

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2023169722	2023/285

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 29 APRIL 2024 TOT WEIGERING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **Verstraete Ann-sofie en Vanderstraeten Maxim**, met als contactadres **Haagstraat 86B, 9890 Gavere**, werd per beveiligde zending verzonden op 24/12/2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 22/01/2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, **gelegen Maquisstraat**, kadastraal bekend:

2^e afdeling, sectie C, nummer 2333 B

2^e afdeling, sectie C, nummer 2333 A

Het betreft een aanvraag tot **bouwen van een vrijstaande eengezinswoning**.

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 26-04-2024 een ongunstig advies uit.

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

Feiten / context / motivering

De aanvraag van Verstraete Ann-Sofie – Vanderstraeten Maxim, met adres Haagstraat 86B, 9890 Gavere, ingediend op 24 december 2023, houdende het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning, gelegen Maquisstraat , kadastraal Ronse 2^e afdeling, sectie C, nummer 2333 B 2^e afdeling, sectie C, nummer 2333 A ;

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 met landelijk karakter – natuurgebied
- PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied (BD 22.12.2008): **buitengebied**
- **verkaveling Van Impe** (CBS 13-12-2021): **lot 1**

1.2 Ligging

De bouwplaats is gelegen:

- langs de Maquisstraat, een gemeenteweg zonder rooiplan (Atlas der Buurtwegen).
- in een individueel te optimaliseren buitengebied volgens het zoneringsplan (Besluit VI. Regering 01/07/2022)
- in een zone met variabele gevoeligheid (niet gevoelig tot zeer gevoelig) voor grondverschuivingen volgens de studie KU Leuven van 28.08.2007.

1.3 Vergunningenregister

In het vergunningenregister zijn voor deze locatie volgende dossiers terug te vinden:

- 13-12-2021: vergunning voor het verkavelen van een perceel

1.4 Openbaar onderzoek

Aangezien de aanvraag een verzoek tot afwijking van de verkavelingsvoorschriften omvat, diende de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen te worden (BVR 25.04.2014):

PV OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd **van 29-01-2024 t.e.m. 27-02-2024** en werd aangekondigd door:

- aanplakking in het stadhuis
- aanplakking ter plaatse
- publicatie op de webstek van de stad Ronse
- individuele kennisgeving

Er werden binnen de termijn van het openbaar onderzoek **geen** bezwaarschriften ontvangen.

1.5 Adviezen

Verplichte externe adviezen (BVR dd° 25.04.2014):

- Agentschap Natuur & Bos, advies van 07-03-2024, **voorwaardelijk gunstig**:
 - o De IBA moet BENOR gekeurd worden, een jaarlijkse controle van het effluent en de werking van de IBA door een erkend deskundige is noodzakelijk;
 - o De wadi mag enkel bestaan uit natuurlijke materialen;
 - o Er mag GEEN huishoudelijk afvalwater in de wadi terechtkomen. Wanneer de overloop van de IBA enkel in de wadi terecht kan, moet de wadi gerealiseerd worden in het woongebied;
 - o De inrichting van het tuingedeelte binnen de bestemming natuurgebied kan enkel op een ecologisch verantwoorde manier gebeuren (geen invasieve exoten, bij voorkeur inheemse soorten, geen verhardingen of constructies,...)

Interne adviezen:

- Stedelijke Technische dienst, advies van 16-02-2024, voorwaardelijk gunstig : Alle dakoppervlakken in dit dossier dienen aangesloten te worden op de regenwaterput. Op de plannen zien we dat enkel de voorste dakhelft is aangesloten op de regenwaterput. Bovendien zien we dat de regenwaterafvoerpijp van de achterste dakhelft op niveau 1 een diameter heeft van 100 mm en op niveau 0 en -1 een diameter heeft van 90 mm, deze vernauwing is niet toelaatbaar.

1.6 EPB

De aanvraag betreft het bouwen 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 milieu-effectbeoordeling 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

Afgaand op de meest recente watertoetskaarten (2023) is het perceel niet gelegen in een fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag gaat gepaard met een toename aan dakoppervlakte en verharding, maar er worden ook mitigerende maatregelen genomen: er wordt een hemelwaterput voorzien met een inhoud van 10 000 liter met hergebruik, en ook een bovengrondse infiltratievoorziening achterin de tuinzone.

Voor betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens:

- de doelstellingen van artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid
- de bepalingen van de GSVH 2023, de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023, van toepassing vanaf 2 oktober 2023

Hoewel de datablokken mbt de hemelwaterverordening binnen dit dossier niet correct werden ingevuld (zo werd op het inplantingsplan de parkeerzone aangeduid met een helling van minder dan 2%, terwijl deze in werkelijkheid 3,5% afhelt richting de tuinzone, waardoor ze ingecalculeerd moet worden in de afwaterende oppervlakte), blijken de mitigerende maatregelen te voldoen aan de bepalingen van de GSVH 2023.

Mits correct uitvoeren van deze mitigerende maatregelen valt er van het project geen negatieve impact te verwachten op de lokale waterhuishouding.

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 met variabel risico voor grondverschuivingen. In de zone waar zal gebouwd worden, loopt het risiconiveau op van matig tot zeer hoog. De meer riskante zones bevinden zich dieper op het terrein. De nodige omzichtigheid is geboden tijdens de uitvoering van de werken.

