

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2020116025	2020/191

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

De aanvraag ingediend door **Antrop Roberte**, met als contactadres **Bayauxlaan 33 bus 2.3, 8300 Knokke-Heist**, werd per beveiligde zending verzonden op 03/09/2020.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 28/09/2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Oude Vesten 17**,

kadastraal bekend:

3° afdeling, sectie E, nummer 0554 W

3° afdeling, sectie E, nummer 0554 X

Het betreft een aanvraag tot **opdelen van een hoekwoning in twee woonentiteiten**.

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 12-11-2020 een ongunstig 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 **Antrop Roberte**, met adres Bayauxlaan 33 bus 2.3, 8300 Knokke-Heist, ingediend op 3 september 2020, houdende het opdelen van een hoekwoning in twee woonentiteiten, gelegen **Oude Vesten 17**, kadastraal Ronse 3^e afdeling, sectie E, nummer 0554 W en 0554 X ;
- Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 12 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 met culturele, historische en esthetische waarde**
- PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied (BD 22.12.2008): **stedelijk gebied**

1.2 Ligging

De bouwplaats is gelegen:

- langs de Oude Vesten, een voormalige voetweg (nr.160) met rooiplan (KB 15.09.1928) en de Charles Vandendoorenstraat, een gemeenteweg met rooiplan volgens de Atlas van de buurtwegen.
- in een centrumgebied volgens het zoneringsplan dd° 09.06.2008.
- in een zone met lage gevoeligheid (groene zone) voor grondverschuivingen (studie KUL dd° 28.08.2007).

1.3 Vergunningenregister

In het vergunningenregister zijn voor hetzelfde perceel 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

Interne adviezen:

- Technische dienst, geen advies binnen de gestelde termijn
- Hulpverleningszone BVLAR, advies dd° 23.10.2020, voorwaardelijk **gunstig**
- Huisvesting, geen advies binnen de gestelde termijn

1.6 EPB

De aanvraag betreft een gebouw met een beschermd bouwvolume kleiner dan 3000 m³ en een aanvraag waarvoor de medewerking van een architect niet vereist is. De energieprestatieregelgeving 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 en /of 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 laag risico (groene zone) voor 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.
- Het gebouw is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- De aanvraag is, voor zover controleerbaar en afleesbaar van de plannen, niet in tegenstrijd met de regelgeving inzake toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor publiek toegankelijke gebouwen. De aanvrager dient erover te waken dat er bij verdere uitwerking en concrete realisatie van de aanvraag geen toestand ontstaat die in tegenstrijd is met de geldende verordeningen.
- Het gebouw 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 betreffende pand is gelegen op de hoek van de Oude Vesten, een straat die de voormalige begrenzing vormde van de oude binnenstad en de Charles Vandendoorenstraat, gekenmerkt door eind 19^{de} eeuwse rijhuizen, die de verbinding vormt tussen de Oude Vesten en het Kerkplein. In de nabijheid van de eigendom ligt de Grote Markt, de historische kern van de stad en het winkelcentrumgebied.

Het pand telt 3 bouwlagen en is voorzien van een schilddak en werd zonder vergunning opgedeeld in twee woonentiteiten.

Met voorliggende aanvraag wenst men deze opdeling alsnog te regulariseren.

B) Functionele inpasbaarheid

Het pand is gelegen binnen een woongebied met culturele, historische en esthetische waarde en maakt geen deel uit van een rechtsgeldige verkaveling, BPA of RUP. De aanvraag beoogt geen wijziging van de geldende bestemming wonen, maar een verdere uitbreiding, een densifiëring van deze bestemming. Strikt naar functie is de aanvraag verenigbaar met de geldende bestemming. Bij de afweging of een verdere verdichting mogelijk is op de voorgestelde locatie spelen echter nog andere factoren een rol, zoals oppervlakte, comfort, circulatiemogelijkheden, verlichting en verluchting,.... Deze elementen worden nader besproken in de volgende punten.

C) Cultuurhistorische aspecten en visueel – vormelijke elementen

De woning is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en is evenmin beschermd als monument. De woning heeft een karakteristieke voorgevel die binnen dit ontwerp niet wordt gewijzigd. Gezien de verbouwingswerken zich binnenin de woning situeren, wordt het straatbeeld niet gewijzigd.

D) Bodemreliëf

De aanvraag gaat niet gepaard met een wijziging van het reliëf van de bodem.

E) De schaal en het ruimtegebruik

Het pand werd opgedeeld in twee woonentiteiten van respectievelijk 34.00 m² ter hoogte van het gelijkvloers en een tweede entiteit ter hoogte van de verdiepingen met een oppervlakte van 82.46 m². Beide entiteiten hebben een afzonderlijke inkom, de inkom tot de woonentiteit op het gelijkvloers situeert zich op de hoek van het pand, de woonentiteit op de verdiepingen is bereikbaar door middel van een afzonderlijke inkom in de Charles Vandendoorenstraat.

Woonentiteit 1 (gelijkvloers)

De gelijkvloerse ruimten werden enige tijd terug gebruikt als handelsruimte, daardoor werden twee toegangen voorzien (een voor de handelsruimte, een voor het woongedeelte).

De beschikbare 34.00 m² op het gelijkvloers wordt onderverdeeld in een living/slaapruimte van ongeveer 25.28 m², een keuken van 6.42 m² en een WC+ douche van amper 2.52 m². De woonentiteit voldoet niet aan de gangbare oppervlaktes, die door de stad worden gehanteerd voor volwaardige woonentiteiten. Op basis van deze normen dient een entiteit te beschikken over een minimum van 65.00 m². Het pand is ook volledig ingesloten, waardoor er geen buitenruimte beschikbaar is. Er is slechts natuurlijke verlichting en verluchting mogelijk via een raam langs de Charles Vandendoorenstraat voor de slaapkamer en een twee ramen langs de Oude Vesten voor de living. Keuken, WC en douche beschikken niet over een mogelijkheid tot natuurlijke verlichting en verluchting. Deze entiteit is bijgevolg niet geschikt voor het onderbrengen van een woonfunctie, noch naar oppervlakte noch naar woonkwaliteit en comfort. Gezien de beschikbare ruimte is het omvormen van de ruimte tot een beperkt kantoor mogelijks een oplossing.

Woonentiteit 2 (verdiepingen)

De woonentiteit op de verdieping is met een leefoppervlakte van 82.46 m² wel voldoende ruim. De beschikbare oppervlakte wordt verdeeld in een living van 25.28 m² en een keuken van 9.50 m² ter hoogte van de eerste verdieping en een badkamer van 11.05 m² en twee slaapkamers van respectievelijk 16.42 m² en 9.16 m² ter hoogte van de 2^{de} verdieping. Onder het dak is er nog een beperkte zolderruimte. In tegenstelling tot de entiteit op het gelijkvloers kunnen alle ruimtes op een afdoende wijze verlicht en verlucht worden. Alle ruimtes beschikken over een aanvaardbare hoogte. Deze entiteit is op zich aanvaardbaar voor het onderbrengen van een woonfunctie.

Conclusie

Door het bestuur wordt een beleid gevoerd waarbij als gangbare norm voor volwaardige woonentiteiten de volgende oppervlaktenormen worden gehanteerd. Minimum oppervlakte voor een entiteit bedraagt 65.00 m², mits de gemiddelde oppervlakte voor alle entiteiten samen 75.00 m² bedraagt. De voorgestelde opdeling voldoet niet aan deze normen, voornamelijk de gelijkvloerse entiteit met een oppervlakte van slechts 34.00 m² biedt amper comfort en woonkwaliteit en is dus niet aanvaardbaar. De gemiddelde oppervlakte van 75.00 m² wordt met de voorgestelde opdeling ook niet gehaald. De gemiddelde oppervlakte van beide entiteiten bedraagt slechts 58.23 m². Gezien de opdeling niet mogelijk is zal de woning moeten worden hersteld als een ééngezinswoning of dient overwogen te worden - zoals reeds eerder vermeld - een bestemmingswijziging aan te vragen voor het omvormen van het gelijkvloers tot bijvoorbeeld een kantoorruimte en deze dan ook als dusdanig te gebruiken.

F) 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 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.*

Bij het dossier werd geen rioleringsplan gevoegd. Gezien de aard van de werken interne opdeling zonder het uitbreken van de bestaande vloeren, dienen geen aanpassingen aan het bestaand privaat rioleringsstelsel van de woning uitgevoerd te worden.

3. BEOORDELING INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

/

4. CONCLUSIE

De aanvraag is niet voor vergunning vatbaar.

Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 12 november 2020;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **16-11-2020** 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 dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Namens het college van burgemeester en schepenen:



Linda VANDEKERKHOVE
Algemeen Directeur

i.o. Jan FOULON
Schepen