Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2022012853	2022/28

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

De aanvraag ingediend door **2BUILD YOUR FUTURE - Wastyn Johan**,met als contactadres **Damweg 9, 8530 Harelbeke / Langeweg 63, 1790 Affligem**, werd per beveiligde zending verzonden op 01/02/2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 21/02/2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Sint-Ambrosiusstraat ,**

kadastraal bekend:

1e afdeling, sectie B, nummer 0537 V

Het betreft een aanvraag tot **gedeeltelijk wijzigen v/d inplanting v/e vergund project**.

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 21-04-2022 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 milieuvoorwaarden 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 **2BUILD YOUR FUTURE (Wastyn Johan)**, met adres Damweg 9, 8530 Harelbeke, resp. Langeweg 63, 1790 Affligem, ingediend op 1 februari 2022, houdende het gedeeltelijk wijzigen v/d inplanting v/e vergund project, gelegen **Sint-Ambrosiusstraat** , kadastraal Ronse 1e afdeling, sectie B, nummer 0537 V ;
- Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 21 april 2022 met betrekking tot dit dossier;

Feiten / context / motivering

1. ALGEMEEN

1.1 <u>Bestemmingsplannen</u>

Volgende plannen zijn van toepassing voor het betrokken perceel:

- 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 <u>Ligging</u>

Het perceel is gelegen:

- langs een gemeenteweg met rooiplan (KB 05.03.1932)
- 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 <u>Vergunningenregister</u>

In het vergunningenregister zijn voor hetzelfde perceel volgende dossiers terug te vinden:
<u>Stedenbouwkundige vergunningen:</u>

- 23.01.2006: positief attest slopen van een leegstaand fabrieksgebouw en het uitvoeren van een woonproject met 41 wooneenheden (meergezinswoningen en serviceflats)
- 15.10.2007: weigering voor bouwen 13 appartementen en 24 serviceflats na slopen bestaande bebouwing
- 28.04.2008: vergunning voor het bouwen van 13 appartementen en 22 serviceflats
- 22.05.2017: weigering voor het bouwen van een woonproject met 35 woonentiteiten
- 06.11.2017: vergunning voor het regulariseren van een bijgebouw

Vlarem:

- 07.08.2000: vergunning metaalbewerking
- 24.09.2012: vergunning voor het plaatsen van een transformator

ARAB:

- 04.03.1966 – 04.10.1998: vergunning voor weverij en confectie
- 14.04.1967 – onbepaald: weverij en confectie
- 30.11.1984 – 30.11.99: vergunning productie schoenen
- 06.05.1987 – 06.05.2017: vergunning voor het africhten van honden
- 27.11.56 – 27.11.1986: vergunning stookolietank 6.000 l

Omgevingsvergunningen:

- 14.01.2019: vergunning voor het bouwen van een woonproject (beslissing Deputatie 04.07.2019 – vergunning)
- 21.12.2021 weigering voor het gedeeltelijk wijzigen van de inplanting van een vergund project

1.4 Openbaar onderzoek

De aanvraag diende aan een openbaar onderzoek onderworpen te worden (BVR 25.04.2014):

PV OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd **van 28.02.2022 t.e.m. 29.03.2022** en werd aangekondigd door:

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

Gedurende de periode van openbaar onderzoek lag het dossier (digitaal) ter inzage in het stadhuis (loket dienst Omgeving).

De bezwaarschriften werden ingediend binnen de gestelde termijn en zijn aldus ontvankelijk.

INHOUD en BEOORDELING VAN DE BEZWAARSCHRIFTEN

1. **45°- regel**

   - *Door het verschuiven van het gebouw, 5 m dichter bij de perceelsgrens, wordt er op basis van de plannen niet voldaan aan de 45°-regel. In sommige bezwaarschriften wordt gesteld dat er geen wijzigingen kunnen worden vastgesteld ten opzichte van de vorige aanvraag die werd geweigerd. Vandaar dat de voorliggende aanvraag opnieuw dient te worden geweigerd.*