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 maar **niet met die van de verkaveling** zoals vermeld in punt 1.1. De aanvrager verzoekt, op basis van artikel 4.4.1 van de VCRO, af te wijken van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de inplanting van de woning. De aanvrager wenst de voorbouwlijn t.o.v. de Maquisstraat op 14m te brengen ipv het voorgeschreven maximum van 8m. Om deze reden werd de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek.

- Er vindt geen ontbossing plaats.
- De werken en handelingen zijn niet in tegenstrijd met direct werkende normen, doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden, zoals blijkt uit de ingewonnen adviezen.
- De bouwplaats is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- De bouwplaats 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

De betrokken percelen zijn gelegen langsheen de Maquisstraat, een gemeenteweg in het buitengebied van de stad Ronse, en maken deel uit van een woonlint. In de omgeving komen hoofdzakelijk ééngezinswoningen voor. Deze woningen worden gekenmerkt door verschillende typologieën en bouwstijlen.

De aanvrager wenst op voorliggend perceel een vrijstaande eengezinswoning op te richten.

B) Functionele inpasbaarheid

De aanvraag beoogt het oprichten van een eengezinswoning, een invulling die zich inpast zowel binnen de op dit perceel geldende verkaveling, als binnen de mogelijkheden van de onderliggende ruimtelijke bestemming, zijnde woongebied met landelijk karakter.

C) Cultuurhistorische aspecten

n.v.t.

D) Bodemreliëf

Zoals hoger reeds bleek is het perceel gelegen in een gebied met variabele gevoeligheid voor grondverschuivingen, waarbij binnen de te bebouwen zone het risico oploopt tot 'matig'. Het terrein helt naar achteren toe sterk af en daar wordt de gevoeligheid aan grondverschuivingen ook groter. Deze vaststelling was eerder bij de verkavelingsvergunning al de hoofdreden waarom de voorbouwlijn werd beperkt tot 8m vanaf het openbaar domein. Vanuit deze optiek is het dan ook absoluut niet aangeraden dit voorschrift nu opzij te schuiven.

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

De aanvrager wil op voorliggend perceel een vrijstaande eengezinswoning oprichten en wenst hierbij af te wijken van de in het vergunde verkavelingsplan vastgelegde inplanting. De argumenten die hiervoor worden aangevoerd, kunnen echter niet worden weerhouden:

- *een diepere inplanting biedt een veiligere en meer functionele toegang tot het perceel*: er is geen enkele reden om aan te nemen dat het huidige verkavelingsplan veiligheidsrisico's inhoudt wat betreft toegang tot het perceel. Ook in het toenmalige gunstig advies van de Stedelijke Dienst

Mobiliteit (04-10-2021) wordt geen gewag gemaakt van een potentieel risicovolle situatie.

- *het nieuwe voorstel zorgt voor “een betere landschappelijke integratie in functie van het hellend terrein”*: dit argument staat diametraal tegenover de reden waarom de voorbouwlijn destijds überhaupt op 8m werd vastgelegd. Hoe dieper op het perceel, hoe groter de hellingsgraad.
- *de woningen op aanpalende percelen staan dieper ingeplant*: deze vaststelling is correct. De woningen in kwestie zijn echter enkele decennia oud en staan ingeplant op percelen waar de hellingsgraad minder hoog blijkt. Bovendien speelt het principe van voortschrijdend inzicht eveneens binnen de ruimtelijke ordening. Wat toen aanvaardbaar was, is dat niet noodzakelijk nog op vandaag.

De inplanting van de woning op 8m van de grens van het openbaar domein is als specifieke voorwaarde aan de verkavelingsvergunning toegevoegd, net omwille van het sterk afhellend karakter van het terrein. Bovendien kan de verkaveling (CBS 13-12-2021) bezwaarlijk als voorbijgestreefd bestempeld worden. Er bestaat op vandaag dan ook geen gegronde reden om aan dit specifieke verkavelingsvoorschrift voorbij te gaan. Voorliggende aanvraag kan bijgevolg enkel negatief geadviseerd worden.

F) Privaat rioleringsstelsel en hemelwaterafvoer

Gezien de onverzoenbaarheid van de voorgestelde inplanting met de verkavelingsvoorschriften is ook een afweging van het afwateringsstelsel niet langer aan de orde. Met het oog op een eventuele nieuwe aanvraag is het wel aangewezen rekening te houden met de voorwaarden geformuleerd in zowel het advies van het Agentschap Natuur en Bos (07-03-2024), als in het advies uitgebracht door de Stedelijke Dienst Infrastructuur (16-02-2024).

3. CONCLUSIE

De gevraagde afwijking van het verkavelingsplan is gezien het sterk afhellend karakter van het terrein niet aanvaardbaar. De aanvraag is bijgevolg **niet voor vergunning vatbaar**.

Financiële impact

N.v.t.

Adviezen

N.v.t.

Relevante documenten

- Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 26 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 26 april 2024;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **29-04-2024** HET VOLGENDE:

Het College van Burgemeester en Schepenen **WEIGERT** de aanvraag.

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossierkosten;
- 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 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:

