

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2020113961	2020/199

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

De aanvraag ingediend door **Pot Geoffrey**, met als contactadres **Broeke 236, 9600 Ronse**, werd per beveiligde zending verzonden op 08/09/2020.

De bevoegde overheid heeft bijkomende stukken opgevraagd op 01/10/2020 en hiervoor een termijn voorzien ten laatste op 04/10/2020. Deze bijkomende stukken werden ontvangen op 01/10/2020.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 05/10/2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Oudestraat 195**,
kadastraal bekend: 1^e afdeling, sectie B, nummer 0132 A

Het betreft een aanvraag tot **wijzigen van de bestemming van wonen naar vakantieverblijf**.

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 19-11-2020 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

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

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);

Relevante documenten

- De aanvraag van **Pot Geoffrey**, met adres Broeke 236, 9600 Ronse, ingediend op 8 september 2020, houdende het wijzigen van de bestemming van wonen naar vakantieverblijf, gelegen **Oudestraat 195**, kadastraal Ronse 1^e afdeling, sectie B, nummer 0132 A ;
- Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 19 november 2020 met betrekking tot dit dossier;

Feiten / context / motivering

1. ALGEMEEN

1.1 Bestemmingsplannen

Volgende plannen zijn van toepassing voor het betrokken perceel:

- Gewestplan Oudenaarde (KB 24.02.1977 en wijziging BVR 29.10.1999): **woongebied (50.00 m) en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.**
- PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied (BD 22.12.2008): **stedelijk gebied**

1.2 Ligging

De woning is gelegen:

- langs een buurtweg (nr. 55) met rooiplan (KB 19.01.1927). Op het perceel loopt een trage weg (nr. 72 tris).
- in een collectief te optimaliseren buitengebied volgens het zoneringsplan dd° 09.06.2008.
- in een zone met matige (gele zone) tot hoge (oranje zone) gevoeligheid voor grondverschuivingen (studie KUL dd° 28.08.2007).

De Oudestraat (Oude kruisberg) is aangeduid als beschermd monument en de kasseiweg is vastgesteld als bouwkundig erfgoed.

1.3 Vergunningenregister

In het vergunningenregister zijn voor hetzelfde perceel volgende dossiers terug te vinden:

- 06.07.2009: vergunning voor het wijzigen van de bestemming van een pand van woning naar berging

1.4 Openbaar onderzoek

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

1.5 Adviezen

Verplichte externe adviezen (BVR dd° 25.04.2014):

- Agentschap Omgeving – onroerend erfgoed, advies dd° 14.10.2020. **Het agentschap wenst geen advies uit te brengen (niet vereist). Er dient wel rekening gehouden te worden met de archeologiewetgeving indien van toepassing.**

Interne adviezen:

- Technische dienst, advies dd° 17.11.2020, voorwaardelijk **gunstig**
- Hulpverleningszone BVLAR, advies dd° 10.11.2020, voorwaardelijk **gunstig**
- Mobiliteit, advies dd° 08.10.2020, **gunstig**
- Toerisme, advies dd° 05.11.2020, **gunstig. De aanvraag kadert binnen de doelstelling om een kwaliteitsvol logiesaanbod uit te bouwen in Ronse**

1.6 EPB

De aanvraag betreft een gebouw met een beschermd bouwvolume kleiner dan 3000 m³ en een aanvraag waarvoor de vereenvoudigde procedure wordt gevolgd. De medewerking van een architect is niet vereist. De energieprestatieregeling is **niet van toepassing**.

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

Het perceel ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. Door de voorgestelde werken komt er geen extra verharde oppervlakte / dakoppervlakte bij. Hierdoor kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van de werken op de lokale waterhuishouding beperkt is.

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, gecoördineerd op 5 juni 2018 en de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de stedelijke verordening inzake hemelwater (gemeenteraad

30.01.2012), goedgekeurd door de Bestendige Deputatie dd. 29.03.2012 en van kracht sinds 01.07.2012.

Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid dd. 18 juli 2003, gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 19 juli 2013, en met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013.

