

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2024012120	2024/17

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 15 APRIL 2024 TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **Abdellati Ahmed**, met als contactadres **Oudestraat 53, 9600 Ronse**, werd per beveiligde zending verzonden op 27/01/2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 11/03/2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, **gelegen Aatstraat 107**,
kadastraal bekend: 2^e afdeling, sectie C, nummer 0379 X 2

Het betreft een aanvraag tot **regulariseren van het verbouwen van een rijwoning**.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- ~~de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten~~
- ~~het verkavelen van gronden~~

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.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar van de stad Ronse bracht op 11-04-2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Na overweging van dit advies motiveert het College van Burgemeester en Schepenen zijn standpunt als volgt:

Feiten / context / motivering

De aanvraag van Abdellati Ahmed, met adres Oudestraat 53, 9600 Ronse, ingediend op 27 januari 2024, houdende het regulariseren van het verbouwen van een rijwoning, gelegen Aatstraat 107, kadastraal Ronse 2^e afdeling, sectie C, nummer 0379 X 2;

1. ALGEMEEN

1.1 Bestemmingsplannen

Volgende plannen zijn van toepassing voor de betrokken locatie:

- Gewestplan Oudenaarde (KB 24.02.1977 en wijziging BVR 29.10.1999): **woongebied**
- PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied (BD 22.12.2008): **stedelijk gebied**

1.2 Ligging

De woning is gelegen:

- langs de Aatstraat, een gemeenteweg met rooiplan (KB 30.10.1926)
- in een centrumgebied volgens het zoneringsplan (Besluit VI. Regering 01/07/2022)
- in een zone die niet gevoelig is voor grondverschuivingen volgens de studie KU Leuven van 28.08.2007.

1.3 Vergunningenregister

In het vergunningenregister zijn voor deze locatie geen dossiers terug te vinden.

1.4 Openbaar onderzoek

De aanvraag diende **niet aan een openbaar onderzoek onderworpen** te worden (BVR 25.04.2014).

1.5 Adviezen

Standpunt aanpalende (BVR dd° 25.04.2014, art 83):

De eigenaars van de aanpalende percelen werden om hun standpunt gevraagd met betrekking tot de vergunningsaanvraag (wijziging scheidingsmuren).

De eigenaar van het linksaanpalend perceel heeft binnen de gestelde termijn volgende opmerkingen gemaakt: "Ik wil gewoon melden dat de huidige scheidingsmuur volledig op mijn eigendom is gebouwd. Mijn vader heeft die indertijd gezet, zelfs nog 25 cm dichter op onze grond. Ik ben ermee akkoord dat de buurman een nieuwe muur plaatst met isolatie ertussen. Mijn muur mag hij niet beschadigen."

➔ Deze opmerking is niet van stedenbouwkundige maar van burgerrechtelijke aard.

1.6 EPB

De aanvraag betreft het verbouwen van een woongebouw waarin energie verbruikt wordt om een binnenklimaat te realiseren voor mensen en waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling (met architect) vereist is. Er zal dus moeten voldaan worden aan de EPB-regelgeving.

1.7 Milieueffectenrapportage

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage I van de Europese richtlijn 85/337/EEG. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage II bij de richtlijn 85/337/EEG betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit (BVR van 01-03-2013, publicatie BS 29-04-2013). Het project is **bijgevolg niet mer-plichtig**.

1.8 Watertoets

De woning in voorliggende bouwaanvraag heeft geen omvangrijke oppervlakte en het perceel ligt niet in fluviaal, noch pluviaal overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart 2023). Het verbouwen en uitbreiden van de woning gaat gepaard met een aantal mitigerende maatregelen, zoals het plaatsen van een hemelwaterput van 5.000 liter met hergebruik en overloop naar een wadi in de achtertuin, zodat overtollig hemelwater kan infiltreren.

Gezien de verbouwingswerken o.a. werken aan de afwatering inhouden, alsook een uitbreiding achteraan, zal moeten worden voldaan aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023, van

toepassing vanaf 02 oktober 2023). Het rioleringsplan ingediend met de vierde projectversie (van 06.03.2024) geeft een wadi weer, die volgens de cijfers qua infiltratie-oppervlakte voldoet aan de GSVH. Het infiltratievolume staat echter niet vermeld.

Het voorliggende project heeft geen noemenswaardige invloed op het watersysteem. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid dd. 18 juli 2003 en -mits de wadi voldoet aan het minimale infiltratievolume- met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023.

1.9 Grondverschuivingstoets

Volgens de gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen (studie van de KULeuven dd. 28.08.2007 met betrekking tot massabewegingen in de Vlaamse Ardennen) is het perceel van de aanvraag gelegen in een zone zonder risico op grondverschuivingen. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat de vooropgestelde werkzaamheden geen activering van grondverschuivingen en/of een andere bodemdegradatie met zich mee zullen brengen.

1.10 Archeologie

Voor de aanvraag is geen bekrachtigde archeologienota vereist.

2. BEOORDELING STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

2.1 Toetsing stedenbouwkundige voorschriften en decretale beoordelingselementen

- De werken binnen de aanvraag zijn in overeenstemming met de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen zoals vermeld in punt 1).
- Er vindt geen ontbossing plaats.
- De werken en handelingen zijn niet in tegenstrijd met direct werkende normen, doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden.
- De woning is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- De woning wordt niet getroffen door een rooilijn of achteruitbouwlijn, en is tevens niet gelegen binnen een reservatiestrook.

2.2 Toetsing goede ruimtelijke ordening

A) Situering en omschrijving van de werken

Het betreft een woning gelegen binnen het verstedelijkt gebied ten zuidoosten van de stadskern langs een binnenstedelijke invalsweg tot de stad. Aan de overzijde van de straat vinden we hoofdzakelijk vrijstaande woningen terug, terwijl er aan de eigen straatzijde een aaneengesloten rij van woningen staat.

De betrokken woning is een rijwoning van anderhalve bouwlaag onder zadeldak, met aansluitende een kleine achterbouw onder plat dak en een overdekt terras.

Onderhavige aanvraag beoogt het verbouwen van het hoofdvolume, het slopen van de achterbouw en overkapping en het oprichten van een nieuwe aanbouw onder plat dak. De werken waren reeds aangevangen (achterbouw afgebroken, dakuitbouw verhoogd, ...) doch werden stilgelegd. Het betreft dus deels een regularisatie.

B) Functionele inpasbaarheid

De woning is gesitueerd in een zone die volgens het gewestplan Oudenaarde bestemd is als woongebied. Deze aanvraag houdt geen wijziging in van de actuele functie wonen en is bijgevolg verenigbaar met de geldende bestemmingsvoorschriften.

C) Cultuurhistorische aspecten

De woning is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en is evenmin beschermd als monument. Door de vooropgestelde werken komen geen erfgoedwaarden in het gedrang.

D) Bodemreliëf

De aanvraag gaat gepaard met een beperkte wijziging van het reliëf van de bodem. Enerzijds wordt een wadi uitgegraven halverwege de tuinzone, anderzijds wordt achter het hoofdvolume een pakket aarde uitgegraven om de nieuwe achterbouw en het aansluitende terras op hetzelfde niveau als het gelijkvloers te kunnen oprichten. Het reliëf van de achterliggende tuinzone blijft ongewijzigd. Via een trap wordt het niveauverschil tussen terras en de hoger gelegen tuinzone overbrugd.

E) De schaal, de visueel-vormelijke elementen en het ruimtegebruik

De woning heeft een bescheiden volume en bestond op het gelijkvloers uit een leefruimte aan straatzijde, en achterliggend een keuken/eetplaats, met aansluitend nog een kleine berging. De keuken gaf uit op een klein overdekt terras en achterliggend de tuinzone. Via een trap vanuit de leefruimte was er toegang tot de verdieping, waar aan straatzijde een slaapkamer en aan de achterzijde een badkamer was ingericht. Om deze laatste een bruikbare oppervlakte en hoogte te geven werd aan de achterzijde van het zadeldak een gevelbrede en vrij hoge dakuitbouw aangebracht. Deze was eerder atypisch in die zin dat hij een hellend dak heeft en echt bovenop het dak werd geplaatst. Aan de achterzijde werd de gevel van het hoofdvolume doorgetrokken in de dakuitbouw.

