds* een achterbouw met één bouwlaag en een platte bedaking welke werd ingericht als terras afgeschermd door muren ter hoogte van de laterale perceelsgrenzen. Op het links aanpalende eigendom, georiënteerd naar de achterliggende d'Uitseweg (d'Uitseweg 19 - kadastraal nr. 517L3), bevindt zich een ééngezinswoning type halfopen bebouwing waarvan de tuinzone aansluit bij het eigendom waarover de aanvraag handelt. In de bewuste tuinzone, op 1,6 m van de gemeenschappelijke perceelsgrens, bevindt zich een afzonderlijk garagegebouw met één bouwlaag en een platte bedaking. Op het achterliggende eigendom (d'Uitseweg 17 - kadastraal nr. 516A2) bevindt zich een ééngezinswoning type halfopen bebouwing,

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Na het verwijderen van de bestaande struiken voorziet de voorliggende aanvraag in het oprichten van een dubbelwoonst of meergezinswoning met twee woongelegenheden op het bewuste eigendom. Het bewuste gebouw is van het type halfopen bebouwing welke wordt aangebouwd tegen de wachtgevel van de bestaande bebouwing op het rechts aanpalende eigendom en minimaal 3,11 m afstand houdt ten opzichte van de linker perceelsgrens.

Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen en een platte bedaking met een hoogte (gemeten vanaf de pas van het gelijkvloers welke zich +/- 0,15 m boven het niveau van de voorliggende straat bevindt) van maximaal 3,33 m (deel met één bouwlaag), 6,39 m (deel met twee bouwlagen) en 9,30 m (deel met drie bouwlagen).

Het gelijkvloers of de eerste bouwlaag beschikt over een diepte van 16 m, gemeten loodrecht op de voorliggende straat. De linker zijgevel ter hoogte van het gelijkvloers kent een schuin verloop en loopt +/- evenwijdig met de linker perceelsgrens. De voorgevel bevindt zich ter hoogte van het gelijkvloers haaks op de zijgevel en raakt de rooilijn links vooraan. De eerste verdieping of de tweede bouwlaag beschikt over een diepte van 12 m, gemeten loodrecht op de voorliggende straat. De linker zijgevel ter hoogte van de eerste verdieping springt beperkt (+/- 0,3 m) uit ten opzichte van het gelijkvloers. De voorgevel ter hoogte van de eerste verdieping springt beperkt (+/- 0,3 m) uit ten opzichte van de rooilijn. De tweede verdieping of de derde bouwlaag beschikt over een maximale diepte van 12 m, gemeten loodrecht op de voorliggende straat. De linker zijgevel ter hoogte van de tweede verdieping springt beperkt (+/- 0,3 m) uit ten opzichte van de eerste verdieping. De voorgevel ter hoogte van de tweede verdieping springt beperkt uit ten opzichte van de eerste verdieping (+/- 0,3 m) en de rooilijn (+/- 0,6 m).

De eerste woongelegenheid (app. 0.1), met een netto vloeroppervlakte van +/- 85 m², bevindt zich op het gelijkvloers en is bereikbaar via een toegang ter hoogte van de zijgevel. Deze woongelegenheid beschikt over een inkom, een leefruimte (met keuken), twee slaapkamers, een badkamer, een toilet en twee bergingen. Aansluitend de achtergevel van het gelijkvloers bevindt zich een tuinzone met een oppervlakte van +/- 42 m², waarvan een deel wordt ingericht als terras. Dit terras wordt ter hoogte van de rechter perceelsgrens gedeeltelijk afgeschermd door een muur met een hoogte van 2 m.

De tweede woongelegheden (app. 1.1), met een netto vloeroppervlakte van +/- 116 m², bevindt zich verspreid over de drie bouwlagen en is bereikbaar via een toegang op het gelijkvloers ter hoogte van de voorgevel. Deze woongelegheden omvat [1] op het gelijkvloers een inkom, [2] op de eerste verdieping een leefruimte, keuken, toilet en berging en [3] op de tweede verdieping twee slaapkamers, een badkamer en nachthal. De platte daken van het gelijkvloers en de eerste verdieping zullen worden ingericht als terras met een oppervlakte van respectievelijk 33 m² en 10 m². Het terras op de eerste verdieping zal ter hoogte van de rechter perceelsgrens worden afgeschermd door een muur met een hoogte van 2 m (gemeten vanaf de vloerplaat van de eerste verdieping).

De buitengevels van het nieuwe gebouw zullen worden uitgevoerd in geglaazuurde tegels in een herfstkleur. Achteraan het eigendom worden twee autostaanplaatsen voorzien, welke bereikbaar zijn via een oprit in de bouwvrije strook ter hoogte van de linker perceelsgrens. Zowel de oprit als de parkeerplaatsen zullen worden aangelegd in grasdallen. Rechts achteraan het eigendom wordt een afval- en fietsenberging in hout met een oppervlakte van 8 m² voorzien. Deze constructie zal worden afgewerkt door een lessenaarsdak met een kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 2,08 m en 2,65 m (gemeten vanaf het plaatselijke maaiveld). Deze berging staat via een wandelpad in grasdallen in verbinding met de boven vermelde oprit naar de parkeerplaatsen.

Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag diende niet aan een openbaar onderzoek te worden onderworpen.

Wel heeft de aanvraag ter hoogte van de rechter en de achterste perceelsgrens betrekking op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. Om die reden werd via een aangetekend schrijven (verstuurd op 07-05-2019) aan de eigenaars van het rechts aanpalende en achterliggende eigendom naar een standpunt gevraagd. Deze aanpalende eigenaars hebben binnen de termijn van 30 dagen na ontvangst van dit schrijven geen bezwaren en/of opmerkingen ingediend.

Externe adviezen

- De aanvraag werd voor advies voorgelegd aan Fluvius. Deze instantie liet op 13-05-2019 weten geen advies uit te brengen.
- De Hulpverleningszone Zuid-Oost bracht op 23-05-2019 een voorwaardelijk gunstig advies uit.
- Infrabel bracht op 12-06-2019 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Planologische toets

Stedenbouwkundige gegevens

Het eigendom is gelegen in het bij KB van 30-05-1978 vastgesteld Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem. Meer concreet in woongebied waarvoor artikel 5.1.0 en 6.1.2.2 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassingen van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van toepassing is.

De 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.

De voorliggende aanvraag kan hiermee verenigd worden (zie rubriek 'Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening').

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder of algemeen plan van aanleg en een goedgekeurd gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Het eigendom maakt als lot 1 deel uit van een op 04-11-2013 vergunde verkaveling (ref. V2013-202/1). Op 26-03-2019 werd evenwel, in toepassing van artikel 104 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning, afstand gedaan van deze verkaveling door alle eigenaars van de loten in de verkaveling. Hiervan werd door het college van burgemeester en schepenen op 29-04-2019 akte genomen.

Andere zoneringsgegevens van het goed

Niet van toepassing.

Verordeningen, richtlijnen en omzendbrieven

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR van 05-07-2013, publicatie BS 08-10-2013), de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) en het gemeentelijk reglement op de rioolaansluitingen zijn van toepassing.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen (Besluit Deputatie van 17-07-2014, publicatie BS 25-08-2014) is van toepassing.

Beoordeling goede ruimtelijke ordening

Het in de aanvraag voorgestelde gebouw is qua bestemming (dubbelwoonst of meergezinswoning) verenigbaar met de ligging in een woongebied volgens het gewestplan (zie rubriek '*Planologische toets*'), de bestaande bebouwing in de omgeving en de ligging in het centrum (stationsomgeving) van Erembodegem. De typologie van de bebouwing (halfopen) is verenigbaar met de omgeving en houdt rekening met de bestaande situatie op het links en rechts aanpalende perceel.

De voorgestelde inplanting van het gebouw ten opzichte van de voorliggende straat en de minimale afstanden ten opzichte van de linker en achterste perceelsgrens wijken niet af van de gangbare stedenbouwkundige normen.

Qua gabarit van het gebouw dient in de eerste plaats verwezen naar de voorgestelde bouwdieptes. Deze bouwdieptes zijn stedenbouwkundig gangbaar en sluiten integraal aan bij de bouwdieptes van het gebouw op het rechts aanpalende perceel. Het terras aansluitend de eerste verdieping is eveneens te verantwoorden, gelet op het identieke en vergunde terras op het rechts aanpalende eigendom, de afmetingen (diepte) van de achterliggende tuinzone en de hogere ligging van de achterliggende eigendommen (gelegen langsheen d'Uitseweg). Het terras aansluitend de tweede verdieping stelt eveneens geen problemen, aangezien deze volledig binnen de stedenbouwkundig gangbare bouwdiepte wordt voorzien. De bouwbreedte van het gebouw is stedenbouwkundig gangbaar, met uitzondering dan van het voorste deel van het gebouw. Deze plaatselijk beperkte breedte is evenwel te verantwoorden gelet op de specifieke vorm van het eigendom (smal vooraan) en wordt maximaal gecompenseerd door de architectuur van het gebouw en het schuine verloop van de zijgevel. De in de aanvraag voorgestelde hoogte (maximaal drie bouwlagen) en dakvorm van het gebouw wijkt niet af van de gangbare stedenbouwkundige normen, is verenigbaar met de omgeving en sluit volledig aan bij deze van het bestaande gebouw op het rechts aanpalende eigendom.

Het in de aanvraag voorgestelde aantal woongelegenheden is verenigbaar met de afmetingen van het eigendom en van het gebouw in het bijzonder. Elke woongelegenheid beschikt over alle noodzakelijke ruimtes met voldoende grote afmetingen. Hieromtrent dient in het bijzonder opgemerkt dat elke woongelegenheid beschikt over (een) buitenruimte(s) met voldoende ruime afmetingen. Er kan worden gesteld dat de woongelegenheden voldoende woon- en leefkwaliteit bieden. Het aantal op het eigendom voorziene autostaanplaatsen staat in verhouding tot het aantal woongelegenheden. De aanvraag voldoet hieromtrent overigens ook aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoning (cf. infra).

De in de aanvraag voorgestelde architectuur en gebruikte materialen van het gebouw zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. In dit kader dient in het bijzonder verwezen naar de voorgestelde gevelmaterialen, de uitsprongen in de voor- en zijgevel ter accentuering van de verschillende bouwlagen en de ruime raampartijen in de zijgevel welke, door de schuine inplanting, deels gericht zijn naar de voorliggende straat.

De afzonderlijke afval- en fietsenberging heeft gangbare afmetingen en wordt voorzien op een gangbare locatie in de achtertuin. De inplanting van de bewuste berging tegen de perceelsgrenzen is stedenbouwkundig te verantwoorden, gelet op de beperkte afmetingen ervan en het feit dat door de eigenaars van de betrokken aanpalende percelen geen bezwaren en/of opmerkingen werden ingediend. De in de aanvraag voorgestelde verhardingen in de zones aansluitend het gebouw blijven beperkt tot het strikt noodzakelijk in functie van [1] de ontsluiting van de meergezinswoning en afval- en fietsenberging, [2] de geldende parkeernorm en [3] de woonkwaliteit van de gelijkvloerse woongelegenheid in de meergezinswoning (tuinzone met terras met aanvaardbare afmetingen).

Uit de bij de aanvraag gevoegde plannen kan worden afgeleid dat bij de plaatsing van de afval- en fietsenberging (vloerpas) en de in de aanvraag voorgestelde omgevingsaanleg rekening wordt gehouden met het bestaande reliëf op het terrein.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning. Bijgevolg dient de voorliggende aanvraag te voldoen aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen. Uit de voorliggende aanvraag kan worden geconcludeerd dat de aanvraag verenigbaar is met deze verordening, mits de opmerking dat de onverharde zone tussen de voorziene autostaanplaatsen en direct achter de rechtse autostaanplaats (in functie van een groene omkadering van de parkeervoorzieningen) dient voorzien van een volwaardige beplanting. Hieromtrent kan worden verwezen naar de voorwaarden in het advies van de stedelijke dienst Milieu en Natuur (cf. infra).

De aanvraag heeft geen betrekking op een meergezinswoning met toegangsdeuren tot woongelegenheden op meer dan twee niveaus en minstens zes woongelegenheden. Bijgevolg is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen niet van toepassing op de voorliggende aanvraag.

De aanvraag werd gelet op de aard voor advies voorgelegd aan de Hulpverleningszone Zuid-Oost. Deze instantie bracht op 23-05-2019 een gunstig advies uit. Wel worden in het advies [1] een aantal gebreken opgesomd waaraan dient verholpen te worden en [2] een aantal brandvoorzorgsmaatregelen en opmerkingen geformuleerd waarmee dient rekening gehouden te worden. Dit advies zal integraal worden meegenomen in de voorwaarden gekoppeld aan de vergunning.

De aanvraag werd omwille van de nabijheid van de spoorlijn Aalst-Denderleeuw voor advies voorgelegd aan Infrabel. Deze instantie bracht op 12-06-2019 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Hierin wordt (samengevat) het volgende meegedeeld:

Infrabel heeft geen principiële bezwaren bij de boven vermelde aanvraag, mits de voorwaarden voor het opstellen van kranen langs het spoor - in bijlage toegevoegd aan het advies - in acht genomen worden. Daarnaast worden, ter info, de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden met betrekking tot bouwaanvragen toegevoegd aan het advies.

Deze punten zullen worden meegenomen in de voorwaarden gekoppeld aan de vergunning.

De aanvraag werd voor advies voorgelegd aan de stedelijke dienst Milieu en Natuur. Deze dienst bracht op 13-06-2019 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Hierin wordt (samengevat) het volgende meegedeeld:

- De aanvraag behelst het bouwen van een halfopen tweewoonst. Achteraan in de tuin, langs de linkerperceelsgrens en op de plaats waar 2 autostaanplaatsen voorzien zijn, staan enkele laurierstruiken. Deze struiken zijn het enige groen op het terrein. Het verdwenen groen dient dan ook voldoende gecompenseerd te worden.
- Gunstig voor het rooien van de laurierstruiken. In toepassing van art 51/IV van de stedenbouwkundige verordening, wordt een heraanplanting opgelegd. Deze dient te gebeuren met minimaal 1 kleinere inheemse loofboom, zoals lijsterbes, veldesdoorn, meidoorn, meelbes, mispel in de tuin van de woongelegenheid op het gelijkvloers en minimaal 5 inheemse struiken zoals kornoelje, kardinaalsmuts, krenteboompje, Gelderse roos e.d. in de strook tussen de afval- en fietsenberging en de autostaanplaatsen. Tussen de autostaanplaatsen dienen lagerblijvende struiken aangeplant te worden zoals *Deutzia gracilis*, *Potentilla fruticosa* e.d. of bodembedekkers zoals *Geranium* spp. e.d. De heraanplanting, die blijvend moet zijn, dient te gebeuren binnen de 3 jaar ná de aanvang van de werken.

De dienst Milieu en natuur dient van de heraanplanting op de hoogte gebracht te worden via e-mail (groenennatuur@aalst.be) of telefonisch (053 77 9300, vragen naar dienst Milieu en natuur – team Natuur en duurzaamheid).

Deze voorwaarden zullen worden meegenomen in de voorwaarden gekoppeld aan de vergunning.

De aanvraag diende niet aan een openbaar onderzoek te worden onderworpen. Wel heeft de aanvraag ter hoogte van de rechter en de achterste perceelsgrens betrekking op de oprichting, uitbreiding of afbraak van een scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

Om die reden werd via een aangetekend schrijven (verstuurd op 07-05-2019) aan de eigenaars van het rechts aanpalende en achterliggende eigendom naar een standpunt gevraagd. Deze aanpalende eigenaars hebben binnen de termijn van 30 dagen na ontvangst van dit schrijven geen bezwaren en/of opmerkingen ingediend.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de aanvraag, mits voorwaarden, geen inbreuk vormt op de goede ruimtelijke ordening en verenigbaar is met de omgeving.

Mer-screening

Het project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit (BVR van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage). Bijgevolg geldt er geen m.e.r.-plicht.

Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem en aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid.

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt zal zijn.

Het hemelwater afkomstig van het platte dak van het gebouw (68 m²) en van de terrassen op de eerste en de tweede verdieping (33 m² + 10 m²) zal worden opgevangen door een hemelwaterput met een volume van 6.000 liter. Het hierin opgevangen hemelwater zal worden hergebruikt via twee wc's, twee buitendienstkranen en twee binnendienstkranen. De overloop van de hemelwaterput zal worden aangesloten op een infiltratievoorziening met een volume van 3.000 liter en een infiltratieoppervlakte van 10 m². Deze infiltratievoorziening beschikt niet over een overloop naar de openbare riolering in de straat. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen van gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en het gemeentelijk reglement op de rioolaansluitingen.

De verhardingen in het project zullen waterdoorlatend worden uitgevoerd en/of kunnen afstromen naar de onverharde randzones op het eigen terrein. Hetzelfde geldt voor de bedaking van de afval- en fietsenberging rechts achteraan het eigendom. De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en het gemeentelijk reglement op de rioolaansluitingen zijn aldus op deze verhardingen en/of constructies niet van toepassing.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de voorliggende aanvraag verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid.

Natuurtoets

Het goed bevindt zich op ruime afstand van natuurgevoelige gebieden en de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn van die aard dat hiervan geen impact wordt verwacht.

Opmerking

Niet van toepassing.

Algemene conclusie

De aanvraag is - mits voorwaarden - voor vergunning vatbaar.

Voorwaarden

- Het advies van de Hulpverleningszone Zuid-Oost van 23-05-2019 dient stipt te worden nageleefd.
- In navolging van het advies van Infrabel van 12-06-2019 [1] dienen de voorwaarden voor het opstellen van kranen langs het spoor, toegevoegd aan het advies, nageleefd te worden en [2] wordt gewezen op de veiligheidsafstanden en algemene voorwaarden met betrekking op bouwaanvragen, eveneens toegevoegd aan het advies.

- In navolging van het advies van de stedelijke dienst Milieu en natuur van 13-06-2019 dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd:
 - De te rooien laurierstruiken dienen te worden heraan geplant. Deze heraanplanting dient te gebeuren met minimaal 1 kleinere inheemse loofboom, zoals lijsterbes, veldesdoorn, meidoorn, meelbes, mispel in de tuin van de woongelegenheid op het gelijkvloers en minimaal 5 inheemse struiken zoals kornoelje, kardinaalsmuts, krenteboompje, Gelderse roos e.d. in de strook tussen de afval- en fietsenberging en de autostaanplaatsen. Tussen de autostaanplaatsen dienen lagerblijvende struiken aangeplant te worden zoals Deutzia gracilis, Potentilla fruticosa e.d. of bodembedekkers zoals Geranium spp. e.d.
 - De heraanplanting, die blijvend moet zijn, dient te gebeuren binnen de 3 jaar ná de aanvang van de werken.
 - De dienst Milieu en natuur dient van de heraanplanting op de hoogte gebracht te worden via e-mail (groenennatuur@aalst.be) of telefonisch (053 77 9300, vragen naar dienst Milieu en natuur – team Natuur en duurzaamheid).
- De bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen (Besluit Deputatie van 17-07-2014, publicatie BS 25-08-2014) dienen nageleefd te worden.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR van 05-07-2013, publicatie BS 08-10-2013), de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) en het gemeentelijk reglement op de rioolaansluitingen dienen nageleefd te worden.

INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen via beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Besluit

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLIST IN ZITTING VAN **1 JULI 2019** HET VOLGENDE:

1. De aanvraag ingediend door Komposiet BVBA inzake het bouwen van een tweewoonst type halfopen bebouwing, gelegen te Burgemeester De Cocklaan, 9320 Erembodegem met als kadastrale omschrijving EREMBODEGEM, 12de AFD, sectie B, nummer 517N3 te vergunnen.
2. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:
 - **Het advies van de Hulpverleningszone Zuid-Oost van 23-05-2019 dient stipt te worden nageleefd.**
 - **In navolging van het advies van Infrabel van 12-06-2019 [1] dienen de voorwaarden voor het opstellen van kranen langsheen het spoor, toegevoegd aan het advies, nageleefd te worden en [2] wordt gewezen op de veiligheidsafstanden en algemene voorwaarden met betrekking op bouwaanvragen, eveneens toegevoegd aan het advies.**

- In navolging van het advies van de stedelijke dienst Milieu en natuur van 13-06-2019 dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd:
 - De te rooien laurierstruiken dienen te worden heraan geplant. Deze heraanplanting dient te gebeuren met minimaal 1 kleinere inheemse loofboom, zoals lijsterbes, veldesdoorn, meidoorn, meelbes, mispel in de tuin van de woongelegenheden op het gelijkvloers en minimaal 5 inheemse struiken zoals kornoelje, kardinaalsmuts, krenteboompje, Gelderse roos e.d. in de strook tussen de afval- en fietsenberging en de autostaanplaatsen. Tussen de autostaanplaatsen dienen lagerblijvende struiken aangeplant te worden zoals *Deutzia gracilis*, *Potentilla fruticosa* e.d. of bodembedekkers zoals *Geranium* spp. e.d.
 - De heraanplanting, die blijvend moet zijn, dient te gebeuren binnen de 3 jaar ná de aanvang van de werken.
 - De dienst Milieu en natuur dient van de heraanplanting op de hoogte gebracht te worden via e-mail (groenennatuur@aalt.be) of telefonisch (053 77 9300, vragen naar dienst Milieu en natuur – team Natuur en duurzaamheid).
- De bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen (Besluit Deputatie van 17-07-2014, publicatie BS 25-08-2014) dienen nageleefd te worden.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR van 05-07-2013, publicatie BS 08-10-2013), de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) en het gemeentelijk reglement op de rioolaansluitingen dienen nageleefd te worden.

Algemene voorwaarden (indien van toepassing)

Indien het een meergezinswoning betreft:

De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en/of voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.intergem.be of www.eandis.be onder de rubriek 'publicaties', 'reglementen – intergem'.

“Ingevolge het decreet van 8-5-2009 (BS 25-06-2009) houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dienen alle nieuwe woningen en woningen na renovatie met stedenbouwkundige vergunning uitgerust te zijn met rookmelders.”

De aansluiting op de straatriolering dient aangevraagd te worden vóór de aanvang van de bouwwerken. De te volgen procedure staat beschreven in het 'Reglement op de rioolaansluitingen' dat verkregen wordt bij het indienen van de aanvraag tot aansluiting.

Bij aanvraag van een rioolaansluiting dient de bouwheer het uitvoeringsplan van de privaatrioleringen over te maken aan de stad. De rioolaansluiting wordt geweigerd indien dit plan niet conform is met de geldende wetgeving, de stedenbouwkundige verordening en het politiereglement. De stad zal er bovendien op toezien dat het goedgekeurd rioleringsplan conform wordt uitgevoerd.

Voor informatie omtrent rioolaansluitingen: Themabalie Leefomgeving en Mobiliteit tel. 053 77 93 00

Indien de voetpadverharding gelegen aan het bouwperceel zich in slechte staat bevindt, dient dit bij de Themabalie Leefomgeving en Mobiliteit (tel. 053 77 93 00) minstens 8 dagen vóór de aanvang van de werken gemeld te worden.

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek dienen strikt nageleefd te worden.

Eventuele aanpassingen aan het openbaar domein (met uitzondering van het verlagen van boordstenen of het aanleggen van een voetpadverharding), aanpassing of verplaatsing van technische installaties

(verlichtingspalen, verzinkbare palen, elektriciteitskasten,...) geplaatst op het openbaar domein, voortvloeiend uit deze stedenbouwkundige vergunning, zijn ten laste van de bouwheer.

Conform de wet op de bescherming van den titel en van het beroep van architect van 20 februari 1939 is het verplicht dat de uitvoering van vergunde werken wordt opgevolgd door een architect voor zover het constructieve werken betreft.

Vervanging loden huisaansluitingen drinkwater:

Bij de renovatie van uw woning dient u het materiaal van de leidingen van de drinkwaterinstallatie te laten nazien door uw installateur.

- Is de aansluiting vóór de watermeter in lood, dan dient u contact op te nemen met het integraal waterbedrijf FARYS voor het kosteloos vernieuwen van de drinkwateraansluiting tot aan de watermeter (tel. 078 35 35 99).
- Zijn er loden leidingen aanwezig in de binneninstallatie (deel na de watermeter), dan is het aangewezen om van de renovatie van de woning gebruik te maken om deze leidingen eveneens te laten vernieuwen door uw installateur.

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

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 drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 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 vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie 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 inkennissstelling 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 bouw fysieke vereisten.

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

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

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

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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 is 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° 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.

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.

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

Artikel 74. 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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.



Brandpreventie
Keizersplein 44
9300 Aalst
+32 53 60 77 20
brandpreventie@zonezuidoost.be

Uw brief van

7/05/2019

Uw kenmerk

2019052258

Contactpersoon

Ilse De Koker

T 053/60.77.23

E ilse.dekoker@aalst.be

Datum

23/05/2019

Ons kenmerk

BW/IDK/2019/8778 S1

BRANDPREVENTIEVERSLAG

Advies bij de aanvraag voor een OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN STEDENBOUWKUNDIGE HANDELING

Nuttige inlichtingen

Aanvrager: Komposiet bvba
Moorselbaan 162
9300 Aalst

Ligging: Burgemeester de Cockstraat
9320 Erembodegem
AALST 12 AFD/EREMBODEGEM 2 AFD/, sectie B, perceel 0517/00N003

Architect: Objekt Architecten B.V.B.A.
Posthoornstraat 10
9300 Aalst

Onderwerp van de aanvraag: Bouwen van een meergezinswoning

Hoofdbestemming van de inrichting: Residentieel - Appartement/meergezinswoning

Aantal bouwlagen: 0 ondergrondse en 3 bovengrondse bouwlagen

Advies: 23/05/2019

Verslag bestemd voor: ☐ burgemeester
☐ dienst Stedenbouw
☒ dossier
☒ omgevingsloket

Van toepassing zijnde regelgeving inzake brandvoorkoming

- *Bijlagen 1, 2/1, 5/1 en 7 aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (B.S. van 26 april 1995) en latere wijzigingen (zie ook <http://besafe.be>).*
- *Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012 (B.S. van 13 juli 2012) en latere wijzigingen (zie ook <http://www.wonenvlaanderen.be>).*

Vastgestelde gebreken en opmerkingen aangaande de regelgeving (niet limitatief)

- **Bijlage 2/1 aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen:**

§4.4.1: **niet in orde:** de loopafstanden in appartement 1.1 voldoen niet aan de bepalingen van deze paragraaf (de afstand vanaf om het even welk punt van de inrichting tot de dichtstbijzijnde uitgang deur naar buiten of naar een naastgelegen compartiment mag maximaal 20m bedragen).

- **Bijlage 5/1 aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen:**

§8.1 en §8.3: de daken en de terrassen dienen te voldoen aan de bepalingen van deze paragraaf.

Geadviseerde bijkomende brandvoorzorgsmaatregelen

- In verband met de verwarmingsinstallaties moeten alle nodige veiligheidsmaatregelen worden genomen om oververhitting, ontploffing en brand te voorkomen. Zo moeten o.a. de verwarmingstoestellen zodanig opgevat en opgesteld zijn dat ze voldoende veiligheidswaarborgen bieden.
- Indien er een gemeenschappelijke gastoevoerleiding is, dient er aan de straat en buiten het gebouw, een goed gesignaleerde gasafsluiter aangebracht.

Opmerkingen

- Voor zonnepanelen adviseert de brandweer om volgende regel van goed vakmanschap na te leven: "Photovoltaic systems: Recommendations on loss prevention – CFPA – E Guidelines No 37:2018 F".

Besluit

De brandweer meent deze aanvraag **POSITIEF** te mogen adviseren mits de bovenvermelde gebreken worden verholpen en er rekening wordt gehouden met de geadviseerde brandvoorzorgsmaatregelen en met de geformuleerde opmerkingen.

Ilse De Koker
preventionist

Wim Van Biesen - Kolonel
zonecommandant

Beste,

Uw adviesvraag behoort niet binnen de scope van dit loket!

Wij verwijzen u hiervoor graag door naar onze website, waar u alle gedetailleerde reglementeringen terug vindt voor zowel elektriciteit als aardgas: <http://www.fluvius.be/eandis/aansluitingen.htm>

Afhankelijk van het gevraagde elektrisch vermogen van de aanvraag kan bijvoorbeeld een uitbreiding van het laagspanningsnet nodig zijn. Bij vraag naar een groot elektriciteitsvermogen bestaat de mogelijkheid dat een klant- of distributiecabine opgericht moet worden.

Wij raden u daarom aan om de aanvrager te adviseren ons zo spoedig mogelijk te contacteren.

Wij raden u daarom aan om de aanvrager te adviseren ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Samen zullen we zijn project verder bespreken.

Met vriendelijke groeten,

Dienst aansluitingen

Bram Leroy
Infrabel - Asset Management
Area North-West
Gebouwen en Kunstwerken
T + 32 02 52 523 67
T + 32 09 241 27 02
bram.leroy@infrabel.be

**Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Werf 9
9300 AALST**

uw bericht van
11.06.2019

uw kenmerk
Omgevingsloket 2019052258

bijlage(n)
1

Gent
12/06/2019

ons kenmerk
3516.2019.313.Erembodegem

Erembodegem - bouwen van een halfopen tweewoonst van KOMPOSIET

Geachte,

Ingevolge uw aanvraag in het omgevingsloket nr. 2019052258 kunnen wij u melden dat Infrabel geen principiële bezwaren heeft bij bovenvermelde aanvraag van KOMPOSIET voor het bouwen van een halfopen tweewoonst in de Burgemeester De Cocklaan , 9320 Erembodegem mits de voorwaarden voor het opstellen van kranen langsheen het spoor in acht genomen worden (zie bijlage).

Ter info : De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen (zie bijlage).

Hoogachtend,



Ir. D. Van de Sype
Head of Area North-West
Infrabel - Asset Management

bijlage(n)
• Algemene voorwaarden

Administratief contactpersoon
Dominique Cordonnier
T + 32 09 241 25 11
IAM.NW.Adviesen@infrabel.be
Bureau Terrains

Algemene voorwaarden voor het plaatsen van een torenkraan naast een spoorlijn

1. De toepasselijke bepalingen van de wet van 27/04/2018 (BS 29/05/2018) zijn van toepassing. Inzonderheid de bepalingen onder artikel 20 §1, §2, artikel 21 §1, artikel 22, artikel 23. Zie bijgevoegd schematisch document.
2. De plaatsing en het gebruik van de bouwkraan wordt uitgevoerd onder algehele verantwoordelijkheid van de aanvrager.
3. A) Tijdens de opbouw van de kraan is elk werk in het vrije ruimteprofiel of boven het spoor verboden. Wanneer uitzonderlijk om bepaalde redenen in het vrije ruimteprofiel dient gewerkt te worden, moet het spoor buiten dienst worden gesteld door onze afgevaardigde ter plaatse.

B) Gedurende de bouwwerken mogen er geen lasten van de kraan boven de sporen van Infrabel komen of op een afstand van minder dan 5 m van het spoor komen en niet draaien over de sporen. Er mag nooit gewerkt worden op minder dan 3 m van de installaties van de elektrische tractie (palen en draden).
Indien aan deze voorwaarden niet kan voldaan worden moet de sporen buiten dienst gesteld worden.
Opmerking: Onder lasten is ook inbegrepen een hijsketting die aan de lasthaak is opgehangen en het contragewicht. De contragewichten moeten extra gezekeerd zijn tegen uitvallen.

C) Indien er om bovenstaande voorwaarden te respecteren gebruik gemaakt wordt van een begrenzingssysteem moet minstens aan volgende voorwaarden voldaan worden:
 - 1) Een risico-analyse is op te maken (door de aannemer en/of de veiligheidscoördinator)
 - 2) De werkwijze daartoe dient voorafgaand ter aanvaarding aan Infrabel voorgelegd te worden. Infrabel legt geen specifieke wijze van beperking van de bewegingsvrijheid op, doch er dient duidelijk aangetoond te worden dat het gekozen systeem niet uitvalt wanneer de torenkraan zonder voeding valt en niet op eenvoudige wijze door één persoon kan worden uitgeschakeld.
 - 3) Een toolbox wordt gegeven door de preventieadviseur van de aannemer aan de kraanoperators.
4. 's Nachts en buiten de werkperiode van de kraan moet de lasthaak tot tegen de loopkat gebracht worden. De loopkat dient tot tegen de kraan getrokken te worden en de giek moet vrij kunnen ronddraaien. Het kipmoment van de kraan zal het kleinst zijn als de giek vrij kan draaien en de richting van de wind kan volgen.
5. Bij sterke wind mag de kraan niet gebruikt worden, om te vermijden dat er gewerkt wordt boven de kritische windsnelheid (20 m/sec of 72 km/u). De kraan zal uitgerust zijn met een anemometer die zo wordt opgesteld dat de kraanman onmiddellijk verwittigd wordt zodra de wind de maximum toegelaten snelheid bereikt (zie K.B. van 19 september 1980 – rubriek 4.6).
Wanneer bij lagere windsnelheden enige kans bestaat dat een onderdeel van de kraan, de haak, de kabels of de opgetilde last op spoorwegterrein komt, dient men het gebruik van de kraan te stoppen tot er terug in veilige, toegelaten omstandigheden kan gewerkt worden.
6. De fundering en de mastverankeringen dienen zodanig gedimensioneerd te zijn dat de kraan stabiel staat onder een windbelasting van 140 km/u.
7. a) Een officieel keuringsorganisme moet een rapport opstellen m.b.t. de wijze van beveiliging van de kraan, en dit vooraleer met de bouw van de kraan begonnen wordt. Van dit rapport moet N.V. Infrabel een afschrift ter goedkeuring ontvangen. Na de opbouw moet het beveiligingsmechanisme door het keuringsorganisme goed bevonden worden. Alvorens er gewerkt wordt moet het keuringsattest bij N.V. Infrabel toekomen.

- b) Infrabel moet in het bezit gesteld worden van de stabiliteitsberekening van de torenkraan (normale werking tot windsnelheden van 72 km/u met geblokkeerde giek dwars op de windrichting) en met de stabiliteit onder zware windbelasting (rukwinden tot 140 km/u op de mast met vrij draaiende giek).
8. Wij vestigen de aandacht op het elektrocutiegevaar vanwege de bovenleidingen en hun toebehoren die onder 3000 V hoogspanning staan.
 9. Indien het spoor in bocht ligt moet de torenkraan links of rechts voor de woning geplaatst worden zodat de afstand tot het spoor zo groot mogelijk is.
 10. De torenkraan moet degelijk geaard worden.

De kosten voor het buitendienststellen van sporen en/of bovenleidingen zijn ten laste van de aanvragende derde en zullen bepaald worden volgens de bij Infrabel geldende tarieven.

De toelating tot het plaatsen van een torenkraan wordt ten tijdelijke titel verleend van ***/*/201*** tot ***/*/201*** (vermoedelijke einddatum) en kan steeds ingetrokken worden wanneer een veilige spoorwegexploitatie in het gedrang komt of wanneer de voorwaarden van de toelating niet worden gerespecteerd, zelfs onmiddellijk en zonder dat er enige schadevergoeding van N.V. Infrabel kan geëist worden.

Wij vestigen er uw aandacht op dat elke plaatsing van een torenkraan naast een spoorlijn vooraf en tijdig dient gemeld te worden aan N.V. Infrabel en dat de plaatsgesteldheid kan aanleiding geven tot het opleggen van bijkomende voorwaarden.

Maatregelen in geval van nood

Wanneer, in het geval van een ongeval, er zich een obstakel binnen 1,5 m van het spoor of de bovenleiding bevindt, de dichtstbijzijnde of eender welke andere installatie van INFRABEL of NMBS beschadigd zou kunnen zijn, dan dient de aannemer INFRABEL onmiddellijk te waarschuwen.

Contacteer Traffic Control: ☎ (24u/24u) 02/525.91.40

Directie Asset Management
90-02 I-AM.A3.GA2, K. Maria Hendrikaplein 2, 9000 Gent

**Algemene voorwaarden bij bouwaanvragen/omgevingsvergunningen
voor aangelanden van Infrabeldomein.**

1. Belangrijke voorafgaande opmerking.

Ingeval u binnen de wettelijk voorziene termijn aanvullende of wijzigende voorschriften ontvangt van Infrabel Directie Asset Management, hebben deze laatste voorrang op onderhavig advies.

2. Bepalingen/voorwaarden

- a) Bouwvrije strook langsheen het spoor

Algemeen vraagt Infrabel een 10-m brede bouwvrije strook langsheen het spoorlichaam waarbinnen enkel spoorgebonden constructies of inrichtingen mogen opgetrokken worden. (seinketen, GSMR masten, sectioneerposten, langswegenis, ...)

De tien meterstrook kan wel een tijdelijke nevenbestemming krijgen.

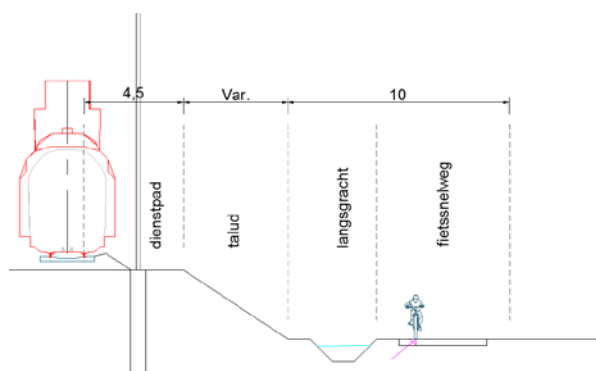
Deze tien meterstrook wordt ingegeven vanuit:

- nood - en onderhoudsinterventies
- de noodzaak om de spoorlijn op een duurzame en leefbare manier in het stedelijke weefsel in te bedden.
- ruimte-impact van steeds strenger wordende eisen (hemelwaterverordening, geluidsniveaus, veiligheidseisen, ...) langsheen de sporen enerzijds, en de noodzaak van het streven naar een uitbaatbare spoorlijn (bereikbaarheid voor onderhoudswerken / in geval van calamiteiten) op lange termijn anderzijds.

Het spoorlichaam wordt begrensd bij:

- gelijkgrondse ligging door het dienstpad (de exploitatiezone = 4,5m vanaf de buitenste rail
- bij ongelijkgrondse ligging wordt de 10m gemeten vanaf de uiterste grens van het talud.

Schematische voorstelling bouwvrije strook



- **b) wet van 27/04/2018 (BS 29/05/2018).**

Wanneer de spoorweg zich in een tunnel bevindt, is het zonder toestemming van Infrabel verboden om te bouwen op minder dan 25 meter van de tunnelingang of in een zone van 25 meter aan weerszijden van de tunnel, of in de zone die zich net boven de tunnel bevindt.

Het is verboden langs de spoorweg binnen een afstand van 25 meter van de dichtstbijzijnde spoorstaaf opgravingen, uitgravingen of uithollingen te verrichten, mijnen of zandputten te openen, exploiteren of werken tot het opsporen van mijnen uit te voeren.

Binnen de 25 meterzone vanaf de dichtstbijzijnde spoorstaaf, is het verboden gebouwen op te trekken waarvan de dakbedekking voorzien is van brandbaar materiaal en brandbare materialen of ontplofbare stoffen op te slaan.

Voor stapels brandbare stoffen welke binnen die zone, zelfs met machtiging, werden gemaakt en door de spoorwegexploitatie in brand mochten raken, kan geen schadeloosstelling worden gevorderd.

Plantengroei:

- langs de spoorwegen moet minimaal 1,5m korter gehouden worden dan de afstand tussen de voet van de plant en de dichtstbijzijnde spoorstaaf.
Wanneer de spoorweg op een grondverhoging of in ingraving is aangelegd, wordt die afstand berekend tussen de voet van de plantengroei en de bovenrand van de grondverhoging of de ingraving.
- Plantengroei die zich bevindt achter muren die langsheen de sporen zijn opgetrokken, moet op dezelfde hoogte van deze muren worden gehouden, behoudens toegestane afwijkingen door de infrastructuurbeheerder.
- Alle niet-kruidachtige plantengroei op een afstand van minder dan 8 meter van de spoorstaven kan verboden worden, indien deze plantengroei de veiligheid van het treinverkeer in gevaar kan brengen.
- Voor de baanvakken waar de toegestane snelheid boven de 220 kilometer per uur ligt, zijn er binnen een zone van 25 meter vanaf de dichtstbijzijnde spoorstaaf enkel kruidachtige gewassen toegestaan.
- De kap- en snoeiwerken moeten worden gepland voordat de plantengroei deze maximumhoogte bereikt.

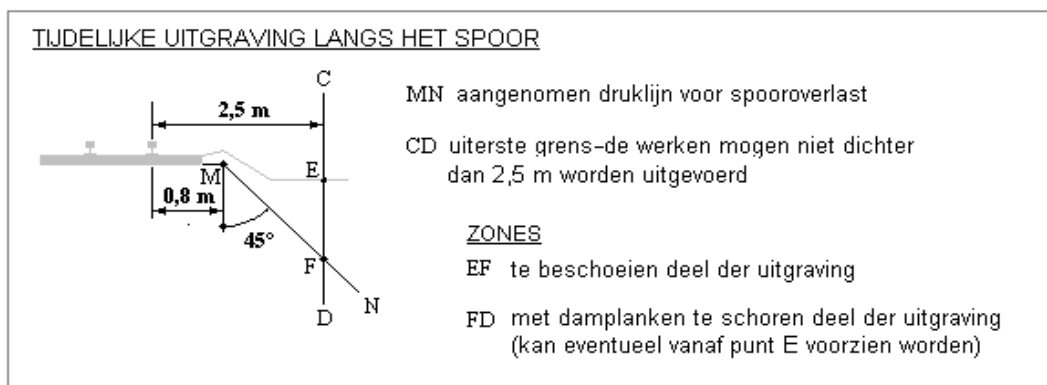
Het **bijgevoegde document** geeft een schematische voorstelling weer van de uiteengezette punten.

c) Behoudens uitdrukkelijke toestemming van Infrabel zijn volgende werken eveneens verboden:

- uitvoering van grondbemaling met een diepte van meer dan 3m op minder dan 25m van de dichtste spoorstaaf (gelijkgronds of van de bovenrand van de ingraving van het spoor of van de onderrand van de ophoging van het spoor);
- stellingen plaatsen op minder dan 5 meter van de dichtste spoorstaaf (gelijkgronds of van de bovenrand van de ingraving van het spoor of van de onderrand van de ophoging van het spoor);
- **er mag geen verblinding kunnen optreden van de treinbestuurder door gebruik te maken van zon weerskaatsende materialen (reflecterend glas, inox, ...) aan de spoorzijde. Evenmin mag er verlichting richting het spoor worden geplaatst.**

3. Tijdelijke uitgravingen langs het spoor

Voor tijdelijke uitgravingen dient onderstaande figuur te worden gerespecteerd.



4. Licht- en zichtopeningen, uitgangen en afloop van water.

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek moeten nageleefd worden. Er mag in geen geval een afwatering voorzien worden naar onze gracht en/of installaties (art. 681 Burgerlijk Wetboek).

5. Mandeligheid.

Infrabel aanvaardt geen mandeligheid; afsluitingen, gebouwen en de respectievelijke funderingen moeten dus volledig buiten het spoorwegdomein blijven.

6. Afsluiting.

De aanvrager plaatst - op zijn terrein - een mandichte afsluiting zonder poortje langsheen het spoorwegdomein, zodat het verkeer naar dit aangrenzend domein onmogelijk wordt.

Het plaatsen, onderhouden alsook de latere vernieuwingskosten van deze afsluiting zijn volledig ten laste van de aanvrager.

7. Bescherming tegen zwerfstromen.

Bij aanleg van ondergrondse metalen buizen dienen de nodige maatregelen genomen te worden voor bescherming tegen zwerfstromen.

8. Ontlasting van verantwoordelijkheid.

Behalve bij een ten laste van Infrabel bewezen fout, draagt alleen de aanvrager, tot volle ontlasting van Infrabel, die hij tegen alle eventueel verhaal vrijwaart, alle om het even welke schadelijke gevolgen, voortvloeiende uit ongevallen of bij elke andere oorzaak, zelfs toevallig, die naar aanleiding van deze toelating, alle instellingen inbegrepen, mochten overkomen aan:

- hetzij de aanvrager zelf en zijn ondergeschikten;
- hetzij aan derden, daaronder begrepen de personeelsleden van Infrabel;
- hetzij aan Infrabel zowel wat betreft de goederen die haar toebehoren als die waarvan zij het genot heeft.

De bouwheren, hun erfgenamen en/of opvolgers, onder behoud van de huidige plaatsgesteldheid, ontslaan Infrabel van alle verantwoordelijkheid voor alle om het even welke beschadiging aan hun gebouwen, waarvan de spoorwegexploitatie de aanleiding zou kunnen zijn.

De aanwezigheid van de spoorlijn naast een te bouwen nieuwe woning, een te verbouwen woning en/of een verkaveling, kan geen aanleiding geven tot enige klacht van overlast. Ook niet ten gevolge van eventuele wijzigingen aan de (spoor)infrastructuur waardoor de overlast mogelijk zou kunnen toenemen.

Bij de (ver)bouw moeten door de eigenaar de nodige maatregelen getroffen worden om trillings- en geluidshinder ten gevolge de normale spoorexplotatie te voorkomen. De norm S01-400-1 van 2008 moet worden gegarandeerd. De norm bepaalt het minimale geluidsisolatie-niveau waaraan woningen moeten voldoen die in de omgeving van (spoor)wegen gebouwd worden.

De aanwezige geluidsniveaus langsheen de meest drukke spoorwegen werden in kaart gebracht en zijn raadpleegbaar via de website <https://www.lne.be/geluidsbelastingkaarten> van LNE.

9. Werken langs de sporen

Werken uitvoeren op Infrabeldomein is verboden.

Werken met zware werktuigen op minder dan 5m van de buitenkant van de buitenste rail zijn verboden bij sporen in dienst. Indien dit toch vereist is, dient een schriftelijke aanvraag minimaal 5 weken op voorhand aangevraagd te worden. Deze aanvraag geeft evenwel geen zekerheid dat de werken mogen uitgevoerd worden.

De uitvoeringswijze van de werken moet in ieder geval dermate bepaald worden dat in alle omstandigheden de veiligheid van het treinverkeer gegarandeerd blijft.

Bij twijfel of bij een mogelijk veiligheidsrisico, pleegt de aanvrager overleg met Infrabel. Mogelijks worden bijkomende veiligheidsmaatregelen opgelegd d.m.v. een afzonderlijke toelating. Een eventuele spoor-buitendienststelling dient 3 maanden op voorhand te worden aangevraagd.

De kosten verbonden aan een spoorbuitendienststelling, het inzetten van schildwachten e.d.m. worden aangerekend aan de aanvrager/vergunninghouder.

Voor de plaatsing van een torenkraan naast de sporen, moet een afzonderlijke toelating worden gevraagd aan Infrabel.

Het advies gegeven bij een bouwaanvraag/omgevingsvergunning is geen toelating om kabels en leidingen op Infrabeldomein aan te leggen. Voor het plaatsen van kabels en leidingen op gronden van Infrabel, dient steeds een afzonderlijke toelating aangevraagd te worden via:

IAM.NW.KL@infrabel.be

10. Nabijheid van een overweg :

- Zichtbaarheid van de overweg (overweglichten) mag nooit belemmerd worden. Parkeren van auto's, vrachtwagen kan dit zicht belemmeren. Stilstaan of parkeren op < 20 m van overweglichten is verboden (verkeerswet).
- Infrabel streeft het afschaffen van zoveel mogelijk overwegen na. Hiervoor kan bouwen binnen een straal van 150m van een overweg negatief geadviseerd worden.

11. Klasse I opslag

Indien voorzien wordt in een klasse I opslag van gevaarlijke producten : Infrabel dient op de hoogte gesteld te worden van de toegepaste alarmprocedures in geval van calamiteiten. Bij opmaak van hun intern noodplan, neemt de firma het best contact op met plaatselijke Maintenance Manager zodat de juiste contactgegevens van Infrabel daarin opgenomen worden

12. Tijdens de werken vragen we om rekening te houden met:

- de algemene voorwaarden van Infrabel aangaande het bouwen in de onmiddellijke nabijheid van het spoor.
- de bemalingsvoorwaarden
- de kraanvoorwaarden

Bijkomend artikel 4 – Grondwaterverlaging/retourbemaling

1. Afvoer van het oppervlaktewater

Tijdens de ganse duur der werken, treft de aannemer alle nodige maatregelen om het regen- en lekwater af te voeren, teneinde de verschillende werken droog te houden.

De aannemer voorziet ook de mogelijkheid om binnen een zeer korte tijdspanne pompen met een groot vermogen (minstens 300 m³/uur) in gang te zetten, zowel tijdens de werkuren als 's nachts, tijdens het weekeinde of op verlofdagen, om overtollig water, rechtstreeks of onrechtstreeks ivm de werken in uitvoering, afkomstig van wolkbreuken, gebreken aan riolen, wellen, enz. zo vlug mogelijk buiten de bouwplaatsen, afgewerkte gebouwen, openbare of privé-installaties of eigendommen af te voeren.

2. Grondwaterverlaging

- a) De aannemer voert zelf de nodige grondwaterverlagingswerken uit of vertrouwt deze toe aan een onderaannemer. In beide gevallen moeten de nodige referenties voorgelegd worden. Eventueel dient een pompproef uitgevoerd op de plaats van de werken. De resultaten van deze pompproef worden bij de aanbestedingsdocumenten gevoegd. De bemalingsinstallatie dient met de gegevens van deze pompproef te worden gedimensioneerd.

De aannemer voorziet in zijn prijs alle elementen nodig voor de grondwaterverlaging, ingegrepen het aanwenden van bijzondere technieken, bestendig toezicht, noodstroomvoorzieningen en dubbel (visueel en auditief) alarmsysteem.

- b) Voor aanvang der werken legt de aannemer een uitvoerige en gefundeerde technische nota voor waaruit de goede werking van de voorgestelde bemalingsinstallatie blijkt. Deze nota omvat o.m. de volgende gegevens:
- berekening van het bemalingsdebiet en invloedsstraal, met vermelding van de aangenomen hypothese;
 - berekening van de afmalingskromme;
 - inplanting van de bemalingsputten, rekening houdend met het te verpompen debiet;
 - diepte en opbouw der bemalingsputten (diameter, filtergedeelte, enz.);
 - type van de onderwaterpompen, in overeenstemming met het te verpompen debiet en te verwachten opvoerhoogte;
 - voorgestelde diameter van de afvoerleiding en verloop van de afvoerleidingen;
 - opbouw van het elektrisch systeem en voorziene veiligheden;
 - voorstel van inplanting van de piëzometrische buizen.

De helling van de afmalingskromme moet zo gekozen worden dat de te verwachten differentiële zettingen geen schade veroorzaken aan de bestaande gebouwen (zie ook zettingscriteria **bijkomend artikel 5**).

Het akkoord van de leidende ambtenaar en het technisch controleorganisme vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van de aannemer.

- c) De aannemer houdt er rekening mede dat hij de installatie zodanig zal inplanten dat deze geen aanleiding geeft tot hinder van het weg-, fietsers- en voetgangersverkeer. De afvoerleidingen mogen niet boven de rijweg of voetpaden uitsteken en zullen buiten de werfzone thv hinderlijke kruisingen ingewerkt worden in sleuven of putten afgedekt door roosters of deksels.

De aannemer zal de tekeningen ter keuring aan de leidende ambtenaar en aan het technisch controleorganisme voorleggen.

Deze behouden zich het recht voor de opvatting en de inplanting van de installatie te controleren ivm de bestaande gebouwen en verkeershinder.

- d) De aannemer voorziet ook een noodstroomvoorziening steeds klaar om in werking te treden. De aannemer zal regelmatig met deze reserveinstallatie proefdraaien en dit telkens de leidende ambtenaar hierom verzoekt.
- e) Alle voorzorgen moeten genomen worden om te beletten dat door het pompen zand of ander materiaal zou meegesleurd worden en alzo de samenstelling van de ondergrond wijzigen, of gevaarlijke verzakkingen veroorzaken. Indien nodig vermindert de aannemer de snelheid van het verlagen van het freatisch oppervlak.
- f) Het waterpeil in de bouwput moet tenminste 50 cm lager staan dan het peil van de overeenstemmende uitgraving.
- g) Indien het opgepompt water naar de bestaande riolen dient afgevoerd te worden treft de aannemer de nodige maatregelen tegen aanslibbing in de riolen. Doet er zich aanslibbing voor, dan zal hij de toestand op zijn kosten herstellen.
- h) De aannemer moet in zijn installatie ook de nodige piëzometrische buizen en meettoestellen voorzien.

Piëzometrische buizen :

Het aantal piëzometers voorzien in de opmeting zijn te plaatsen na goedkeuring van het voorstel van de aannemer door de leidende ambtenaar.

Ze moeten de nodige controlemetingen mbt de bemaling mogelijk maken. De piëzometrische buizen reiken allen tot minimaal 3 m beneden het verlaagd peil van het freatisch oppervlak.

De peilbuizen worden bovenaan voorzien van een straatpot.

Alle voorzorgen dienen genomen te worden opdat geen oppervlaktewater, zand of vuil in de peilbuis zou terechtkomen.

Peilbuizen, die om welke reden dan ook niet meer aan hun functie beantwoorden, worden onmiddellijk door nieuwe vervangen.

- i) Metingen

1. Het opmeten der waterstanden in de peilbuizen moet door en op kosten van de aannemer dagelijks gebeuren, tot de stationaire toestand is bereikt, nadien wekelijks.

2. De resultaten van deze metingen worden ingeschreven in een daartoe bijzonder aangelegd register en door de aannemer op polyesterpapier gezet. Per peilput wordt er een grafiek opgemaakt, die datum en peil van het grondwater aangeeft. Op deze grafiek moet ook het vooropgestelde peil van de afmalingskromme in dat punt worden aangeduid (horizontale lijn voor de stationaire toestand, curve voor de dynamische periode).

Deze polyesters worden doorlopend bijgewerkt en op het einde van elke maand wordt er op kosten van de aannemer een afdruk aan de leidende ambtenaar overhandigd.

Iedere vastgestelde afwijking van de normaal te verwachten evolutie der grondwaterpeilen, wordt onmiddellijk ter attentie van de leidende ambtenaar gebracht.

j) Nameten van zettingen

Voor het nameten der zettingen ingevolge grondwaterverlaging, zie bijkomend artikel 5 (zettingscriteria en metingen der zettingen).

3. Retourbemaling

- a) De leidende ambtenaar kan de aannemer de uitvoering van een retourbemaling t.b.v. de hervoeding van de grondwatertafel opleggen teneinde de waterhuishouding niet te verstoren, en dit volgens de hierna vermelde voorschriften.
Indien de leidende ambtenaar oordeelt dat de retourbemaling niet dient uitgevoerd te worden, dan kunnen de desbetreffende posten uit de aanneming gelicht worden zonder recht op enige vergoeding voor de aannemer.

De retourbemaling heeft als doel de bescherming van een eventueel waterwingebied. Dit wordt verwezenlijkt door het grondwaterniveau t.p.v. de retourputten op het oorspronkelijk grondwaterpeil, dit is het peil aanwezig vóór de start van de grondwaterbemaling, in stand te houden. Op die manier blijft de hydraulische gradiënt naar de waterwinning toe behouden.

- b) De aannemer voert zelf de nodige retourbemalingswerken uit of vertrouwt deze toe aan een gespecialiseerde onderaannemer. In beide gevallen moeten de nodige referenties worden voorgelegd van gelijkaardige projecten waar retourbemaling met goed gevolg werd uitgevoerd.
- c) De aannemer voorziet in zijn prijs alle elementen nodig voor de retourbemaling. De eventuele aanpassing van de bemalingsinstallatie vormt een afzonderlijke post in het prijzenborderel.
- d) Vóór de aanvang der werken legt de aannemer een uitvoerige en gefundeerde technische nota voor waaruit de goede werking van de retourbemalingsinstallatie blijkt. Deze nota omvat o.m. de volgende gegevens :
- berekening van het retourbemalingsdebiet en het overeenstemmende bemalingsdebiet;
 - berekening van de te verwachten stijghoogteverdeling teneinde de doeltreffendheid van de retourbemaling te kunnen aantonen;
 - inplanting van de retourputten;
 - diepte en opbouw van de retourputten (diameter, filtergedeelte enz.);
 - verloop en diameter van de voedingsleiding.

Het akkoord van de leidende ambtenaar en het technisch controleorganisme vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van de aannemer.

- e) De retourbemaling wordt gerealiseerd met behulp van verticale retourputten, welke dmv een toevoerleiding aangesloten zijn op bemalingsbronnen voor het drooghouden van de bouwput.

- f) Voor de goede functionering van de retourbemaling moeten een aantal stelregels in acht worden genomen. De retourputten dienen volgens de technische bepalingen vermeld in het bestek te worden uitgevoerd.

Het opgepompte water mag nergens in het systeem belucht worden.

Zelfs de kleinste luchtlekken veroorzaken na verloop van tijd immers verstopping door ijzerneerslag.

Nergens in het systeem mag een onderdruk optreden.

Het water dat voor hervoeding wordt gebruikt mag geen gasbellen bevatten, daar deze een vrijwel onmiddellijke capaciteitsvermindering van het systeem tot gevolg hebben.

De bemalingsbronnen welke zorgen voor de voeding van de retourbemaling worden geboord met zuiver water. De diepte van de voedingsbronnen moet zo zijn dat het filterelement zich steeds ruim beneden de diepste afmaling bevindt. Het filterelement wordt omstort met aangepast gekalibreerd grint. Slecht doorlatende lagen boven het filterelement moeten worden afgesloten met een kleistop. De stijgbuis van de voedingsbronnen moet volledig lekvrij zijn.

In de voedingsbronnen wordt een onderwaterpomp geïnstalleerd.

Deze bevindt zich voldoende diep teneinde "lucht happen" te voorkomen. De opvoerhoogte van de onderwaterpomp moet voldoende zijn.

De waterstand in de voedingsbronnen moet ten allen tijde controleerbaar zijn.

Hiervoor wordt elke bron voorzien van een binnenpeilbuis.

De voedingsbronnen moeten tenslotte vóór inbedrijfname grondig worden schoongepompt tot het water volledig zandvrij is.

Alle voedingsbronnen worden aangesloten op een collectorleiding. Van de collectorleiding vertrekt de toevoerleiding naar de retourputten.

Zowel de collectorleiding als de toevoerleiding hebben een voldoende grote diameter; de stroomsnelheid in de leiding is kleiner dan 2 m/s. Het materiaal van de leidingen moet bestand zijn tegen corrosie. Het gebruik van buizen uit polyethyleen is verplichtend.

Op ieder punt van het systeem moeten de leidingen onder druk staan. De druk in de leiding moet daarom gemakkelijk te controleren zijn dmv manometers.

Bij kruising van wegen mogen de leidingen niet te hoog worden opgevoerd. Indien nodig voor de goede functionering van de retourbemaling dient de doorsteek onder de hindernis te geschieden.

Alle leidingen moeten worden gespuid en ontlucht voordat de retourbemaling in bedrijf wordt gesteld. De daarvoor nodige spuiafsluiters en ontluchtungskranen moeten aanwezig zijn.

De retourputten worden geboord met zuiver water. Het boorgat is aangepast aan de putdiameter teneinde een juiste en goede installatie mogelijk te maken. Het filterelement van de retourputten wordt omstort met filtergrind. Dit moet zo grof mogelijk zijn zonder dat het veilig schoonpompen van de put in gevaar komt.

Boven de grintomstorting moet het gehele boorgat worden opgevuld met slecht doorlatend materiaal.

De filterlengte moet zodanig aan het debiet worden aangepast dat de uitstroomsnelheid van injectiewater zeer klein is ter plaatse van de boorgatwand. Hoe kleiner deze snelheid, hoe langzamer een eventuele verstopping zal optreden.

In de retourput mag het injectiewater niet vrij omlaag vallen; de druk in de retourput moet bijgevolg regelbaar zijn. De controle van de injectiedruk gebeurt mbv een binnenpeilbuis.

Voor het in gebruik nemen moet iedere retourput krachtig worden schoongepompt. Ook als de retourbemaling in bedrijf is, moeten de retourputten gemakkelijk en zonodig frequent kunnen worden gereinigd. Een luchtliftsysteem moet daarom in iedere put aanwezig zijn.

Het gehele retourbemalingssysteem moet grondig worden gespuid en ontlucht voordat het in bedrijf wordt gesteld. Bij het in bedrijf nemen moet geleidelijk te werk worden gegaan : de maximale overdruk op de retourputten moeten stapsgewijs worden bereikt.

Zeker in de aanvangsfase dient de injectiedruk (c.q. waterstand in de put) en het injectiedebiet dagelijks te worden gecontroleerd.

Bij stijging van de overdruk mag het verminderen van het injectiedebiet alleen worden toegepast als noodmaatregel. De enige remedie is het schoonpompen van de retourputten. Dit moet tijdig en regelmatig gebeuren.

De waterstand in de voedingsbronnen moet minstens éénmaal per week worden gecontroleerd.

Bijkomend artikel 5 – Zettingscriteria en meten der zettingen

1. Zettingscriteria

Ten behoeve van de bouw van het kunstwerk (tunnel) zal de aannemer alle grondwaterverlagingen, graafwerken, schoorwerken en andere werken zo opvatten en uitvoeren dat geen schade aan gebouwen en leidingen wordt aangericht en de veiligheid van naburige gebouwen, kunstwerken, leidingen en verkeer ten allen tijde verzekerd blijft.

De aannemer zal na toewijzing en vóór de aanvang der werken een nota voorleggen waarin hij voor de verschillende werken de zettingen opgeeft die te verwachten zijn, bij elke fase van de uitvoering, dit in functie van de door hem voorziene uitvoeringsmiddelen en werkwijzen.

Onafgezien het feit dat geen schade mag aangericht worden door de werken mogen de totale absolute zettingen, deze veroorzaakt door de grondwaterverlaging inbegrepen, in geen enkel punt van het wegdek of van andere open plaatsen meer dan 20 mm bedragen bij het einde van de werken.

De totale absolute zettingen van gebouwen, constructies en leidingen, deze veroorzaakt door grondwaterverlaging inbegrepen, mogen niet meer bedragen dan 15 mm.

Verder dient de differentiële zetting van twee punten van de gebouwen, constructies, leidingen, het wegdek en van de voetpaden en gelegen op 5 tot 10 meter van elkaar, zodanig beperkt te blijven dat de hellingshoek van de zettingskurve kleiner is dan 1/700.

De hierboven gegeven numerieke gegevens mogen niet aanzien worden als toegelaten zettingen. Het feit dat geen schade mag aangericht worden aan gebouwen of leidingen is maatgevend. Alle bijkomende maatregelen en werken om schade te voorkomen, zoals o.m. bijkomende injecties, ondermetselen of andere grondverbeteringen, zijn in de

eenheidsprijzen inbegrepen en zullen geenszins aanleiding geven tot bijkomende vergoedingen of termijnsverlengingen.

Het bestuur heeft het recht de werken stil te leggen indien aan de opgelegde voorwaarden niet voldaan wordt, of ook indien reeds in een tussenfase blijkt dat de zettingen van de grootte zijn, dat op basis van de ingediende nota betreffende de te verwachten zettingen van de daaropvolgende fasen, aan de opgelegde eisen niet meer kan voldaan worden.

De werken zullen stilgelegd worden tot de aannemer alle nodige maatregelen genomen heeft om aan de opgelegde voorwaarden te voldoen, dit zonder dat hij enig recht heeft op termijnsverlenging, meerprijs of vergoeding.

De aannemer zal onmiddellijk alle herstellingen doen aan de kunstwerken, gebouwen en leidingen die beschadigd werden door de werken en die nodig geacht worden door het Bestuur.

De aannemer zal tevens alle herstellingen van het wegdek en voetpaden uitvoeren en deze terug in de oorspronkelijke toestand herstellen opdat de veiligheid van het verkeer ten allen tijde verzekerd blijft of die nodig geacht worden door de leidende ambtenaar, of de bevoegde Gemeentelijke overheid. Deze herstellingen zullen uitgevoerd worden zonder hinder voor het verkeer. Alle kosten hieraan verbonden vallen ten laste van de aannemer.

2. Meting van de zettingen

Binnen de invloedszone der werken (= breedte van het kunstwerk plus langs weerszijden een strook met breedte gelijk aan 1,5x de uitgravingsdiepte (onderzijde werkvloer bodemplaat of onderzijde werkvloer beschoeide sleuven)) zal de aannemer meetbouten plaatsen als volgt:

- op alle belangrijke structuurelementen zoals kolommen, funderingsplaten, keerwanden, gevels, bereikbare funderingszolen ... van gebouwen en constructies teneinde de meting van de absolute zetting en de meting van de verticaliteit toe te laten;

- op de verhardingen (trottoirs, wegenis, platform) in dwarsprofielen alle 15 m waarbij de tussenafstand van de punten van één dwarsprofiel maximaal 5 m is; in de zones waar de dakplaat gerealiseerd wordt door geperste buizen dient in het dwarsprofiel een bijkomende meetbout geplaatst te worden thv de as van elke buis die onafhankelijk van de verharding de bewegingen van de grond volgt;

- in de zone zonder verhardingen indien er een ondergrondse uitvoering is voorzien dient de plaatsing van de meetbouten te gebeuren dmv 1 m diep gefundeerde betonpaaltjes die bovenaan voorzien worden van een meetbout, de inplanting is conform de meetbouten in de verhardingen;

- op alle leidingen gelegen binnen de invloedszone der werken met een maximale tussenafstand van 5 m. De realisatie van de meetpunten dient te gebeuren in overleg en met de goedkeuring van de leidende ambtenaar.

- binnen de gerealiseerde constructies op de wanden en de onderzijde van dakconstructies teneinde de bewegingen op te volgen tijdens strossuitgravingen en vijzeloperaties. De inplanting van deze meetpunten zal overeenstemmen met deze van de dwarsprofielen op de verhardingen.

Alvorens tot de inplanting over te gaan maakt de aannemer een gedetailleerd voorstel op plan ter goedkeuring voor te leggen aan de leidende ambtenaar.

In de fase van het buizen persen en de ondergrondse uitgravingen (stross) worden alle meetbouten in de betrokken zone dagelijks opgemeten en de resultaten dagelijks doorgegeven.

Alle meetbouten in de andere zones waar werken worden uitgevoerd worden tweemaal per week nagemeten en dit tot een maand na het einde der werken ter plaatse. Daarna zullen deze punten nog maandelijks opgemeten worden. De resultaten worden wekelijks aan de leidende ambtenaar afgegeven in tabelvorm.

De meetresultaten worden door de aannemer ook in diagrammen uitgezet in functie van de tijd. De wekelijks bijgewerkte diagrammen moeten ten allen tijde kunnen ingezien worden op de werf door de leidende ambtenaar en het controleorganisme en zullen maandelijks in 5 exemplaren afgegeven worden.

De metingen dienen te geschieden met een nauwkeurigheid van 1 mm voor de verticale verplaatsingen en $5 \cdot 10^{-4}$ radialen (1/2000) voor de metingen van de hellingen.

De aannemer zal ter goedkeuring door de leidende ambtenaar een gedetailleerde nota afgeven met de door hem voorgestelde meetapparatuur en de aard van de merkpunten. Bij keuze van zijn materieel dient hij er rekening mee te houden dat de merkpunten in de voetpaden of verhardingen geen hinder mogen vormen voor het verkeer.

De leidende ambtenaar heeft het recht de werken stil te leggen indien aan de opgelegde voorwaarden niet voldaan wordt, of ook indien in een tussenfase blijkt dat de zettingen van die grootte zijn, dat te verwachten zettingen voor de daarop volgende fasen niet meer aan de opgelegde eisen zullen kunnen voldoen.

De werken zullen stilgelegd worden tot de aannemer alle nodige maatregelen genomen heeft om aan de opgelegde voorwaarden te voldoen, dit zonder dat hij enig recht heeft op termijnsverlenging, meerprijs of vergoeding.

De aannemer zal onmiddellijk alle herstellingen (in akkoord met de beherende diensten) doen aan de gebouwen en constructies, die beschadigd werden door de werken en welke nodig geacht worden door de leidende ambtenaar.

De aannemer zal tevens alle herstellingen van de verhardingen uitvoeren en deze terug in de oorspronkelijke toestand herstellen opdat de veiligheid van het verkeer ten allen tijde verzekerd blijft of die nodig geacht worden door de leidende ambtenaar of de bevoegde diensten. Deze herstellingen zullen uitgevoerd worden in akkoord met de beherende diensten en zonder hinder voor het verkeer. Alle kosten hieraan verbonden vallen ten laste van de aannemer.

De absolute zettingen en differentiële zettingen van leidingen dienen kleiner te zijn dan de hiervoor gestelde criteria. Ingeval deze waarden overschreden worden zal de aannemer onmiddellijk en op zijn kosten en met akkoord van de beherende dienst de leidingen vrijgraven en spanningsvrij laten maken.

3. Controle der scheurvorming

Op iedere plaats waar het Bestuur dit nodig acht wordt door de aannemer het nodige toezicht op de scheurvorming gehouden. Aan weerszijden van scheuren wordt een referentielijn aangebracht. Deze strepen worden op duurzaam verankerde materialen

aangebracht. De diagonalen en de zijden van de vierhoek worden regelmatig nagemeten met een nauwkeurigheid van 0,1 mm.

In kritieke gevallen, welke van aard zijn aanleiding tot schadevergoeding te veroorzaken, dienen de controleresultaten op grafiek gebracht door de aannemer en medegedeeld aan de leidende ambtenaar.

Alle kosten voor deze metingen en ook deze ingevolge kontakten en/of eisen van de eigenaars vallen ten laste van de aannemer en dienen in de eenheidsprijzen begrepen te zijn.

De kosten voor de aangerichte schade die niet door de verzekeringspolis zou gedekt zijn of onder de vrijstelling blijft vallen ten laste van de aannemer.

Mevrouw Anneke Savoye
diensthoofd
dienst Milieu & Natuur

ONS KENMERK
OWO/RO/A/EDR/ **OMV_2019052258**

CONTACTPERSOON
ERICA DE RIDDER
ADMINISTRATIEF MEDEWERKER

7 mei 2019

T 053 72 36 20
E

Verzoek om advies

Geachte,

In het kader van de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (en wijzigingen) acht ik het aangewezen dat uw bestuur wordt verzocht om advies te verlenen inzake bijgaande **aanvraag tot omgevingsvergunning**.

Mag ik er uw aandacht op vestigen dat, wanneer geen advies wordt uitgebracht binnen de termijn van 20 dagen, er mag voorbijgegaan worden aan de adviesvereisten.

Aanvrager: **Komposiet bvba**

Ligging: **Burgemeester De Cocklaan, 9320 EREMBODEGEM
12de afdeling, sectie B, nummer 0517 N 3**

Aard: **Het bouwen van een halfopen tweewoonst.**

Gelieve het advies terug te sturen naar omgevingsloket@aalst.be

Hoogachtend,



Stephanie Van Impe
gemeentelijke omgevingsambtenaar

Stadhuis Aalst
Werf 9
9300 Aalst

T 053 77 9300
info@aalst.be
www.aalst.be

 @stadaalst
 /stadaalst



Advies dienst Milieu & Natuur

Verslag

De aanvraag behelst het bouwen van een halfopen tweewoonst, nl. een gelijkvloerse wooneenheid met terras en tuin en een duplexwoning met terrassen. Beide wooneenheden hebben elk een individuele ingang, waardoor er geen gemeenschappelijke ruimtes zijn.

Achteraan in de tuin, langs de linkerperceelsgrens en op de plaats waar 2 autostaanplaatsen voorzien zijn, staan enkele laurierstruiken. Deze struiken zijn het enige groen op het terrein. Het verdwenen groen dient dan ook voldoende gecompenseerd te worden.

Advies dienst Milieu en natuur:

Gunstig voor het rooien van de laurierstruiken. In toepassing van art 51/IV van de stedenbouwkundige verordening, wordt een heraanplanting opgelegd. Deze dient te gebeuren met minimaal 1 kleinere inheemse loofboom, zoals lijsterbes, veldesdoorn, meidoorn, meelbes, mispel in de tuin van de woongelegenheden op het gelijkvloers en minimaal 5 inheemse struiken zoals kornoelje, kardinaalsmuts, krenteboompje, Gelderse roos e.d. in de strook tussen de afval- en fietsenberging en de autostaanplaatsen. Tussen de autostaanplaatsen dienen lagerblijvende struiken aangeplant te worden zoals Deutzia gracilis, Potentilla fruticosa e.d. of bodembedekkers zoals Geranium spp. e.d.

De heraanplanting, die blijvend moet zijn, dient te gebeuren binnen de 3 jaar ná de aanvang van de werken. De dienst Milieu en natuur dient van de heraanplanting op de hoogte gebracht te worden via e-mail (groenennatuur@aalst.be) of telefonisch (053 77 9300, vragen naar dienst Milieu en natuur – team Natuur en duurzaamheid).

13 juni 2019

Hoogachtend,

Antonia Geerts

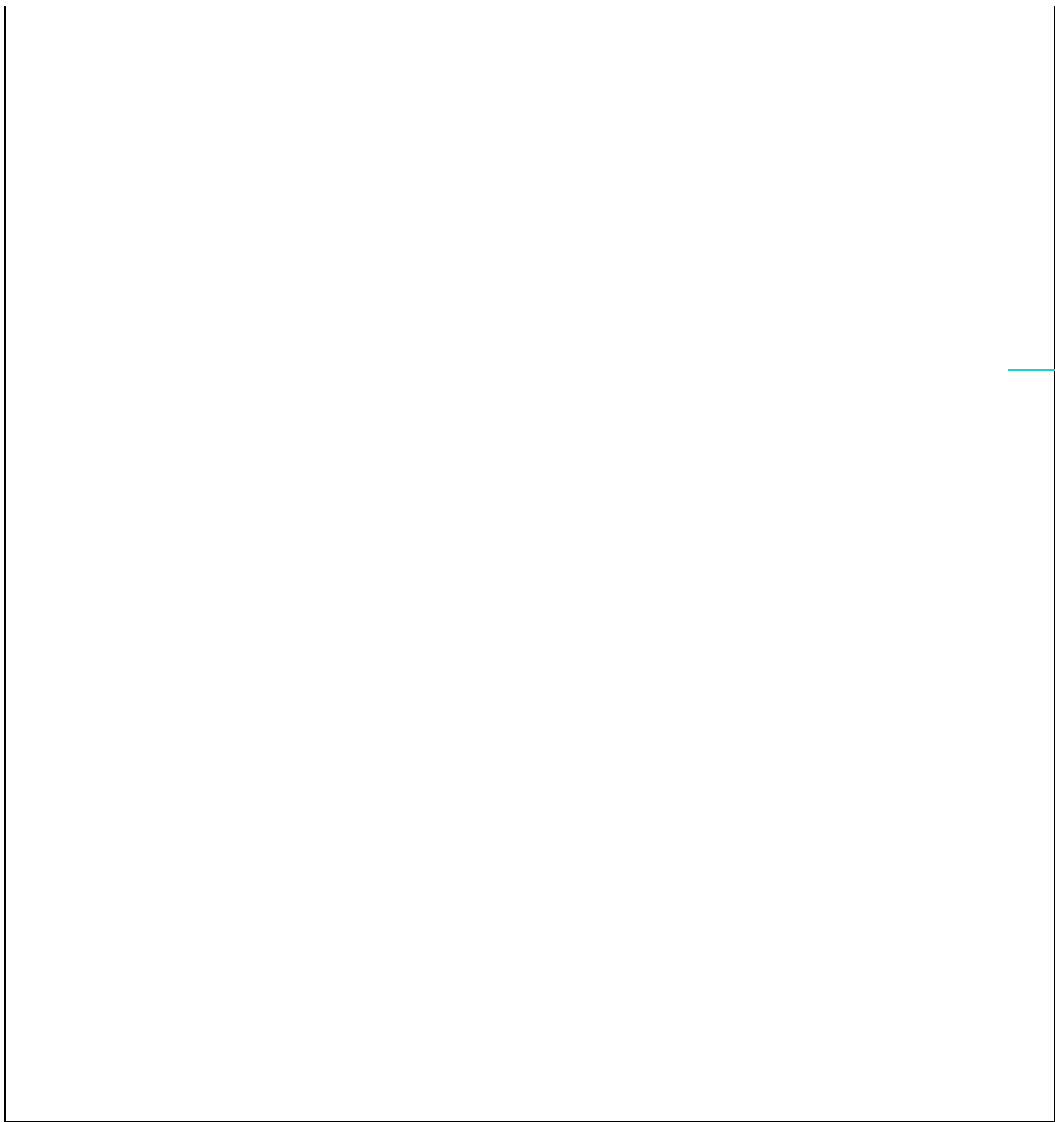


RUIMTELIJKE ORDENING

Naam
Functie



RUIMTELIJKE ORDENING

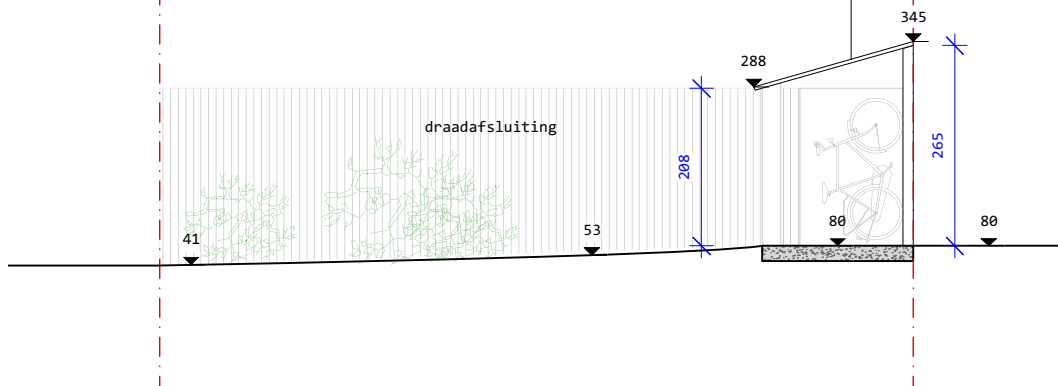


PERCEELSGRENS

PERCEELSGRENS

Het hemelwater infiltreert
op natuurlijke wijze
op eigen terrein in de bodem

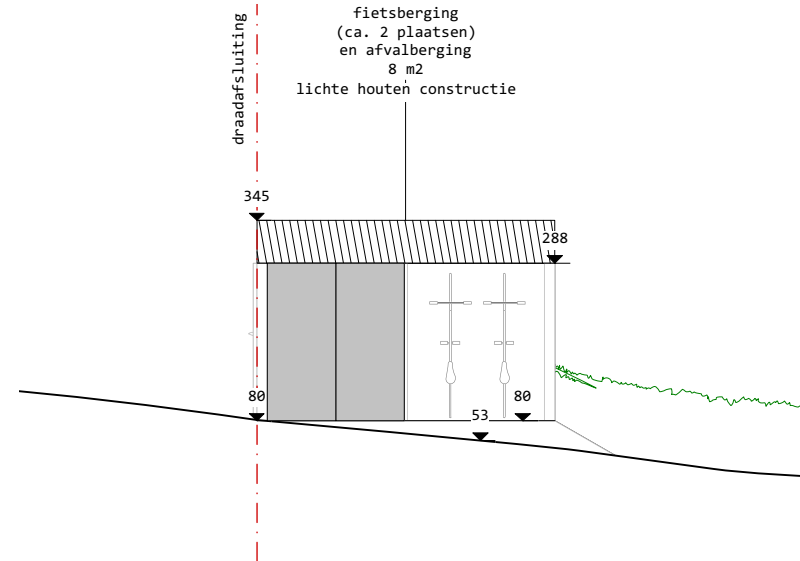
fietsberging
(ca. 2 plaatsen)
en afvalberging
8 m²
lichte houten constructie



PERCEELSGRENS

Het hemelwater infiltreert
op natuurlijke wijze
op eigen terrein in de bodem

fietsberging
(ca. 2 plaatsen)
en afvalberging
8 m²
lichte houten constructie



ohjekt

aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2
woonheden

objekt architecten bvba

bouwheer

project

titel detail fietsberging

tekening BA Tweewoonst Erembodegem_D_N_1

fase bouw aanvraag

datum 21 02 2019

schaal 1/100 op A4

dendermondsesteenweg 57

Komposiet bvba

Tweewoonst Erembodegem

Burgemeester de Cocklaan

9320 Erembodegem

AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,

sectie B, nr. 517n³

9300 aalst

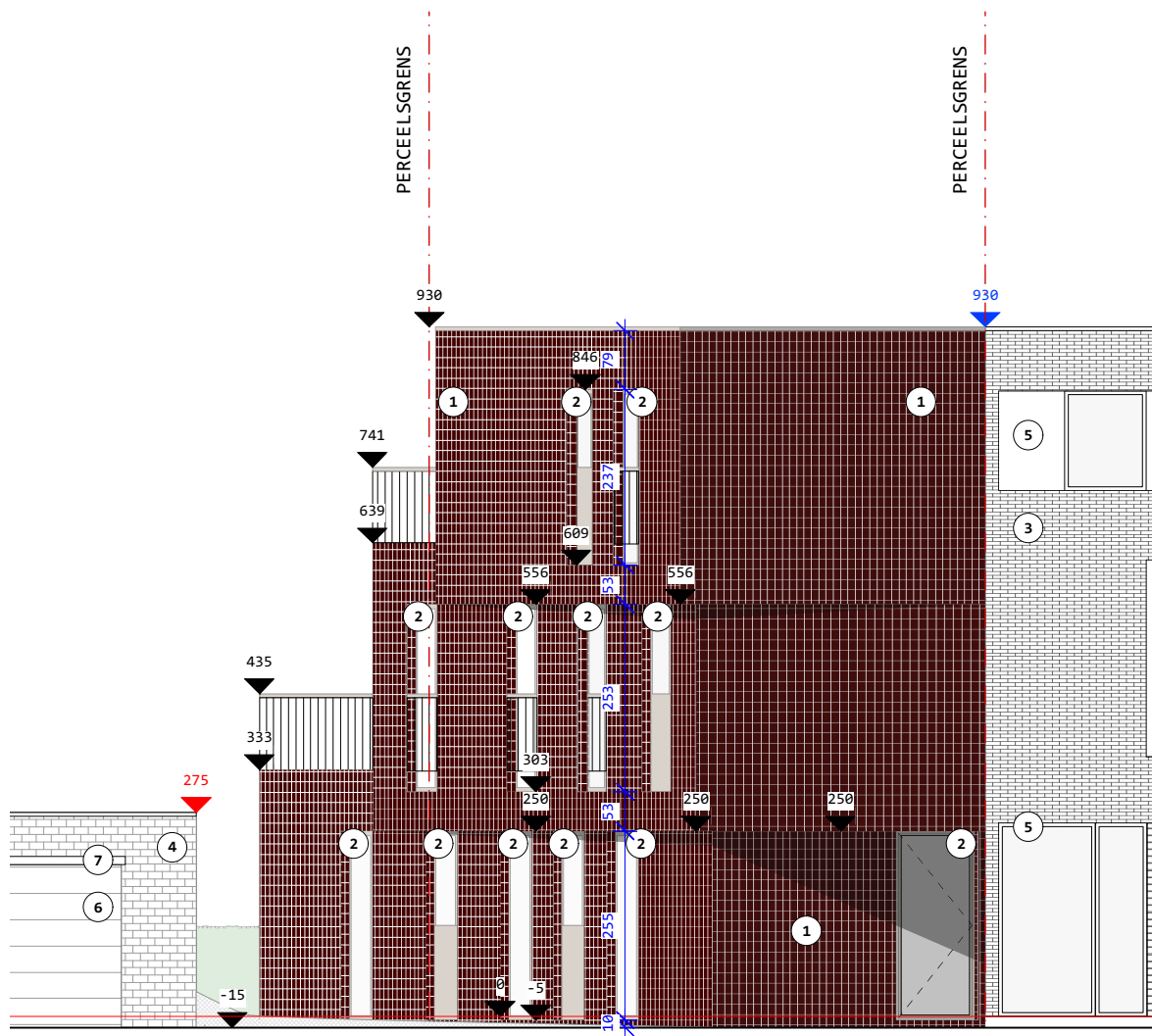
Moorselbaan, 189

9300 Aalst

info@komposiet.be

t 053 37 05 24

www.objektarchitecten.be



éénggezinswoning
D'Uitseweg 19
12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517l³

VOORWERP VAN DE AANVRAAG
BOUWEN VAN EEN MEERGEZINSWONING
MET 2 WOONEENHEDEN
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517n³

éénggezinswoning met kantoor
Burgemeester De Cockstraat 10
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517p³

ohjekt

aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2
woonheden

objekt architecten bvba

dendermondsesteenweg 57
9300 aalst
t 053 37 05 24
www.objektarchitecten.be

bouwheer

Komposiet bvba
Moorsselbaan, 189
9300 Aalst
info@komposiet.be

project

Tweewoonst Erembodegem
Burgemeester de Cocklaan
9320 Erembodegem
AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,
sectie B, nr. 517n³

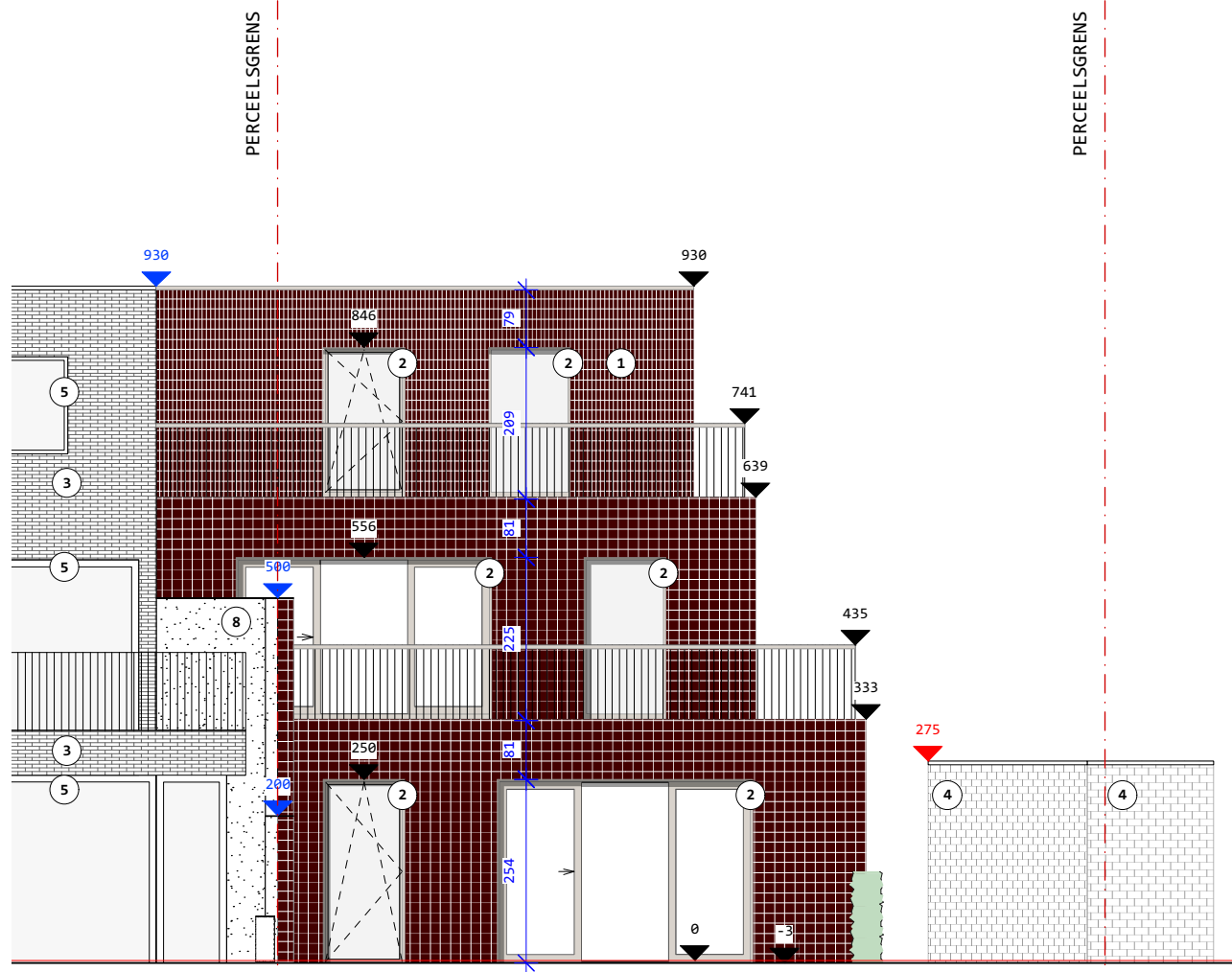
titel vooraanzicht

tekening BA Tweewoonst Erembodegem_G_N_1

fase bouwvraag

datum 21 02 2019

schaal 1/100 op A4



éénggezinswoning met kantoor
Burgemeester De Cockstraat 10
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517p³

VOORWERP VAN DE AANVRAAG
BOUWEN VAN EEN MEERGEZINSWONING
MET 2 WOONEENHEDEN
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517n³

éénggezinswoning
D'Uitseweg 19
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517l³

ohjekt

aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2
woonheden

objekt architecten bvba

bouwheer

project

titel achteraanzicht

tekening BA Tweewoonst Erembodegem_G_N_3

fase bouw aanvraag

datum 21 02 2019

schaal 1/100 op A4

dendermondsesteenweg 57

Komposiet bvba

Tweewoonst Erembodegem

Burgemeester de Cocklaan

9320 Erembodegem

AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,

sectie B, nr. 517n³

9300 aalst

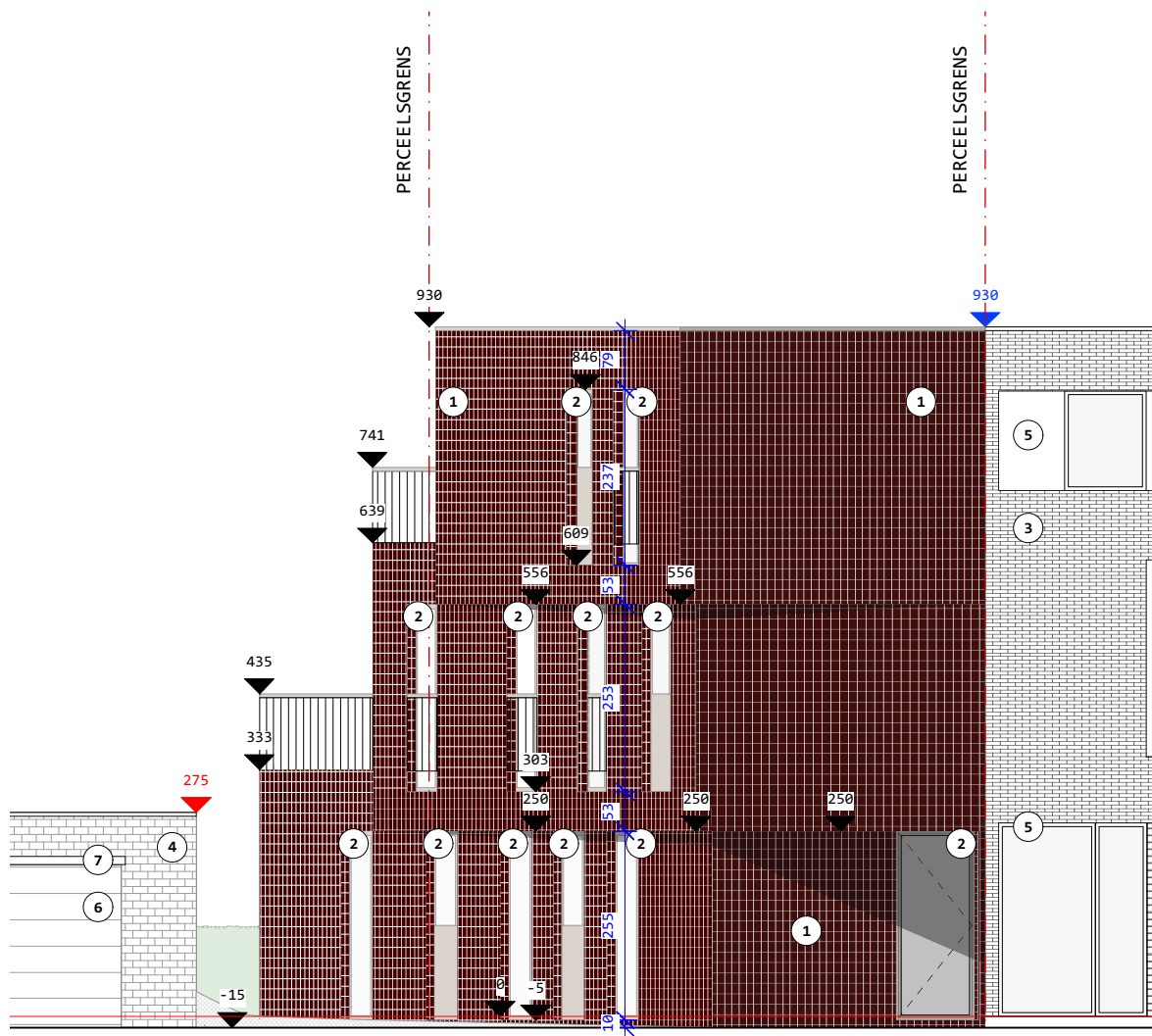
Moorselbaan, 189

t 053 37 05 24

9300 Aalst

www.objektarchitecten.be

info@komposiet.be



éénggezinswoning
D'Uitseweg 19
12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517l³

VOORWERP VAN DE AANVRAAG
BOUWEN VAN EEN MEERGEZINSWONING
MET 2 WOONEENHEDEN
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517n³

éénggezinswoning met kantoor
Burgemeester De Cockstraat 10
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517p³

ohjekt

aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2
woonheden

objekt architecten bvba

dendermondsesteenweg 57
9300 aalst
t 053 37 05 24
www.objektarchitecten.be

bouwheer

Komposiet bvba
Moorsebaan, 189
9300 Aalst
info@komposiet.be

project

Tweewoonst Erembodegem
Burgemeester de Cocklaan
9320 Erembodegem
AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,
sectie B, nr. 517n³

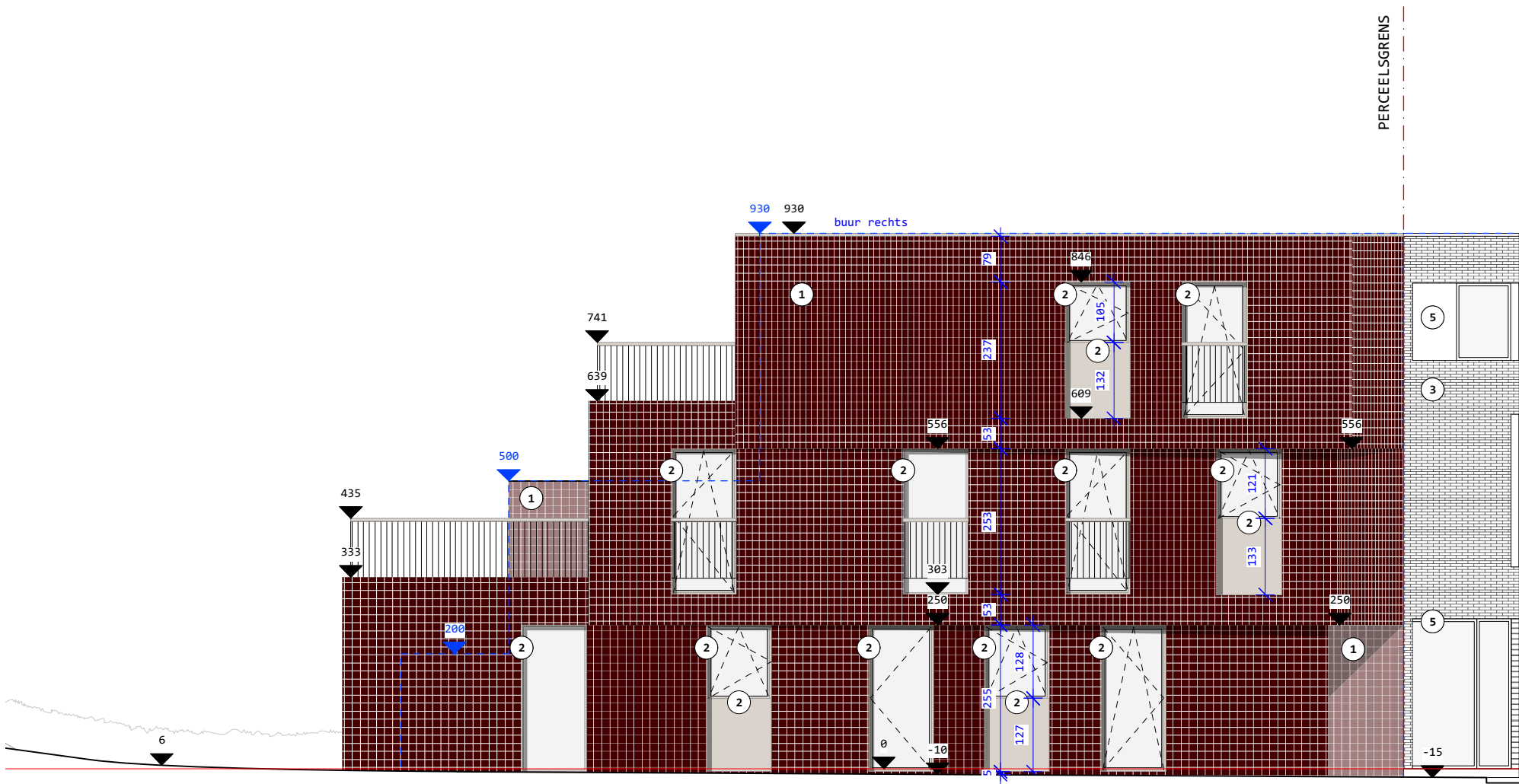
titel vooraanzicht brandweer

tekening BA Tweewoonst Erembodegem_GB_N_1

fase bouwvraag

datum 21 02 2019

schaal 1/100 op A4



ohjekt

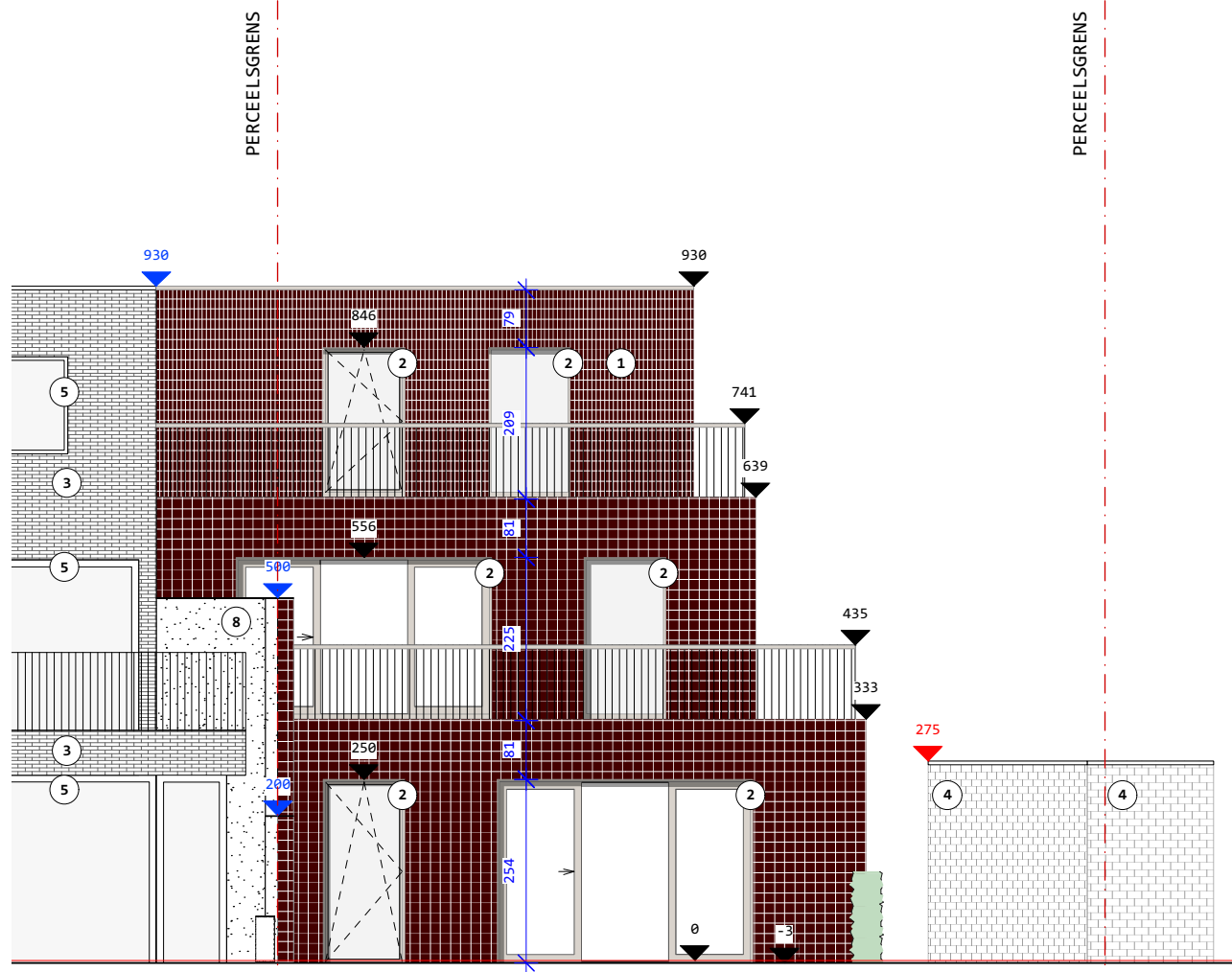
aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2 woonheden

objekt architecten bvba
dendermondsesteenweg 57
9300 aalst
t 053 37 05 24
www.objektarchitecten.be

bouwheer
Komposiet bvba
Moorselbaan, 189
9300 Aalst
info@komposiet.be

project
Tweewoonst Erembodegem
Burgemeester de Cocklaan
9320 Erembodegem
AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,
sectie B, nr. 517n³

titel linkeraanzicht brandweer
tekening BA Tweewoonst Erembodegem_GB_N_2
fase bouwvraag
datum 21 02 2019
schaal 1/100 op A4



ééngesinswoning met kantoor
Burgemeester De Cockstraat 10
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517p³

VOORWERP VAN DE AANVRAAG
BOUWEN VAN EEN MEERGEZINSWONING
MET 2 WOONEENHEDEN
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517n³

ééngesinswoning
D'Uitseweg 19
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517l³

ohjekt

aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2
woonheden

objekt architecten bvba

bouwheer

project

titel achteraanzicht brandweer

tekening BA Tweewoonst Erembodegem_GB_N_3

fase bouwvanvraag

datum 21 02 2019

schaal 1/100 op A4

dendermondsesteenweg 57

Komposiet bvba

Tweewoonst Erembodegem

Burgemeester de Cocklaan

9320 Erembodegem

AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,

sectie B, nr. 517n³

t 053 37 05 24

Moorselbaan, 189

9300 Aalst

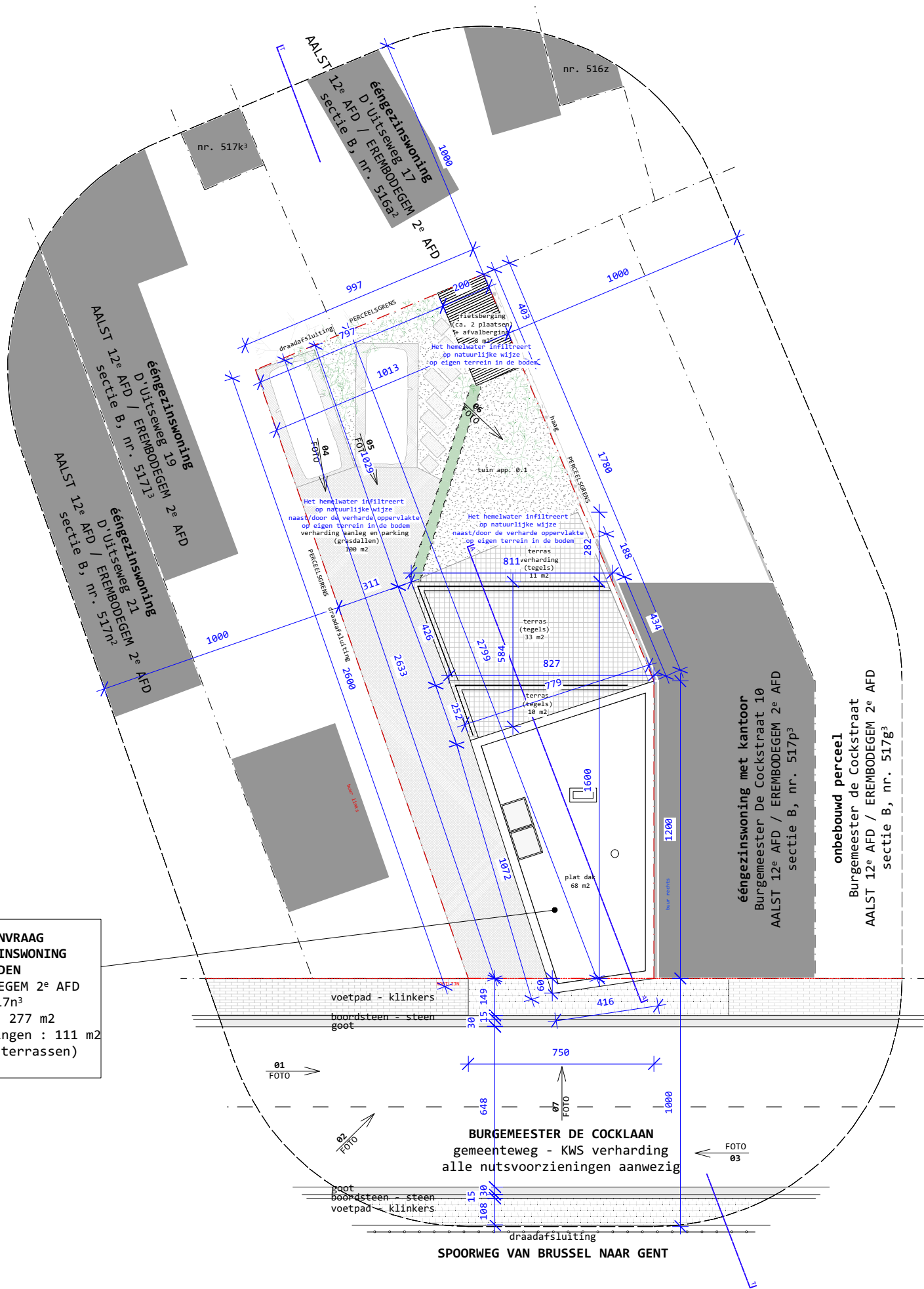
info@komposiet.be

www.objektarchitecten.be



schaal 1/200 op A3





VOORWERP VAN DE AANVRAAG
BOUWEN VAN EEN MEERGEZINSWONING
MET 2 WOONEENHEDEN
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517n³
oppervlakte perceel: 277 m²
oppervlakte dak + verhardingen : 111 m²
(68 m² plat dak; 43 m² terrassen)

ohjekt

aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2
woonheden

objekt architecten bvba

bouwheer

project

dendermondsesteenweg 57
9300 aalst
t 053 37 05 24
www.objektarchitecten.be

Komposiet bvba
Moorselbaan, 189
9300 Aalst
info@komposiet.be

Tweewoonst Erembodegem
Burgemeester de Cocklaan
9320 Erembodegem
AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,
sectie B, nr. 517n³

titel inplantingsplan N brandweer
tekening BA Tweewoonst Erembodegem_IB_N
fase bouwvanvraag
datum 21 02 2019
schaal 1/200 op A3





aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2 woonheden

objekt architecten bvba
dendermondsesteenweg 57
9300 aalst
t 053 37 05 24
www.objektarchitecten.be

bouwheer
Komposiet bvba
Moorselbaan, 189
9300 Aalst
info@komposiet.be

project
Tweewoonst Erembodegem
Burgemeester de Cocklaan
9320 Erembodegem
AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,
sectie B, nr. 517n³

titel legende
tekening BA_Tweewoonst Erembodegem_L
fase bouwvanvraag
datum 21 02 2019
schaal 1/100 op A4

MATERIALEN GEVELS	PLANNEN EN SNEDEN
① Buitenafwerking - geglazuurde tegels, kleur uit herfstpalet	
② Buitenschrijnwerk - geanodiseerd aluminium,	
③ Gevelsteen - donkerrood	
④ Gevelsteen - oranje	
⑤ Buitenschrijnwerk - aluminium, donkergrijs	
⑥ Buitenschrijnwerk - PVC, blauwe	
⑦ betonlateien	
⑧ buitenafwerking - crepis, wit	



aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2 woonheden

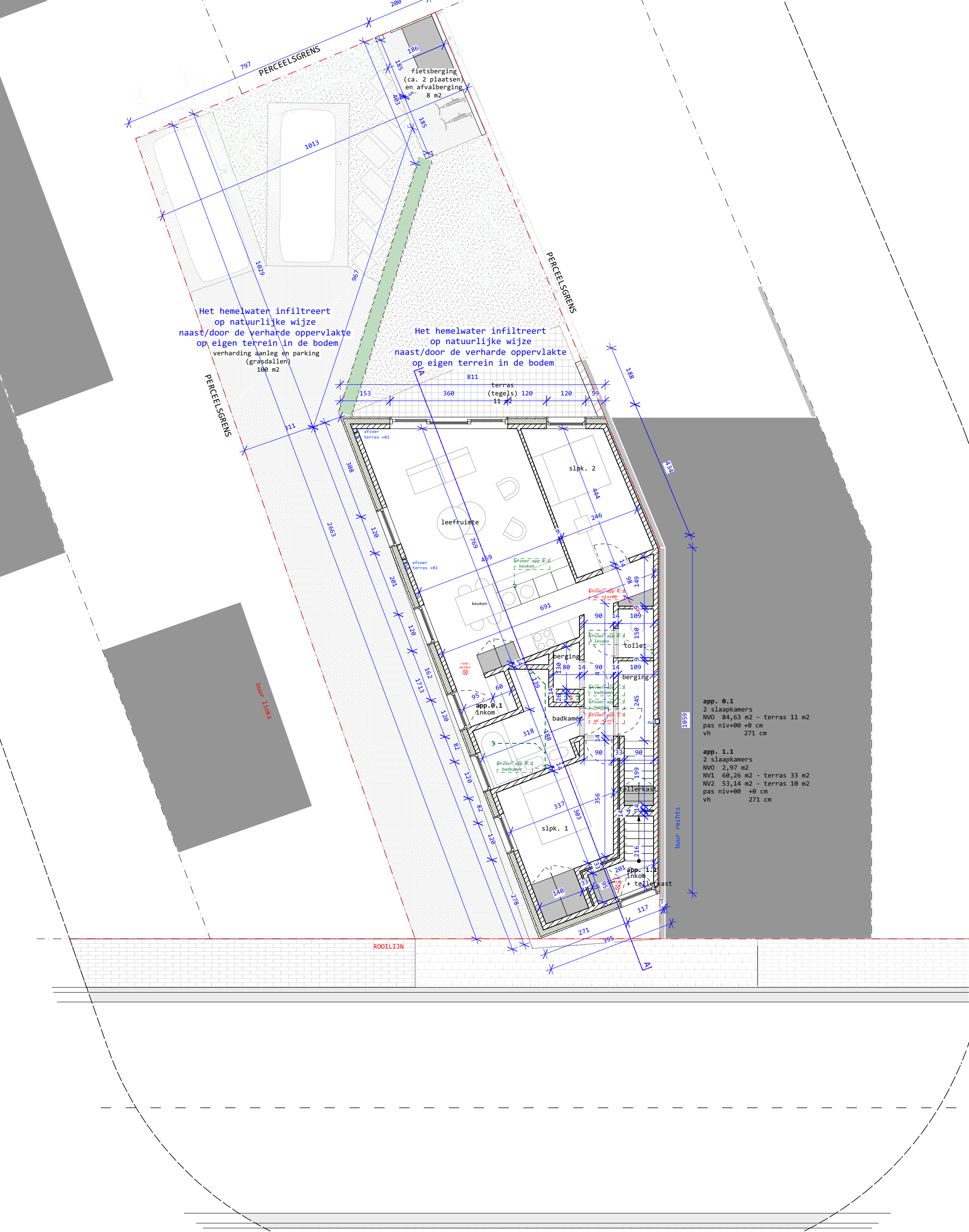
objekt architecten bvba
dendermondsesteenweg 57
9300 aalst
t 053 37 05 24
www.objektarchitecten.be

bouwheer
Komposiet bvba
Moorsselbaan, 189
9300 Aalst
info@komposiet.be

project
Tweewoonst Erembodegem
Burgemeester de Cocklaan
9320 Erembodegem
AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,
sectie B, nr. 517n³

titel legende brandweer
tekening BA_Tweewoonst Erembodegem_LB
fase bouwvraag
datum 21 02 2019
schaal 1/100 op A3

MATERIALEN GEVELS	PLANNEN EN SNEDEN	BRANDWEER
1Buitenafwerking - geglazuurde tegels, kleur uit herfstpalet 2Buitenschrijnwerk - geanodiseerd aluminium, 3Gevelsteen - donkerrood 4Gevelsteen - oranje 5Buitenschrijnwerk - aluminium, donkergrijs 6Buitenschrijnwerk - PVC, blauwe 7betonlateien 8buitenafwerking - crepis, wit	snelbouw ytong isolatie buitenafwerking (tegels gelijmd op isolatie) draagvloer beton vloerafwerking + chape hellingsbeton riolering hemelwater riolering huishoudelijk afvalwater riolering faecaliën perceelsgrenzen eigen terrein perceelsgrenzen omgeving profiel buur rechts	Compartment aap. 0.1 Compartment aap. 1.1 uitgaan rookmelder



aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2
woonheden

objekt architecten bvba
dendermondsesteenweg 57
9300 aalst
t 053 37 05 24
www.objektarchitecten.be

bouwheer
Komposiet bvba
Moorsebaan, 189
9300 Aalst
info@komposiet.be

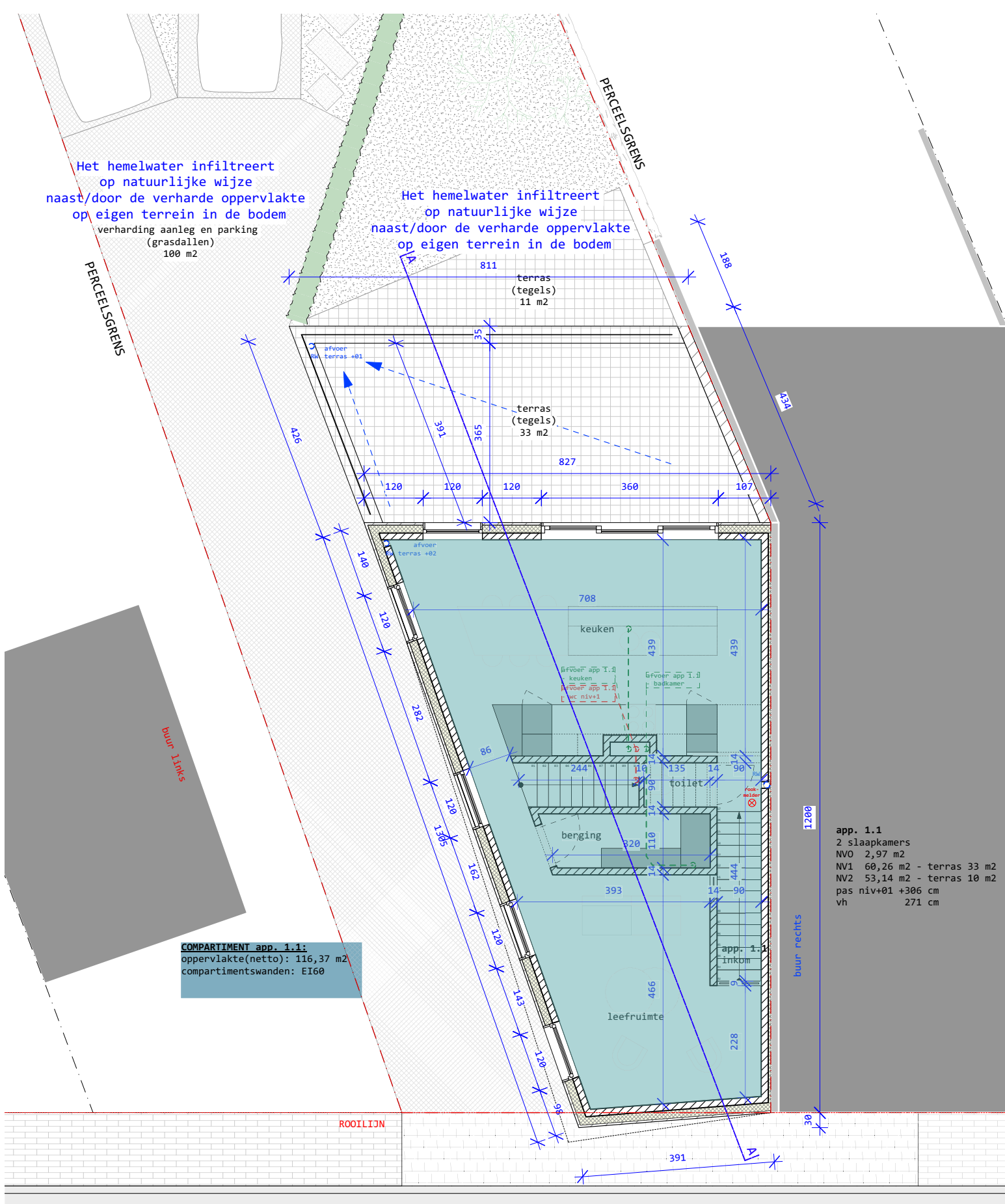
project
Tweewoonst Erembodegem
Burgemeester de Cocklaan
9320 Erembodegem
AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,
sectie B, nr. 517n³

titel plan 00
tekening BA Tweewoonst Erembodegem_P_N_00
fase bouwvraag
datum 21 02 2019
schaal 1/100 op A3









ohjekt

aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2
woonheden

objekt architecten bvba

dendermondsesteenweg 57
9300 aalst
t 053 37 05 24
www.objektarchitecten.be

bouwheer

Komposiet bvba
Moorselbaan, 189
9300 Aalst
info@komposiet.be

project

Tweewoonst Erembodegem
Burgemeester de Cocklaan
9320 Erembodegem
AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,
sectie B, nr. 517n³

titel plan brandweer +1

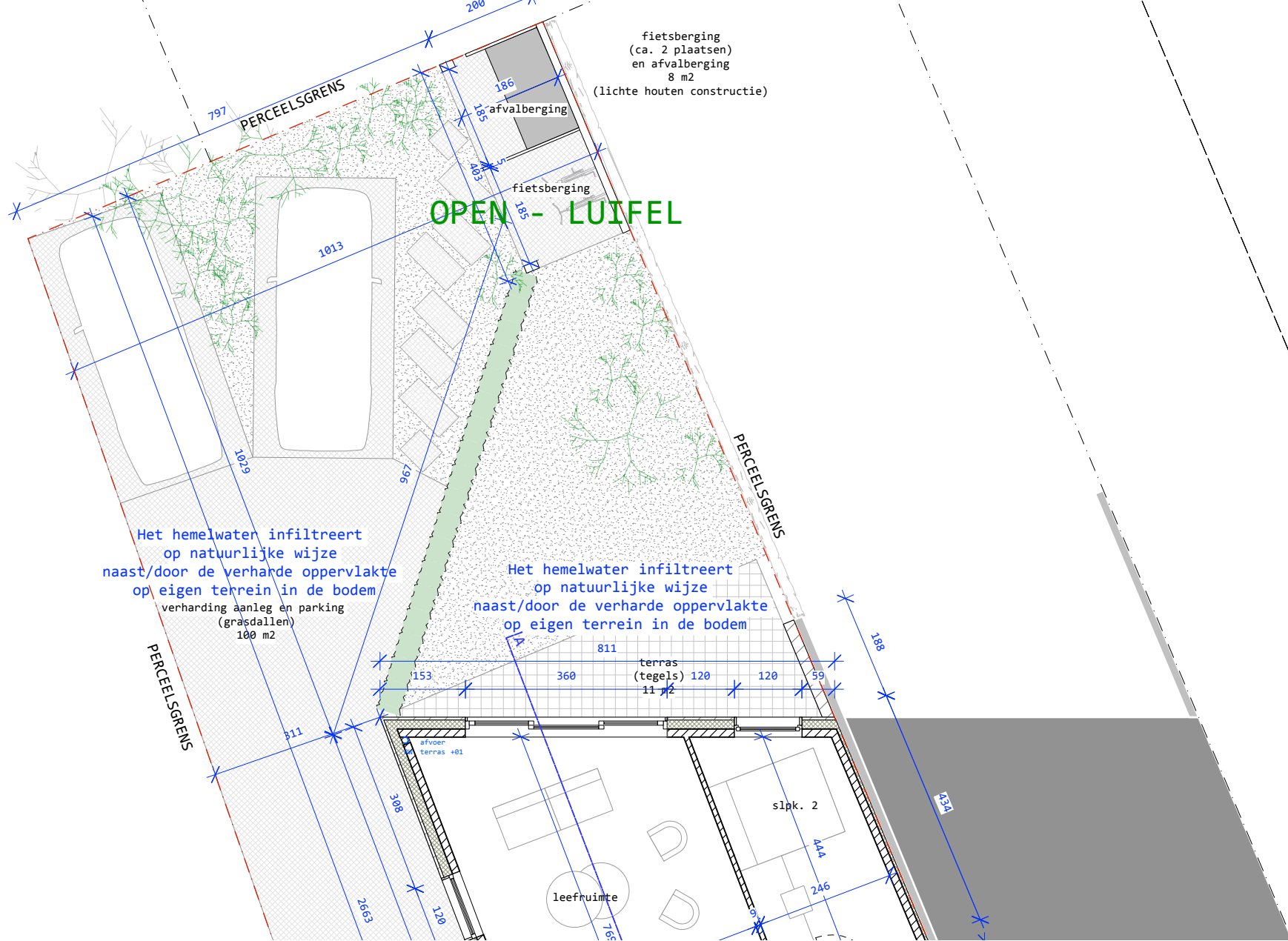
tekening BA Tweewoonst Erembodegem_PB_N_01

fase bouwplanvraag

datum 21 02 2019

schaal 1/100 op A4





ohjekt

aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2
woonheden

objekt architecten bvba

dendermondsesteenweg 57
9300 aalst
t 053 37 05 24
www.objektarchitecten.be

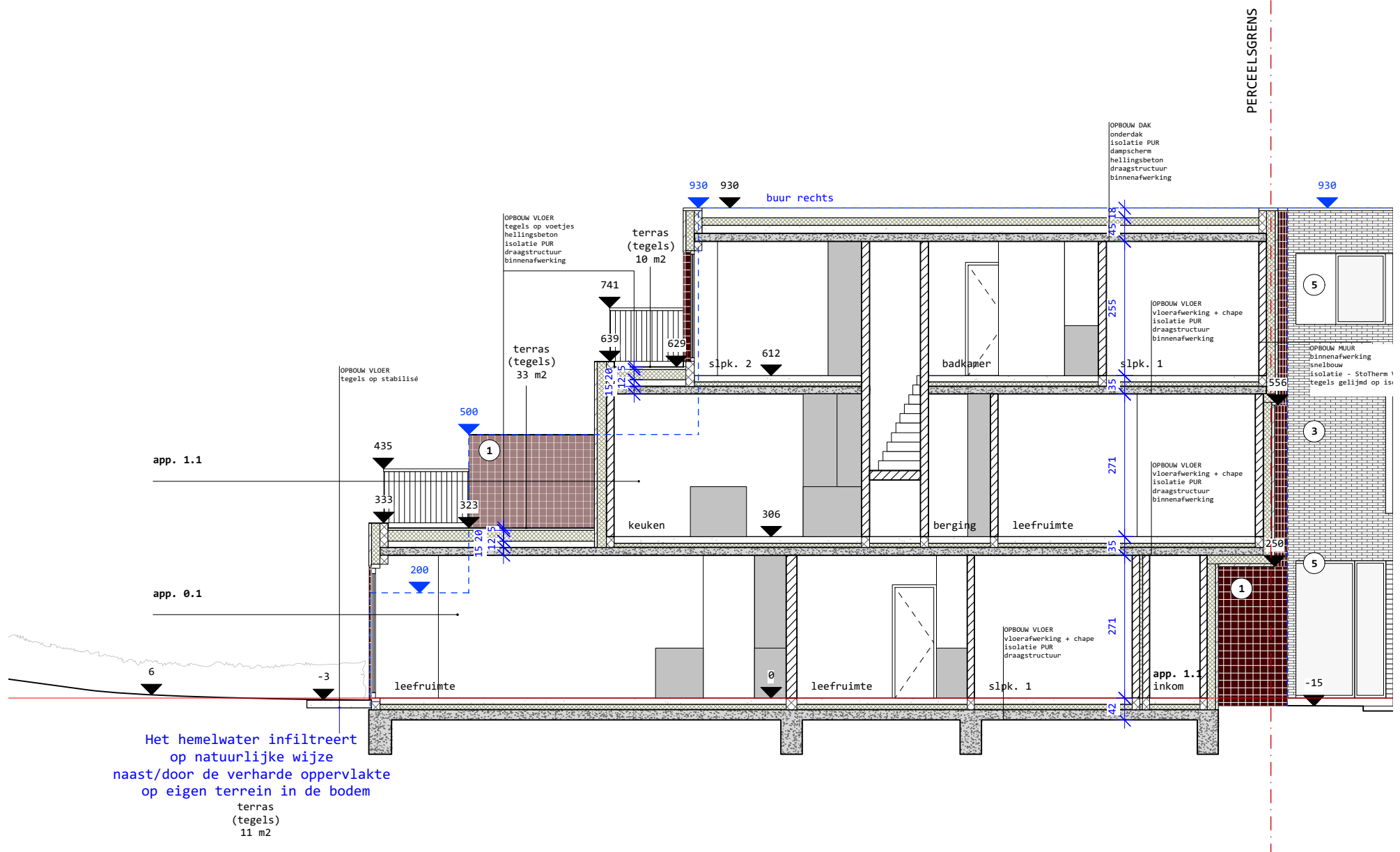
bouwheer

Komposiet bvba
Moorselbaan, 189
9300 Aalst
info@komposiet.be

project

Tweewoonst Erembodegem
Burgemeester de Cocklaan
9320 Erembodegem
AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,
sectie B, nr. 517n³

titel detailplan fietsberging brandweer
tekening BA_Tweewoonst Erembodegem_PB_N_03
fase bouwvraag
datum 21 02 2019
schaal 1/100 op A4



ohjekt

aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2 woonheden

objekt architecten bvba

bouwheer

project

titel snede AA

tekening BA Tweewoonst Erembodegem_S_N_1

fase bouwvanvraag

datum 21 02 2019

schaal 1/100 op A4

dendermondsesteenweg 57

Komposiet bvba

Tweewoonst Erembodegem

Burgemeester de Cocklaan

9320 Erembodegem

AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,

sectie B, nr. 517n³

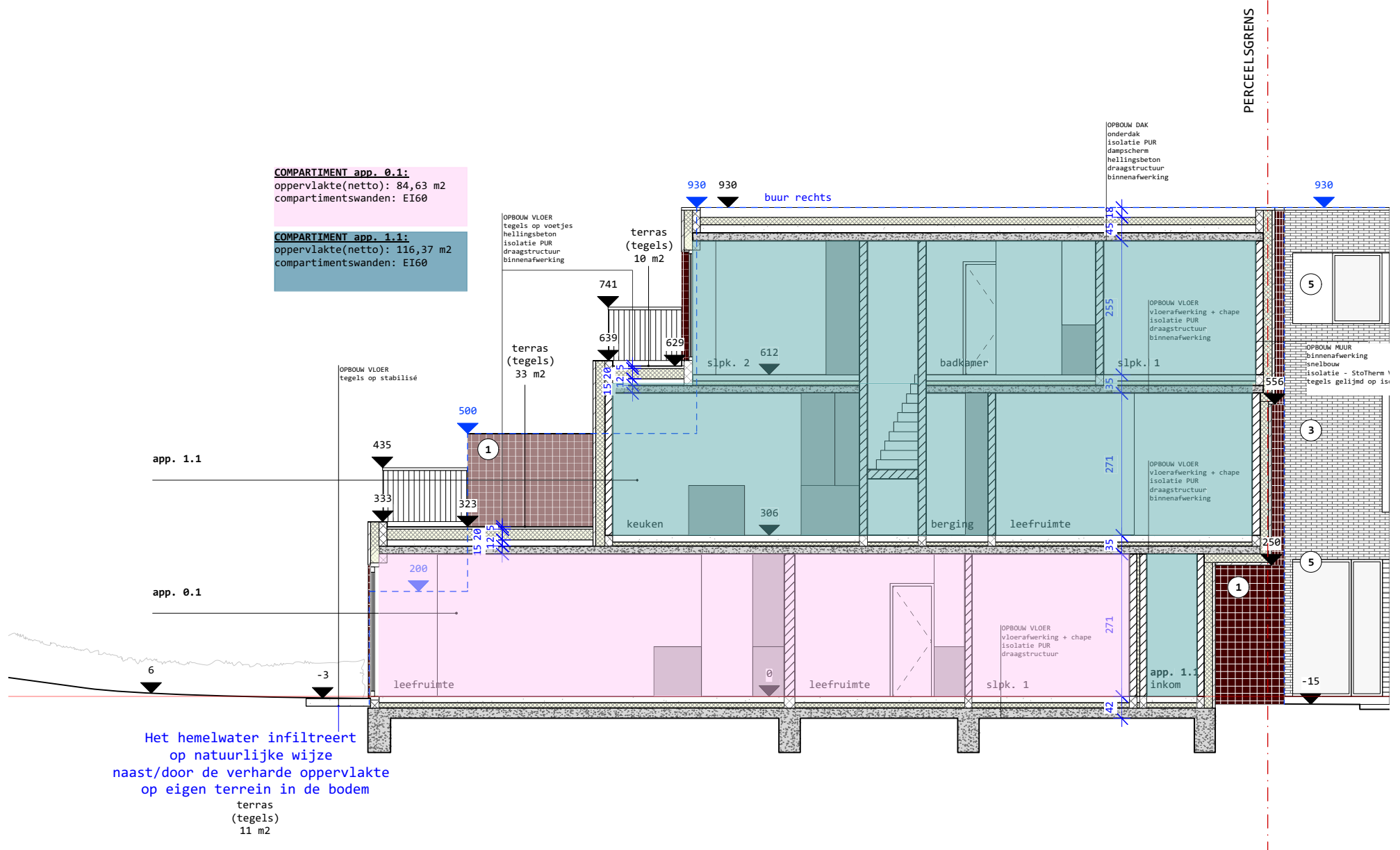
9300 aalst

Moorselbaan, 189

9300 Aalst

info@komposiet.be

www.objektarchitecten.be



ohjekt

aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2 woonheden

objekt architecten bvba

bouwheer

project

titel snede brandweer AA

tekening BA Tweewoonst Erembodegem_SB_N_1

fase bouwvanvraag

datum 21 02 2019

schaal 1/100 op A4

dendermondsesteenweg 57
9300 aalst
t 053 37 05 24
www.objektarchitecten.be

Komposiet bvba
Moorselbaan, 189
9300 Aalst
info@komposiet.be

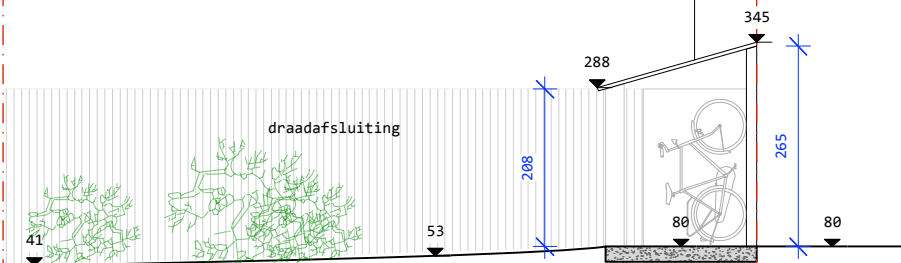
Tweewoonst Erembodegem
Burgemeester de Cocklaan
9320 Erembodegem
AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,
sectie B, nr. 517n³

PERCEELSGRENS

PERCEELSGRENS

Het hemelwater infiltreert
op natuurlijke wijze
op eigen terrein in de bodem

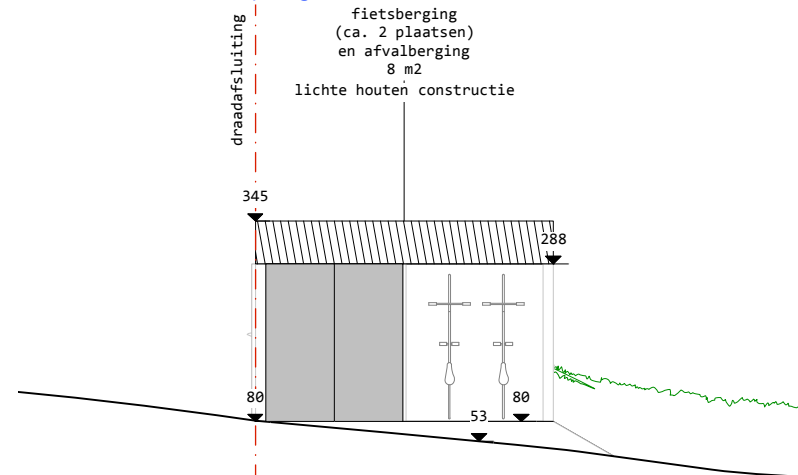
fietsberging
(ca. 2 plaatsen)
en afvalberging
8 m²
lichte houten constructie



PERCEELSGRENS

Het hemelwater infiltreert
op natuurlijke wijze
op eigen terrein in de bodem

fietsberging
(ca. 2 plaatsen)
en afvalberging
8 m²
lichte houten constructie



ohjekt

aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2
woonheden

objekt architecten bvba

dendermondsesteenweg 57
9300 aalst
t 053 37 05 24
www.objektarchitecten.be

bouwheer

Komposiet bvba
Moorselbaan, 189
9300 Aalst
info@komposiet.be

project

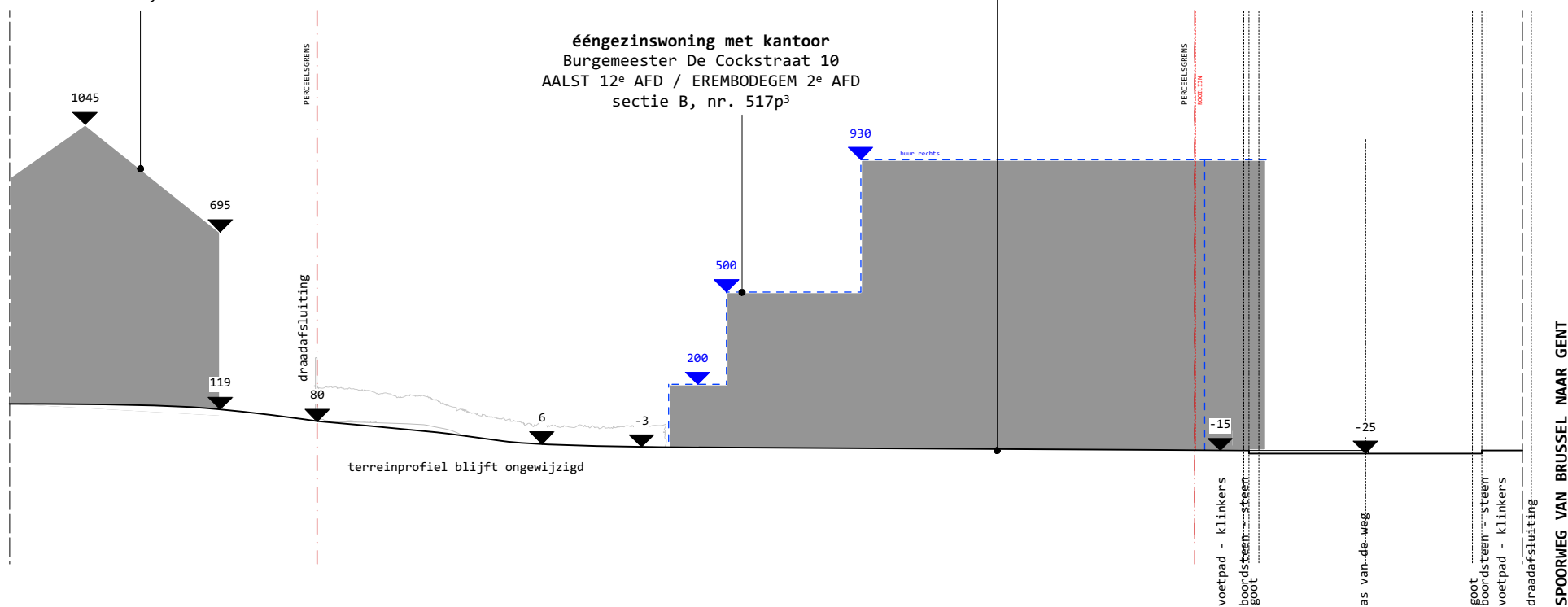
Tweewoonst Erembodegem
Burgemeester de Cocklaan
9320 Erembodegem
AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,
sectie B, nr. 517n³

titel detailsnede fietsberging brandweer
tekening BA Tweewoonst Erembodegem_SB_N_2
fase bouwvraag
datum 21 02 2019
schaal 1/100 op A4

VOORWERP VAN DE AANVRAAG
BOUWEN VAN EEN MEERGEZINSWONING
MET 2 WOONEENHEDEN
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517n³
oppervlakte perceel: 277m²

éénggezinswoning
D'Uitseweg 17
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 516a²

éénggezinswoning met kantoor
Burgemeester De Cockstraat 10
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517p³



BURGEMEESTER DE COCKLAAN
gemeenteweg - KWS verharding
alle nutsvoorzieningen aanwezig

ohjekt

aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2
woonheden

objekt architecten bvba

dendermondsesteenweg 57
9300 aalst
t 053 37 05 24
www.objektarchitecten.be

bouwheer

Komposiet bvba
Moorsebaan, 189
9300 Aalst
info@komposiet.be

project

Tweewoonst Erembodegem
Burgemeester de Cocklaan
9320 Erembodegem
AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,
sectie B, nr. 517n³

titel terreinprofiel B

tekening BA Tweewoonst Erembodegem_T_B

fase bouwanvraag

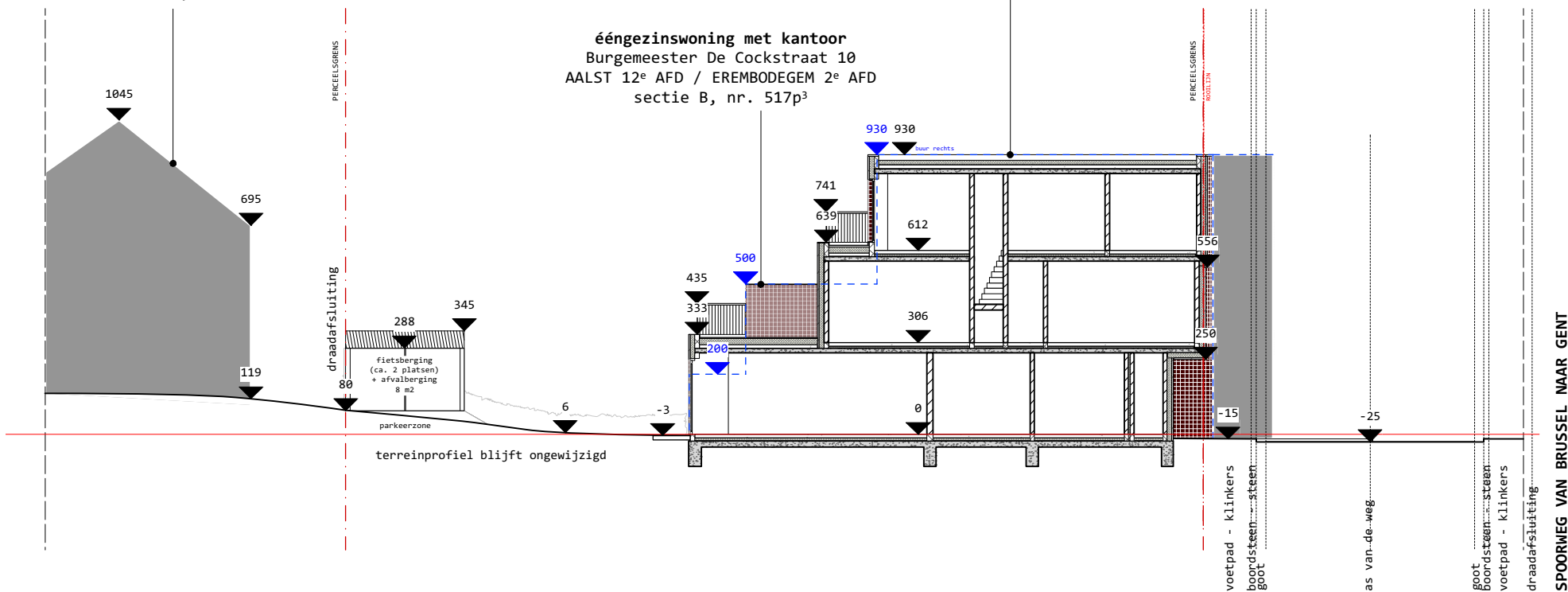
datum 21 02 2019

schaal 1/250 op A4

VOORWERP VAN DE AANVRAAG
BOUWEN VAN EEN MEERGEZINSWONING
MET 2 WOONEENHEDEN
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517n³
oppervlakte perceel: 277m²
oppervlakte dak : 111m²
(68m² plat dak; 43m² terrassen)

ééngesinswoning
D'Uitseweg 17
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 516a²

ééngesinswoning met kantoor
Burgemeester De Cockstraat 10
AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
sectie B, nr. 517p³



BURGEMEESTER DE COCKLAAN
gemeenteweg - KWS verharding
alle nutsvoorzieningen aanwezig

ohjekt

aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2
woonheden

objekt architecten bvba

bouwheer

project

titel terreinprofiel N

dendermondsesteenweg 57
9300 aalst
t 053 37 05 24
www.objektarchitecten.be

Komposiet bvba
Moorsebaan, 189
9300 Aalst
info@komposiet.be

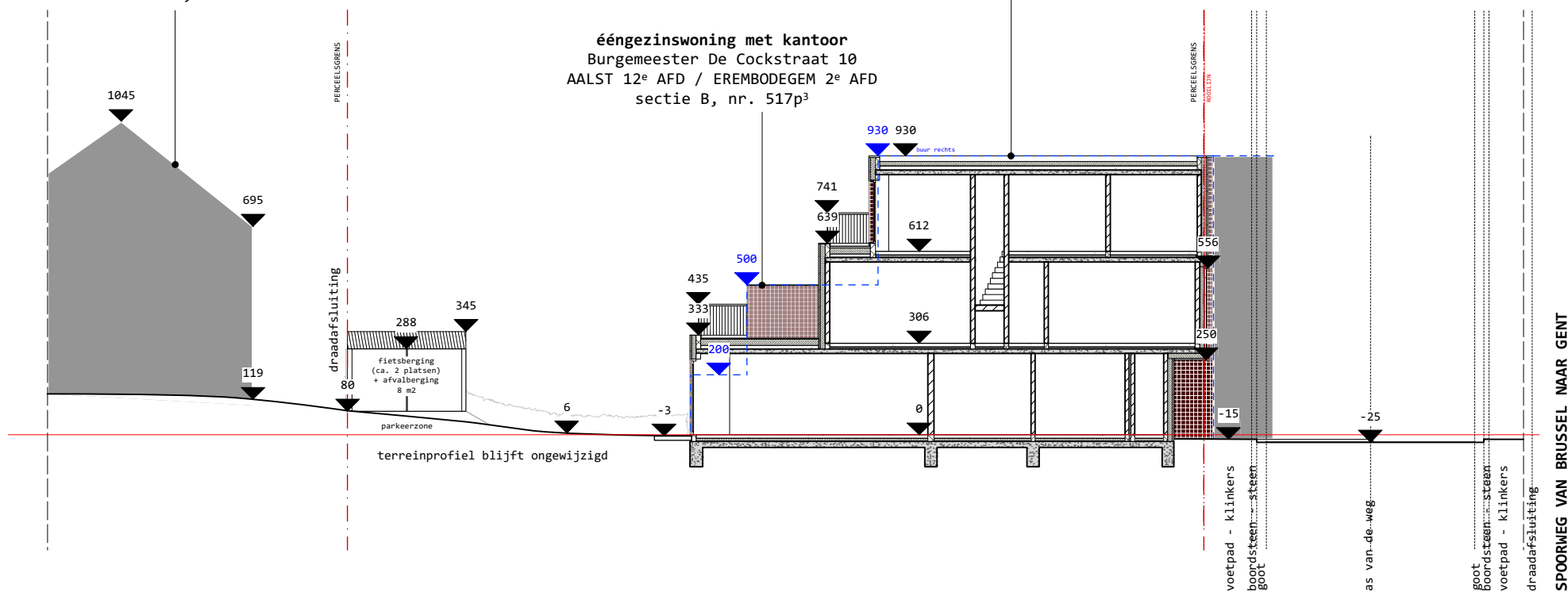
Tweewoonst Erembodegem
Burgemeester de Cocklaan
9320 Erembodegem
AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,
sectie B, nr. 517n³

tekening BA Tweewoonst Erembodegem_T_N
fase bouw aanvraag
datum 21 02 2019
schaal 1/250 op A4

VOORWERP VAN DE AANVRAAG
BOUWEN VAN EEN MEERGEZINSWONING
MET 2 WOONEENHEDEN
 AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
 sectie B, nr. 517n³
 oppervlakte perceel: 277m²
 oppervlakte dak : 111m²
 (68m² plat dak; 43m² terrassen)

ééngesinswoning
 D'Uitseweg 17
 AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
 sectie B, nr. 516a²

ééngesinswoning met kantoor
 Burgemeester De Cockstraat 10
 AALST 12^e AFD / EREMBODEGEM 2^e AFD
 sectie B, nr. 517p³



BURGEMEESTER DE COCKLAAN
 gemeenteweg - KWS verharding
 alle nutsvoorzieningen aanwezig

ohjekt

aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 2
 wonheden

objekt architecten bvba

bouwheer

project

titel terreinprofiel N brandweer

tekening BA Tweewoonst Erembodegem_TB_N

fase bouw aanvraag

datum 21 02 2019

schaal 1/250 op A4

dendermondsesteenweg 57

Komposiet bvba

Tweewoonst Erembodegem

Burgemeester de Cocklaan

9320 Erembodegem

AALST 12 AFD/ EREMBODEGEM 2 AFD,

sectie B, nr. 517n³

t 053 37 05 24

Moorselbaan, 189

9300 Aalst

info@komposiet.be

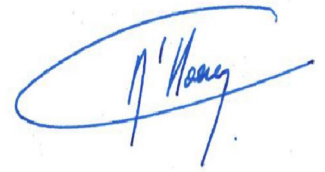
www.objektarchitecten.be

algemeen directeur



Wim Leerman

burgemeester



Christoph D'Haese

