

Deputatie

Besluit

Zitting van 3 september 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2026026555

31 2026_DEP_05755 OVberoep 2026026555 - Ronse - Bouallala - Vergunning weigeren

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 3 september 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;

De heer Matthys P. heeft namens Bouallala, Kruisstraat 136 te Ronse per beveiligde zending van 27 februari 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2026026555.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Ronse, Kruisstraat 136, kadastraal gekend 1° afdeling, sectie A, nr. 1/00F034;

Het betreft een aanvraag tot regulariseren verbouwen en uitbreiden woning.

De aanvraag (PIV2) omvat louter stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
Kruisstraat 136	Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden	Wonen

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van maandag 4 mei 2026 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van zondag 7 juni 2026 beroep ingesteld door de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op dinsdag 7 juli 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 18 augustus 2026;

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.
Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 25 augustus 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:
Aanvrager: de heer Salam Bouallala.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Oudenaarde.
De bouwplaats ligt in woongebied.
- De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP:
- Provinciaal RUP Afbakening kleinstedelijk gebied Ronse.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake baangrachten;

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gewestweg
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Agentschap Wegen en Verkeer (AWV - District Oudenaarde)

Deze instantie bracht op 27 april 2026 volgend gunstig advies uit met voorwaarden:

"[...] Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft een gunstig advies voor bovenstaande aanvraag van een omgevingsvergunning.

Dit advies heeft betrekking op de projectinhoudelijke versie die geldt op het moment waarop de adviesvraag aan AWV werd ingediend.

Besluit

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig over de voorliggende aanvraag.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten. [...]"

1.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het project werd als volgt passend samengevat en beschreven door het college van burgemeester en schepenen:

"[...] Het pand is gelegen in het verstedelijkt gebied buiten de stadskern, langs één van de invalswegen tot de stad (Kruisstraat). De straat wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing.

De betrokken rijwoning ligt aan het kruispunt van de Kruisstraat met Broeke. Ze bestaat uit een hoofdvolume van twee bouwlagen onder zadeldak, en had achteraan een aanbouw van één bouwlaag, deels onder plat dak en deels onder mansardedak (nok evenwijdig met de nok van het hoofdvolume).

De aanbouw werd over de volledige diepte opgetrokken tot 2 volwaardige bouwlagen, onder plat dak. Voorts werd ook een reliëfwijziging uitgevoerd door het uitgraven van het terras tegen de achtergevel.

Deze werken wenst de aanvrager te regulariseren. Tot slot wenst hij ook nog een tuinberging op te richten [...]"

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaar

De aanpalende eigenaars werden aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. De aanpalende eigenaars hebben geen bezwaar ingediend.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"[...] 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 woning is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.*
- *De woning 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 pand is gelegen in het verstedelijkt gebied buiten de stadskern, langs één van de invalswegen tot de stad (Kruisstraat). De straat wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing. De betrokken rijwoning ligt aan het kruispunt van de Kruisstraat met Broeke. Ze bestaat uit een hoofdvolume van twee bouwlagen onder zadeldak, en had achteraan een aanbouw van één bouwlaag, deels onder plat dak en deels onder mansardedak (nok evenwijdig met de nok van het hoofdvolume).

De aanbouw werd over de volledige diepte opgetrokken tot 2 volwaardige bouwlagen, onder plat dak. Voorts werd ook een reliëfwijziging uitgevoerd door het uitgraven van het terras tegen de achtergevel. Deze werken wenst de aanvrager te regulariseren. Tot slot wenst hij ook nog een tuinberging op te richten.

B) Functionele inpasbaarheid

De voorliggende aanvraag wijzigt de actuele functie wonen niet. De werken hebben net tot doel deze woonfunctie te optimaliseren. De aanvraag is dan ook verenigbaar met de geldende bestemmingsvoorschriften.

C) Cultuurhistorische aspecten

De woning is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en is evenmin beschermd als monument. Er komen geen erfgoedwaarden in het gedrang.

D) Bodemreliëf

In vergunde toestand was het terreinprofiel van de tuinzone vlak. De vloerplas van de woning lag 0,95m lager dan de tuinzone, en volgens de plannen VT werd dit opgevangen met een trap binnenin de aanbouw, waarbij de achterdeur dan op het niveau van de tuinzone zat.

De aanvragers hebben aansluitend op de achtergevel, over een lengte van 4m, een terraszone uitgegraven die 0,15m onder de vloerplas van de woning ligt (0,10m onder de vloerplas van de aanbouw). Dit betekent dat het huidige terras 1,10m lager ligt dan het oorspronkelijke maaiveld. De terraszone beslaat de volledige breedte van de achtergevel. Zowel langs de perceelsgrenzen als aan de zijde van de tuinzone werden keermuren opgemetst in betonblokken. Een trap verbindt het terras met de tuinzone.

De reeds uitgevoerde reliëfwijziging is aanvaardbaar, met een lengte van 4m is wat werd uitgegraven niet buitensporig en een terras dat aansluit op de leefruimte achteraan is een meerwaarde voor de woonkwaliteit.

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

Voor de werken bestond de woning op het gelijkvloers uit een inkomhal, eetplaats en zithoek in het hoofdvolume, en een keuken en berging in de aanbouw. Vanuit de eetplaats vertrekt een trap naar de verdieping waar een slaapkamer en badkamer waren. Onderdaks was er nog een zolder, en ook onder het mansardedak van de aanbouw zou er een zolder geweest zijn.

Na de werken werd het gelijkvloers van de aanbouw heringericht. In het eerste deel van de aanbouw werd een toilet en wasplaats ondergebracht en helemaal achteraan de keuken. De deur in de achtergevel werd verplaatst naar de rechterzijde, en op het niveau van de vloerpas gebracht. Zoals reeds besproken werd aansluitend op de achtergevel een terras uitgegraven, dat eveneens op het niveau van het gelijkvloers zit. Het terras heeft een oppervlakte van +/- 16m² en wordt aangelegd in niet-waterdoorlatende materialen (tegels). Aan weerszijden van het terras werd t.h.v. de perceelgrens de keermuur in betonblokken opgetrokken tot een hoogte van 2,40m (t.o.v. de vloerpas van de aanbouw) om zo als tuinmuur te fungeren. Aangezien het terras 0,95m onder het niveau van het maaiveld zit, steekt de muur slechts +/- 1,45m boven het maaiveld uit, wat aanvaardbaar is. De bestaande aanbouw werd over de volledige diepte opgetrokken tot een volwaardige tweede bouwlaag, onder plat dak. Daarin werden de badkamer en een slaapkamer ondergebracht, de bestaande badkamer in het hoofdvolume werd omgevormd tot dressing. Door het optrekken van de aanbouw bedraagt de bouwdiepte op de verdieping nu 16,63m. Dat is ver voorbij de 12m bouwdiepte die in Ronse maximaal wordt toegestaan op de verdieping en dit komt dus niet voor vergunning in aanmerking. Bij een rijwoning kan natuurlijk licht uitsluitend worden binnengehaald via de voor- en achtergevel, eventueel aangevuld met dakkoepels. Om die reden hanteert het lokaal bestuur bewust een beperkte bouwdiepte van maximaal 12m op de verdieping, zodat ook het gelijkvloers voldoende daglicht kan ontvangen. In de voorliggende aanvraag tracht men dit te compenseren door een dakkoepel te voorzien in het platte dak van de verdieping, gecombineerd met een glazen plafond tussen verdieping en gelijkvloers. Deze oplossing is echter weinig doeltreffend: ze laat aanzienlijk minder natuurlijk licht toe op het gelijkvloers dan een rechtstreeks geplaatste dakkoepel in een dak boven het gelijkvloers, en onderstreept net waarom een dergelijke bouwdiepte op de verdieping vanuit woonkwaliteitsstandpunt niet aanvaardbaar is. Op de luchtfoto's is ook te zien dat de achterbouw een massieve blok oogt en dus een te grote visuele en ruimtelijke impact heeft, wat niet wenselijk is. De aanvrager verwijst naar enkele 'precedenten' in de onmiddellijke omgeving, doch deze zijn niet 100% vergelijkbaar. Het zijn ook historische situaties, die men bezwaarlijk als een voorbeeld van goede ruimtelijke ordening kan bestempelen.

Het spreekt voor zich dat het doel moet zijn een betere ruimtelijk ordening te creëren, niet de ongewenste situaties uit het verleden te kopiëren.

De zolderruimte in het hoofdvolume werd omgevormd tot speelkamer, en wenst men door de plaatsing van een nieuwe dakkapel in het achterste dakvlak, t.h.v. de trap, beter toegankelijk te maken. De breedte van de dakkapel bedraagt 1,57m, wat 1/3 is van de gevelbreedte en aldus aanvaardbaar.

Achteraan het perceel beoogt men tot slot nog een nieuwe tuinberging op te richten. Deze wordt tot tegen de perceelsgrenzen geplaatst en heeft zo een trapeziumvorm. De tuinberging is 2,85m hoog 4,71m breed, 3m diep t.h.v. de rechterperceelsgrens en 4,09m diep t.h.v. de linkerperceelsgrens. Het wordt voorzien van een plat dak, en enkel in de voorgevel wordt een deur en een raam voorzien. De inplanting en vormgeving van het tuinhuis is aanvaardbaar.

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.

Het voorliggende rioleringsplan toont een gescheiden stelsel, waarbij fecaal water naar een nieuw geplaatste septiek van 1.500l wordt geleid. Dit is niet conform de bepalingen voor centrumgebied (min. 2.000l) en de afwijking wordt niet gemotiveerd.

Wat betreft het hemelwater worden twee afwijkingen aangevraagd:

- er wordt geen infiltratievoorziening voorzien. Als motivering wordt het niveauverschil tussen de woning/terras en de achterliggende tuinzone aangehaald, waardoor het technisch niet mogelijk is te infiltreren. Ook ondergrondse infiltratie wordt om die reden niet mogelijk geacht, en onder de terraszone werden reeds septiek en hemelwaterputten geplaatst. Deze argumentatie houdt steek en de gevraagde afwijking is aanvaardbaar mits andere maatregelen genomen worden of minstens onderzocht worden om dit enigszins te compenseren.

- er werd slechts voor 3.000l aan hemelwaterputten (2x 1.500l) geplaatst. Deze afwijking wordt niet specifiek gemotiveerd en is sowieso niet aanvaardbaar. Zoals de stedelijk dienst Infra – Afkoppeling reeds aanhaalde in haar advies kan niet licht omgegaan worden met het toekennen van een uitzondering voor een infiltratievoorziening. Als compensatie had men voor een groendak kunnen opteren, of net een grotere hemelwaterput. Met een dakoppervlakte van 78m² schurkt men immers sowieso al tegen de grens aan voor een HW-put van 7.500l. Dit lijkt hier, temeer door het ontbreken van een infiltratievoorziening, de meest aangewezen optie is.

Tot slot wordt ook vermeld dat het tuinhuis afwatert naar het gazon "waar het op natuurlijk wijze kan infiltreren". Het betreft echter kunstgras, verharding dus. Dit is bijgevolg ook niet aanvaardbaar, er moet afgewaterd worden in een onverharde zone op eigen terrein.

Het voorliggende rioleringsplan is niet conform de bepalingen van de VMM voor centrumgebied en voldoet tevens niet aan de GSVH. Het komt dan ook niet voor vergunning in aanmerking.

3. CONCLUSIE

De aanvraag is niet voor vergunning vatbaar. - Het project doorstaat de watertoets niet. - De bouwdiepte op de verdieping overschrijdt ruimschoots de maximaal toegestane 12m, wat om meerdere redenen niet wenselijk is (aantasting woonkwaliteit door onvoldoende natuurlijke lichtinval op het gelijkvloers, visuele en ruimtelijke impact, ...) - Het rioleringsplan is niet conform de bepalingen van de VMM voor centrumgebied en voldoet tevens niet aan de GSVH.

[...]

Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 29 april 2026;

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 04-05-2026 het volgende:

Het College van Burgemeester en Schepenen weigert de aanvraag. [....]"

1.9 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

De beroepsargumenten luiden o.m. als volgt:

- De verbouwingen vonden plaats vóór de regularisatieaanvraag – regularisatie van een bestaande toestand (pré-verbouwingen): het betreft geen opzettelijke overtreding, maar een regularisatie van een reeds bestaande feitelijke toestand die noodzakelijk was om structurele gebreken te herstellen, waterinfiltratie en lekkage op te lossen, de woning te isoleren en energiezuiniger te maken, en de interne circulatie en toegankelijkheid te verbeteren. De overtreding van de maximale bouwdiepte van 12 meter werd niet door de verbouwingen overschreden maar is ene feitelijke situatie waarmee verzoeker zelf diende rekening te houden en geen unicum in de straat van het onroerend goed.