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 matig tot hoog risico voor grondverschuivingen. De aangevraagde werken vereisen geen ingrijpende wijzigingen van het reliëf. 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, 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

Het projectgebied is gesitueerd langs de Oudestraat, een parallelweg met de Kruisstraat, die tegen de noordelijke heuvelrug oploopt richting Oudenaarde. Het begin van de straat wordt gekenmerkt door dense bebouwing van hoofdzakelijk grondgebonden eengezinswoningen op kleine percelen, verderop naar de Kruisberg latere villabouw.

De woning binnen de aanvraag betreft een vrijstaande bebouwing langs de Kruisberg, dewelke dwars staat ingeplant ten opzichte van de straat en bestaat uit 1 bouwlaag onder zadeldak. Langs de zuidzijde bevindt zich een uitbouw over bijna de volledige breedte van het zadeldak.

De aanvraag voorziet enkele beperkte verbouwingen aan de woning en de omvorming ervan tot een vakantiewoning.

B) Functionele inpasbaarheid

De betreffende woning is gelegen binnen een woongebied van het gewestplan Oudenaarde en maakt geen deel uit van een rechtsgeldige verkaveling, BPA of RUP. De aanvraag beoogt het wijzigen van de bestemming van het pand van woning naar vakantiewoning. De bestemming blijft wonen gerelateerd, waardoor de aanvraag verenigbaar is 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. De woning is echter gelegen langs de beschermde kasseistrook van de Oudestraat.

Monument sinds 30.03.1995:

“Beschrijving

Oude Straat, gekend als 'Oude Kruisberg' is als kasseiweg beschermd als monument.

Waarden

Oude Straat 'Oude Kruisberg' is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:

industrieel-archeologische waarde

Deze kasseiwegen getuigen van een bepaalde, uiterst belangrijke en langdurige fase in de evolutie van infrastructuurwerken in casu de wegenbouw. Om industrieel-archeologische redenen zijn de technische kenmerken van langs- en dwarsprofielen, de fundering en afboording van belang.

historische waarde

Deze kasseiwegen zijn nog een van de laatste voorbeelden van een geplaveide wegverharding, een techniek die reeds ten tijde van de Romeinse militaire aanwezigheid werd toegepast bij de aanleg van heirbanen. Gedurende het 40-jarig bewind van Maria Theresia, van 1740 tot 1780, werden de eerste stenen wegen aangelegd.

sociaal-culturele waarde

De zeldzaam wordende kasseiwegen zijn zeer karakteristiek en geven aan het landschap een belangrijk, echt en onvervalst karakter. Ze worden door menig wandelaar, wielertoerist, wielrenner en sportliefhebber opgezocht om er zijn geliefde sport te beoefenen.

Inventaris bouwkundig erfgoed sinds 20.09.2010:

Deze kasseiweg is nog een van de laatste voorbeelden van een geplaveide wegverharding, een techniek die reeds ten tijde van de Romeinse militaire aanwezigheid werd toegepast bij de aanleg van heirbanen. Onder de heerschappij van Albrecht en Isabella, tijdens het begin van de 17de eeuw werden de straten in de steden geplaveid. Gedurende het 40-jarig bewind van Maria Theresia, van 1740 tot 1780, werden de eerste stenen wegen aangelegd.

De zeldzaam wordende kasseiwegen zijn zeer karakteristiek en geven aan het landschap een belangrijk, echt en onvervalst karakter.”

Het dossier werd ten gevolge hiervan voor advies overgemaakt aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. In het advies dd. 14.10.2020 wordt geen bezwaar geuit tegen de beoogde werken.

De beoogde werken hebben geen invloed op de beschermde straat.

D) Bodemreliëf

Het betreffende perceel is hellend in noordelijke en oostelijke richting. De aanvraag gaat niet gepaard met een ingrijpende wijziging van dit reliëf.

E) De visueel-vormelijke elementen

De woning ondergaat uiterlijk een aantal beperkte wijzigingen. In de noordgevel wordt een raam verkleind en in de westgevel wordt een houten uitbouw verwijderd en vervangen door een raam met dezelfde afmetingen.

Ter hoogte van de zuidgevel van het pand wordt een aangebouwd bijgebouw (overdekte staanplaats) verwijderd en wordt - om grondafschuiving te voorkomen - een keermuur geplaatst. Dit betreffen structurele werken met mogelijke impact op de constructieve delen van de woning en waarvoor de medewerking van een architect vereist is. Het wisselen van een raam en deur in de gevel houden geen constructieprobleem in en kunnen wel aanvaard worden. Ook in de oostgevel is de afbraak van een aangebouwd bijgebouw en het plaatsen van een nieuw raam enkel mogelijk mits de aanvraag wordt uitgevoerd met medewerking van een architect. De bestaande poort en het vervangen van de deuropening van de voormalige hooizolder door een raam binnen dezelfde afmetingen is wel aanvaardbaar.

De werken waarvoor de medewerking van een architect vereist is worden uit de aanvraag gesloten en zullen het voorwerp moeten uitmaken van een aanvullende omgevingsaanvraag.

F) Het ruimtegebruik

De aanvraag betreft een vrij ruime woning met in zijn huidige vorm een hal, leefruimte, keuken, toilet, bergingen en een garage op het gelijkvloers en 7 slaapkamers en een badkamer op de verdieping.

Na verbouwing blijft het gelijkvloers gemeenschappelijk met een leefruimte, multimediaruimte, twee afzonderlijke toiletten, berging, eetplaats en keuken. Op de verdieping worden 6 slaapkamers ingericht al dan niet met een eigen of gemeenschappelijke badkamer.

De beoogde indeling is functioneel en aanvaardbaar.

Uit het advies van de stedelijke brandweer blijkt dat de plannen niet duidelijk zijn op het vlak van evacuatie. Er dient bijgevolg extra aandacht uit te gaan naar de evacuatiemogelijkheden. Best wordt nog bijkomende duiding verstrekt aan de stedelijke brandweer.

G) De mobiliteitsimpact, de hinderaspecten en de veiligheid in het algemeen

Mobiliteitsadvies:

Beschrijving gebouw: vakantiewoning met 6 slaapkamers

1. Parkeermogelijkheden auto's

Parkeermogelijkheden op privaat terrein:

Er worden 5 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein die bereikbaar zijn via de oprit. De vakantiewoning heeft een grote gemeenschappelijke leefruimte en keuken en wordt dus enkel aan groepen verhuurd. Hierdoor vormt het geen probleem dat de geparkeerde voertuigen achter elkaar geparkeerd staan op de oprit.

Parkeermogelijkheden op openbaar domein

In de Oudestraat kan niet op het openbaar domein geparkeerd worden.

Parkeerbehoefte

In de vakantiewoning worden 6 slaapkamers voorzien. Gezien de ligging in het stadscentrum biedt het openbaar vervoer een goed alternatief. Voor de vakantiewoning wordt de parkeerbehoefte op 3 tot 5 auto's geschat.

=> er zijn geen parkeerproblemen te verwachten

2. Fietsenstalling

Op de ingediende plannen is geen fietsberging aangeduid. Er is geen garage bij de woning maar fietsen kunnen eventueel ook in de bijhorende tuin gestald worden.

3. Stockage afval

Op de ingediende plannen is geen afvalberging aangeduid. De afvalcontainer kan in de tuin gestald worden.

Conclusie: Gunstig advies

H) Private riolering en hemelwateropvang

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de stedelijke verordening inzake hemelwater (gemeenteraad 30.01.2012), goedgekeurd door de Bestendige Deputatie dd. 29.03.2012 en van kracht sinds 01.07.2012 zijn van toepassing.

Het perceel is volgens het zoneringsplan gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied. Het privaat rioleringsstelsel binnen de huiskavel zou als volgt samengesteld moeten worden:

- Er dient een gescheiden privaat rioleringsstelsel (DWA en RWA) voorzien te worden.
- Er dient een hemelwaterput voorzien te worden voor het hemelwater van de dakoppervlakken. Gezien de totale dakoppervlakte ongeveer 200.00 m² bedraagt, dient de inhoud van de regenwaterput(ten) **minimaal 10.000 liter** te bedragen. Van de te **voorzienne 10.000 liter** dient maximaal hergebruik voorzien te worden voor bv. toilet, wasmachine, schoonmaak, tuin.
- Er dient een voorzuivering via een septische put voorzien te worden. Gezien de ligging binnen een centrumgebied dient de inhoud van de septische put minimum 2000 liter te bedragen, afhankelijk van het aantal residenten (zie regelgeving VMM).
- De RWA en de DWA dienen plaatselijk tot voorbij de rooilijn te komen om dan te worden samengevoegd tot één aansluiting op de straatriolering.
- Alle putten moeten steeds bereikbaar zijn van bovenaf voor onderhoud en controle.
- Er mag geen water van het privéterrein afstromen op het openbaar domein.