In voorliggende aanvraag wordt er op het gelijkvloers een inkomhal/traphal gecreëerd van waaruit aan straatzijde een bureauruimte, vervolgens een technische ruimte en - via een sas - de leefruimte toegankelijk zijn. In dat sas wordt, onder de trap, een toilet ingericht. De leefruimte wordt ondergebracht in de nieuwe aanbouw en bestaat uit een salon/zithoek en aansluitend een open keuken met eetruimte. Deze geeft via een schuifraam uit op het terras (in dolomiet, 3,41m x 4,50m) en vervolgens is via een trap de hoger gelegen tuinzone toegankelijk. Op de verdieping wordt een kleine overloop gecreëerd van waaruit de slaapkamer aan straatzijde, de slaapkamer aan de achterzijde (in de dakuitbouw) en tussenin een douchekamer bereikbaar zijn. Onder het dak is er nog een zolderruimte, maar het zolderluik ontbreekt op de plannen.

Om de verdieping ruimer te maken wordt de dakuitbouw verder opgehoogd en via een plat dak verbonden met het zadeldak. Daarnaast wordt ook de dakhelling achteraan minder scherp, waardoor het niet meer aansluit op het dak van de linksaanpalende (nr. 109). Door de ietwat speciale situatie dat de hoofdvolumes van deze woningen in elkaar haken (geen rechte interne scheimuur) is het deel schuin dak waarvan de helling wordt afgevlakt breder dan de dakuitbouw. Het schuine dak van de betrokken woning steekt daardoor aan de achterzijde maar deels uit boven het dak van de buur.

De nokhoogte en de kroonlijsthoogte aan straatzijde wijzigen niet, maar de kroonlijsthoogte aan de achterzijde wordt opgetrokken tot 6,10m. De bestaande bouwdiepte van 10,74m wijzigt naar 15m, op de verdieping blijft de bestaande bouwdiepte van 8m behouden.

De nieuwe aanbouw op het gelijkvloers wordt afgewerkt met een plat dak, voorzien van 2 lichtkoepels. De nieuwe achtergevel, enerzijds van die aanbouw maar ook van de dakuitbouw, wordt afgewerkt met crépi. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC.

De aanvraag omhelst tevens het plaatsen van buitengevelisolatie en crépi op de voorgevel. De werken beogen het behouden van de bestaande muur, het aanbrengen van een laag isolatie van dikte 12cm en tot slot het aanbrengen van de eindafwerkingslaag crépi in wit-grijze kleur, met (samen) een dikte van 1,5cm à 2cm. De totale dikte van de nieuwe gevelbekleding komt zo op maximaal 14cm. Onderaan wordt de gevel afgewerkt met een gecementeerde plint (hoogte variërend). Dit is aanvaardbaar, gezien de isolatielaag en de gevelafwerking niet meer dan 14 cm buiten de rooilijn uitsteken. De aan te brengen isolatielaag mag niet verankerd worden in het openbaar domein (er mag m.a.w. geen bijkomende funderingszool worden gegoten ter hoogte van de voorgevel). De nieuwe gevelbekleding moet integraal bevestigd worden aan de bestaande voorgevel, boven het niveau van het trottoir.