   - *In een ander bezwaarschrift worden wel wijzigingen vastgesteld ten opzichte van de vorige geweigerde aanvraag. In het bezwaarschrift wordt hiervoor verwezen naar gabarietsnede D-D, waarmee visueel wordt aangetoond dat de 45° wordt gevolgd. Volgens de bezwaarindiener is deze voorstelling echter misleidend, gezien wordt uitgegaan van een verhoogd maaiveld van 180 ter hoogte van de perceelsgrens, waar dit in werkelijkheid 161 bedraagt. Indien de 45°-lijn correct wordt uitgezet vanaf maaiveldniveau 161 wordt niet voldaan aan de 45°-regel. Hierdoor is er sprake van storende schaduwwerking en een afname van het zonlicht en onaanvaardbare hinder voor de assistentiewoningen op het aanpalende perceel.*

- **Door een materiële vergissing is de benaming van de plannen niet correct. Alle plannen zijn in het dossier aanwezig, maar de vergunde toestand wordt bij opening van het plan foutief omschreven als nieuwe toestand, waardoor er mogelijk verwarring is ontstaan over het al dan niet aanpassen van de plannen met het oog op het respecteren van de 45°-regel. Ter hoogte van de 2de bouwlaag wordt het volume echter effectief ingekort om aan de 45°-regel te kunnen voldoen. Het niveau vanaf welk punt de 45°-lijn wordt getrokken is inderdaad voer voor discussie. Het lijkt echter logisch dat er wordt gemeten op het eigen terrein ter hoogte van de perceelsgrens en niet op het terrein van de buur. Op basis van de doorsnede kan er dan inderdaad worden vastgesteld dat er beperkt hoogteverschil is tussen het eigen maaiveld ter hoogte van de perceelsgrens en het aanpalende perceel. Het verschil bedraagt echter maximaal 19 cm. Er dient redelijkerwijs vanuit gegaan te worden dat dit beperkte verschil in maaiveldniveau niet van die aard is dat er ineens storende schaduwwerking en afname van zonlicht zal zijn in de aanpalende assistentiewoningen en daardoor onaanvaardbare hinder zal ontstaan, zoals wordt aangegeven in het bezwaarschift. De afstand van de perceelsgrens tot aan de dichtstbijzijnde assistentiewoning bedraagt 5.00 m. Volume I staat op zijn dichtste punt op 9.48 m van de perceelsgrens. De totale afstand tussen beide panden bedraagt dan ook minimum 14.48 m. Gezien de afstand tussen beide panden kan er dan ook vanuit gegaan worden dat de hinder uiterst beperkt zal zijn. BEZWAAR DEELS GEGROND**

2. <u>Wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke plannen</u>

- *Op de nieuwe plannen zijn er ook bijkomende parkeerplaatsen en terrassen terug te vinden. Ook het bouwvolume is groter dan bij de oorspronkelijk ingediende plannen (zie foto's inplantingsplan bij het bezwaarschrift). Dit allemaal terwijl de bouwheer doet uitschijnen dat het gebouw enkel 5 m wordt verschoven. Bezwaarindiener kan zich niet van de indruk ontdoen dat de aanvrager de zaken anders voorstelt dan in werkelijkheid het geval is.*

- **De wijzigingen ter hoogte van de parkeerplaatsen zijn het gevolg van het achteruit schuiven van blok I. Daar waar in de vergunning uit 2019, dwarsparkeren werd vooropgesteld in 24 carports en een ondergrondse parkeergarage, vergt de gewijzigde inplanting een aanpassing van de omgevingsaanleg. Er worden 10 afgesloten parkeerplaatsen, 4 overdekte parkeerplaatsen en 5 staanplaatsen in de langsrichting voorzien tegen de noordelijke perceelsgrens. Een 6-tal parkeerplaatsen worden nu ook voorzien ten westen van het verplaatste blok I en er zijn nog enkele auto's die binnen het gebouw kunnen parkeren. Er worden nog steeds 35 parkeerplaatsen in totaal voorzien. De wijzigingen met betrekking tot de omgevingsaanleg worden duidelijk op plan en in de beschrijvende nota aangegeven. Er worden geen bijkomende terrassen of een groter bouwvolume voorzien. De wijzigingen die kunnen worden vastgesteld op het inplantingsplan zijn het gevolg van het herschikken van de bovenste bouwlaag. Om aan de 45°-regel te kunnen voldoen, wordt de bovenste bouwlaag als het ware gedraaid, waardoor langs de noordzijde het gebouw op de 2de verdieping korter is geworden, maar langs de westzijde iets breder is geworden. Oppervlakte en volume worden hierdoor niet gewijzigd. BEZWAAR ONGEGROND.**

3. **Stedenbouwkundige inbreuk**

- *De werken zijn reeds gestart zonder dat de aanvraag voor de bouwvergunning is goedgekeurd.*

- **De werken werden inderdaad aangevat zonder de goedkeuring van de voorliggende omgevingsvergunning. De inbreuk werd vastgesteld door de handhavingsambtenaar van Solva op 1.03.2022, de bouwheer werd aangemaand alle werken stil te leggen aan het volume waarvan de voorziene gewijzigde inplanting werd geweigerd. Enkel werken aan blok II, waarvoor geen wijzigingen werden aangevraagd, kunnen op basis van de omgevingsvergunning uit 2019 worden verdergezet. De bouwheer heeft schriftelijk bevestigd zich aan deze aanmaning te zullen houden. De werken worden slechts terug aangevat na het definitief bekomen van een omgevingsvergunning. BEZWAAR GEGROND**

CONCLUSIE BEZWAREN
De opmerkingen in de bezwaarschriften zijn soms deels, soms integraal gegrond. De doleanties zijn echter niet van die aard dat ze een belemmering vormen voor de vergunbaarheid van het project.

1.5 Adviezen
Interne adviezen:
- Technische dienst, geen advies binnen de gestelde termijn
- Hulpverleningszone BVLAR, advies dd° 13.03.2022, voorwaardelijk **gunstig**
- Mobiliteit, advies dd° 18.02.2022, **gunstig**
- Gecoro, geen advies binnen de gestelde termijn
- Huisvesting, geen advies binnen de gestelde termijn

1.6 EPB
De aanvraag betreft het bouwen van een woonproject 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 wel 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), namelijk onder:
- rubriek 10b stadsontwikkelingsprojecten

Als gevolg hiervan werd een projectmer-screeningsnota gevoegd bij het aanvraagdossier. Er kan akkoord gegaan worden met de elementen aangegeven binnen de projectmer-screeningsnota. De opmaak van een MER is niet vereist.

1.8 Watertoets
Het perceel ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. Door de voorgestelde werken komt er verharde oppervlakte en dakoppervlakte bij, maar binnen het ontwerp worden afdoende remediërende maatregelen voorgesteld die beantwoorden aan de stedelijke en gewestelijke verordening hemelwater. Hierdoor kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van de aangevraagde werken beperkt is.

Voor betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006.
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. 18.07.2003.

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.
- De bouwplaats 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.
- 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 bouwplaats is gelegen tussen de historische stadskern en de zorgsite van vzw Werken Glorieux, nabij de stadsboulevard (binnenstedelijke invalsweg tot de stad).
Hoewel in de straat ook meergezinswoningen voorkomen is de eengezinswoning met twee of drie bouwlagen onder zadeldak de overheersende typologie in het straatbeeld.
De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een beperkte aanpassing van een reeds vergund woonproject. Met de huidige aanvraag wenst men één van de vergunde volumes om bouwtechnische redenen gewijzigd in te planten. De gewijzigde inplanting heeft ook gevolgen voor de omgevingsaanleg op de site.
Een eerdere aanvraag werd geweigerd door het niet respecteren van de 45°-regel ten opzichte van het aanpalende perceel.
Met de voorliggende aanvraag (licht gewijzigd ontwerp) wenst men alsnog een vergunning te bekomen voor de gewijzigde inplanting.

B) Functionele inpasbaarheid

Het project is gelegen binnen een woongebied van het gewestplan Oudenaarde, de site is niet gelegen binnen een verkaveling, BPA of RUP. Het bouwproject werd reeds vergund dd. 14.01.2019. Om bouwtechnische redenen dient echter een gewijzigde inplanting te worden voorzien voor één van beide vergunde volumes. De gevraagde wijziging heeft geen invloed op het aantal woonentiteiten, noch op het aantal parkeerplaatsen. De functie wonen blijft behouden en binnen het project worden geen aanvullende functies voorzien. Dit maakt dat de aanvraag strikt genomen verenigbaar is met de geldende bestemmingsvoorschriften

C) Cultuurhistorische aspecten

De site is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en is evenmin beschermd als monument.

D) Bodemreliëf

Bij de inplanting en opbouw van de beide volumes wordt rekening gehouden met de reliëfeigenschappen van het bestaande terrein. Blok I met een gewijzigde inplanting wordt niet langer voorzien van een ondergrondse bouwlaag (parkeergarage).
In elk geval dienen ophogingen en uitgravingen op het perceel beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor het oprichten van de volumes, voor de toegangswegen en eventuele andere aansluitende verhardingen. De zijdelingse en achterste terreinniveaus moeten uitdeinen om ten laatste ter hoogte van de perceelgrenzen op de bestaande niveaus van de aanpalende percelen aan te sluiten.

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

De twee meergezinswoningen beschikken over een grondoppervlakte van 434m². Het volume van de blokken bedraagt 4054m³ en 4138m³. Beide volumes worden uitgevoerd met een plat dak en beschikken over een kroonlijsthoogte op 9.45 m.
De aanvraag heeft enkel betrekking op een gewijzigde inplanting van één van de twee volumes. Het aantal woonentiteiten (22) blijft ongewijzigd. Dit is ook het geval voor het aantal parkeerplaatsen (35), die op de site op een andere manier worden aangelegd.
De gewijzigde inplanting is het gevolg van een bouwtechnische noodzaak. De huidige locatie bevindt zich te dicht bij de gebouwen aan straatzijde en het graven zou problemen veroorzaken aan de draagstructuur van de ondergrondse parking van de volumes aan straatzijde. Het volume langs de noordwestzijde wordt om deze reden ongeveer 5.00 m dichter bij de achterste perceelsgrens ingeplant. De inplanting van het tweede volume blijft ongewijzigd.
Om aan de 45°regel te voldoen werd de bovenste bouwlaag van volume I geheroriënteerd, waardoor de bovenste bouwlaag inspringt ten opzichte van de achtergevel en aldus opschuift ten opzichte van de achterste perceelsgrens. Door het roteren van de bouwlaag is er een verbreding van het gebouw langs de westzijde, waar echter geen hinder kan ontstaan voor de aanpalende percelen. De rotatie gaat niet gepaard met een toename van het volume. De aanpassing heeft tot gevolg dat de indeling binnen appartement 1.2.3 wordt gewijzigd. Eetkamer en keuken die oorspronkelijk langs de noordzijde werden voorzien worden verplaatst naar de westzijde, slaapkamer 1 initieel langs de westzijde wordt naast slaapkamer 2 geplaatst langs de noordzijde. De ingreep heeft geen gevolgen voor de oppervlakte en het wooncomfort van de betreffende woonentiteit. De ruimtes kunnen nog steeds op voldoende wijze natuurlijk verlicht en verlucht worden.
Het aantal parkeerplaatsen blijft eveneens ongewijzigd. Een gedeelte van de parkeerplaatsen tegen de achterste perceelsgrens worden in het nieuwe project in de langsrichting aangelegd (5 plaatsen waarvan twee voor mindervaliden). De overige parkeerplaatsen bestaan niet langer uitsluitend uit carports, maar uit 10 afgesloten parkeerplaatsen en 4 overdekte parkeerplaatsen. De te compenseren parkeerplaatsen (6) worden voorzien ten westen van het te verplaatsen gebouw, 2 overdekte parkeerplaatsen aangebouwd ten noorden van volume II en twee overdekte

parkeerplaatsen ten oosten van volume II naast de afvalcontainers. De 6 parkeerplaatsen binnen de volumes worden behouden. In totaal zijn er aldus 35 parkeerplaatsen. Er worden 30 parkeerplaatsen voorbehouden voor de bewoners, 2 parkeerplaatsen voor mindervaliden en 3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Door de dienst mobiliteit en duurzaamheid wordt een positief advies verleend. De parkeerbehoefte wordt geschat op 22 auto's, het aantal voorziene parkeerplaatsen is aldus aanvaardbaar. Er zijn volgens het advies geen parkeerproblemen te verwachten. Ook voor fietsen is er voldoende ruimte voorzien: rekening houdende met het aantal slaapkamers moet ruimte voorzien worden voor 44 fietsen. Er wordt een overdekte berging voorzien voor 90 fietsen, bovendien is er plaats in de 6 inpandige garages voor het onderbrengen van fietsen en er zijn ook nog 3 fietsnietjes voorzien, die onder meer door bezoekers kunnen worden gebruikt.

F) <u>Private riolering en hemelwateropvang</u>

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 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.

Het rioleringsstelsel wordt ten opzichte van de vorige geweigerde aanvraag licht gewijzigd in functie van het uitgebrachte advies van de stedelijke technische dienst dd.10.01.2019. Binnen de gewijzigde aanvraag wordt immers extra dakoppervlakte voorzien voor parkeerplaatsen.
De totale horizontale dakoppervlakte bedraagt (volume 1en 2 + de bijgebouwen) 1225 m². In tegenstelling tot de geweigerde aanvraag wordt nu ook de dakoppervlakte van de nieuwe bijgebouwen in rekening gebracht, wat leidt tot een hemelwateropvang van minstens 61250 liter. Per gebouw wordt telkens een hemelwaterput voorzien van 35000 liter. Het opgevangen hemelwater zal worden hergebruikt. In elk geval dient het opgevangen hemelwater hergebruikt te worden voor alle toiletten en een extra aansluiting. De overloop van de regenwaterputten mag inderdaad aangesloten worden op de buffer van de verharde oppervlakte. De uitzondering op de infiltratievoorziening kan worden toegestaan mits er voldoende buffering wordt voorzien met vertraagde afvoer.
Voor wat het regenwater betreft van de verharde oppervlakte, dient gesteld dat een asfaltverharding in KWS slechts beperkt waterdoorlatend is, enkel de toplaag is namelijk drainerend, niet de onderlaag zodat het water toch grotendeels in de buffer terecht zal komen. Dit betekent dat de oppervlakte in zogenaamde waterdoorlatende asfalt niet mag gehalveerd worden. De volledige 1168.17 m² dient te worden gebufferd. De totale buffer voor de verharde oppervlakte dient 50000 liter te bedragen. De voorziene 57000 liter is voldoende.
De vertraagde lozing aan 10l/sec/ha dient te geschieden op basis van een wervelventiel. Binnen de voorliggende aanvraag wordt hier rekening mee gehouden.
Door de stedelijke technische dienst werd ook volgende voorwaarde opgelegd: er mag geen water van de oprit afvloeien op het openbaar domein. Het water dient opgevangen te worden in een opvanggoot, die dient aangesloten te worden op de private riolering. In de beschrijvende nota wordt vermeld dat beneden de helling ondertussen een afvoergoot werd voorzien, waardoor het hemelwater niet langer afvloeit op het openbaar domein

Besluit:

- er dient een gescheiden rioleringsstelsel te worden voorzien voor RWA en DWA; samenvoeging ter hoogte van de rooilijn met het oog op aansluiting in de straat;
- het regenwater van de dakoppervlakte moet worden opgevangen in regenwaterputten met een minimum inhoud van 60000 liter. Het opgevangen regenwater dient integraal te worden hergebruikt;
- de overloop van de regenwaterputten mag aangesloten worden op de buffer van de verharde oppervlakte;
- de buffer voor het regenwater van de verharde oppervlakte dient minimum 50000 liter te bedragen;
- het water in de buffer dient vertraagd afgevoerd te worden aan 10l/sec/ha door middel van een wervelventiel;
- de voorzieningen dienen volledig ingeplant te worden op eigen terrein achter de rooilijn;
- het private rioleringsstelsel mag pas aangeaard en/of overdekt worden nadat er een controle heeft plaatsgevonden (technische dienst 0477/84.92.03);
- alle voorzieningen (putten) dienen van bovenaf toegankelijk te zijn voor onderhoud en controle;
- een keuring van de private waterafvoer is verplicht voor de eerste ingebruikname (info Farys)
- er mag geen water van de oprit afvloeien op het openbaar domein. Het water dient opgevangen te worden in een opvanggoot, die dient aangesloten te worden op de private riolering.