- De maximale bouwdiepte van 12 meter werd niet door de verbouwingen overschreden: achteraan de woning bestond reeds een bouwvolume, inclusief een zolderruimte. De verbouwing heeft geen bijkomende bouwdiepte gecreëerd. De uitgevoerde werken hebben enkel gezorgd voor een verbinding tussen twee reeds bestaande volumes. Deze verbinding bevindt zich binnen de 12-meterregel. De bouwdiepte die vandaag bestaat, is dus niet het gevolg van de verbouwing, maar van de historische toestand van het pand en is niet eigen aan het kwestig onroerend goed, maar een wijdverspreid fenomeen in de straat en omgeving.

- Optimalisatie van een bestaande constructie: de woning beschikte reeds over een achterbouw, een zolderruimte en een jarenlange feitelijke toestand. De uitgevoerde werken hebben deze

bestaande volumes functioneel verbonden, toegankelijk gemaakt en woonwaardig gemaakt. Er is geen sprake van een nieuwe massieve uitbreiding, maar van een optimalisatie van een bestaande constructie.

- Geen bezwaren van de aanpalende eigenaars: de gemeente bevestigt dat de aanpalende eigenaars werden aangeschreven en geen enkel bezwaar indienden. De aanpalende eigenaars zijn voorafgaandelijk geraadpleegd en bevestigden nogmaals naar aanleiding van het verzoek dat zij geen bezwaar hebben tegen deze verbouwingen. Dit bevestigt dat er geen hinder wordt ervaren, er geen privacy- of lichtproblemen zijn, en de ruimtelijke impact aanvaardbaar is binnen de stedelijke context.
- Substantiële verbetering van de woonkwaliteit: de werken hebben geleid tot het oplossen van lekkages, het verbeteren van isolatie en akoestiek, het verhogen van de energie-efficiëntie en het verbeteren van de interne circulatie. Deze ingrepen zijn in overeenstemming met de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode en de EPB-regelgeving.
- Straatcontext met diepe achterbouwen: de Kruisstraat wordt gekenmerkt door diepe achterbouwen, volumes met verdiepingen achteraan en aaneengesloten bebouwing. De ruimtelijke draagkracht van de straat is afgestemd op dergelijke volumes. Het gelijkheidsbeginsel vereist dat vergelijkbare situaties gelijk worden behandeld.
- Lichtinval is voldoende verzekerd: de gemeente stelt dat het gelijkvloers onvoldoende daglicht zou ontvangen. Verzoeker heeft echter dakkoepels, glaspartijen, beloopbaar glas en open verbindingen voorzien. De GSVH (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater) bevat geen norm die deze oplossing verbiedt. De beoordeling van de gemeente is niet gebaseerd op objectieve lichtstudies en is derhalve onvoldoende gemotiveerd.
- Hemelwaterput en riolering – disproportionele beoordeling: de afwijking voor infiltratie werd gunstig geadviseerd. Verzoeker heeft bovendien reeds een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd, waarbij afvalwater (DWA) en hemelwater (RWA) afzonderlijk worden afgevoerd terwijl deze vroeger niet bestond. De geplaatste hemelwaterputten (3.000 liter) zijn het gevolg van technische beperkingen door niveauverschillen en bestaande ondergrondse constructies. Een put van 7.500 liter is technisch onmogelijk zonder volledige heraanleg van terras, septiek en leidingen. Heraanleg zou eveneens disproportioneel zijn, rekening houdende met de beperkte oppervlakte van de tuin en zou een bijkomende verharding van een nog grotere gedeelte van de tuin met nadelige impact op de waterfiltratie. De GSVH laat afwijkingen toe bij technische onmogelijkheid.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Agentschap Wegen en Verkeer (AWV - District Oudenaarde)

Deze instantie bracht op 08 juli 2026 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"[...] Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft een gunstig advies voor bovenstaande aanvraag van een omgevingsvergunning. Dit advies heeft betrekking op de projectinhoudelijke versie die geldt op het moment waarop de adviesvraag aan AWV werd ingediend. Het advies van eerste aanleg blijft ongewijzigd. BESLUIT Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.[...] "

1.10.2 Dienst integraal waterbeleid, Provincie Oost-Vlaanderen

Deze instantie bracht op 11 augustus 2026 volgend ongunstig advies uit:

"[...] Motivering

Beroepsargumenten

De aanvrager tekent beroep aan tegen de weigering van de omgevingsvergunning. In het beroepsschrift wordt benadrukt dat het hier een regularisatie betreft en dat de werken reeds uitgevoerd zijn. Een regularisatie is echter onvoldoende argument om niet te moeten voldoen aan de wetgeving. De aanvrager geeft aan dat de afwijking voor het niet aanleggen van een infiltratievoorziening wordt goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ronse. Onze dienst kan deze redenering echter niet ondersteunen en gaat niet akkoord met deze afwijking. Door de hoger gelegen tuinzone kan een ondergrondse voorziening (bv. onder het terras) wel gunstig geadviseerd worden, zie ook verder in het advies. Daarnaast wordt beargumenteerd dat de geplaatste hemelwaterputten (3.000 liter) het gevolg zijn van technische

beperkingen door niveauverschillen en bestaande ondergrondse constructies. De aanvrager geeft aan dat het aanleggen van een grotere hemelwaterput zou betekenen dat het terras opnieuw opgebroken zou moeten worden. Ook dit is een argument dat steunt op het aanvragen van een regularisatie, wat door onze dienst niet kan gevolgd worden. Volgens de aanvrager wordt er onvoldoende rekening gehouden met de technische uitdagingen die dit terrein biedt. Ons inziens zijn er alternatieve oplossingen mogelijk die nog niet onderzocht werden.

Overstromingsgevoeligheid

Ter hoogte van de straat loopt een overstromingscontour, daar waar de woning zich bevindt betreft het een contour van kleine kans. Het project is dus gelegen in overstroombaar gebied met kleine kans in huidig en/of toekomstig klimaat, maar niet in overstroombaar gebied met middelgrote kans huidig en/of toekomstig klimaat. Er zijn ook geen maatregelen nodig in verband met overstromingsveilig bouwen gezien het gaat om een kleine overstromingskans in huidig en toekomstig klimaat. Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Milderen effect van verhardingen

De dakoppervlakte van het tuinhuis (17 m^2) zal volgens de aanvrager afwateren naar de randzone. Deze randzone is de tuin, de tuin wordt echter aangelegd in kunstgras. Het is onduidelijk of dit kunstgras al dan niet waterdoorlatend is. Dit dient verduidelijkt te worden. Indien gewerkt wordt met waterdoorlatend kunstgras kan het tuinhuis hierin afwateren en moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst beschikt over te weinig informatie om te kunnen controleren of hier aan de voorwaarden is voldaan. Het kunstgras (53 m^2) moet waterdoorlatend aangelegd worden, zoniet moet deze oppervlakte afwateren naar de hemelwaterput en infiltratievoorziening.

Het hemelwater van het terras (19 m^2) wordt opgevangen en moet afgeleid worden naar een voorziening. Bij de dimensionering van deze voorziening moet daarmee rekening worden gehouden. Door het bouwen van de verdieping wordt ca. 31 m^2 nieuwe dakoppervlakte aangelegd. De reeds aanwezige dakoppervlakte waar tegenaan wordt gebouwd dient ook in meegenomen te worden. Omdat er maximaal tweemaal de oppervlakte van de uitbreiding in rekening gebracht mag worden, houden we rekening met de totale dakoppervlakte van 78 m^2 . Omdat het hier een verbouwing met werken aan de afwatering (DWA en RWA) betreft is de GSVH van toepassing. Volgens de Hemelwaterverordening 2023 moet een hemelwaterput van minimaal 5 000 l worden voorzien. Hieraan wordt niet voldaan. Er kan enkel 30 m^2 dakoppervlakte worden afgetrokken indien een grotere hemelwaterput wordt voorzien. Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering gebaseerd is op de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 98 m^2 . Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 8 m^2 en een volume van minstens 3 m^3 , hieraan wordt niet voldaan. De aanvrager voorzien geen infiltratievoorziening. De dienst kan niet akkoord gaan met de argumentatie voor deze afwijking. Wel zien wij dit als voldoende argumentatie om een ondergrondse infiltratievoorziening aan te leggen. Door de hogere ligging van de tuinzone wordt gravitaire afstroom naar een infiltratievoorziening inderdaad bemoeilijkt, toch ziet onze dienst mogelijkheden om voorzieningen te plaatsen en te voldoen aan de GSVH.

