

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2023168060	2024/22

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 08 APRIL 2024 TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **Guelluy Benoit**, met als contactadres **Rue Déflyière 1, 7912 Saint-Sauveur**, werd per beveiligde zending verzonden op 31/01/2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 26/02/2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, **gelegen Politiekegevangenestraat 25**,

kadastraal bekend:

2^e afdeling, sectie C, nummer 0133 D

Het betreft een aanvraag tot **oprichten van een nieuwe ééngezinswoning na afbraak van een bestaande rijwoning**.

De aanvraag omvat:

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

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar van de stad Ronse bracht op 05-04-2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

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

Feiten / context / motivering

De aanvraag van Guelluy Benoit, met adres Rue Déflyière 1, 7912 Saint-Sauveur, ingediend op 31 januari 2024, houdende het oprichten van een nieuwe ééngezinswoning na afbraak van een bestaande rijwoning, gelegen Politiekegevangenestraat 25, kadastraal Ronse 2^e afdeling, sectie C, nummer 0133 D ;

1. ALGEMEEN

1.1 Bestemmingsplannen

Volgende plannen zijn van toepassing voor de betrokken locatie:

- Gewestplan Oudenaarde (KB 24.02.1977 en wijziging BVR 29.10.1999): **woongebied met culturele, historische en esthetische waarde**
- PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied (BD 22.12.2008): **stedelijk gebied**

1.2 Ligging

De woning is gelegen:

- langs de Politieke Gevangenenstraat, een gemeenteweg met rooilijn volgens de Atlas der Buurtwegen
- aan de rand van een pluviaal overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart 2023.
- in een centrumgebied volgens het zoneringsplan (Besluit Vl. Regering 01/07/2022)
- in een zone die niet gevoelig is voor grondverschuivingen volgens de studie KU Leuven van 28.08.2007.
- in het gezichtsveld van en palend aan panden die erkend zijn als bouwkundig erfgoed.

Ligging tov hindergevoelige gebieden/elementen

Niet van toepassing.

1.3 Vergunningenregister

In het vergunningenregister is voor deze locatie volgend dossier terug te vinden:

- 09.01.2003: negatief stedenbouwkundig attest voor het opdelen van een bestaande woning in 3 woongelegenheden (A/2002/111)

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):

- Provinciale dienst Integraal Waterbeleid, advies van 18.03.2024, voorwaardelijk **gunstig**

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

De eigenaars van de aanpalende percelen werden om hun standpunt gevraagd met betrekking tot de vergunningsaanvraag (wijziging scheidmuren). Binnen de gestelde termijn werd geen reactie ontvangen.

Interne adviezen:

- Stedelijke Technische dienst, advies van 22.03.2024, **gunstig**

1.6 EPB

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

1.7 Milieueffectenrapportage

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage I van de Europese richtlijn 85/337/EEG. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage II bij de richtlijn 85/337/EEG betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. De aanvraag heeft geen

betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit (BVR van 01-03-2013, publicatie BS 29-04-2013). Het project is **bijgevolg niet mer-plichtig**.

1.8 Watertoets

Het perceel waarop onderhavige aanvraag van toepassing is, is volgens de watertoetskaart 2023 gelegen aan de rand van een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De bestaande woning wordt gesloopt en er wordt een nieuwe tussenbouw gerealiseerd, waarvan de dakoppervlakte gereduceerd wordt ten opzichte van de actuele toestand. De bouwwerken gaat bovendien gepaard met de plaatsing van een hemelwaterput, waarvan de inhoud (5000 liter) wordt hergebruikt voor de spoeling van het gelijkvloerse toilet en voor twee dubbele dienstkranen. De buiten de bebouwing gesitueerde 'tuinzone' wordt bedekt met dolomiet, dat waterdoorlatend is. Er werd in dit kader advies gevraagd aan de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. Het advies dd. 18.03.2024 van deze dienst is gunstig, mits te voldoen aan de bepalingen van de GSVH.

Voor betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens:

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

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 en met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023

1.9 Grondverschuivingstoets

Volgens de gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen (studie van de KULeuven dd. 28.08.2007 met betrekking tot massabewegingen in de Vlaamse Ardennen) is het perceel van de aanvraag gelegen in een zone die niet gevoelig is 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.

1.11 Land- en gewestgrensoverschrijdende effecten

Niet van toepassing.

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.

- Het perceel 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 eigendom is gesitueerd in het stationskwartier en in de onmiddellijke nabijheid van het historisch centrum en winkelcentrumgebied. De straat wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing met wisselende kroonlijsthoogte en een diversiteit aan bestemmingen. Aan de overzijde van het perceel bevindt zich één van de randparkings van de stad Ronse.

Het perceel in kwestie is actueel bebouwd met een eengezinswoning, bestaande uit drie bouwlagen onder zadeldak. De helft van de perceelsbreedte wordt achteraan ingenomen door een aanbouw over twee bouwlagen en onder een schilddak. Achteraan de binnenkoer staat nog een kleine aanbouw (berging?) onder lessenaarsdak.

De aanvraag beoogt het bouwen van een nieuwe eengezinswoning, na de sloop van alle bestaande bebouwing op het perceel. Er worden drie volwaardige bouwlagen voorzien onder zadeldak. De verschillende bouwlagen verlopen aan de achterzijde trapsgewijs, telkens met plat dak.

B) functionele inpasbaarheid

De eigendom bevindt zich in de stadskern, op wandelafstand van het station en binnen woongebied met culturele, historische en esthetische waarde. De sloop van de bestaande eengezinswoning wordt gevolgd door heropbouw van een nieuwe eengezinswoning. De woonfunctie wordt dus 100% behouden. De aanvraag is functioneel inpasbaar.

C) cultuurhistorische aspecten

De woning zelf staat niet gekend als inventarisitem en is evenmin beschermd. Het rechtsaanpalende pand (nr. 23) is echter wel opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De sloop en wederopbouw moeten dermate omzichtig worden uitgevoerd dat er geen erfgoedwaarden van de aanpalende woning in het gedrang komen.

D) bodemreliëf

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

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

Voortgaande op de doorsnedes die bij het dossier gevoegd werden, wordt het gabarit van de bestaande woning hernomen voor wat betreft het hoofdgebouw: kroonlijst op 9,37m, nok op 13,20m. Daarmee blijft de nieuwbouw aansluiten op het gabarit van de linksaanpalende woning (nr. 27). Dat is niet het geval voor de achterbouw: het gelijkvloers en de eerste verdieping lopen dieper door dan het hoofdvolume, maar dan perceelsbreed en in trapvorm ipv slechts de helft van het perceel te beslaan. Daarmee gaat een wijziging van scheimuur gepaard aan beide zijden van het perceel. Voorts wordt tegen elke bestaande scheimuur een nieuwe metselwand opgetrokken, zodat de nieuwe woning beschikt over een eigen wand, waarop de roosteringen kunnen geplaatst worden. De eigenaars van de aanpalende eigendommen werden aangeschreven, geen van beiden heeft bezwaren geuit ten overstaan van de vooropgestelde wijzigingen. Bovendien zijn de voorgestelde bouwdieptes in stedelijk weefsel ook gewoon aanvaardbaar: 15m op het gelijkvloers, 12m op de eerste verdieping. Vanaf de tweede verdieping komt de achtergevel op 9m achter de voorbouwlijn, waarmee minder diep gegaan wordt dan de aangrenzende woning links.

In tegenstelling tot de actuele woning wordt de nieuwbouw niet voorzien van kelders. De bestaande kelders zullen dus dienst doen om bijvoorbeeld de septische put in onder te brengen en voor de rest worden gedempt. De funderingsmassieven van de smalle achterbouw moeten integraal verwijderd worden om de hemelwaterput te kunnen plaatsen.

Het gelijkvloers omvat vanaf de inkom een keuken, een eethoek en een zithoek. Vanaf de keuken is via een sas een toilet bereikbaar. De inkom wordt dieper in de woning ingericht, waardoor een portiek ontstaat achter de rooilijn, van waaruit de links gesitueerde fietsenberging bereikbaar is. In deze berging kan eveneens de diftarcontainer geplaatst worden en wordt de energiebocht voorzien.

Vanuit de eetruimte vertrekt een open trap naar de verdieping, waar zich de master bedroom bevindt, met - en suite – een dressing, een berging en uiteindelijk de badkamer. Vanaf de nachthal is er eveneens een bureau/bibliotheek bereikbaar. Deze ruimte beschikt over een buitenruimte onder de vorm van een inpandig terras, dat zich boven het inkomportiek bevindt. In de buitengevel van de master bedroom wordt in plan een dubbel opendraaiende deur voorzien. In de doorsnede blijkt in de gevel geen deur maar een raam (met raamschoot) voorzien te worden. Het is niet duidelijk of het platte dak boven de gelijkvloerse zithoek gaat gebruikt worden als terras bij de master bedroom.

Via de doorlopende open trap wordt het tweede verdiep bereikt, met centraal de nachthal en een douchekamer met toilet. Tegen de voorgevel worden twee kinderkamers ingericht, naar de achterzijde toe een bureau/dressing voor deze verdieping. Vanaf deze dressing vertrekt de trap naar de zolderruimte. In beide dakvlakken wordt een dakvlakraam 114/118 voorzien.

De interne indeling en circulatieruimte is vrij logisch en functioneel. De woning beschikt over een leefoppervlakte van in totaal 175 m², zonder de zolderruimte (die zo'n 16m² beslaat voor een vrije hoogte van minstens 2,20m).

De nieuwbouwwoning is qua architectuur en materiaalgebruik eveneens aanvaardbaar: de voorgevelbekleding is een combinatie van witte gevelpleister op XPS isolatie en grijze gestructureerde geveltegels, met een verticale accentband van thermisch behandeld hout; het buitenschrijnwerk is antracietkleurig aluminium (inclusief de dorpels), het inpandig terras op de verdieping krijgt een glazen balustrade als borstwering en zowel het portiek als het inpandig terras worden rechts afgeboord met een (houten?) latwerk over de volle hoogte van de gevelopening. Het dak krijgt rode stormpannen als dakbedekking. De bakgoten worden uitbekleed met antracietgrijs plaatmateriaal en de regenwaterafvoeren worden ingewerkt in de voor- en achtergevel.

Het achterste deel van het perceel blijft onbebouwd en moet dienen om de hemelwaterput in onder te brengen. Met een afstand van 1,50m ten opzichte van de bestaande scheimuren op de perceelsgrens zou de stabiliteit van deze laatste moeten gegarandeerd blijven. De tuinzone wordt echter integraal verhard met dolomiet. Hoewel deze verharding mag beschouwd worden als waterdoorlatend, is de optie een gemiste kans om een kleine stadstuin aan te leggen, wat naar klimaatimpact altijd te verkiezen is. Er kan dus een terrasverharding voorzien worden op de plaats waar de hemelwaterput zich bevindt, maar rondom rond moet de buitenruimte aangelegd worden als tuin, met gras en kleine groenaanplantingen.

F) private riolering en hemelwateropvang

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

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

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

Afgaand op de plannen kan gesteld worden dat er een gescheiden rioleringsstelsel wordt voorzien en dat het hemelwater wordt opgevangen in een opvangreservoir van 5.000 liter. Het reservoir is voorzien van een aanzuigleiding met het oog op hergebruik van het opgevangen hemelwater. Het hergebruik wordt beperkt tot het gelijkvloerse toilet en twee dienstkranen. Dit moet doorgetrokken worden naar elk toilet.

De overloop van de hemelwaterput wordt naar de straatriolering gebracht. Dit is toegestaan: infiltratie is hier niet verplicht (perceel kleiner dan 120m²) en trouwens bouwtechnisch eerder moeilijk, zo niet onmogelijk wegens te beperkte buitenruimte, waar zich bovendien een hemelwaterput bevindt.

Er is eveneens een septische put binnen het rioleringsstelsel. Met een volume van 3000 liter voldoet deze put aan de voorschriften van de VMM. Alle WC's moeten hierop aangesloten worden.

Het private rioleringsstelsel moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- a) Ook voor de spoeling van de toiletten op de verdiepingen moet hemelwater worden aangewend.
- b) Er mogen geen onderdelen (leidingen, putten ...) van het privaat rioleringsstelsel vóór de rooilijn geplaatst worden. Op het openbaar domein mogen slechts één DWA uitlaat en één RWA uitlaat (overloop regenwaterput) voorzien worden.
- c) 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.
- d) Zowel de RWA uitlaat als DWA uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.
- e) Ingeval de bestaande aansluiting op de openbare riolering niet opnieuw zou worden gebruikt, dan moet deze integraal buiten gebruik gesteld te worden. Indien door het onzorgvuldig afsluiten van bestaande aansluitingen schade zou worden veroorzaakt aan de openbare riolering tijdens latere funderingswerken/bouwwerken, zal deze worden verhaald op de bouwheer en/of zijn aannemer.
- f) Ondergrondse putten moeten te allen tijde van bovenaf bereikbaar blijven voor controle en onderhoud.

g) Het rioleringsstelsel is onderhevig aan een keuring.

3. BEOORDELING INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

Niet van toepassing.

4. CONCLUSIE

De aanvraag is onder voorwaarden voor vergunning vatbaar.

Financiële impact

Niet van toepassing.

Adviezen

Niet van toepassing.

Relevante documenten

- Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 5 april 2024 met betrekking tot dit dossier;

Bevoegdheid / Rechtsgrond

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

Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 5 april 2024;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **08-04-2024**
HET VOLGENDE:

Artikel 1:

De aanvraag (OMV_2023168060 - 2024/22) tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een nieuwe ééngezinswoning na afbraak van een bestaande rijwoning, gelegen Politiekegevangenenstraat 25 , aangevraagd door Guelluy Benoit, 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 technische dienst van de stad Ronse (tel.: 055/23.27.62).
 - b) nadat een eventuele nieuwe 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) moet de bouwheer of zijn aannemer een vergunning aanvragen bij de stedelijke dienst mobiliteit (signalisatie@ronse.be of 055/232.753). Deze aanvraag moet ten laatste **1 maand** voor aanvang van de werken ingediend worden.

3) Grondverzet

De regelgeving van het grondverzet legt vast hoe u met uitgegraven bodem moet omgaan, en dat zowel op de plaats van ontgraving, als tijdens het transport tot en met de eindbestemming van de bodem. Bij alle stappen van het grondverzet moet aan bepaalde voorwaarden voldaan zijn. Op die manier kan de herkomst van een uitgegraven bodem steeds achterhaald worden.

U moet zelf nagaan aan welke bepalingen van het grondverzet u moet voldoen bij het afvoeren van de bodem.

- Als het gaat om een klein volume uitgegraven bodem (minder dan 250 m³), moet u enkel in uitzonderingsgevallen een onderzoek laten uitvoeren. Uitzonderingen zijn bijvoorbeeld wanneer het gaat om verdachte grond (grond met een kans op bodemverontreiniging) of wanneer u de grond afvoert. Voor het uitgraven van de grond kan u contact opnemen met een grondwerker of aannemer.
- Bij grotere werken, waarbij het grondverzet meer dan 250 m³ bedraagt, is een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem meestal verplicht.

- 4) Grondwatertafelverlaging door bronbemaling is verboden.
- 5) De bepalingen en voorwaarden geformuleerd in de volgende adviezen en verslagen – die integraal deel uitmaken van deze vergunning – moeten strikt nageleefd worden:
 - Het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid van 18.03.2024:
De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.
- 6) **Voorwaarden voor het private rioleringsstelsel:**
 - a) Alle WC's moeten worden aangesloten op de septische put.
 - b) Ook voor de spoeling van de toiletten op de verdiepingen moet hemelwater worden aangewend.
 - c) Er mogen geen onderdelen (leidingen, putten ...) van het privaat rioleringsstelsel vóór de rooilijn geplaatst worden. Op het openbaar domein mogen slechts één DWA uitlaat en één RWA uitlaat (overloop regenwaterput) voorzien worden.
 - d) 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.
 - e) Zowel de RWA uitlaat als DWA uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.
 - f) Ingeval de bestaande aansluiting op de openbare riolering niet opnieuw zou worden gebruikt, dan moet deze integraal buiten gebruik gesteld te worden. Indien door het onzorgvuldig afsluiten van bestaande aansluitingen schade zou worden veroorzaakt aan de openbare riolering tijdens latere funderingswerken/bouwwerken, zal deze worden verhaald op de bouwheer en/of zijn aannemer.
 - g) Ondergrondse putten moeten te allen tijde van bovenaf bereikbaar blijven voor controle en onderhoud.
 - h) Het rioleringsstelsel zal onderhevig zijn aan een keuring.
- 7) De fundering van de nieuw op te richten voorgevel (ter hoogte van de rooilijn) van het hoofdgebouw moeten min. 2m onder het niveau van het plaatselijk voetpad aangelegd worden.
- 8) De nieuwe voorzetwanden langsheen de bestaande scheimuren moeten minstens 15cm dik zijn.
- 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 de 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) Alle bouwmaterialen en puin dienen op geregelde tijdstippen tijdens de werken en in elk geval onmiddellijk na het beëindigen van de werken van het terrein en/of het openbaar domein afgevoerd te worden. De funderingsmassieven van de te slopen woning moeten integraal verwijderd worden.

- 12) 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).
- 13) 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>
- 14) Het platte dak boven het gelijkvloers mag niet aangewend worden als dakterras bij de master bedroom.
- 15) De tuinzone moet – op een kleinschalig terras boven de hemelwaterput na – aangelegd worden met gras en bescheiden groenaanplantingen. Dit dient te gebeuren ten laatste in het eerste plantseizoen na verwezenlijking van het gebouw.

2. MILIEUVOORWAARDEN

Niet van toepassing.

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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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 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:

