

AFWIJKING INFILTRATIEVOORZIENING

1. Voorwerp van de aanvraag:

Aard bouwwerk:	Restauratie gesloten hoeve
Straat en nummer:	de Montferrantstraat 2
Postnummer en gemeente:	3870 Heers
Kadastrale gegevens:	Heers, 2 ^{de} afdeling / Batsheers / sectie A /nr. 0190/00G000
Beschermingsbesluit:	Vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 16 januari 2018 ID: 16713
Omgevingsvergunning:	OMV referentie: 2026024274
Naam aanvrager:	Marleen Vandevelde de Montferrantstraat 2 3870 Heers

2. Afwijking infiltratievoorziening

Perimeter van het beschermingsbesluit



Situatieschets

De hoeve is gelegen op de plaats van het thans verdwenen kasteel Montferrant. Het betreft een semi-gesloten hove die in de 19^{de} of 20^{ste} eeuw evolueerde tot een volledig gesloten geheel.

De hoeve is gelegen in een landelijk agrarisch landschap, gekenmerkt door open percelen, verspreide boomgroepen en een duidelijke verkavelingsstructuur. Vanuit de luchtfoto is de inplanting van de hoeve goed afleesbaar: het hoofdvolume bevindt zich centraal op het perceel, met een oriëntatie ten opzichte van de omliggende akkers, weilanden en het erf. De ligging weerspiegelt de traditionele relatie tussen woonhuis, erf en landbouwgronden, waarbij de woning fungeert als kern van het agrarische bedrijf.

Het erf zelf is deels verhard met kasseien en toont sporen van intensief gebruik. De aanwezigheid van een mestkuil op het erf is een belangrijk element dat de historische functie van de site als actieve landbouwhoeve onderstreept. De mestkuil vormt een tastbaar getuigenis van het agrarische gebruik en illustreert de verwevenheid van woonfunctie en landbouwactiviteit.

Rondom de hoeve zijn begroeiingen en erfafscheidingen aanwezig, voornamelijk in de vorm van hagen, solitaire bomen en kleine boomgroepen.

Samengevat vormt de hoeve met haar erf, mestkuil en omliggende landschapselementen een waardevol ensemble waarin de historische agrarische functie nog duidelijk herkenbaar is. De leesbaarheid van de bouwfases, gecombineerd met de landschappelijke context, versterkt de erfgoedwaarde van de site en maakt haar tot een belangrijk referentiepunt binnen het regionale landbouwverleden.

Reden van de aanvraag

Het goed ligt in overstromingsgevoelig gebied. Hierbij is het plaatsen van een wadi ongewenst, mits dit een conflict geeft met de maatregelen die worden opgelegd in het kader van overstromingsveilig bouwen en het gebruiken van aangepaste machines en opslaglocaties. Het maaiveld dient hoger te liggen als het overstromingspeil, alsook dienen er geen constructies toegevoegd te worden, die als barrière werken en mogen er geen ophogingen voorzien worden die waterstroming zouden hinderen. Een wadi kan dit bijgevolg hinderen.

Bovendien is er momenteel een gunstig pré-advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij van kracht. Het advies is enkel geldig voor zolang de verbouwing beperkt blijft tot het bestaande bouwvolume en de nieuwe verhardingen beperkt blijven tot het oppervlak aan vergunde verhardingen. Terreinwijzigingen zoals toevoeging van wadi staat niet in functie van enige professionele landbouwactiviteit en kan dus in conflict komen met het advies afgeleverd door Agentschap Landbouw en Zeevisserij.

Onderstaande berekening (3) verantwoordt het vergoten van de hemelwaterput, waardoor dat de oppervlakte van de infiltratievoorziening alvast verkleind wordt. Het staat momenteel ook zo ingetekend op de plannen. Toch vragen wij met deze nota een afwijking aan voor deze infiltratievoorziening. We hopen bijgevolg hierbij een vrijstelling te bemachtigen.



Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden pluviaal, 2023

Toelichting op de afwijking

Op basis van de uitgevoerde watertoets, waarvan de details zijn opgenomen in de bijgevoegde tabel en berekeningen, blijkt dat het regenwaterhergebruik van de bestaande woning en diens uitbreiding aanzienlijk is in verhouding tot de op te vangen oppervlakte. Hierdoor kan een deel van de dakoppervlakte in mindering worden gebracht bij het bepalen van de vereisten voor hemelwaterbeheer. Door een grotere regenwaterput te voorzien dan wettelijk vereist, kan voldoende opslagcapaciteit gegarandeerd worden, waardoor de grootte van de infiltratievoorziening beperkt zal blijven.

Voorgestelde oplossing

In plaats van de wettelijk vereiste regenwaterput van 7.500 liter, wordt er een regenwaterput van 10.000 liter geïnstalleerd. Deze put is uitgerust met een ingebouwde voorfilter, waardoor de waterkwaliteit gewaarborgd blijft en het hergebruik van het regenwater voor toepassingen zoals het doorspoelen van toiletten en het gebruik van de buitenkraan en wasmachine(s) maximaal kan worden geoptimaliseerd. Alsook wordt een vertraagde afvoer voorzien.

De combinatie van een verhoogde opslagcapaciteit en hoog regenwaterhergebruik zorgt ervoor dat een aanvullende infiltratievoorziening geminimaliseerd wordt. Hierdoor wordt voldaan aan de hemelwaterverordening, terwijl de praktische uitvoering op het perceel geoptimaliseerd wordt.

Zoals bovenstaand vermeld, lijkt het ons wenselijk om de infiltratievoorziening te herzien, daar het plaatsen van een wadi mogelijk voor conflicten kan zorgen.

3. Berekening groter verbruik in verhouding tot dakoppervlakte

Berekening groter verbruik in verhouding tot dakoppervlakte				
Project	230025_Vandevelde			
Hergebruik	Aantal personen	2,00		Gemiddeld verbruik volgens Vlaamse milieumaatschappij 50% van verbruik water wordt herbruikt volgens GSV 2023
	Verbruik per persoon	85,00		
	Totaal hergebruik per dag	85,00		
Dakoppervlakte (m²)		134,94	m²	
Herschaald hergebruik per 100m²	coëfficiënt dakoppervlak	100,00	0,74	Vaste coëfficiënt / dakoppervlak Hergebruik per dak * dakoppervlak 62,99 Horizontaal af te lezen
			62,99	
Relatief hemelwaterputvolume (HWP)	inhoud regenwaterput	10000,00	10,00	Inhoud regenwaterput volgens addendum b25 / 1000 HWP * herschaald hergebruik per 100m² 7,41 Verticaal af te lezen
	dakoppervlak		134,94	
	relatief volume per 100m²		7,41	
In mindering te brengen		29,00	m² per 100m	af te lezen in tabel m² in mindering te brengen
		39,13		

Tabel 3: de oppervlakte die in mindering mag gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratievoorziening herschaald naar 100 m² dakoppervlakte bij een groter dan gemiddeld gebruik

		Relatief HWP-volume (m³/100 m²)												
Gebruik (l/dag/100 m²)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25
	20	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	40	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	60	18	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
	80	18	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
	100	19	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
	120	22	39	52	52	52	53	53	65	72	72	72	72	72
	140	23	40	56	56	58	69	71	73	75	75	76	76	76
	160	25	41	57	57	61	74	76	80	88	88	100	100	100
	180	25	46	58	58	63	74	81	93	100	100	100	100	100
	200	25	50	59	59	65	80	81	99	100	100	100	100	100
	250	26	50	76	76	77	93	100	100	100	100	100	100	100
	300	27	53	78	78	80	100	100	100	100	100	100	100	100
	400	30	56	83	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	500	30	58	84	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	1000	31	62	93	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Voorbeeld: een gebouw heeft een horizontale dakoppervlakte van 500 m². Het geschatte hergebruik per dag bedraagt 600 l/dag. Hieruit volgt dat het herschaalde hergebruik 120 l/dag/100 m² is. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 339 m³ voorzien. Het herschaalde volume van de hemelwaterput is bijgevolg 6 m³/100 m². Uit tabel 2 blijkt dat dit overeenkomt met een dakoppervlakte van 47 m²/100 m². Bijgevolg mag een 235 m³ in rekening gebracht worden op basis waarvan de infiltratievoorziening gedimensioneerd wordt, in plaats van een oppervlakte van 470 m² (500 m² - 30 m²).