Afgaand op de plannen kan gesteld worden dat er een gescheiden rioleringsstelsel wordt voorzien en dat het hemelwater wordt opgevangen in een opvangreservoir. De inhoud van de voorziene hemelwaterput wordt echter niet nader vermeld. Er is eveneens een septische put binnen het private rioleringsplan voorzien.

Gezien de aard van de aanvraag dient voor de private riolering rekening gehouden te worden met de voornoemde elementen. Bovendien is sinds 1 juli 2011 een keuring van de private waterafvoer **verplicht** vóór de eerste ingebruikname, bij belangrijke wijzigingen, na vaststellingen van een inbreuk op de wettelijke voorschriften of bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein.

3. BEOORDELING INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

/

4. CONCLUSIE

De aanvraag is onder voorwaarden **en met uitsluiting van de werken waarvoor de medewerking van een architect vereist is**, voor vergunning vatbaar.

Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 19 november 2020;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **23-11-2020** HET VOLGENDE:

Artikel 1:

De aanvraag (2020/199) tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming van wonen naar vakantieverblijf, gelegen Oudestraat 195 , aangevraagd door Pot Geoffrey, wordt **vergund**;

Artikel 2:

Aan de vergunning worden volgende voorwaarden verbonden:

1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

1) De werken kunnen slechts aangevraagd worden:

- a) nadat de aansluiting van het private rioleringsstelsel op de openbare riolering werd aangevraagd bij Farys - Aquafoon - 078/35.35.99. De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager.
- b) nadat een nauwkeurige staat en plaatsbeschrijving werd opgemaakt van de openbare infrastructuur (verharding, boordstenen, voetpad, parkeerplaatsen en andere aanhorigheden) waarlangs de nodige materialen zullen aangevoerd worden; deze staat en plaatsbeschrijving dient voorgelegd te worden aan de technische dienst van de stad.
- c) nadat de nodige gegevens zijn opgevraagd omtrent de ligging van alle nutsleidingen (riolering, water, gas, elektriciteit,... enz.) bij de technische dienst van de stad Ronse of de desbetreffende nutsmaatschappijen.

2) Voor een inname van het openbaar domein (plaatsen van container/stelling/bouwmaterialen) dient de bouwheer of zijn aannemer een vergunning aan te vragen bij de dienst mobiliteit (signalisatie@ronse.be of 055/232.753). Deze aanvraag dient ten laatste 1 maand voor aanvang van de werken ingediend te worden.

3) De bepalingen en voorwaarden van het brandpreventieverslag dd. 10.11.2020 van de hulpverleningszone Vlaamse Ardennen, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden. **Er wordt gevraagd bijkomende duiding te vertrekken omtrent de evacuatiemogelijkheden binnen het gebouw.**

4) De bepalingen van het advies 08.10.2020 van de dienst mobiliteit van de stad Ronse, maken integraal deel uit van deze vergunning.

5) De bepalingen van het advies dd. 05.11.2020 van de stedelijke dienst toerisme van de stad Ronse, maken integraal deel uit van deze vergunning. Zijnde:

- Het initiatief past binnen de doelstelling om een kwaliteitsvol logiesaanbod uit te bouwen in Ronse.
- We refereren naar het Vlaams Logiesdecreet: wie toeristen laat overnachten moet voldoen aan de regels van dit decreet: zie: www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet . Voor vragen omtrent het logiesdecreet kan u contact opnemen met logies@toerismevlaanderen.be of telefonisch op +32(0)2 504 04 00. Een heel handige folder met betrekking tot het logiesdecreet kan u hier terugvinden: <https://www.toerismevlaanderen.be/publicaties/het-vlaams-logiesdecreet-%C3%A9%C3%A9n-oogopslag>
Vanuit Toerisme Ronse adviseren we om zeker een erkenning aan te vragen bij Toerisme Vlaanderen, op die manier komt uw logies namelijk in aanmerking voor een comfortclassificatie, promotie en eventuele projectsubsidie.
- U kan vrijblijvend ook contact opnemen met de logiesconsulente van Toerisme Oost-Vlaanderen, mevr. Deborah Ongena, deborah.ongena@oost-vlaanderen.be of tel. +32(0)9 269 26 27
- Toerisme Oost-Vlaanderen ontwikkelde een sector website die ook voor startende logies ondernemers interessant kan zijn, zie www.sector.tov.be
- Als logiesverstrekker is er de mogelijkheid om een groene sleutel, een internationaal eco-label voor toeristische bedrijven te behalen – meer info op: www.groenesleutel.be.
- Toerisme Vlaanderen kent een toegankelijkheidslabel toe aan logies die inspanningen leveren om hun uitbating toegankelijk te maken – meer info op: <https://www.toerismevlaanderen.be/toegankelijkheidslabel>.
- De logiesverstrekkers van Ronse zijn verenigd in een vzw – Logies Ronse – contact Mevr. Natasia Fanariotis, natasiafanariotis@icloud.com
- Toerisme Ronse promoot de erkende logiesverstrekkers van Ronse via: www.visitronse.be en de facebook pagina van Toerisme Ronse.
U kan hieromtrent contact opnemen met Annelies Lenoir, diensthoofd Toerisme Ronse, annelies.lenoir@ronse.be – T +32(0)55 23 28 18.

6) De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 17.11.2020 van de stedelijke technische dienst, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

7) Het privaat rioleringsstelsel binnen de huiskavel zou als volgt samengesteld moeten worden:

- Er dient een gescheiden privaat rioleringsstelsel (DWA en RWA) voorzien te worden.
- Er dient een hemelwaterput voorzien te worden voor het hemelwater van de dakoppervlakken. Gezien de totale dakoppervlakte ongeveer 200.00 m² bedraagt, dient de inhoud van de regenwaterput(ten) **minimaal 10.000 liter** te bedragen. Van de te **voorzienne 10.000 liter** dient maximaal hergebruik voorzien te worden voor bv. toilet, wasmachine, schoonmaak, tuin.

- Er dient een voorzuivering via een septische put voorzien te worden. Gezien de ligging binnen een centrumgebied dient de inhoud van de septische put minimum 2000 liter te bedragen, afhankelijk van het aantal residenten (zie regelgeving VMM).
- 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 straatriolering.
- Alle putten moeten steeds bereikbaar zijn van bovenaf voor onderhoud en controle.
- Er mag geen water van het privéterrein afstromen op het openbaar domein.
- Er is een keuring van de private waterafvoer **verplicht** vóór de eerste ingebruikname, bij belangrijke wijzigingen, na vaststellingen van een inbreuk op de wettelijke voorschriften of bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein.

8) In de voortuinstroken kunnen enkel de strikt noodzakelijke opritten en toegangen naar het hoofdgebouw worden toegelaten. Het is wenselijk deze verhardingen aan te leggen met waterdoorlatende materialen.

9) De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden.

10) 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.

11) De te verbouwen gevel dient in die mate afgewerkt te worden zodat geen afbreuk gedaan wordt aan het architectonisch karakter van het geheel.

12) Alle bouwmateriaal 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.

13) 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).

14) 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>

2. MILIEUVOORWAARDEN

/

Artikel 3:

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er kan slechts gebruik gemaakt worden van onderhavige omgevingsvergunning nadat voor het wederrechtelijk slopen van de aangebouwde bijgebouwen een aanvraag tot omgevingsvergunning (regularisatieaanvraag) werd ingediend met de verplichte medewerking van een architect.

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 in kennisstelling 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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwtechnische 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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:



Linda VANDEKERKHOVE
Algemeen Directeur

i.o. Jan FOULON
Schepenen