Ons inziens is volgend scenario een mogelijkheid: Het kunstgras wordt waterdoorlatend aangelegd. Onder het kunstgras wordt een hemelwaterput van minstens 5000 l geplaatst. Onder het terras kan dan een ondergrondse infiltratievoorziening geplaatst worden. Gravitair is vulling van deze voorziening dan mogelijk. Een alternatieve werkwijze is om het hemelwater naar een ondergrondse infiltratievoorziening onder het kunstgras te verpompen. In dat geval blijft de (te kleine) hemelwaterput behouden en kan geen 30 m² dakoppervlakte worden afgetrokken. Rekening houdend met de drainageklasse adviseren we een diepte van 50 cm-mv. Ook voor ondergrondse voorziening dient hiermee rekening gehouden te worden.

Conclusie

Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Salam Bouallala met als voorwerp 'het regulariseren van verbouwingswerken' op een perceel gelegen te Ronse, Kruisstraat 136 omwille van volgende redenen:

- De voorzieningen die getroffen worden, zijn onvoldoende om de negatieve effecten op het watersysteem van de verharde oppervlakken te milderen.

Het project komt voor een gunstig wateradvies in aanmerking indien een aangepast dossier wordt ingediend waarbij rekening wordt gehouden met de onderstaande maatregelen.

Maatregelen inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone (tuinhuis):

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening/

- o De oppervlakken stromen af naar waterdoorlatende verharding met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt

§ De waterdoorlatende verharding voldoet aan de gestelde voorwaarden voor waterdoorlatende verharding;

Maatregelen inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

- Het kunstgras (53 m²) moet waterdoorlatend aangelegd worden:

- o de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
- o er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
- o de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 2 % in lengte- en breedterichting);
- o er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Maatregelen inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- De voorziening moet als volgt worden voorzien:

- o De infiltratievoorziening wordt gedimensioneerd voor 98 m² verhardingen (indien een hemelwaterput van minstens 5000 l voorzien wordt) met een infiltratie-oppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit dat een oppervlakte van minstens 8 m² en een volume van minstens 3 m³ beschikbaar is;
- o De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm-mv aangelegd worden.
- o Er kan een uitzondering worden toegestaan voor een ondergrondse voorziening.

- De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

[...]"

1.10.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen bracht binnen termijn van 30 dagen geen advies uit.

Motivering

2.1 De juridische toets

De aanvraag is principieel niet in strijd met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24/10/2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage (verder m.e.r.-besluit genoemd).

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.4 Stikstoftoets

Voorliggende aanvraag betreft geen verkeersgenererend project. Ook heeft voorliggend project geen stikstofimpact t.g.v. stationaire bronnen. Het Stikstofdecreet dat voorziet in een reductie van stikstofemissies en de bescherming van kwetsbare habitatrichtlijngebieden is bijgevolg niet van toepassing.

2.5 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient geen rioleringstoets te worden uitgevoerd.

2.6 De watertoets

Het perceel is gelegen in het stroomgebied van waterloop nr. OS385 (2^{de} categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met kleine overstromingskans onder klimaatverandering (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied. In het kader van voorliggende aanvraag werd advies gevraagd aan Dienst integraal waterbeleid, Provincie Oost-Vlaanderen. De aanvraag werd ongunstig beoordeeld.

Uit het advies blijkt dat de voorzieningen die getroffen worden, onvoldoende zijn om de negatieve effecten op het watersysteem van de verharde oppervlakken te milderen.

Er wordt aangesloten bij deze beoordeling. Bijgevolg doorstaat de aanvraag de watertoets niet. Een gewijzigde/nieuwe aanvraag dringt zich op.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenstaande tekortkomingen zijn verder opportuniteitsafwegingen vooralsnog niet aan de orde.

2.8 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat de aanvraag geen uitbreiding van 16,30 m beoogt, dat er moet een onderscheid gemaakt worden tussen wat bestond en wat nieuw is gerealiseerd, dat enkel volumes met elkaar verbonden worden, dit om het wooncomfort te verbeteren, dat in de omgeving verschillende woningen met gelijkaardige bouwdiepte voorkomen.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026026555 ingediend door Bouallala dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026026555 ingediend door Bouallala wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie:

Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen

p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges

Koning Albert II-laan 15 bus 130

1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw

Toren Noord (2de verdieping)

Simon Bolivarlaan 17

1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;

- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

U bent een rolrecht verschuldigd bij het indienen van het verzoekschrift van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;

- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen

(<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter

Signed by: Steven Ghysens (Signature)
Signed at: 2026-09-03 15:15:11 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed

Signed by: Carina Van Cauter (Signature)
Signed at: 2026-09-04 10:05:03 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed