

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2026085215	2026/176

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 14 SEPTEMBER 2026 TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **De Meyer Deavid - Vandamme Céline**, met als contactadres **Albert Massezstraat 17, 9600 Ronse**, werd per beveiligde zending verzonden op 10/07/2026.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 03/08/2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, **gelegen Wolvestraat 44**,
kadastraal bekend: 1^e afdeling, sectie B, nummer 0548 S

Het betreft een aanvraag tot **uitbreiden van een eengezinswoning**.

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 10-09-2026 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 De Meyer Deavid en Vandamme Céline, met adres Albert Massezstraat 17, 9600 Ronse, houdende het uitbreiden van een eengezinswoning, gelegen Wolvestraat 44, kadastraal Ronse 1^e afdeling, sectie B, nummer 0548 S, werd ingediend op 10 juli 2026;

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**
- PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied (BD 22.12.2008): **stedelijk gebied**

1.2 Ligging

De woning is gelegen:

- langs de Wolvestraat, een gemeenteweg met rooiplan (KB 12.06.1927)
- aan de rand van een pluviaal overstromingsgevoelig gebied en niet binnen een fluviaal overstromingsgevoelige zone volgens de watertoetskaarten 2023.
- in een centrumgebied volgens het zoneringsplan (Besluit VI. 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 meerdere panden die erkend zijn als bouwkundig erfgoed.

De woning zelf is – samen met de beide aanpalende woningen - eveneens vastgesteld als bouwkundig erfgoed:

Drie aaneensluitende woningen van twee bouwlagen onder mansardedak (kunstleien), naar ontwerp van architect M. Tock van 1924 en 1926, volgens bouwaanvragen en gevelsteen (1925) in plint bij nummers 44 en 46. Bakstenen lijstgevels met gecementeerde onderdelen met totaal verschillende opstand en ordonnantie. Nummer 44. Dubbelhuis met overluifelde deur geflankeerd door lantaarns met gekleurd glas.

Ligging tov hindergevoelige gebieden/elementen

Niet van toepassing.

1.3 Vergunningenregister

In het vergunningenregister zijn voor deze locatie geen dossiers terug te vinden.

1.4 Openbaar onderzoek

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

1.5 Adviezen

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 scheimuren). Binnen de gestelde termijn werd geen reactie ontvangen.

Interne adviezen:

- dienst Erfgoed (IOED), advies van 03.09.2026, **gunstig: De voorgestelde ingrepen hebben geen betrekking op de beeldbepalende en waardevolle straatgevel. Aan de achtergevel ten noordoosten wordt een tweelagig volume onder plat dak en een eenlagig volume onder lessenaarsdak vervangen door een eenlagig volume onder plat dak. De bestaande te slopen volumes in kwestie hebben geen grote erfgoedwaarde. Het nieuwe volume onderscheidt zich door een sober en strak ontwerp en afwerkingsmaterialen zoals hout duidelijk als nieuw element waarbij de bestaande achtergevel goed leesbaar blijft. Bij mail dd. 10.09.2026 werd nog opgemerkt dat het schrijnwerk in de voorgevel nog origineel is en zich in goede staat bevindt. Het zijn wellicht ook kenmerkende guillotinevensters. Vervanging met minste impact op erfgoedwaarde zou houten schrijnwerk naar historisch model zijn, met behoud van de kleurstelling.**

1.6 EPB

De aanvraag betreft het verbouwen 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

Het project wordt niet beschouwd als een m.e.r.-screeningsplichtige activiteit, zoals vermeld in bijlage II van het m.e.r.-besluit.

1.8 Watertoets

De woning in voorliggende aanvraag ligt volgens de watertoetskaarten aan de rand van een overstromingsgevoelige zone, met kleine kans op overstromingen (onder huidig klimaat, zowel als onder klimaatverandering). De vooropgestelde werken beogen een uitbreiding van de woning, waarbij de footprint van de bebouwing vermeerderd wordt met circa 33m². Het project doorstaat de watertoets indien de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 worden nageleefd.

Het hemelwater van alle daken (ook van het bestaande hoofdgebouw) wordt gecollecteerd in een hemelwaterput van 10.000 liter, waarvan de inhoud zal worden hergebruikt voor het spoelen van de toiletten, het voeden van een wasmachine en van een buitenkraan. De overloop van de hemelwaterput wordt over een infiltratiebekken geleid, dat volgens de datablokken met betrekking tot de GSVH voldoende ruim is, zowel qua volume als qua infiltratieoppervlakte. Het project doorstaat aldus de watertoets. Er valt geen negatief effect te verwachten op de lokale waterhuishouding.

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

De woning bevindt zich op meer dan 5 km van de grens met Nederland, maar minder dan 5 km met Wallonië (ca. 2,2 km). Gelet op de aard van de activiteiten (wonen) en de afstand tot de land- en gewestgrenzen mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat er geen significante grensoverschrijdende effecten te verwachten zijn.

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 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 gevraagde werken:

De woning is gelegen in het verstedelijkt gebied ten noordoosten van de stadskern langsheen de Wolvestraat, een gemeenteweg waarlangs eveneens de cultuurzone met CC De Ververij gelegen is.

De woning is de middelste van een rij van 3 burgerwoningen, ontworpen door dezelfde architect halfweg de jaren 1920 en alle drie opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed. Ze bestaat uit twee volwaardige bouwlagen onder mansardedak, met in de voorgevel twee dakuitbouwen.

De aanvraag beoogt het energetisch renoveren van het hoofdgebouw, het intern reorganiseren van het woonprogramma, het slopen van de achterbouw op twee bouwlagen en het vervangen ervan door een nieuwe bredere achterbouw op één bouwlaag onder plat dak, waarin de keuken en eetplaats worden ondergebracht. Met de berging bij de keuken wordt opnieuw aansluiting verwezenlijkt met de smalle tuinberging tegen de noordoostelijke perceelsgrens met huisnummer 46 en rondom de nieuwe aanbouw wordt een houten terras op terrasdragers aangelegd.

B) Functionele inpasbaarheid

De woning is gesitueerd binnen een woongebied van het gewestplan Oudenaarde. De vooropgestelde verbouwingen gaan niet gepaard met een functiewijziging, maar beogen vooral het verhogen van het wooncomfort. In die zin zijn de gevraagde werken functioneel verzoenbaar met de ruimtelijke bestemming van het perceel.

C) Cultuurhistorische aspecten

De woning is – samen met de beide aanpalende woningen - vastgesteld als bouwkundig erfgoed, met volgende omschrijving:

Drie aaneensluitende woningen van twee bouwlagen onder mansardedak (kunstleien), naar ontwerp van architect M. Tock van 1924 en 1926, volgens bouwaanvragen en gevelsteen (1925) in plint bij nummers 44 en 46. Bakstenen lijstgevels met gecementeerde onderdelen met totaal verschillende opstand en ordonnantie. Nummer 44. Dubbelhuis met overluifelde deur geflankeerd door lantaarns met gekleurd glas.

De aanvraag werd daarom voor advies overgemaakt aan de IOED, die op 3 september 2026 een gunstig advies uitbracht ten aanzien van de werken. De meest impacterende ingreep gebeurt aan de achterzijde van de woning, waar sloop en heropbouw worden overwogen. In de karakteristieke voorgevel wordt – met uitzondering van de koetspoort, die behouden wordt - slechts het buitenschrijnwerk vervangen. Volgens de nota van de ontwerper en de legende bij de gevelaanzichten overweegt de bouwheer om hiervoor PVC (met aluminium kern en houtnervatuur) in een groene kleur aan te wenden. Voor zover dit uit het dossier kan worden opgemaakt is het schrijnwerk echter nog origineel. Kenmerkend zijn de guillotinevensters. Indien de toestand van het buitenschrijnwerk vervanging vereist, dan wordt verwacht dat dit gebeurt met de minste impact op de erfgoedwaarden, m.a.w. houten schrijnwerk, naar historisch model en met behoud van de kleurstelling. Dit zal het voorwerp uitmaken van een bijzondere voorwaarde.

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

Het hoofdgebouw krijgt een interne reorganisatie, waarbij de bestaande keuken wordt verbouwd tot wasplaats en een afzonderlijk toilet, toegankelijk vanuit de centrale inkomhal. Aan straatzijde bevindt zich een bureauruimte links van de inkomhal, en een ontvangstruimte met aansluitend de woonkamer rechts van de inkomhal. Ter hoogte van de woonkamer wordt de achtergevel van het hoofdgebouw verwijderd, om ruime doorgang te hebben tot de leefkeuken, die wordt ondergebracht in de nieuwe aanbouw onder plat dak. Aansluitend de keuken wordt een koele berging voorzien. Het plat dak is ruimer dan de footprint van keuken en berging, waardoor een kleine overdekte buitenruimte ontstaat. De ruime beglazing in de wanden van de keuken zorgt voor een nauwer contact met de tuinzone, en de lichtinval wordt bijkomend versterkt door twee ruime lichtkoepels in het plat dak. Daardoor wordt ook daglicht getrokken tot in de woonkamer, dieper in het hoofdgebouw. De woonkwaliteit wordt hierdoor merkbaar opgetrokken zonder de leefbare oppervlakte drastisch uit te breiden. De totale bouwdiepte van hoofdgebouw en nieuwe achterbouw bedraagt een aanvaardbare 18,98m.

Op de eerste verdieping worden drie slaapkamers ingericht en een ruime badkamer, die zich boven de wasplaats bevindt. Ook hier wordt een afzonderlijk toilet voorzien. Het volume onder het dak zal integraal als zolder gebruikt worden. De trap vanuit de autobergplaats naar de verdieping wordt gesupprimeerd om een volwaardige doorgang naar de tuinzone te behouden. De garage doet immers ook dienst als berging voor het grotere tuinmateriaal.

De verbouwing gaat gepaard met het verbeteren van de energieprestaties van de woning. Zo wordt de achtergevel, die sporen vertoont van opeenvolgende gevelingrepen en nogal heterogeen overkomt, voorzien van een gevelisolatie, afgewerkt met een buitenbepleistering in 'cappuccinowit'. Onderaan wordt een plint in blauwe hardsteen aangebracht. Zodoende krijgt de achtergevel een uniform uitzicht. De erfgoedwaarden van de voorgevel sluiten een gevelisolatie aan de buitenzijde uit; daarom wordt de gevelisolatie aan de binnenzijde van de voorgevel aangebracht.

Ten einde te contrasteren met het historische architecturale karakter van het hoofdgebouw wordt de nieuwe aanbouw sober gehouden, met een verticale houten gevelbekleding (natureltint) als afwerking, antracietgrijs buitenschrijnwerk en een uitgesproken dakrand uitbekleed met antracietgrijze vezelcementpanelen. Het houten terras op tegel dragers maakt het geheel af.

De uitbreiding is ruimtelijk en visueel-vormelijk aanvaardbaar.

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

De koetspoort is reeds van oudsher aanwezig in de voorgevel. Gelet op het behoud van de woonfunctie valt van de vooropgestelde verbouwing geen noemenswaardige impact te verwachten op de mobiliteit of de verkeersveiligheid.

G) 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 van zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing wordt opgevangen in een opvangreservoir van 10.000 liter. Het opgevangen hemelwater zal worden aangewend voor de spoeling van de toiletten, het voeden van een wasmachine en van een buitenkraan. De hemelwaterput loopt over richting een infiltratiebekken in de tuinzone, op voldoende afstand van de zijdelingse perceelsgrens en een diepte die beperkt wordt tot 50cm onder het maaiveld. Met een buffervolume van 5,6m³ en een infiltratieoppervlakte van ruim 20m² voldoet de wadi aan de vereisten van de hemelwaterverordening. Er wordt geen noodoverloop voorzien naar de openbare riolering. De tuinzone rondom de wadi is echter ruim genoeg ingeval van overloop. Indien alsnog een noodoverloop richting de openbare riolering aangelegd zou worden, moet deze afzonderlijk tot aan de rooilijn gebracht worden (zie verder).

Er is eveneens een septische put (3000 liter) binnen het rioleringsstelsel. In principe is in centrumgebied een inhoud van 2000 liter voldoende. Een groter volume mag uiteraard, en alle toiletten moeten op de septische put aangesloten worden.

Het private rioleringsstelsel is aanvaardbaar. Volgende aandachtspunten moeten in acht genomen worden:

- a) De DWA en een eventuele RWA-afvoer dienen voorbij de rooilijn afzonderlijk aangesloten te worden op de respectievelijke straatrioleringen, via de daartoe voorziene aansluitputjes.
- b) Zowel de RWA-overloop als de DWA-uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.
- c) Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.
- d) Alle ondergrondse putten moeten te allen tijde van bovenaf toegankelijk zijn voor controle en onderhoud.
- e) De riolering zal na de verbouwing onderhevig zijn 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 10 september 2026 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 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);

Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 10 september 2026;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **14-09-2026** HET VOLGENDE:

Artikel 1:

De aanvraag (OMV_2026085215 - 2026/176) tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een eengezinswoning, gelegen Wolvestraat 44, aangevraagd door De Meyer Deevide en Vandamme Céline, wordt **vergund**;

Artikel 2:

Aan de vergunning worden volgende voorwaarden verbonden:

1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

- 1) De werken kunnen slechts aangevangen worden 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 dienst Infra van de stad.

- 2) Voor een inname van het openbaar domein (plaatsen van container/bouwmaterialen) dient de bouwheer of zijn aannemer een vergunning aan te vragen bij de dienst mobiliteit (<https://www.ronse.be/nl/inname-openbaar-domein>). Deze aanvraag dient ten laatste 7 werkdagen voor aanvang van de werken ingediend te 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) Voorwaarden voor het private rioleringsstelsel:

- a) Er dient een hemelwaterput voorzien te worden voor het hemelwater van de dakoppervlakken. Gezien de totale dakoppervlakte ongeveer 200m² bedraagt, dient de inhoud van de regenwaterput(ten) minimaal **10.000 liter** te bedragen. Van het opvangen hemelwater dient maximaal hergebruik voorzien te worden voor bv. toilet, wasmachine, schoonmaak, tuin.
- b) Het infiltratiebekken moet uitgevoerd worden zoals op de plannen voorzien, met een volume van minstens **5,6m³** en een oppervlakte van **20,5m²**. **Indien een noodoverloop richting de openbare riolering overwogen wordt, moet deze volledig afzonderlijk tot aan de rooilijn aangelegd worden, waar de RWA-overloop kan worden aangesloten op het daartoe bestemde aansluitputje.**
- c) Op de septische put met een inhoud van 3000 liter moeten alle toiletten aangesloten worden.
- d) Indien de rioleringsaansluitingen van de bestaande bebouwing niet worden hergebruikt, dan moeten ze zorgvuldig afgedicht worden bij de sloopwerken, zodat er tijdens de bouwwerken op generlei manier betonspecie of grout in de openbare riolering terecht zou kunnen komen. Ingeval zich toch een calamiteit zou voordoen, zullen de kosten voor herstel aan de openbare riolering worden verhaald op de bouwheer en/of zijn aannemer.
- e) De afvoeren mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.

- f) Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.
 - g) Alle ondergrondse putten moeten te allen tijde van bovenaf toegankelijk zijn voor controle en onderhoud.
 - h) De correcte uitvoering van het rioleringsstelsel moet nagegaan worden aan de hand van een keuring van de privéwaterafvoer (PWA), uitgevoerd door een **extern keuringsorganisme**, op kosten van de vergunninghouder. U kan een externe keurder vinden op de website van de respectievelijke keuringsorganismen Aquaflanders en/of Vlaro. Het conform keuringsattest moet overgemaakt worden aan de stad Ronse (afkoppeling@ronse.be) **ten laatste 1 jaar na de start van de bouwwerken**. Indien u ons geen conform keuringsattest bezorgt tegen deze datum, zullen wij als stadsbestuur genoodzaakt zijn om een proces verbaal te laten opmaken en het belastingsreglement op het niet-optimaal afkoppelen van hemelwater en afvalwater toe te passen.
- 6) Indien de toestand van het buitenschrijnwerk vervanging vereist, dan moet dit gebeuren met de minste impact op de erfgoedwaarden, m.a.w. **houten schrijnwerk, naar historisch model en met behoud van de kleurstelling**.
 - 7) Bij gevelwerken (zijnde reinigingen en/of herstellingen) en/of afbraakwerken dient o.a. een globale beveiliging opgetrokken te worden die het vallen van stof en/of van steenslag naar de openbare weg en burens tot een minimum beperkt. Bij werken die uitzonderlijk veel stof teweegbrengen zal gezorgd worden voor regelmatige bevochtiging van de werfzone.
 - 8) Alle bouw materiaal 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.
 - 9) 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).
 - 10) Conform het decreet, houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, goedgekeurd op 01.06.2012 en van kracht sinds 01.01.2013 moet de woning uitgerust zijn met voldoende rookmelders. Meer info:
<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/rookmelders-zijn-verplicht-woningen-om-conform-te-zijn>

2. MILIEUVOORWAARDEN

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 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 aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Namens het college van burgemeester en schepenen:

 Elektronisch ondertekend op
18/09/2026 door Julien
Vandenhoucke, Algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op
18/09/2026 door Patrice Michel
Dutranoit, Schepenen