Om het gelijkvloers van de woning integraal op hetzelfde niveau te krijgen zonder buitensporige afgravingen te moeten doorvoeren in de tuinzone, wordt gekozen voor het vloerpeil in de achterste kamer van de bestaande woning(+0,22m). De ophoging die hiermee gepaard gaat in de eerste ruimten achter de voorgevel zorgt voor een extra niveauverschil van 22cm ten opzichte van het peil van het voorliggende voetpad. Om dit niveauverschil op te vangen ter hoogte van de inkomdeur wordt een bijkomende dorpel voorgesteld, waarbij de voorzijde gelijk komt met de buitenzijde van de isolatie- en crepilaag. De dorpel komt aldus minstens gedeeltelijk op het openbaar domein terecht, **wat niet aanvaardbaar is**. Het bijkomende niveauverschil moet integraal binnen de dikte van de actuele voorgevel van de woning opgevangen worden.

De beoogde werken zijn qua inplanting, vormgeving en materiaalgebruik aanvaardbaar in de omgeving en dragen bij tot een verhoogde woonkwaliteit.

F) Private riolering en hemelwateropvang

De bepalingen van de GSVH 2023 – de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023 – zijn van toepassing.

Het perceel is volgens het zoneringsplan gelegen in een centrumgebied waarbinnen volgende voorschriften van toepassing zijn:

- *een gescheiden rioleringsstelsel (RWA en DWA) is verplicht.*
- *een regenwaterput met hergebruik is verplicht.*
- *een voorzuivering via een septische put (min. 2000 liter) is verplicht voor elke woning.*
- *afhankelijk van het aanwezig openbaar rioleringsstelsel in de straat dienen er twee aansluitingen te worden gerealiseerd of moeten de RWA en de DWA voorbij de rooilijn worden samengevoegd tot één aansluiting.*

Volgens de GSVH zou er voor de totaal aangesloten dakoppervlakte (78 m²) een hemelwaterput van 5.000l moeten voorzien worden. Op het rioleringsplan zien we dat er een hemelwaterput van die grootte voorzien wordt onder het terras. Aangezien de nieuwe hemelwaterput voldoet aan de GSVH kan voor het bepalen van de afwaterende oppervlakte voor de infiltratievoorziening een

aftrek van 30m² toegepast worden. De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt volgens de GSVH minimaal 8% van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte. Op de plannen staat vermeld dat het terras wordt aangelegd in waterdoorlatend materiaal (dolomiet) en zou het water dus ter plaatse moeten kunnen infiltreren. Dan rest enkel nog de dakoppervlakte (78m²) waarvan 30m² wordt afgetrokken, wat op 48m² komt. De infiltratieoppervlakte bedraagt dan 3,84m², de voorziene 6m² (1,5m x 4m) is bijgevolg voldoende. Het buffervolume van de infiltratievoorziening moet min. 33L/m² van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedragen, wat hier op 1584L komt. Op de plannen wordt geen inhoud van de wadi weergegeven, en het hemelwaterformulier werd niet aangepast en bevat nog de data van de foutieve en onvolledig PIV 1. Er zal dan ook als voorwaarde worden opgelegd dat het **minimale buffervolume van de wadi 1584L** moet bedragen. Enkel dan voldoet de wadi, met diepte van 0,40m, aan de bepalingen van de GSVH.

De wadi wordt ingeplant halverwege de tuinzone, op 1,70m van de linker perceelsgrens en 1m van de rechter perceelsgrens. Aangezien de tuinzone en dus de wadi hoger ligt dan het hemelwaterput wordt er een pompput voorzien, eveneens onder het terras, om het water van de overloop van de hemelwaterput naar de wadi te pompen.

Er wordt in hergebruik van het hemelwater voorzien voor "één toilet, dienstkranen op het terras en in de berging, en de uitgietsbak in de berging." Dit is onvoldoende, de GSVH legt op dat ook **elk toilet én de wasmachine moeten aangesloten worden op hemelwater**.

Op het rioleringsplan wordt ook een **septiek** voorzien onder de berging in het hoofdvolume. Er dient volgens de voorschriften van de VMM **minimum 2.000L** voorzien te worden, maar er wordt slechts een septiek van 1.500L voorzien op de plannen. Het voorgestelde voldoet dus niet en de vereiste minimuminhoud zal daarom opgenomen worden in de voorwaarden.

