

Stadsontwikkeling - Omgeving  
locatie Grote Markt 1  
uw kenmerk OMV\_2023016491  
ons kenmerk O/2023/141  
contactpersoon Cedric Roose 056 529 387  
omgeving@menen.be

**COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**  
**zitting van 06 september 2023**

Voorzitter – Burgemeester: E. LUST.  
Aanwezig: R. VANDENBULCKE, P. ROOSE, M. SYSSAUW, G. VANRYCKEGEM, V. BREYE,  
K. VANDECASTEELE, A. DECLERCQ, schepenen-leden.  
Algemeen Directeur: E. ALGOET.

**BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT  
VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING**

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV\_2023016491

Gemeentelijk dossiernummer: O/2023/141

De aanvraag ingediend door [REDACTED]  
werd per beveiligde zending verzonden op 12 mei 2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 13 juni 2023.

De aanvraag heeft betrekking op volgend terrein:

MENEN 1 AFD	E	1007	K 24
MENEN 1 AFD	E	1007	X 29

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning, fietsenberging en garages, gelegen te Waalvest 94, 8930 Menen.

De aanvraag omvat:  
- stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

## 1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Deze aanvraag is volgens het gewestplan

- **Ieper-Poperinge** (goedgekeurd bij KB 14/08/1979, gewijzigd KB van 20/04/1967 tot wijziging houdende de aanwijzing van het gewest Kortrijk bij BVE 14/10/1992) gelegen in een **woongebied**.

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

Deze voorschriften luiden als volgt:

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

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het goedgekeurd provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan **Afbakening kleinstedelijk gebied Menen** (MB 19/03/2013).

De percelen van deze aanvraag maken geen deel uit van een deelplan binnen dit PRUP.

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het goedgekeurd provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan **Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium** (Provincieraad 25/06/2015). De aanvraag heeft geen betrekking op een vakantiewoning.

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg **Doorsteek Koningin Astridplein** (M.B. 27/02/2003), in Centrumgebied. De voorschriften luiden als volgt:

### 1 CENTRUMGEBIED

#### 1.1 Bestemmingsomschrijving

##### 1.1.1 Centrumgebied

*Bebouwing met een hoofdzakelijk gesloten karakter en de aanwezigheid van enkele kleinschalige handelsfuncties, diensten- en horecafuncties en beperkte ambachtelijke activiteiten verweven met de woonfunctie onder de vorm van één- en meergezinswoningen. Er is een sterke verweving van functies en een hoge dichtheid.*

##### 1.1.2 Bestemming

*Woongelegenheden, hetzij eengezinswoningen, hetzij meergezinswoningen, detailhandel, diensten en horeca en beperkte ambachtelijke activiteiten die niet storend zijn voor de woonomgeving evenwel met uitsluiting van dancings en tank- en benzinstations.*

*Per perceel dient steeds minstens een woongelegenheid te worden voorzien, hetzij als hoofdbestemming hetzij als nevenbestemming.*

*Bij nieuwbouw of grondige renovatie dient per woongelegenheid of in voorkomend geval per bijkomende woongelegenheid een garage of autostelplaats worden voorzien op het perceel of op een aanpalend perceel voor zover de configuratie van het perceel dit toelaat. In de Rijselstraat worden toeritten verboden om de handelsfunctie te vrijwaren.*

##### 1.1.3 Bijzondere bepaling

*In onderhavig woongebied zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.*

## **1.2 Dimensioneringen qua terrein en bezetting**

### **1.2.1 Plaatsing ten opzichte van de weggrens**

De voorbouwlijn valt samen met de rooilijn. Achteruitbouwstroken in de grootteorde van 1,00 m ten aanzien van de rooilijn zijn toegelaten (in functie van bestaande toestand-situaties en voor hoekpercelen kan deze achteruitbouwafstand meer dan 1,00 m zijn), mits de zichtbare zijgevels afgewerkt worden.

### **1.2.2 Plaatsing ten opzichte van zijkavelgrenzen**

Aanbouw verplicht indien de toestand op het aanpalend perceel dit oplegt, dit betekent dat steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens dient te worden aangebouwd. Indien de perceelsbreedte echter meer dan 20m bedraagt en de breedte van de aanpalende percelen bedraagt meer dan 12 m kan ervoor geopteerd worden aan een of aan beide zijden een bouwvrije strook van 3 m te respecteren mits dit de continuïteit in het straatbeeld niet verstoort. In voorkomend geval dient voorafgaandelijk een principeaanvraag voorgelegd te worden aan het college van burgemeester en schepenen.

### **1.2.3 Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens**

Bouwen op de achterkavelgrens is toegelaten voor zover de hoogte er beperkt wordt tot 3,20 m; deze regel geldt niet in geval van hoekpercelen alwaar de hoogte op de kavelgrens beperkt wordt tot 3,2 m behalve voor deze delen waarbij de naburige bebouwing een grotere hoogte heeft ter hoogte van de gemeenschappelijke kavelgrens of in geval van gezamenlijke uitvoering.

## **1.3. Dimensionering constructies en Vormgeving**

### **1.3.1 Vormgevingsaspecten**

Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over minimaal 0,60 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet in parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen in parament worden afgewerkt.

### **1.3.2 Maximale bouwdiepten gelijkvloers: vrij.**

Verdieping: 14 m vanaf de voorbouwlijn

### **1.3.3 Bouwhoogtebepalingen**

- maximum aantal bouwlagen: zie plan (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 4,00 m toebedacht voor het gelijkvloers en 3,00 m voor de verdieping)
- de aanduiding van het aantal bouwlagen wordt op twee manieren geduid: hetzij het aantal bouwlagen met plat dak, hetzij het aantal bouwlagen + het aantal volwaardige bouwlagen in het dakvolume waarbij maximum 1 woongelegenheden per min. 5 m gevelbreedte kan worden ingericht en waarbij in het eventueel duplexgedeelte enkel slaapvertrekken en aanhorigheden zijn toegelaten.
- maximale nokhoogte: 7,00 m boven de kroonlijsthoogte
- binnen de zone met aanduiding \* \* \* gelden de gabarieten en het voorkomen van de bestaande bouwvolumes als maat en richtlijn voor renovatie of nieuwbouwprojecten. Dit geldt voor de architecturale aspecten, de vormgeving, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en helling evenals voor de bouwdieptes.

### **1.3.4 Dakvorm**

De dakvorm is vrij. De dakvormen, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van het aanpalende gebouw. In geval van verschillende dakvorm of verschillende bouwhoogte zullen architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen.

## **1.4 Materialen:**

- Gevels: vrije keus voor zover de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en/of omringende gebouwen.
- Daken: in geval van hellende vlakken (dit verbod geldt niet voor bijgebouwen) zijn slechts pannen of leien toegelaten. Ingeval platte of gebogen dakvorm is de keuze vrij. Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

### **1.5 Uitbouwen:**

- Vanaf de eerste verdieping en voor zover de constructie ter hoogte van de rooilijn is opgevat, is op de voorgevel een uitbouw van maximaal 0,50 m toegelaten tot maximaal 0,60 m. van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Uitsprongen vanaf de eerste verdieping over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m.
- Boven de vlakken van hellende daken zijn op maximaal 1/2 van de lengte van de voorgevel van het dakvlak uitbouwen in de zin van dakaccenten toegelaten met verticale wandsegmenten evenwijdig aan de gevel en een maximale hoogte van 2,50 m. en een maximale nokhoogte van 3,50 m. en op een minimale afstand van 1,00 m. van de uiterste hoeken van de gevels.

### **1.6 Afsluitingen:**

Op de perceelsgrenzen worden op de volledige diepte van het perceel afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen al dan niet ondersteund door palen en draad van maximaal 3,20 m. toegelaten

### **1.7 Zone voor hovingen:**

Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte van 20 m, waar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 30 m<sup>2</sup> i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), met een maximale kroonlijsthoogte van 3,20 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 1 m
- hetzij 0 m; de laatstbouwende zal instaan voor de parametafwerking van de niet afgewerkte zijgevels

Materiaalgebruik van de bijgebouwen:

- indien aansluitend aan het hoofdgebouw is hetzelfde gevel- en dakmateriaal van het hoofdgebouw verplicht
- ingeval losstaande van het hoofdgebouw is tevens het gebruik van veredeld hout toegelaten.

### **1.8 Algemene bepalingen:**

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot bovenkant kroonlijst.

Het referentiepeil ligt maximum 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en ter hoogte van de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het referentiepeil en de bovenkant kroonlijst.

De aanvraag maakt deel uit van de historische stadskern van Menen en is gelegen in een **vastgestelde archeologische zone** (MB 19/02/2016 – BS 31/03/2016).

De aanvraag is niet gelegen binnen de perimeter van een gewestelijk of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

Volgende verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag:

- Algemene bouwverordening inzake **wegen voor voetgangersverkeer** (29/04/1997).
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake **hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater** (05/07/2013).
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake **toegankelijkheid** (05/06/2009).
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening – **algemeen bouwreglement** (11/12/2008).

De aanvraag is volgens het **zoneringsplan** gelegen in een **centraal gebied**. In deze zone is er een afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dit gebied dient het afvalwater verplicht aangesloten op de afvalwaterriool. De scheiding van het hemelwater en het afvalwater is verplicht.

## 2. Historiek

### Stedenbouwkundige vergunningen:

- B/1962/171 – Vandepoele Romain – Uitbreiden van wasserijbedrijf – Weigering 03/08/1962.
- B/1964/350 – Vandepoele Romain – Verbouwen van dak – Vergunning 23/10/1964.
- B/1971/147 – Vandepoele Romain – Plaatsen van voorlopig afdak – Vergunning 25/06/1971.
- B/1971/278 – Vandepoele Romain – Aanbouwen van berging voor plaatsen stoomketel – Vergunning 14/01/1971.
- B/1973/202 – Vandepoele Jan – Uitbreiden van bestaand gebouw – Vergunning 29/06/1973.
- B/1978/389 – Wasserij Ideal – Bouwen van lokaal voor elektrische cabine – Vergunning 15/11/1978.
- B/1998/362 – Vandepoele Jan – Plaatsen van boorput voor grondwaterwinning – Vergunning 09/11/1998.
- B/1999/521 – Vandepoele Jan – Regularisatie van bestaande bebouwing (wasserij) – Weigering 20/12/1999.

### Bouwmisdrijven:

- M/1998/454 – Vandepoele Jan – Plaatsen nieuwe boorput zonder vergunning – PV nr. KO.66.20.4876/1998. Geregulariseerd volgens vergunning B/1998/362.
- M/1999/584 – Vandepoele Jan – Uitbreiden wasserij zonder vergunning – PV nr. KO.66.20.003744/1999. Geen regularisatie (B/1999/521 werd geweigerd).

### Milieuvergunningen:

- 34027/514/2/A/1 – ARAB-vergunning klasse 1 – Wasserij met stoomketel en stoommachine – vergund van 28/08/1936 tot 28/08/1966.
- 34027/3/A/1 – ARAB-vergunning klasse 1 – Vervangen stoomketel Wasserij – Vergund van 08/12/1960 tot 28/08/1966.
- 34027/514/3/A/2 – ARAB-vergunning klasse 1 – Wasserij – Vergund van 14/12/1967 tot 14/12/1997.
- 34027/514/3/A/3 – ARAB-vergunning klasse 1 – Stoomketel – Vergund van 28/06/1972 tot 14/12/1997.
- 34027/514/1/A/1 – ARAB-vergunning klasse 1 – Stoomketel – Vergund van 13/11/1986 tot 01/09/2011.
- 34027/514/1/G/1 – Grondwatervergunning klasse 2 – Wasserij categorie A – Vergund van 16/11/1998 tot 16/11/2008.
- 34027/514/1/E/1 – Aanvraag nieuwe vergunning klasse 1 – Wasserij – Vergund van 24/06/1999 tot 24/06/2004.

### Omgevingsvergunningen:

- OMV\_2019060284 (O/2019/155) – Santerra – Slopen van rijwoning en achterliggende gebouwen – Vergunning 01/08/2019.

## 3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

### Beschrijving van de plaats

De percelen waarop deze aanvraag betrekking heeft zijn gelegen langs Waalvest (gemeenteweg), op ongeveer 500m ten zuidoosten van het centrum van Menen.

In 2019 werd omgevingsvergunning verleend voor het slopen van de bestaande rijwoning en de achterliggende gebouwen (voormalige wasserij). De gebouwen werden afgebroken en de sanering werd gestart. Intussen zitten de saneringswerken in een eindfase.

Het perceel van de aanvraag geeft aan achterzijde uit op een weg, die doorgang biedt naar de Arsenaalstraat.

De bebouwing op het links aanpalende perceel betreft een rijwoning, omvattende twee bouwlagen met zadeldak en achteraan een gelijkvloerse aanbouw met plat dak.

De bebouwing op het rechts aanpalende perceel betreft een bestaande horecazaak (Athletico). Het hoofdvolume betreft een hoekgebouw met twee bouwlagen en mansardedak. Links daarvan bevindt zich de gebruikszaal van het restaurant (1 BL met plat dak) met voorliggend overdekt terras. De aanpalende garage sluit aan linker zijde aan op het perceel van de aanvraag.

De omgeving wordt gekenmerkt door de publieke parking op Waalvest, het cultuurcentrum van de stad Menen (CC De Steiger), de schoolgebouwen van Sint-Joris en iets verder de ziekenhuissite van AZ Delta campus Menen.

### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag voorziet in

- het bouwen van een meergezinswoning met 3 woonegelegenheden, in een gesloten bebouwingspatroon;
- het oprichten van een afzonderlijke afval- en fietsenberging (voor 11 fietsen);
- het bouwen van 5 aaneengeschakelde garages met plaats voor fietsen (16,80m<sup>2</sup> per garage);
- het aanleggen van 5 autostaanplaatsen achteraan het perceel (met uitweg naar de Arsenaalstraat)
- het aanleggen van een autostaanplaats t.h.v. de afval- en fietsenberging.

#### *Meergezinswoning*

Op het perceel wordt een meergezinswoning met 3 woonegelegenheden, in een gesloten bebouwingspatroon opgericht.

Het nieuwbouwwolume wordt opgetrokken met 3 bouwlagen en wordt afgewerkt met overwegend plat dak (kroonlijsthoogte op 8,80m boven de vloerpas). Om een harmonieuze overgang met de links aanpalende woning te creëren, wordt een gedeelte van het nieuwbouwwolume voorzien van hellend dak (enkel zolderruimte). De dakhelling en nokhoogte van de aanpalende woning wordt aangehouden.

De meergezinswoning heeft een gevelbreedte van 8,36m en wordt ingeplant tussen de bestaande aanwezige bebouwing, ter hoogte van de rooilijn.

De uitsprongen uit de voorgevel (t.h.v. de appartementen op de verdieping) worden beperkt tot 55cm uit het gevelvlak en er wordt een vrije hoogte van 2,54 (rechts) en 2,59m (links) boven het voetpad gerespecteerd.

Aan rechter zijde wordt een overdekte doorrit naar de achterliggende garages voorzien. Halverwege deze doorrit wordt de gemeenschappelijke inkom tot de meergezinswoning voorzien. In deze doorrit worden tevens de brievenbuselementen en de tellers voorzien.

Aan linker zijde van de doorrit wordt een appartement met twee slaapkamers ingericht. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 25,77m. De leefruimte wordt achteraan ingericht en geeft uit op een private buitenruimte met terras en tuin, omsloten door een groene haag.

Op de verdiepingen (+1 en +2) wordt telkens één appartement met twee slaapkamers ingericht. Ze hebben een identieke indeling. De slaapvertrekken worden achteraan voorzien. De leefruimte wordt aan straatzijde ingericht, waar ook voorzien wordt in voldoende buitenruimte onder de vorm van terrassen. Op de verdieping wordt een bouwdiepte van 12,95m gerespecteerd (< 14m volgens BPA).

De wachtgevels die uitsteken boven het gabariet van de aanpalende burelen worden afgewerkt met grijze leien in gevelcement. De aanwezige tuinmuren blijven behouden en worden voorzien van een cementering.

### *Afval- en fietsenberging*

Centraal rechts op het terrein bevindt zich een inham, waar de afzonderlijke afval- en fietsenberging wordt opgericht. Het gebouw heeft een oppervlakte van 31,15m<sup>2</sup> en wordt afgewerkt met plat dak onder een kroonlijst van 3,20m boven de vloerplas. De afval- en fietsenberging hebben elk een afzonderlijke toegang. De fietsenstalling biedt plaats voor het stallen van 11 fietsen. Ter hoogte van de fietsberging wordt een oplaadpunt voorzien.

### *Garages / parkeerplaatsen*

Achteraan het perceel worden 5 aaneengeschakelde garages opgericht. De individuele garages hebben een oppervlakte van 16,80m<sup>2</sup>, zodat er ook ruimte aanwezig is voor het stallen van fietsen. De garages hebben een gezamenlijke oppervlakte van 99,51m<sup>2</sup> en worden afgewerkt met plat dak onder een helling van 3,20m boven de vloerplas.

De resterende oppervlakte van het perceel, gelegen achter de garages, wordt ingericht met 5 autostaanplaatsen ten behoeve van de bewoners van de achterliggende huisjes langs de (private) zijweg van de Arsenaalstraat.

Ter hoogte van de afval- en fietsenberging wordt er nog een bijkomende autostaanplaats voorzien.

### *Materialen gebouwen*

Volgens numerieke aanduiding op de gevelplannen (NT) worden volgende materialen voor de meergezinswoning aangewend:

1. GEVELSTEEN: rood bruin genuanceerde baksteen
2. GEVELBEZETTING: siliconenharspleister, vlak - kleur witgrijze tint
3. DAKBEDEKKING HELLEND DAK: dakpannen grijs engobe
4. DAKBEDEKKING PLAT DAK: 2 laagse dichting op basis van bitumineuse dichting
5. BUITENSCHRIJNWERK: Alle schrijnwerk in aluminium matzwart
6. DAKRANDPROFIEL: alu ; matzwart; kleur idem buitenzijde ramen
7. AFVOEREN: antraciet zink 8mm
8. BAKGOOT: antraciet zink 8mm
9. DORPELS: arduin glad blauwgezoet
10. DORPELS ramen met schoot: aluminium
11. OVERSTEEK; siliconenharspleister, vlak - kleur witte tint
12. BALUSTRADES; glazen balustrade in veiligheidsglas

### *Materialen verhardingen*

De oprit naar de garages en de opritzzone achteraan het perceel worden aangelegd met graslines (270,65m<sup>2</sup>). De autostaanplaatsen worden aangelegd met grasdallen (100,20m<sup>2</sup>). Voormelde verhardingen zijn waterdoorlatend, zodat het hemelwater op natuurlijke wijze door de verharding op eigen terrein infiltreert.

Het terras bij het gelijkvloerse appartement wordt aangelegd met tegels (35,90m<sup>2</sup>) en watert af naar de tuin.

### Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

#### 4. Informatievergadering en Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

Er werd geen informatievergadering georganiseerd.

De aanvraag wordt behandeld volgens de gewone procedure.

Dit houdt in dat er een openbaar onderzoek dient georganiseerd te worden.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 21/06/2023 tot en met 20/07/2023. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

#### 5. Adviezen

Op 13/06/2023 werd advies gevraagd aan Proximus.

Op 04/07/2023 werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen.

Op 13/06/2023 werd advies gevraagd aan Telenet.

Op 14/06/2023 werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen.

Op 13/06/2023 werd advies gevraagd aan Fluvius.

Op 15/06/2023 werd gemeld dat er geen advies volgt.

Op 13/06/2023 werd advies gevraagd aan de Watergroep.

Op 22/06/2023 werd een gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies ontvangen.

Op 13/06/2023 werd advies gevraagd aan Fluvia.

Op 23/06/2023 werd een gunstig advies ontvangen.

Op 13/06/2023 werd advies gevraagd aan de dienst Mobiliteit en Openbare Werken (stad).

Op 30/06/2023 werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen.

#### 6. Project-MER

Het voorgenomen project komt voor op bijlage III van het project-MER-besluit. Het project wordt beschouwd als een stadsontwikkelingsproject (categorie 10 b) en wordt onderworpen aan een project-MER-screening.

De aanvraag omvat het bouwen van een meergezinswoning + fietsenberging en garageboxen. Voor een omschrijving van het project en een beoordeling van de impact ervan, wordt verwezen naar bovenstaand advies.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien er voor het voorgenomen project geen mobiliteitsstudie vereist is en het project dus geen relevante verkeersbewegingen zal genereren. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines lucht en geluid.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact. De nieuwe bebouwing zal met zijn eigentijdse stijl een waardige en waardevolle invulling betekenen binnen de historische stadskern van Menen. In het ontwerp wordt voldoende aandacht besteed aan een kwalitatieve opbouw en architecturale kwaliteit.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een fluviaal overstromingsgevoelig, noch in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een MER worden opgemaakt. Rekening houdend met de aard en eerder beperkte omvang van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, kan geconcludeerd worden dat het project geen aanzienlijke effecten zal veroorzaken zodat de opmaak van een MER niet vereist is.



## 7. Gemeenteraad

### Zaak van de wegen

Niet van toepassing

## 8. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

### Functionele inpasbaarheid

Voorliggende aanvraag voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met 3 wooneenheden en bijhorende garages, in een daartoe geëigende zone.

De werken gebeuren in functie van de huidige en toekomstige behoeften, comfort- en kwaliteitseisen voor normale gezinswoningen.

Het ontwerp draagt bij aan een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement binnen de historische stadskern van Menen. De meergezinswoning is functioneel inpasbaar binnen het stedelijk weefsel.

### Mobiliteitsimpact

Achteraan de meergezinswoning worden er 5 garages en 1 open stalplaats voorzien. Verder wordt een afzonderlijke fietsenberging voor het stallen van 11 fietsen voorzien.

Achteraan het perceel worden er 5 open stalplaatsen ten behoeve van de bewoners van de achterliggende huisjes langs de (private) zijweg van de Arsenaalstraat voorzien.

Alle garages/parkeerplaatsen zullen beschikken over een aansluiting voor een laadpaal. Ook ter hoogte van de fietsenberging wordt een oplaadpunt voor fietsbatterijen voorzien.

De parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voldoende ingewilligd. Per woongegelegenheid moet minstens één garage te allen tijde onlosmakelijk verbonden blijven met de wooneenheid (zie voorwaarden infra).

Ter hoogte van de doorrit dient de parkeerstrook langs de Waalvest aangepast te worden. Hiertoe werd advies gevraagd aan de dienst Mobiliteit en Openbare Werken (stad). De voorwaarden in het advies dienen nageleefd te worden.

Mits naleven van de voorwaarden zijn er op vlak van mobiliteit geen problemen te verwachten.

### De schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De beoogde werken hebben slechts een geringe impact op hun omgeving. Ze staan in functie van een hedendaags wooncomfort voor normale gezinswoningen.

De aanvraag werd getoetst aan de voorschriften van het BPA en is er voor het overgrote deel mee in overeenstemming.

- De combinatie van platte daken en deels hellend dak is verantwoord in functie van een harmonieuze aansluiting ter hoogte van de links aanpalende woning. De aansluitende ruimte betreft enkel zolderruimte.
- De uitsprong uit de voorgevel (verdiep) springt maximum 55cm uit het vlak van de gevel en is breder dan de helft van de voorgevel.  
De toegepaste breedte is ingegeven door het doortrekken van de crépi band onder de raampartij van de leefruimtes op de verdieping en de retour ter hoogte van het balkon.  
De afwijkingen zijn ruimtelijk te verantwoorden vanuit een kwalitatieve inrichting en architecturale kwaliteit. Bijgevolg worden de afwijkingen gunstig geadviseerd.

- De nutsbebouwing (voor garages en bergingen) is beperkt tot 30m<sup>2</sup>.

De afval- en fietsenberging heeft een oppervlakte van 31,15m<sup>2</sup>. De aaneengeschakelde garagevolumes hebben een oppervlakte van 99,86m<sup>2</sup>.

De afwijkende oppervlaktes zijn te verantwoorden vanuit de gewenste parkeerbehoefte op eigen terrein. De voorziene bijgebouwen zijn gelegen achter het hoofdvolume van de meergezinswoning, waardoor deze niet beeldbepalend zijn. Bijgevolg worden de afwijkingen gunstig geadviseerd.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 11/12/2008. Gezien het BPA afwijkende bepalingen bevat m.b.t. onder andere de bouwdiepte op de verdieping en de uitsprongen uit de gevel boven het bestaande maaiveld, zijn de bepalingen terzake in de verordening niet van toepassing.

Verder worden er geen afwijkingen vastgesteld m.b.t. de opgelegde minimale oppervlakenormen (zoals opgenomen in art. 20). De woongelegenheden voldoen aan de minimaal vooropgestelde normen m.b.t. de woonkwaliteit.

Algemeen kan het volgende geconcludeerd worden:

De nieuwe bebouwing zal met zijn eigentijdse stijl een waardige en waardevolle invulling betekenen binnen het huidig straatbeeld. Het ontwerp draagt bij aan een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement binnen de historische stadskern van Menen, zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit. Er wordt voldoende aandacht besteed aan een kwalitatieve inrichting en architecturale kwaliteit. De inplanting, de gabarieten en de materiaalkeuze zijn in overeenstemming met de actuele normen en inzichten ter zake en met de omgevende bebouwing.

De aanvraag is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en de plaatselijke aanleg en overstijgt de ruimtelijke draagkracht niet.

#### **Cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf**

Voor betrokken project werd nagegaan of er al dan niet een archeologienota aan de vergunningsaanvraag toegevoegd moet zijn. De criteria, zoals weergegeven in de beslissingsboom, werden door de ontwerper doorlopen (zie bijgevoegde nota). Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft op **21/04/2023** akte genomen van de archeologienota (ID 25616), te raadplegen via volgende link: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/25616>

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer ID 25616 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

#### **Hinderaspecten**

Mits naleven van de voorwaarden in het advies van de dienst Mobiliteit en Openbare Werken (stad) zijn er geen hinderlijke aspecten te verwachten.

#### **Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de gezondheid, het gebruiksgenot of de algemene veiligheid kunnen hebben.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen
---

#### **4.3.5. Uitgeruste weg**

De percelen zijn gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

#### **4.3.6. Maximum volume bedrijfswoningen**

Niet van toepassing.

#### **4.3.7. Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen**

De verordening inzake toegankelijkheid is niet van toepassing voor meergezinswoningen die slechts over 3 wooneenheden beschikt.

De bepalingen van artikel 10, §1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33 zijn wel van toepassing op de toegang tot de meergezinswoning.

De minimum afmetingen van de inkomdeur worden gerespecteerd.

Het niveauverschil tussen de buiten- en binnenruimte ter hoogte van de toegangsdeur tot de meergezinswoning bedraagt 15cm. Het niveauverschil mag echter niet meer dan 2cm bedragen.

Het niveauverschil ter hoogte van de toegangsdeur tot de meergezinswoning dient aangepast te worden, zodat deze niet meer dan 2cm bedraagt.

Onder deze voorwaarde voldoet de aanvraag aan de bepalingen van de verordening inzake toegankelijkheid.

#### **4.3.8. Rooilijn en reservatiestrook**

Niet van toepassing.

#### Watertoets

De percelen van de aanvraag zijn niet opgenomen in de nieuwe 'advieskaart watertoets', liggen niet in een overstromingsgebied vanuit zee-overstromingen (KUST), noch vanuit fluviale overstromingen (FLU), noch vanuit pluviale overstromingen (PLU), zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijke effecten te verwachten zijn op het watersysteem.

Het ontwerp voorziet een gescheiden afwateringssysteem voor DWA en RWA. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter geplaatst. Er wordt een hergebruik van het hemelwater voor toilet en wasmachine en buitenkraan voor het gelijkvloerse appartement voorzien.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een te plaatsen infiltratievoorziening met een inhoud van 6.250 liter en een infiltratieoppervlakte van 22,50m<sup>2</sup>. De overloop van de infiltratievoorziening wordt vervolgens aangesloten op de openbare riolering.

Alle verhardingen worden aangelegd met waterdoorlatende materialen, zodat het hemelwater op natuurlijke wijze door de verharding op eigen terrein in de bodem infiltreert.

Het ontwerp voldoet aan de verordening hemelwater en is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

#### Natuurtoets

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Er kan dan ook besloten worden dat de aangevraagde handelingen geen onvermijdbare of onherstelbare schade aan de natuur zullen veroorzaken (cfr. art. 16 Decreet Natuurbehoud).

#### Bespreking milieutechnische aspecten

Niet van toepassing. De aanvraag heeft enkel betrekking op stedenbouwkundige handelingen. Verder zijn er ook geen meldings- en/of vergunningsplichtige activiteiten, met betrekking tot milieu, aanwezig.

#### **Bodemsanering**

Op 10 april 2020 werd een conformiteitsattest afgeleverd voor het bodemsaneringsproject.

In de nota (B26) verklaart de aanvrager op eer het volgende:

*Op het terrein bevinden zich momenteel geen gebouwen meer, deze werden al gesloopt; er werd hiervoor een sloopvergunning toegekend. Er is tevens een sanering van de bodem gebeurd.*

De aanvrager heeft bijkomend per e-mail aangegeven dat de ontgraving reeds is uitgevoerd en dat de monitoring van het grondwater nog lopende is. De saneringsplichtige dient, na de monitoring, de voltooiing te melden aan OVAM en de dienst Omgeving van de stad Menen conform de voorwaarde in voorgaande omgevingsvergunning dd. 01/08/2019. Er worden hieromtrent verder geen problemen verwacht.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

### **ADVIES**

### **GUNSTIG**

### **VOORWAARDEN**

#### *Adviezen*

- De voorwaarden in de adviezen van Proximus, Telenet, De Watergroep en de dienst Mobiliteit en Openbare werken (stad) dienen nageleefd te worden.
- Kennis te nemen van het bericht van Fluvius en het gunstig advies van Fluvia.

#### *Toegankelijkheid*

Het niveauverschil tussen de buiten- en binnenruimte ter hoogte van de toegangsdeur tot de meergezinswoning dient aangepast te worden, zodat deze niet meer dan 2cm bedraagt.

#### *Parkeervoorzieningen bij meergezinswoningen*

Per woongelegenheid moet minstens één parkeerplaats / garage te allen tijde onlosmakelijk verbonden blijven met de wooneenheid.

#### *Archeologienota*

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer ID 25616 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

## **9. 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.

### **Besluit**

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLIST IN ZITTING VAN **06 september 2023**  
HET VOLGENDE:

1. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering zoals opgebouwd in het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.
2. De aanvraag ingediend door ██████████ inzake het bouwen van een meergezinswoning, fietsenberging en garages, gelegen te Waalvest 94, 8930 Menen, te vergunnen.

3. De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.
4. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Stedenbouwkundige voorwaarden:

*Adviezen*

- De voorwaarden in de adviezen van Proximus, Telenet, De Watergroep en de dienst Mobiliteit en Openbare werken (stad) dienen nageleefd te worden.
- Kennis te nemen van het bericht van Fluvius en het gunstig advies van Fluvia.

*Toegankelijkheid*

Het niveauverschil tussen de buiten- en binnenruimte ter hoogte van de toegangsdeur tot de meergezinswoning dient aangepast te worden, zodat deze niet meer dan 2cm bedraagt.

*Parkeervoorzieningen bij meergezinswoningen*

Per woongelegenheden moet minstens één parkeerplaats / garage te allen tijde onlosmakelijk verbonden blijven met de wooneenheid.

*Archeologienota*

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer ID 25616 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Namens het college van burgemeester en schepenen,

de algemeen directeur,  
(get.) E. ALGOET

de burgemeester,  
(get.) E. LUST

Voor eensluidend afschrift:

de algemeen directeur,

de burgemeester bij delegatie,  
(cf. art. 280 DLB),



E. ALGOET

M. SYSSAUW, schepenen

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

**Artikel 99.** § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Artikel 52. (...)**

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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;
  - a) 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 beroepsindieners 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.

College van burgemeester en schepenen  
van en te  
8930 Menen

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	Brugge
13/06/2023	OMV 2023016491	JMS 576831	4/07/2023

## Adviesaanvraag voor project gelegen aan Waalvest 94, 8930 Menen.

Geachte college

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar [werf.A1@proximus.com](mailto:werf.A1@proximus.com).
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [network.relations.A11@proximus.com](mailto:network.relations.A11@proximus.com).
- Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via [https://www.proximus.be/nl/id\\_f\\_cr\\_afbraak/particulieren/r-orphans/forms/afbraak.html](https://www.proximus.be/nl/id_f_cr_afbraak/particulieren/r-orphans/forms/afbraak.html)

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op [www.proximus.be/bouwen](http://www.proximus.be/bouwen).

Met vriendelijke groeten  
SPOC Omgevingsloket Area 1.1  
Network Engineering & Operations

Bijlage: 1 formulier aanvraag vooraanleg



## AANVRAAG VOORAANLEG

(BOUWPROMOTORS OF STUDIEBUREAU'S - RESIDENTIËLE AANVRAGEN)

### AANVRAGER

Naam: \_\_\_\_\_

Ondernemingsnummer: \_\_\_\_\_

Straat: \_\_\_\_\_ Nr.: \_\_\_\_\_

Postcode: \_\_\_\_\_ Gemeente: \_\_\_\_\_

Tel/gsm: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

### BOUWPROJECT

Naam van het project (indien van toepassing): \_\_\_\_\_

Naam contactpersoon op de werf: \_\_\_\_\_

Gsm contactpersoon op de werf: \_\_\_\_\_

Beschrijving (aantal appartementsgebouwen/woningen/percelen; rusthuis, studentenkamers, ...):  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

→ Gelieve het inplantingsplan en het plan van de kelder of gelijkvloer waar de invoer geplaatst moet worden, mee te versturen.

### PER APPARTEMENTSGEBOUW

Aantal wooneenheden en commerciële ruimtes; dit ook per verdieping:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Aantal technische ruimtes per gebouw en welke wooneenheden + commerciële ruimtes aangesloten worden in welke technische ruimte:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Aantal lift-, brandalarm- of andere dienstlijnen: \_\_\_\_\_

Verwachte datum van de winddichtheid: \_\_\_\_\_

Periode waarin de wachtbuis of open sleuf beschikbaar is: \_\_\_\_\_

Datum waarna de stijgleidingen naar elke wooneenheid en commerciële ruimte getrokken zijn en de bepleistering is afgewerkt: \_\_\_\_\_

Voorziene opleveringsdatum van het gebouw: \_\_\_\_\_

Officieel adres (inclusief busnummers van de wooneenheden/commerciële ruimtes):  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### PER WONING

Verwachte datum van de winddichtheid: \_\_\_\_\_

Periode waarin de wachtbuis of open sleuf beschikbaar is: \_\_\_\_\_

Voorziene opleveringsdatum van de woning of start aanleg oprit/tuin: \_\_\_\_\_

Officieel adres:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## BIJKOMENDE INFORMATIE (OPTIONEEL)

**IMMO KANTOOR**

Naam: \_\_\_\_\_

Tel/gsm: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

**STUDIEBUREAU**

Naam: \_\_\_\_\_

Tel/gsm: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

**ELEKTRICIEN**

Naam: \_\_\_\_\_

Tel/gsm: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

**ACTIVERING LIFTLIJNEN, ALARMLIJNEN EN ANDERE DIENSTLIJNEN**

Activatiedatum: \_\_\_\_\_

Naam (titularis): \_\_\_\_\_

Ondernemingsnummer: \_\_\_\_\_

Straat: \_\_\_\_\_ Nr.: \_\_\_\_\_

Postcode: \_\_\_\_\_ Gemeente: \_\_\_\_\_

**LENGTE WACHTBUIS OF OPEN SLEUF TOT AAN DE ROOILIJN:** \_\_\_\_\_

**ANDERE OPMERKINGEN**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## HANDTEKENING

(NIET VEREIST WANNEER DIT FORMULIER DIGITAAL WORDT VERZONDEN)

Naam: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

# Bericht aangemaakt door

- Cevi

## Bron

- TELENET

## Bestemmingen

- Indra Leuwers (OPSTELLER)
- ARCHITECTENBUREAU PHILIPPE GUILBERT (ARCHITECT\_UTIV)
- Philippe Guilbert (ARCHITECT\_UTIV)
- ARCHITECTENBUREAU PHILIPPE GUILBERT (ARCHITECT\_ONTW)
- Philippe Guilbert (ARCHITECT\_ONTW)
- Emma Duthoo (ASSISTENT\_AANVRAGER)
- Karolien Desmedt (ASSISTENT\_AANVRAGER)
- SBB Gecertificeerde Accountants en Adviseurs (ASSISTENT\_AANVRAGER)
- LOYD Projects (AANVRAGER)
- Kelly Dossche (AANVRAGER)
- Leen Lippens (AANVRAGER)
- Joris Crynen (AANVRAGER)
- Menen (VVO)
- PROXIMUS (ADVIES\_VERLENER)
- TELENET (ADVIES\_VERLENER)
- Menen (ADVIES\_VERLENER)
- Fluvius System Operator (ADVIES\_VERLENER)
- Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening (ADVIES\_VERLENER)
- Hulpverleningszone Fluvia (ADVIES\_VERLENER)

## Inhoud

### Motivering

Geacht college

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

- Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Telenet BVBA Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90 CBS@telenetgroup.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop Telenet kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

[http://static.telenet.be/assets/netaanleg/pdf/Werfbrochure\\_NL.pdf](http://static.telenet.be/assets/netaanleg/pdf/Werfbrochure_NL.pdf)

**Datum advies**

AdviesDatum.2023-06-14

**Aard advies**

Gunstig

**Volledig**

Volledig.VOLLEDIG

**Onder voorwaarden**

IsOnderVoorwaarden.J

# Bericht aangemaakt door

- Cevi

## Bron

- Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening

## Bestemmingen

- Indra Leuwers (OPSTELLER)
- ARCHITECTENBUREAU PHILIPPE GUILBERT (ARCHITECT\_UTV)
- Philippe Guilbert (ARCHITECT\_UTV)
- ARCHITECTENBUREAU PHILIPPE GUILBERT (ARCHITECT\_ONTW)
- Philippe Guilbert (ARCHITECT\_ONTW)
- Emma Duthoo (ASSISTENT\_AANVRAGER)
- Karolien Desmedt (ASSISTENT\_AANVRAGER)
- SBB Gecertificeerde Accountants en Adviseurs (ASSISTENT\_AANVRAGER)
- LOYD Projects (AANVRAGER)
- Kelly Dossche (AANVRAGER)
- Leen Lippens (AANVRAGER)
- Joris Crynen (AANVRAGER)
- Menen (VVO)
- PROXIMUS (ADVIES\_VERLENER)
- TELENET (ADVIES\_VERLENER)
- Menen (ADVIES\_VERLENER)
- Fluvius System Operator (ADVIES\_VERLENER)
- Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening (ADVIES\_VERLENER)
- Hulpverleningszone Fluvia (ADVIES\_VERLENER)

## Inhoud

### Motivering

#### Advies van De Watergroep

##### Advies Aftakkingen en Aansluitingen

*Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden*

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Door de beslissing van de Vlaamse regering op 8/04/2011 moet elke wooneenheid over een eigen watermeter beschikken. De plaats van de watermeters moet beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers.

Voor gemeenschappelijke ruimten geldt dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

**Bovendien moet er een tijdelijke put van 1 x 1 x 1.2m voorzien worden voor het binnenbrengen van de waterleidingen. Als deze tijdelijke put niet aanwezig is, behoudt De Watergroep zich het recht om de aftakking niet uit te voeren. Na het binnenbrengen van de aftakking mag deze put gedempt worden. De koper vanuit de werkput tot buiten het gebouw moet een diameter van 150mm hebben. De plaatsing van een (energie) bocht is voor appartementen niet toegelaten.**

Automatische brandblusinstallaties mogen nooit rechtstreeks op het drinkwaternet aangesloten worden, enkel met tussenschakeling van een drukloos voorraadreservoir.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter;
- De maximale afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep:

<https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/extra-services/digitalewatermeter>

**Aard advies**

Gunstig

**Datum advies**

AdviesDatum.2023-06-22

**Volledig**

Volledig.GEDEELTELIJK

**Onder voorwaarden**

IsOnderVoorwaarden.J

---

Onderwerp: Bouwen van een meergezinswoning, afval- en fietsenberging, vijf garageboxen en zes open autostaanplaatsen

Locatie: Waalvest 94 (en achtergelegen deel van de Arsenaalstraat)

---

## A. STALPLAATSEN

### a. Fietsenstalplaatsen

#### i. Aantallen

De bouwheer voorziet een gemeenschappelijke fietsenberging voor het stallen van 11 fietsen. Dit is een hoog aantal, waardoor in principe alle bewoners de mogelijkheid hebben hun fiets overdekt te stallen.

#### ii. Gebruikscomfort

Echter is niet echt sprake van een vlot toegankelijke en veilige stalling. Hoewel de stalling overdekt en afsluitbaar is, waardoor de fietsen in principe beveiligd zijn tegen diefstal en weersomstandigheden is het comfort van de stalling niet erg groot. Zo is de toegangsdeur beperkt in breedte, is de manoeuvreerruimte beperkt en moeten fietsen dicht tegen elkaar gestald worden. Het stallen en ophalen van de fiets verloopt dan ook moeilijk en de kans op schade aan de fiets is groot. Inspiratie om bij mogelijk latere aanpassingen en bedoelde optimaliseringen van de fietsenstalvoorzieningen de juiste keuzes te maken zijn terug te vinden in het [Vademecum Fietsvoorzieningen \(vanaf p. 137\)](#) en [Fietssuite](#).

#### 1. Schuifdeur

Om het comfort alvast enigszins te verbeteren is het cruciaal om de draaiende deur te vervangen door een schuifdeur (bevestigd aan de buitenzijde van de berging). Zodoende zal het voor de fietser gemakkelijker worden om naar binnen en naar buiten te gaan en zal ook de beschikbare (manoeuvrer-)ruimte toenemen.

### b. Autostalplaatsen

#### i. Veiligheid doorrit

Zoals aangegeven bij een advies naar aanleiding van een eerder voorontwerp, wordt een specifieke zone aangeduid met andere klinkers (donkere) ten opzichte van de eigenlijke doorrit. Op die manier zullen automobilisten visueel aangespoord worden om zoveel mogelijk afstand te bewaren van de eigenlijke toegang tot de woning, wat zeker positief te noemen is.

#### ii. Private autostalplaatsen

Met twee stalplaatsen per woning (5 garageboxen en 1 open stalplaats) wordt een erg hoog aantal stalplaatsen voorzien per woning. In een stedelijke context als deze, waar duurzame verplaatsingen als meest aangewezen worden beschouwd, is dit dan ook niet echt aan te raden. Niettemin bieden de garageboxen ook de mogelijkheid om een groot aantal fietsen (bvb. buitenmaatse fietsen) veilig te stallen.

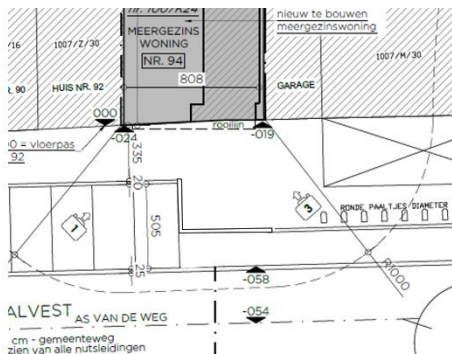
#### iii. Stalplaatsen langs de Arsenaalstraat

De stalplaatsen langs de Arsenaalstraat liggen niet langs openbaar domein. Dit stuk van de Arsenaalstraat ligt op private eigendommen. Het is dan ook aan de bouwheer om hier de nodige afspraken over te maken met de eigenaars van omliggende percelen. Binnen de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de overleg gebeurd zou zijn. De dienst kan zich dan ook vinden in de voorziene invulling.

## B. AANPASSINGEN/HERSTELLINGEN AAN HET BESTAANDE OPENBAAR DOMEIN

De bouwheer zal instaan voor aanpassingen en herstellingen aan het bestaande openbaar domein, ten gevolge van de voorliggende werken. Aanpassingen/herstellingen dienen te worden uitgevoerd in duurzame materialen, vergelijkbaar met en aansluitend op het omliggende openbaar domein. De (her)aanleg gebeurt in samenspraak met de stadsdiensten. Afspraken hiervoor kunnen, na het verkrijgen van de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunning, gemaakt worden via mail (grondgebiedszaken@menen.be) of telefonisch via 056 529 400.

### a. Parkeerstrook kant Waalvest

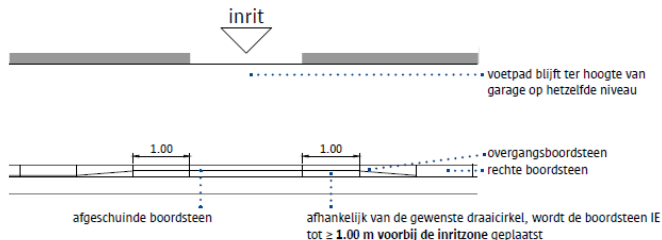


In tegenstelling tot wat binnen de beschrijvende nota wordt omschreven is het niet de Stad, maar de bouwheer die de parkeerstrook langs de Waalvest dient aan te passen. De bouwheer staat dan ook zelf in om twee parkeerplaatsen weg te nemen, weliswaar ook in samenspraak met de Stad.

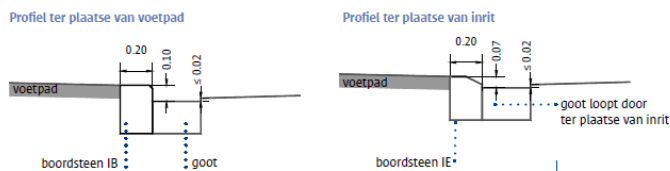
#### i. Geen indalingen

Het gebruik van indalingen wordt daarbij niet toegestaan. Om een afdoende voetgangerscomfort te garanderen dient gewerkt te worden met een inritconstructie zoals onderstaand schetsmatig wordt aangegeven (bron: Draaiboek Openbaar Domein Stad Antwerpen):

#### VOETPADHELLING TER HOOGTE VAN INRIT GEMOTORISEERD VERKEER



De enige uitzondering ten opzichte van deze schets is dat er geen overgang moet worden voorzien naar een rechte boordsteen daar het volledige voetpad langs de Waalvest reeds met schuine boordstenen is vormgegeven.





---

## C. Riolering:

Er wordt voorzien in een gescheiden afvoer van het regenwater en vuil water tot aan de rooilijn. Gezien de scheiding van de riolering op korte termijn voorzien is, en zal bij deze werken dan ook aangesloten worden.

De dienst merkt op dat de dakafvoer aan de voorzijde van het gebouw in het voetpad wordt getekend. Deze afvoer dient zo dicht mogelijk bij de gevel aangelegd te worden.

CONCLUSIE: Hoewel op meerdere vlakken het advies op een voorontwerp zeker ter harte genomen is, zijn evenwel nog enkele opmerkingen te maken. Zo is het gebruikscomfort van de voorziene fietsenstalling beperkt. Een aanpassing van een naar binnendraaiende deur naar een schuifdeur (bevestigd aan de buitenzijde van de stalling) is cruciaal.

Daarnaast dient, moest dit nog niet effectief het geval zijn, de bouwheer, in het kader van de aanleg van stalplaatsen langs de Arsenaalstraat langs privaat domein de nodige afspraken te maken met de respectievelijke eigenaars.

Tot slot dient ook benadrukt te worden dat alle aanpassingen en herstellingen aan het bestaande openbaar domein volledig ten laste zijn van de bouwheer. Deze dienen uitgevoerd te worden zoals bovenstaand vermeld en steeds in samenspraak met de bevoegde stadsdiensten. Ook de parkeerstrook langs de Waalvest dient daarbij te worden aangepast, zoals bovenstaand schetsmatig is aangegeven.

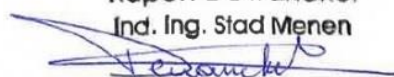
Het advies van de dienst is dan ook **voorwaardelijk gunstig**.

Ter info wil de dienst ook meegeven dat inspiratie om bij mogelijk latere aanpassingen en bedoelde optimaliseringen van de fietsenstalvoorzieningen de juiste keuzes te maken zijn terug te vinden in het [Vademecum Fietsvoorzieningen \(vanaf p. 137\)](#) en [Fietssuite](#).

Koen Van Staeyen  
Deskundige Verkeer & Mobiliteit

Rupert Dewanckel  
Diensthoofd Openbare werken en infrastructuur



Rupert Dewanckel  
Ind. Ing. Stad Menen  




Stad Menen  
Grote Markt 1  
8930 Menen

Kortrijk, 2023-06-20

**Bouwen meergezinswoning met garageboxen.  
Waalvest 94 te 8930 Menen.**

Geachte

Voormeld dossier werd op 13 juni 2023 ontvangen door het zonaal brandpreventiebureau; het werd op 20 juni 2023 nagezien.

De aanvraag wordt **gunstig** geadviseerd **mits** rekening wordt gehouden met bijgaand brandvoorkomingsverslag.

Verdere inlichtingen zijn steeds te bekomen bij zonaal preventiebureau.

Met vriendelijke groeten



Kolonel ing. Olivier Dorme  
Zonecommandant  
Hulpverleningszone Fluvia

**BRANDVOORKOMINGSVERSLAG**  
**op basis van plannen**

**Bouwen meergezinswoning met garageboxen.  
Waalvest 94 te 8930 Menen.**

---

---

## **1 ADMINISTRATIEVE DOSSIERGEGEVENS**

- aanvrager: [REDACTED]
- behandelaar: Louise Lens      louise.lens@hvzfluvia.be      tel. 056 23 99 34
- ons kenmerk: 2300646.23.001
- datum behandeling: 20 juni 2023
- ref. 2023016491
- contactpersoon bouwheer: Architectenbureau Philippe Guilbert bvba

---

## **2 TECHNISCHE DOSSIERGEGEVENS**

Nieuwbouw van meergezinswoning.

Het gebouw is links aangebouwd en bestaat uit:

- niveau 0 (opp. ca. 135 m<sup>2</sup>): inkom, 1 appartement, 5 garageboxen (< 100 m<sup>2</sup>), fietsenstalling en afvalberging (ca. 25 m<sup>2</sup>);
- niveau +1 (opp. ca. 110 m<sup>2</sup>): 1 appartement;
- niveau +2 (opp. ca. 110 m<sup>2</sup>): 1 appartement;
- niveau +3 (opp. ca. 25 m<sup>2</sup>): zolder;
- 1 binnentrap 0 → +2.

Er zijn geen gegevens bekend om de lokalen te classificeren volgens art. 52.2 van het ARAB.

Er werd geen brandrisicoanalyse (conform art. 4 van het KB 28 maart 2014 (Codex Welzijn hoofdstuk 3 titel III)) voorgelegd.

Het afgewerkte vloerpeil van de hoogste verdieping bevindt zich op ca. 5,70 m waardoor, volgens het KB d.d. 7 juli 1994, het gebouw als laag gebouw (LG) gecatalogeerd wordt.

De bouwheer/uitbater heeft de type bezetting bepaald van het gebouw; het gebouw is van de klasse 'type 2' (zelfredzame slapende bezetters).

De bekledingsmaterialen worden bepaald in functie van het type bezetting, zie bijlage 5/1 van het KB van 7 juli 1994 en wijzigingen op de basisnormen.

## MEEGEDEELDE INFORMATIE IN HET DOSSIER

<b>zijn voorzien</b>	<b>ja</b>	<b>nee</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>geen info</b>	<b>opmerking</b>
waarschuwing en alarminstallatie	X				
autonome rookdetectoren	X				moet in private bewoning
automatische branddetectie-installatie	X				
ontrokkingsluik trappenkoker	X				moet in binnentrappenhuizen
centrale verwarming			X		bouweisen i.f.v. vermogen
veiligheidsverlichting	X				moet cfr. EN 1838

### **3 BRANDVEILIGHEIDSRREGELS**

Onderhavig verslag heeft enkel betrekking op de plannen zoals voorgelegd n.a.v. voormeld bouw-/ verbouw- of uitbreidingsproject. De bemerkingen zijn gebaseerd op de hieronder vermelde algemene, specifieke en bijkomende brandveiligheidsregels.

#### **3.1 ALGEMENE REGELS**

Algemene voorschriften inzake brandvoorkoming (verplicht voor nieuwbouw en uitbreidingen, leidraad voor verbouwingen): het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 en wijzigingen, tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen (+ uitbreidingen) moeten voldoen (bijlage 1, 2/1, 5/1 en 7).

Geen opmerkingen.

#### **3.2 SPECIFIEKE REGELS**

Geen opmerkingen of niet van toepassing.

#### **3.3 BIJKOMENDE REGELS**

Bijkomende voorschriften (niet altijd op de plannen aangegeven) inzake brandvoorkoming volgend uit algemene voorschriften zoals arbeidswelzijn, milieu, risicoanalyse, ... .

##### **3.3.1. Blusmiddelen**

###### **Axiaal gevoede muurhaspels**

Haspels te voorzien volgens de risicoanalyse. Minstens te voorzien in grote ruimtes vanaf 500 m<sup>2</sup>.

###### **Snelblussers**

In de inrichting moet minstens een aangepast snelblustoestel opgehangen worden met een minimum inhoud van 1 bluseenheid per bouwlaag en per 150 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte.

###### **Aanduiding en bereikbaarheid blusmiddelen**

De blusmiddelen moeten duidelijk aangeduid worden met de conventionele pictogrammen (KB 17 juni 1997 inzake veiligheidssignalering). De toestellen moeten in goede staat van onderhoud verkeren en vlot bereikbaar zijn zodat ze steeds gebruiksklaar zijn.

Het is niet toegelaten goederen te stapelen in de zones voor de blusmiddelen (snelblussers, haspels, hydranten).

###### **Vuurbestendig deken**

In de keuken moet een vuurbestendig deken opgehangen worden.

### **3.3.2. Signalisatie**

De plaats en de richting van alle uitgangen en nooduitgangen moet aangeduid worden met pictogrammen volgens de modellen goedgekeurd bij KB van 17 juni 1997.

Het volgnummer van de verdiepingen moet aangebracht worden in de evacuatiewegen en op de overlopen van de trappen en de liften.

### **3.3.3. Veiligheidsverlichting**

De inrichting moet uitgerust worden met een veiligheidsverlichting (cfr. NBN EN 1838) die een voldoende lichtsterkte heeft om een veilige evacuatie te verzekeren. Deze verlichting moet onmiddellijk in werking treden bij een stroomonderbreking, een autonomie van 1 h hebben en beantwoorden aan de geldende normen.

Hun verlichtingssterkte moet minstens 1 lux bedragen (gemeten op het grondvlak) of 5 lux op gevaarlijke plaatsen.

### **3.3.4. Autonome stroombronnen**

Alle veiligheidsinstallaties zoals de veiligheidsverlichting, de installaties voor melding, waarschuwing, alarm en detectie, de installaties voor rookafvoer en de waterpompen voor de brandbeveiliging en eventuele ledigingspompen, moeten voorzien zijn van autonome stroombronnen. Deze moeten een autonomie van 1 h hebben en automatisch in werking treden binnen de 60 seconden na onderbreking van de normale stroomtoevoer.

### **3.3.5. Melding, Waarschuwing, Alarm en Detectie**

#### **Melding**

De melding van ontdekking of detectie van brand moet onmiddellijk aan de brandweerdiensten kunnen worden doorgegeven via een meldingstoestel (bv. telefoon).

#### **Waarschuwing en Alarm**

Het gebouw moet uitgerust worden met een waarschuwings- en alarminstallatie die beantwoordt aan de voorschriften van artikel 52.10 van het ARAB en de Codex Welzijn hoofdstuk 3 titel III.

#### **Detectie**

De individuele woongelegenheden moeten op elke bouwlaag uitgerust worden met optische rookmelders cfr. de Vlaamse regelgeving en geplaatst worden volgens de regels van de fabrikant.

### **3.3.6. Uitbatingsvoorschriften**

#### **Periodieke controle**

De technische uitrusting van de inrichting, waaronder de elektrische installaties, veiligheidsverlichting, de gas- en de verwarmingsinstallaties, het brandbestrijdingsmaterieel, de alarminstallatie, ... moet periodiek gecontroleerd worden door een bevoegd persoon.

De data van deze onderzoeken en de gebeurlijke bemerkingen moeten in een register bijgehouden worden. Deze laatste moeten zo snel mogelijk gevolgd worden door de nodige aanpassingen.

#### **Brandinstructies**

De aanwezigen (bewoners, personeel, gasten, ... ) moeten de nodige brandinstructies ontvangen, onder meer wat betreft het bestaan en het gebruik van de verschillende vluchtwegen, de brandbestrijdingsmiddelen, de waarschuwings- en alarminstallatie, ... .

Deze instructies moeten op oordeelkundig gekozen plaatsen opgehangen worden.

### Evacuatie

Het is niet toegelaten enig voorwerp te plaatsen dat de doorgang kan belemmeren naar of de nuttige breedte kan beperken van evacuatiewegen, trappen en (nood)uitgangen. De vluchtdeuren moeten ongesloten zijn zolang publiek of personeel aanwezig is.

**De maximale bezetting mag niet meer zijn dan de capaciteit van de beschikbare evacuatiewegen.**

### Brandrisicoanalyse

Een brandrisicoanalyse dient uitgevoerd conform art. 4 van het KB 28 maart 2014 (Codex Welzijn hoofdstuk 3 titel III)..

#### **3.3.7. Plannen**

Een grondplan en/of infofiche (op digitale drager bv. Autocad of Visio) met alle voor de brandweer nuttige gegevens dient overgemaakt aan de brandweer.  
Zie e-loket website Fluvia.

<https://www.hvzfluvia.be/formulieren/inlichtingen-interventiefiche>

- ◇ Verdere inlichtingen zijn steeds te bekomen bij het zonaal preventiebureau.
- ◇ Bij ieder begin van brand of verdachte rook, onmiddellijk de brandweerdienst op nummer **112** oproepen.
- ◇ Bovenstaande voorschriften en bemerkingen zijn gebaseerd op de momenteel beschikbare gegevens en bijgevolg mogelijks niet limitatief.  
Het verslag is bovendien niet van beperkende aard op andere bestaande voorschriften.
- ◇ Wijzigingen aan de plannen kunnen het voorwerp uitmaken van een bijkomend of gewijzigd brandvoorkomingsverslag. De bouwheer dient hiertoe de brandweer te raadplegen.



Louise Lens  
Brandpreventietechnicus  
Hulpverleningszone Fluvia



Kolonel ing. Olivier Dorme  
Zonecommandant  
Hulpverleningszone Fluvia