Het rioleringsplan bij de voorliggende aanvraag werd aangepast aan de voorwaarden die op basis van eerdere aanvragen reeds werden opgelegd en is aldus aanvaardbaar.

3. BEOORDELING INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

/

4. CONCLUSIE

De aanvraag is onder voorwaarden voor vergunning vatbaar.
Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 21 april 2022;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **25-04-2022** HET VOLGENDE:

Artikel 1:
De aanvraag (2022/28) tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk wijzigen v/d inplanting v/e vergund project, gelegen Sint-Ambrosiusstraat , aangevraagd door 2BUILD YOUR FUTURE (Wastyn Johan), wordt **vergund**;

Artikel 2:
Aan de vergunning worden volgende voorwaarden verbonden:

1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

1) De werken kunnen slechts aangevangen worden:
   a) nadat de lijnrichting ter plaatse is gecontroleerd door de zorgen van de technische dienst van de stad Ronse (tel.: 055/23.27.62).

b) 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.
c) 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.
d) 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) Bij bodemverzet van grote hoeveelheden (>250 m^3) dient rekening gehouden te worden met de grondverzetregels (hoofdstuk 10 van het Vlarebo).
4) Grondwatertafelverlaging door bronbemaling is verboden.
5) De bepalingen en voorwaarden van het brandpreventieverslag dd. 13.03.2022 van de hulpverleningszone Vlaamse Ardennen, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.
6) De bepalingen en voorwaarden van het advies van de dienst mobiliteit van de stad Ronse, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.
7) Het private rioleringsstelsel moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- er dient een gescheiden rioleringsstelsel te worden voorzien voor RWA en DWA; samenvoeging ter hoogte van de rooilijn met het oog op aansluiting in de straat;
- het regenwater van de dakoppervlakte moet worden opgevangen in regenwaterputten met een minimum inhoud van 60000 liter. Het opgevangen regenwater dient integraal te worden hergebruikt;
- de overloop van de regenwaterputten mag aangesloten worden op de buffer van de verharde oppervlakte;
- de buffer voor het regenwater van de verharde oppervlakte dient minimum 50000 liter te bedragen;
- -het water in de buffer dient vertraagd afgevoerd te worden aan 10l/sec/ha door middel van een wervelventiel;
- de voorzieningen dienen volledig ingeplant te worden op eigen terrein achter de rooilijn;
- het private rioleringsstelsel mag pas aangeaard en/of overdekt worden nadat er een controle heeft plaatsgevonden (technische dienst 0477/84.92.03);
- alle voorzieningen (putten) dienen van bovenaf toegankelijk te zijn voor onderhoud en controle;
- een keuring van de private waterafvoer is verplicht voor de eerste ingebruikname (info Farys)
- er mag geen water van de oprit afvloeien op het openbaar domein. Het water dient opgevangen te worden in een opvanggoot, die dient aangesloten te worden op de private riolering.

Sinds 1 juli 2011 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. Deze stedenbouwkundige aanvraag heeft betrekking op één van deze gevallen en er moet bijgevolg voor de meergezinswoning een keuring van de private waterafvoer gebeuren.

8) De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden. Bij de inplanting van de volumes dient de 45°-regel overal te worden gerespecteerd.
9) 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.
10) 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).
11) 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
12) BUSNUMMERS/ADRESSEN
De busnummers die werden toegekend naar aanleiding van de omgevingsvergunning van 14.01.2019 blijven behouden.

2. MILIEUVOORWAARDEN
/

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 aktename 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:

Getekend door:Julien Vandenhoucke (Sig
Getekend op:2022-04-27 19:31:34 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

RONSE
stad met uitzicht

STAD RONSE OOST-VLAANDEREN

Getekend door:Jan Foulon (Signature)
Getekend op:2022-04-26 13:33:14 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Jan Foulon

Julien VANDENHOUCKE
Algemeen Directeur

i.o. Jan FOULON
Schepen