Daarnaast merkt de GOA ook op dat er gesproken wordt van hergebruik van hemelwater voor (o.a.) een dienstkraan en uitgietsbak in de berging. Op het rioleringsplan is er echter geen DWA afvoer te zien vanuit de berging.

Het rioleringsplan moet dus op verschillende punten aangepast of aangevuld worden. In de voorwaarden van de vergunning zal worden opgelegd dat de aanvrager een nieuw rioleringsplan aan de dienst Omgeving moet bezorgen alvorens van de vergunning gebruik te maken om de werken te hervatten. Daarbij moeten alle gestelde voorwaarden strikt gerespecteerd worden.

3. CONCLUSIE

De aanvraag is **onder voorwaarden** voor vergunning vatbaar.

Financiële impact

Niet van toepassing

Adviezen

Niet van toepassing

Relevante documenten

- Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 11 april 2024 met betrekking tot dit dossier;

Bevoegdheid / Rechtsgrond

- Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikel 56, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen;
- Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht;
- Het decreet van de Vlaamse Regering van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen;
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- Het decreet van de Vlaamse Regering van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en latere wijzigingen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II) en de indelingslijst gevoegd als bijlage, en latere wijzigingen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvorwaarden voor GPBV-installaties (VLAREM III) en latere wijzigingen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges (Procedurebesluit);
- Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuurscolleges (DBRC decreet);

Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 11 april 2024;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **15-04-2024**
HET VOLGENDE:

Artikel 1:

De aanvraag (OMV_2024012120 - 2024/17) tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het regulariseren van het verbouwen van een rijwoning, gelegen Aatstraat 107, aangevraagd door Abdellati Ahmed, wordt **vergund**;

Artikel 2:

Aan de vergunning worden volgende voorwaarden verbonden:

- 1. De verbouwing dient uitgevoerd te worden conform de projectversie, ingediend op 06.03.2024.**
- 2. Het verhogen van het vloerpeil van het gelijkvloers met 22cm mag niet gepaard gaan met het plaatsen van een bijkomende dorpel op het openbaar domein. Het bijkomende niveauverschil moet integraal opgevangen worden binnen de dikte van de actuele voorgevel.**
- 3. Van de vergunning kan slechts gebruik gemaakt worden nadat door de aanvrager een aangepast rioleringsplan bezorgd wordt aan de dienst Omgeving dat voldoet aan de gestelde voorwaarden:**

- a. **Het buffervolume van de wadi moet vermeld worden en minstens 1584L bedragen.**
 - b. **Elk toilet, ook op de verdieping, én de wasmachine moeten aangesloten worden op hemelwater. De aftappunten voor hemelwater moeten aangeduid worden op het rioleringsplan.**
 - c. **De septiek moet een minimale inhoud van 2.000L hebben.**
 - d. **Alle DWA-leidingen moeten op het rioleringsplan aangeduid worden, inclusief deze vanuit de berging.**
4. Bijkomende voorwaarden voor het private rioleringsstelsel:
- a. Er mogen geen onderdelen (leidingen, putten ...) van het privaat rioleringsstelsel vóór de rooilijn geplaatst worden. Op het openbaar domein mogen slechts één DWA uitlaat en één RWA uitlaat (overloop WADI) voorzien worden.
 - b. De RWA en de DWA dienen ofwel tot voorbij de rooilijn afzonderlijk aangesloten te worden op de respectievelijke straatrioleringen ofwel plaatselijk tot voorbij de rooilijn te komen om dan te worden samengevoegd tot één aansluiting op de (gemengde) straatriolering.
 - c. Zowel de RWA uitlaat als DWA uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.
 - d. Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.
 - e. Alle ondergrondse putten moeten te allen tijde toegankelijk zijn van bovenaf voor controle en onderhoud.
 - f. **De riolering van de woning zal onderhevig zijn aan een keuring.**
5. Ingeval de bestaande aansluiting op de openbare riolering niet opnieuw zou worden gebruikt, dan moet deze integraal buiten gebruik gesteld te worden. Indien door het onzorgvuldig afsluiten van bestaande aansluitingen schade zou worden veroorzaakt aan de openbare riolering tijdens latere funderingswerken/bouwwerken, zal deze worden verhaald op de bouwheer en/of zijn aannemer.
6. Grondverzet: De regelgeving van het grondverzet legt vast hoe u met uitgegraven bodem moet omgaan, en dat zowel op de plaats van ontgraving, als tijdens het transport tot en met de eindbestemming van de bodem. Bij alle stappen van het grondverzet moet aan bepaalde voorwaarden voldaan zijn. Op die manier kan de herkomst van een uitgegraven bodem steeds achterhaald worden. U moet zelf nagaan aan welke bepalingen van het grondverzet u moet voldoen bij het afvoeren van de bodem.
- Als het gaat om een klein volume uitgegraven bodem (minder dan 250 m³), moet u enkel in uitzonderingsgevallen een onderzoek laten uitvoeren. Uitzonderingen zijn bijvoorbeeld wanneer het gaat om verdachte grond (grond met een kans op bodemverontreiniging) of wanneer u de grond afvoert. Voor het uitgraven van de grond kan u contact opnemen met een grondwerker of aannemer.
 - Bij grotere werken, waarbij het grondverzet meer dan 250 m³ bedraagt, is een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem meestal verplicht.

7. De isolatielaag en de gevelafwerking mogen niet meer dan 14 cm buiten de rooilijn uitsteken. **De aan te brengen isolatielaag mag daarbij niet verankerd worden in het openbaar domein (er mag m.a.w. geen bijkomende funderingszool worden gegoten ter hoogte van de voorgevel), maar moet integraal bevestigd worden aan de bestaande voorgevel, boven het niveau van het trottoir.**
8. Bij afbraak en wederopbouw van de woning in de toekomst zal de rooilijn onvoorwaardelijk opnieuw moeten gerespecteerd worden.
9. Voor een inname van het openbaar domein (plaatsen van container/stelling/ bouwmaterialen) moet de bouwheer of zijn aannemer een vergunning aanvragen bij de stedelijke dienst mobiliteit (signalisatie@ronse.be of 055/232.753).
10. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden.
11. Bij gevelwerken (zijnde reinigingen en/of herstellingen) en/of afbraakwerken dient o.a. een globale beveiliging opgetrokken te worden die het vallen van stof en/of van steenslag naar de openbare weg en burens tot een minimum beperkt. Bij werken die uitzonderlijk veel stof teweeg brengen zal gezorgd worden voor regelmatige bevochtiging van de werfzone.
12. De te verbouwen gevels dienen in die mate afgewerkt te worden zodat geen afbreuk gedaan wordt aan het architectonisch karakter van het geheel.
13. Alle bouwmaterialen en puin dienen op geregelde tijdstippen tijdens de werken en in elk geval onmiddellijk na het beëindigen van de werken van het terrein en/of het openbaar domein afgevoerd te worden.
14. In de niet rechtstreeks verluchtbare ruimten mogen geen warmwatertoestellen op basis van een vlam geplaatst worden indien er geen goede luchttoevoer voor de verbranding en een volwaardige afvoerbuis voor de verbrandingsgassen kan gerealiseerd worden (CO –gevaar) (indien in dergelijke ruimte toch een toestel moet geplaatst worden voor de warmwatervoorziening op basis van een vlam, dan moet geopteerd worden voor een toestel van het type C).
15. Conform het decreet, houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, goedgekeurd op 01.06.2012 en van kracht sinds 01.01.2013 moet de woning uitgerust zijn met voldoende rookmelders. Meer info:
<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/rookmelders-zijn-verplicht-woningen-om-conform-te-zijn>

Artikel 3:

Aan de vergunning worden geen lasten verbonden.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die 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.

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 inkennisstelling van de stopzetting.

§ 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, 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college van burgemeester en schepenen:

