

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2026073167	2026/177

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 05 OKTOBER 2026 TOT VERLENING VAN EEN GEDEELTELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **PATRIDUC - Dubaere Olivier**, met als contactadres **Groenbek 14, 8790 Waregem**, werd per beveiligde zending verzonden op 10/07/2026.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 24/08/2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, **gelegen César Snoecklaan 9 - César Snoecklaan 11** ,
kadastraal bekend:

2^e afdeling, sectie D, nummer 0705 E

2^e afdeling, sectie D, nummer 0705 C

2^e afdeling, sectie D, nummer 0705 D

Het betreft een aanvraag tot **verbouwen en uitbreiden van bestaande commerciële ruimtes**.

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 01-10-2026 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 PATRIDUC (Dubaere Olivier), met adres Groenbek 14, 8790 Waregem, houdende het verbouwen en uitbreiden van bestaande commerciële ruimtes, gelegen César Snoecklaan 9 César Snoecklaan 11 César Snoecklaan 9 , kadastraal Ronse 2^e afdeling, sectie D, nummer 0705 E 2^e afdeling, sectie D, nummer 0705 C 2^e afdeling, sectie D, nummer 0705 D, 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): **kleinhandelszone**
- PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied (BD 22.12.2008): **stedelijk gebied en kleinhandelszone van deelRUP II Molenbeek West (artikel 5)**

1.2 Ligging

De percelen zijn gelegen:

- langs de Cesar Snoecklaan, een gewestweg met rooiplan volgens KB 06.07.1960.
- langs een onbevaarbare waterloop van 2^e categorie, zijnde de Molenbeek (S 385).
- deels binnen een pluviaal overstromingsgevoelige zone volgens de watertoetskaarten 2023.
- in een centrumgebied volgens het zoneringsplan (Besluit VI. Regering 01/07/2022)
- in een zone met variabele gevoeligheid (van laag over matig naar hoog tegen de oever van de waterloop) voor grondverschuivingen volgens de studie KU Leuven van 28.08.2007.

Ligging tov hindergevoelige gebieden/elementen

Ten westen van de bouwplaats bevindt zich een bosgebied (deelRUP II van het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Ronse). Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een bos. Het dient aangeplant te worden met inheemse loofbomen in combinatie met een struiklaag. In overdruk werd een zone voor waterzuivering – waterbuffering gedefinieerd. Ook de reservatiestrook voor de N60 ligt in overdruk.

1.3 Vergunningenregister

In het vergunningenregister zijn voor deze locatie volgende dossiers terug te vinden:

- 30.05.1989: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een verkoopsoppervlakte (B/1989/6430)
- 19.03.1990: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een winkelruimte (gewijzigd ontwerp) (B/1989/6429)
- 04.08.2003: stedenbouwkundige vergunning voor het vervangen van de publiciteitspanelen op de gevel van de verkoopsruimte (B/2003/8833)
- 14.06.2010: stedenbouwkundige vergunning voor het onderboren van een perceel (B/2010/10516)
- 04.11.2013: stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van de gevelbekleding (B/2013/11308)
- 14.09.2015: aktename melding klasse 3 voor het uitbaten van een handel in voedingswaren – slagerij

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):

- Agentschap Wegen en Verkeer, advies van 10.09.2026, **voorwaardelijk gunstig**

-Provinciale dienst Integraal Waterbeleid, advies van 14.09.2026, **voorwaardelijk gunstig**

-ASTRID-veiligheidscommissie, advies van 08.09.2026, **gunstig**

-VLAIO (Agentschap Innoveren en Ondernemen), advies van 28.08.2026: **geen advies**

Interne adviezen:

- Hulpverleningszone BVLAR, advies van 03.09.2026, **voorwaardelijk gunstig**
- Stedelijke dienst Mobiliteit, advies dd. 01.10.2026, **voorwaardelijk gunstig**: Globaal gezien is het voorstel een hele verbetering, aangezien er ook fietsenstallingen komen en extra parkeerplaatsen mindervaliden.

Mbt laadpalen is volgende van toepassing voor deze aanvraag:

In bepaalde gevallen is het sinds 11 maart 2021 verplicht om laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen te installeren op parkeerterreinen van gebouwen. Concreet gaat het over verplichte installatie van oplaadpunten of wachtleidingen op parkeerterreinen bij gebouwen waarvoor sinds 11 maart 2021 een omgevingsvergunning voor nieuwbouw of ingrijpende renovatie wordt aangevraagd. Niet voor bewoning bestemde gebouwen of parkeergebouwen (nieuwe of bestaande die ingrijpend gerenoveerd worden) met een parkeerterrein met meer dan 10 parkeerplaatsen worden cumulatief voorzien van:

- minstens 2 oplaadpunten voor normaal of hoog vermogen voor een elektrisch voertuig
- infrastructuur voor leidingen (of op zijn minst goten voor elektrische kabels) voor minstens 1 op 4 parkeerplaatsen, om de installatie van oplaadpunten voor normaal of hoog vermogen voor elektrische voertuigen in een later stadium mogelijk te maken.

Meer info: <https://www.vlaanderen.be/een-elektrische-wagen-laden/verplichtingen-voor-laadpunten-bij-parkings#voor-wie-en-sinds-wanneer>

Er worden 2 oplaadpunten voorzien, waarmee voldaan wordt aan bovenstaande op voorwaarde dat er dan wachtleidingen voorzien worden bij 1 op de 4 parkeerplaatsen om in de toekomst extra laadpalen te voorzien indien nodig.

1.6 EPB

De aanvraag betreft het verbouwen van een gebouw 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. Bovendien heeft de ontwerper binnen zijn beschrijvende nota het project ingeschat op de impact mbt mobiliteit, waterhuishouding, bodemreliëf en hinder voor de omwonenden. Er moet geen project m.e.r.-screening doorgevoerd worden.

1.8 Watertoets

Het perceel van de aanvraag ligt voor een deel binnen een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Er bestaat een kleine kans op overstromingen op het perceel zelf, de bebouwing vertoont een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering.

De verkoopsruimten worden achteraan uitgebreid met zo'n 112m², en achteraan de bebouwing wordt een verharding aangelegd met het oog op het inrichten van bijkomende parkeerplaatsen. De vooropgestelde werkzaamheden gaan dus gepaard met bijkomende verharding op het perceel. Het project zal weinig impact hebben op de lokale waterhuishouding op voorwaarde dat voldaan wordt aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

De ontwerper stelde een uitgebreide hemelwaternote op, waarin duiding gegeven wordt op welke manier er milderende maatregelen zullen genomen worden:

Met betrekking tot de verharding:

De bestaande parking wordt ontdaan van de top laag en er wordt op de te behouden funderingslaag een nieuwe top laag aangebracht. Deze verharding valt niet onder de toepassing van de GSVH. Achteraan het perceel worden een 30-tal bijkomende parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte aangelegd. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding (volgens het modeldwarsprofiel gebeurt dat aan de hand van waterdoorlatende betonklinkers op een waterdoorlatende onderlaag). De nieuwe verharding vertoont een helling van 0,5%, zodat er kan van uitgegaan worden dat het hemelwater dat hierop terechtkomt, niet afstroomt. Er wordt ook geen hemelwater gecollecteerd. Deze verharding moet niet worden ingecalculeerd in de begroting van het infiltratiebekken.

Met betrekking tot de uitbreiding van de gebouwen:

De commerciële ruimtes worden achteraan uitgebreid met 112m². Er is een hemelwaterput vereist, die begroot wordt op 33,6m³. De gebruiksmogelijkheden binnen de verkoopsruimten staan echter niet in verhouding tot dit opgelegde volume. Voor de spoeling van de toiletten en het onderhoud van de gebouwen volstaat een hemelwaterput van 15m³. De overloop van de hemelwaterput wordt naar de infiltratievoorziening geleid, met een volume van 13,8m³ en een infiltratieoppervlakte van 40m² (er wordt geen vermindering van 30m² in rekening gebracht, vermits de hemelwaterput niet het volgens de GSVH vereiste volume heeft). De noodoverloop van het infiltratiebekken gaat richting de aanpalende waterloop. Hiertoe wordt een machtiging gevraagd aan de provincie, die beheerder is van de onbevaarbare waterlopen.

Met de voorgestelde milderende maatregelen voldoet het project aan de bepalingen van de hemelwaterverordening. De aanvraag doorstaat de watertoets.

1.9 Grondverschuivingstoets

Volgens de gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen (studie van de KU Leuven dd. 28.08.2007 met betrekking tot massabewegingen in de Vlaamse Ardennen) is het perceel van de aanvraag gelegen in een zone met variabele gevoeligheid voor grondverschuivingen (van laag over matig tot plaatselijk hoog langs de oever van de Molenbeek). De uitbreiding van de gebouwen gebeurt echter aan de noordwestelijke hoek van de bestaande bebouwing. 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

Het bedrijf bevindt zich op meer dan 5 km van de grens met Nederland, maar minder dan 5 km met Wallonië (ca. 1,5 km). Gelet op de aard van de activiteiten 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, zoals blijkt uit de ingewonnen adviezen.
- De percelen zijn gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- De aanvraag is, voor zover controleerbaar en afleesbaar van de plannen, niet in tegenstrijd met de regelgeving inzake toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor publiek toegankelijke gebouwen. De aanvrager dient erover te waken dat er bij verdere uitwerking en concrete realisatie van de aanvraag geen toestand ontstaat die in tegenstrijd is met de geldende verordeningen.
- De bouwplaats wordt niet getroffen door een rooijlijn, en is tevens niet gelegen binnen een reservatiestrook. Er is wel een achteruitbouwstrook van toepassing. Deze wordt met de voorgestelde werken integraal gerespecteerd.

2.2 Toetsing goede ruimtelijke ordening

A) Situering en omschrijving van de gevraagde werken:

De bouwplaats is gesitueerd langs de César Snoecklaan, dewelke bekend staat als gewestweg N36-0, die momenteel de verbinding verzorgt tussen het noordelijk en het zuidelijk gedeelte van de N60. Ten westen van de bouwplaats is het tracé van de toekomstige N60 voorzien.

De aanvraag situeert zich in een omgeving gekenmerkt door meerdere winkelgebouwen (kleding, schoenen, electro), warenhuizen en andere commerciële vestigingen (doe-het-zelfzaken,...). Aan de overzijde van de César Snoecklaan wordt het straatbeeld gedomineerd door textielfabriek Utexbel, aldaar gevestigd lang vóór het intekenen van de gewestplannen.

Het projectgebied bevindt zich op 1 km van het historisch centrum en winkelcentrumgebied.

Op de betreffende site bevinden zich momenteel 3 verkoopsruimten en strekt de klantenparking zich uit over de achteruitbouwstrook en de zijdelingse bouwvrije strook ten noorden van nr. 9. De aanvraag beoogt het beperkt uitbreiden van de verkoopsruimten op perceel 705C, de vernieuwing van de bovenlaag van de bestaande parking en toeleveringszone en het uitbreiden van de parkeermogelijkheden achteraan de twee percelen.

B) Functionele inpasbaarheid

De vooropgestelde werkzaamheden en uitbreidingen bestendigen het gebruik als verkoopsoppervlakken, hetgeen overeenstemt met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, zowel als van het deelRUP II Molenbeek West. Het gevraagde is functioneel inpasbaar.

C) Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

D) Bodemreliëf

De aanvraag gaat niet gepaard met een wijziging van het reliëf van de bodem, op het uitgraven van een infiltratiezone na.

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

De verkoopsoppervlakte gekend onder Cesar Snoecklaan 9 wordt licht uitgebreid achteraan de bestaande winkel, en dit met het oog op een officiële onderverdeling in twee verkoopsruimten door het aanbrengen van een nieuwe brandwerende scheidingswand. De uitbreiding is beperkt en omvat enerzijds een achtertoegang voor de verkoopsruimte die zich centraal op de twee percelen zal bevinden, en anderzijds de stockageruimte, keuken, bureau en een deel verkoopsoppervlakte van de noordelijk gesitueerde winkel.

Alle gevels van de volledige site krijgen een upgrade, door het uitbekleden met geïsoleerde metalen gevelpanelen, zodat de winkelloppervlakken na de verbouwing een beter energieprestatielabel behalen. De site krijgt hierdoor een hedendaags, maar vooral uniform uitzicht, waarbij enkel de publiciteitspanelen zorgen voor het onderscheid tussen de winkels onderling.

De huidige parkeermogelijkheden voor klanten zijn eerder beperkt, en bovendien bevinden ze zich in een slechte toestand. Daarom gaat voorliggende verbouwing/uitbreiding meteen gepaard met het vernieuwen van de toplaag van de bestaande parking en toeleveringsweg, en de aanleg van bijkomende parkeerplaatsen en maneuvreerruimte achteraan het perceel. Zo wordt de parkeercapaciteit opgetrokken van zo'n 27 naar 51 plaatsen. Een tweetal parkeerplaatsen tegen de voorgevel van de winkelruimten moet wijken voor een fietsenstalling en er worden 4 parkeerplaatsen voor andersvaliden ingericht in de dichte nabijheid van de inkompartijen, wat dus ook een verdubbeling betreft ten opzichte van de huidige toestand. Op de nieuw aan te leggen parking achteraan wordt voorts voorzien in 2 plaatsen voor EV's (1 laadpaal?). Langsheen de zuidelijke gevel van de site wordt de waterdoorlatende verharding van de nieuwe parking doorgetrokken tot aan de voorzijde van de handelsruimten. Het is niet duidelijk ten behoeve van wie dit doorgevoerd wordt, klanten die achteraan parkeren worden immers langs de noordelijke zijde van de site naar de voorkant geleid (aanduiding aan de hand van zebrapaden). Ook in de beschrijvende nota van de ontwerper wordt hier geen duidelijke functie aan verleend. Door de nabijheid van de oevers van de Molenbeek en de 5m-erfdienstbaarheidszone, die op meerdere plaatsen tot tegen deze strook verharding zou komen, is het hier niet wenselijk een paadje aan te leggen.

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

Het uitbreiden van de verkoopsoppervlakte en de opdeling in drie winkels, waarvan één met een compleet ander assortiment, zal ongetwijfeld gepaard gaan met bijkomend verkeer. Ten einde de klanten voldoende parkeermogelijkheden te bieden wordt de voorliggende parking geoptimaliseerd en worden bijkomend 32 plaatsen aangelegd achteraan het perceel. Het voorstel wordt gunstig geadviseerd door de mobiliteitsambtenaar, op voorwaarde dat er wachtleidingen aangelegd worden voor het uitbreiden van het aanbod aan laadpalen op minstens 1 van de 4 parkeerplaatsen. De in- en uitrit van en naar de voorliggende gewestweg blijven in principe behouden. Het agentschap Wegen en Verkeer bracht op 10.09.2026 een gunstig advies uit.

G) Publiciteitsinrichting

De invulling voor de drie gewenste winkelruimten wordt behouden voor het meest zuidelijke deel (nr. 11, Bon'Ap), maar wijzigt voor de handelsoppervlakte die achteraan uitgebreid wordt. De vestiging van Zeeman verhuist naar de centraal gelegen handelsruimte, het overige deel wordt ingenomen door een Medi-Market. De zaakgebonden publiciteitspanelen worden navenant aangepast, zowel op de voor- als de zijgevels. Er wordt aan de inrit ook een nieuwe publiciteitstotem geplaatst en de bestaande totem ter hoogte van de uitrit tegen de zuidelijke perceelsgrens wordt verwijderd. Er wordt per gevel één

publiciteitspaneel voorzien voor elke vestiging. Alle panelen zijn intern verlicht. Rekening houdende met de gevelbreedte van de handelsruimten en de reeds vergunde reclamepanelen van de omliggende zaken. De voorgestelde publiciteitsinrichting zijn evenwel ruimtelijk gezien aanvaardbaar, rekening houdend met de gevelbreedte van de handelsruimten. Ze kaderen binnen de commerciële activiteit van de beoogde handelszaken en kunnen beschouwd worden als normale uitrusting van dergelijke winkels.

H) 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 de bestaande bebouwing niet beschikt over een gescheiden stelsel, maar dat er voor het gedeelte van de uitbreiding wel een wordt voorzien. Conform de hemelwaterverordening zou een hemelwaterput van 33.510 liter moeten voorzien worden, maar de mogelijkheden tot hergebruik staan niet in verhouding tot dit volume, vermits hergebruik slechts mogelijk is voor de spoeling van twee toiletten en voor het onderhoud van de gebouwen. Daarom wordt een afwijking gevraagd, zodat de inhoud kan beperkt worden tot 15.000 liter. De overloop van de hemelwaterput wordt over een infiltratiebekken geleid. Voor de begroting van dit infiltratiebed werd geen vermindering van 30m² toegepast, waardoor voor de buffering rekening wordt gehouden met een beperkter hergebruik. De Infiltratievoorziening krijgt een noodoverloop richting de Molenbeek. Daarvoor werd een machtiging aangevraagd bij de provincie, die ten aanzien van het project een gunstig advies verstrekt onder voorwaarden en eveneens een machtiging onder voorwaarden voor de aansluiting op de waterloop. Deze voorwaarden zullen integraal deel uitmaken van de eindbeslissing.

Er is eveneens een septische put binnen het rioleringsstelsel aanwezig. De nieuwe toiletten moeten hier uiteraard worden op aangesloten.

Het rioleringsstelsel is aanvaardbaar; volgende voorwaarden moeten nog worden voldaan:

- a) Alle ondergrondse putten moeten te allen tijde van bovenaf toegankelijk zijn voor controle en onderhoud.
- b) Het rioleringsstelsel is onderhevig aan een keuring.

3. BEOORDELING INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

Niet van toepassing.

4. BEOORDELING KLEINHANDELSACTIVITEIT

4.1 Situering

De aanvraag tot omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten betreft een uitbreiding van het handelsgeheel van de bestaande en vergunde winkels van Bon'Ap en Zeeman met een nieuwe Medi-Market aan de César Snoecklaan 9-11.

4.2 Aanvraag

De aanvraag betreft tot het bekomen van de kleinhandelsvergunning. De aanvrager is NV Patriduc, Groenberk 14 te 8790 Waregem met ondernemingsnummer 0436.153.768.

Op 10 juli 2026 werd de omgevingsvergunning ingediend, deze werd volledig en ontvankelijk bevonden maar van rechtswege (stilzwijgend) gestart. De aanvraag tot omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten betreft een uitbreiding van het handelsgeheel van de bestaande en vergunde winkels van Bon'Ap en Zeeman met een nieuwe Medi-Market aan de César Snoecklaan 9-11. De vergunning wordt aangevraagd voor een handelsgeheel met een netto handelsoppervlakte van meer dan 400m².

Voor deze aanvraag wordt de eenvoudige procedure gevolgd en volgende adviezen opgevraagd. Voor deze locatie werd eerder socio-economische vergunning afgeleverd en werd er advies verleend door het Comité voor Kleinhandel.

- Gunstig advies SECD dd. 19 juni 2001 – IDE Fabriekswinkel met 800 m² netto handelsoppervlakte – dossier 96/2001
- Socio-economische vergunning voor herlokalisatie O'Cool 26 september 2011

De netto-verkoopoppervlakte van het handelsgeheel betreft 1238,6 m². Aangezien dit groter is dan 400m² dient een kleinhandelsvergunning aangevraagd te worden.

Er wordt dus een kleinhandelsvergunning aangevraagd voor een belangrijke assortimentswijziging.

Specifiek volgt de verdeling:

	1 ^e cat.	2 ^e cat.	3 ^e cat.	4 ^e cat.	5 ^e cat.	6 ^e cat.	Totaal
Bon'Ap	600,0m ²						600,0m ²
Zeeman		241,6m ²				42,6m ²	284,2m ²
Medi-Market	21,3m ²	276,4m ²				56,7m ²	354,4m ²
Totaal	621,3m²	518,0m²	0,0m²	0,0m²	0,0m²	99,3m²	1.238,6m²

Een goed is volumineus van zodra de som van haar hoogte, breedte en diepte min. 2,5 meter of meer bedraagt. De grotere meubels of elektrotoestellen zijn bijvoorbeeld volumineuze goederen. Een handelaar heeft meer ruimte nodig om dergelijke goederen tentoon te stellen in de winkel.

4.3 Beoordeling criteria

Iedere aanvraag moet getoetst worden aan de hand van de 4 doelstellingen die geformuleerd werden in het Integraal handelsvestigingsbeleid:

Doelstelling 1: het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten.

Doelstelling 2: het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor de consument

Doelstelling 3: het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in de het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden

Doelstelling 4: het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit

4.4 Adviezen

4.4.1 Advies Comité voor Kleinhandel

In geval een handelsgeheel een oppervlakte betreft van meer dan 1.000m² dient een advies uitgebracht te worden door het Comité voor kleinhandel, vertegenwoordigd door leden uit het Departement Omgeving, Agentschap Innoveren en Ondernemen, werkgeversorganisaties.

VLAIO brengt geen inhoudelijk advies uit omdat het project slechts een beperkte uitbreiding van een bestaand handelsgeheel betreft. Bij gebrek aan tijdig advies wordt dit geacht gunstig te zijn. VLAIO wijst wel op de noodzaak om de aanvraag te toetsen aan het DIHB en om in de vergunning de netto handelsoppervlakte per kleinhandelscategorie en per handelsunit correct op te nemen.

4.4.2 Advies mobiliteit

Zie bovenstaand advies mobiliteit

4.4.3 Advies UNIZO Ronse

Het dossier werd doorgestuurd naar Unizo (Johan Michels en An Verbeke), echter werd er geen advies verstrekt binnen de daartoe gestelde termijn.

4.4.4 Advies lokale economie stad Ronse

Voor de beoordeling van dit dossier werd een afwegingskader opgemaakt op basis van deze 4 basisdoelstellingen. Op basis van dit afwegingskader kan ik de aanvraag **gunstig** adviseren. Dit afwegingskader vindt u vanaf de volgende pagina:

BASISDOELSTELLINGEN ALS AFWEGINGSCRITERIA		
Doelstelling 1: het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten		
Maximale concentratie van activiteiten; solitaire kleinhandelontwikkelingen worden zoveel mogelijk tegengegaan	Heeft de aanvraag betrekking op een vestiging die deel uitmaakt van een concentratie van kleinhandel? Ja= positief afwegingselement Nee= negatief afwegingselement	Ja, positief De César Snoecklaan is een zone waar de kleinhandel geconcentreerd is. Het handelsgeheel van voorliggend project bevindt zich in de "grootschalige perifere handelsconcentratie" van Ronse aan de César Snoecklaan.
Maximaal hergebruik van ruimte (versus ingebruikname van 'greenfields')	Betreft de aanvraag de ingebruikname van een bestaand hoofdzakelijk vergund pand? Ja=positief afwegingselement Nee= negatief afwegingselement	Ja, positief De site werd reeds voorwaardelijk vergund tot handelsgeheel.
Vermijden van ongewenste kleinhandelslinten	Betreft de aanvraag een locatie binnen een ongewenst kleinhandelslint? Ja= negatief afwegingselement Nee= positief afwegingselement	Nee, positief De César Snoecklaan 9-11 bevindt zich in een kleinhandelszone.
Vermijden van kleinhandel in specifiek voor economische activiteiten bestemde ruimte	Betreft het een aanvraag op een bedrijventerrein? Ja= weigering van de vergunning	Nee, positief
Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten		

Nabijheid en bereikbaarheid aanbod winkels t.o.v. bevolkingsconcentraties	Betreft het een aanvraag voor een locatie in de nabijheid van een woonkern? Ja= positief afwegingselement Nee= negatief afwegingselement	Ja, positief De site ligt vlakbij een woongebied. In de onmiddellijke omgeving zijn er veel woningen.
Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van de kernwinkelgebieden		
Complementariteit tussen het perifere handelsaanbod en het handelsaanbod in de kern	Biedt de aanvraag een aanvulling op het aanbod in de kern? Het type en de omvang van de ontwikkeling moet bijdragen tot het gehele voorzieningenniveau in verhouding tot het verzorgingsgebied, maar mag de draagkracht van het voorzieningenapparaat in de kern niet aantasten Ja= positief afwegingselement Nee= negatief afwegingselement	Ja, positief Medi Market valt volgens het IHB onder de categorie verkoop van voeding, goederen voor persoonsuitrusting en andere niet-volumineuze goederen. Deze categorieën gaan gepaard met de nood om in de onmiddellijke omgeving te kunnen parkeren. Deze categorie wensen we dan ook vooral aan te moedigen in de kleinhandelszone of zone César Snoecklaan-Zonnestraat.
Breed en gevarieerd handelsaanbod in de kern	De aanvraag betreft een vestiging in het kernwinkelgebied/in de feitelijke handelsconcentratie binnen het stedelijk milieu. Ja= positief afwegingselement Nee= neutraal afwegingselement	Ja, positief Het handelsgeheel is gelegen in een kleinhandelsconcentratie binnen het stedelijk milieu.

Verweving kleinhandel en andere functies in de kern	De aanvraag betreft een vestiging in: het kernwinkelgebied/in de feitelijke handelsconcentratie binnen het stedelijk milieu = positief afwegingselement het stedelijk milieu (niet kernwinkelgebied) = neutraal afwegingselement buiten het stedelijk milieu = negatief afwegingselement	De vestiging is gelegen in het stedelijk milieu = neutraal afwegingskader. ⇒ Aangezien deze gelegen is een kleinhandelszone en we deze categorie in de mate van het mogelijke willen onderbrengen in de zone C. Snoecklaan kan dit positief geëvalueerd worden.
Daling van de winkelleegstand in de kern	De aanvraag betreft een vestiging in het kernwinkelgebied/in de feitelijke handelsconcentratie binnen het stedelijk milieu in een geïnventariseerd leegstaand handelspand Ja = positief afwegingselement Nee = negatief afwegingselement	Ja, positief Het handelsgeheel betreft 3 panden waarvan 2 ingevuld en één leegstaand winkelruimte die gevestigd is in een kleinhandelsconcentratie binnen het stedelijk milieu
Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit		
Bereikbaarheid met het openbaar vervoer/individuele transportmiddelen	De aanvraag heeft betrekking op een locatie gelegen in de nabijheid van knooppunten van het openbaar vervoer; langsheen een fietsroute Ja = positief afwegingselement	Ja, positief afwegingselement

	Nee=negatief afwegingselement	
Bijkomende verkeerstromen zijn kleiner dan beschikbare wegencapaciteit	De bijkomende verkeerstromen veroorzaakt door de nieuwe vestiging dreigen geen verzadiging van het wegennet te veroorzaken (bekeken per tijdzone; binnen en buiten de openingsuren) Ja= positief afwegingselement Nee= negatief afwegingselement	Ja, positief afwegingselement
Minimale toename op parkeerdruk	De parkeerdruk op het openbaar domein neemt toe door de nieuwe handelsvestiging. Voor een vestiging in het kernwinkelgebied/de feitelijke handelsconcentratie binnen het stedelijk milieu= neutraal afwegingselement Voor alle andere locaties: Ja= negatief afwegingselement Nee= positief afwegingselement	Nee, positief afwegingselement Er zijn 19 + 32 parkeerplaatsen voorzien op de site.
Maximale verkeersveiligheid	Met de komst van de nieuwe kleinhandelsvestigingen	Nee, positief afwegingselement

	dreigen verkeersonveilige situaties te ontstaan Ja= negatief afwegingselement Nee= positief afwegingselement	
--	---	--

4.5 Conclusie

- De kleinhandelsvergunning, ingediend door NV Patriduc, uitbreiding van het handelsgeheel van de bestaande en vergunde winkels van Bon'Ap en Zeeman met een nieuwe Medi-Market aan de César Snoecklaan 9-11 wordt gunstig geadviseerd;
- De kleinhandelsvergunning wordt afgeleverd voor een netto-winkelvloeroppervlakte van 1.238,6 m² waarvan 621,3 m² voor categorie 1, 518 m² voor categorie 2 en 99,3 m² voor categorie 6;
- Iedere wijziging van invulling dient gemeld te worden aan het lokaal bestuur en een nieuwe aanvraag tot kleinhandelsvergunning is verplicht indien:
 - ⇒ Het handelsgeheel uitbreidt en hierdoor de totale netto handelsoppervlakte:
 - Meer dan 300 m² groter is dan de vergunde netto handelsoppervlakte, of
 - Meer dan 20% groter is dan de vergunde netto handelsoppervlakte
 - ⇒ Een wijziging van de categorieën van kleinhandelsactiviteiten doorvoert in een kleinhandelsbedrijf of een handelsgeheel met een netto handelsoppervlakte van meer dan 400 m², waarbij een categorie van kleinhandelsactiviteiten het vergunde aantal vierkante meter netto handelsoppervlakte overschrijdt met minstens een van volgende oppervlakten:
 - Met 10% van de totale vergunde netto handelsoppervlakte
 - Met 300 vierkante meter.

5. CONCLUSIE

De aanvraag is onder voorwaarden voor vergunning vatbaar, met uitsluiting van het paadje met waterdoorlatende klinkers tegen de zuidgevel van de verkoopsruimte van Bon'Ap.

Financiële impact

Niet van toepassing.

Adviezen

Niet van toepassing.

Relevante documenten

- Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 1 oktober 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 1 oktober 2026;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **05-10-2026** HET VOLGENDE:

Artikel 1:

De aanvraag (OMV_2026073167 - 2026/177) tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van bestaande commerciële ruimtes, gelegen César Snoecklaan 9 - 11, aangevraagd door PATRIDUC (Dubaere Olivier), wordt **vergund, met uitsluiting van het paadje in waterdoorlatende klinkers tegen de zuidgevel van de verkoopsruimte van Bon'Ap.**

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 AWV (zie advies AWV voor de modaliteiten)

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 het Agentschap Wegen en Verkeer van 10.09.2026
 - Het brandpreventieverslag van de Hulpverleningszone Vlaamse Ardennen van 03.09.2026; **Bijzondere aandachtspunten (niet limitatief):**
 - **Elke unit vormt een compartiment en is brandwerend gescheiden van elkaar.**
 - **Elk compartiment dient te beschikken over een vluchtweg rekening houdende met de maximale loopafstanden.**
 - **De automatische schuifdeuren voorzien aan de ingang van de winkel dienen te voldoen aan bovenstaande bepalingen.**
 - **Draagbare blusmiddelen te voorzien;**
 - **Brandhaspels te voorzien;**
 - **Signalisatie en noodverlichting te voorzien;**
 - **Branddetectie te voorzien.**
- De uitgebrachte adviezen zijn niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn.**
- Bij eventuele wijzigingen van welke aard ook, welke achteraf zouden beslist worden, dient de brandweer telkens opnieuw geraadpleegd te worden.**
- Het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit van 01.10.2026: er moeten wachtleidingen voorzien worden bij 1 op de 4 parkeerplaatsen om in de toekomst extra laadpalen te voorzien indien nodig.
 - Het besluit van de Bestendige Deputatie van Oost-Vlaanderen van 15.09.2026: Voorwaarden inzake overstromingsgevoeligheid:
 - er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;

- terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) in overstromingsgevoelig gebied (middelgrote kans, huidig en/of toekomstig klimaat) zijn niet toegelaten;
- het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.
- wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met de verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.
 - de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
 - er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
 - de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 % in lengte- en breedterichting);
 - 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.

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- De voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:
 - een infiltratieoppervlakte van minstens 24 m² en een infiltratievolume van minstens 10 m³;
 - een maximale diepte van 50 cm-mv.
- 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.

Voorwaarden inzake de ligging in de 5-meterzone:

- Er worden geen nieuwe constructies noch nieuwe verhardingen voorzien in de 5-meterzone zodat het onderhoud van de waterloop OS385 niet

belemmerd wordt. Deze zone begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt;

- **Van bestaande verharding mag enkel de toplaag vervangen worden, heraanleg met nieuwe funderingslaag is niet toegestaan;**
- Daarnaast dient de inrichting van deze zone compatibel te zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop. Dit houdt het volgende in:
 - de 5-meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan tot 30 ton;
 - aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5-meterzone;
 - het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5-meterzone gedeponeerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
 - personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
 - er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m;
 - dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt;
 - beplantingen in de 5-meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant.

Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).

Voorwaarden inzake werkzaamheden langs de 5-meterzone:

- De achterste parking is op de plannen ingetekend op een afstand van precies 5 m van de kruin van de waterloop OS385. Voor aanvang van de werken moet het uitzetten van het gebouw goedgekeurd worden door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur Muriel Timmerman, muriel.timmerman@oost-vlaanderen.be, en/of de toezichter Koen Van Hove, koen.van.hove@oost-vlaanderen.be;

- De 5-meterzone mag niet gebruikt worden voor de organisatie van de werf: er mag geen grond of materiaal gestapeld worden en er moet steeds doorgang mogelijk zijn voor machines voor het onderhoud van de waterloop.

Voorwaarden inzake aansluiting van de overloop van de RWA:

- U mag via de lozingsconstructie enkel water lozen dat voldoet aan de bepalingen van het Vlareem;
- Elke constructie in de 5-meterzone langs de waterloop moet overrijdbaar zijn met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan een constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert;
- U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten worden afgevoerd naar de waterloop;
- Na de uitvoering van de werken herstelt u de waterloop in zijn oorspronkelijke toestand. Bevond er zich reeds een bodem- en/of oeversversterking in de waterloop, dan plaatst u deze terug in dezelfde materialen;
- Indien noodzakelijk plaatst u een terugslagklep op de lozingsbuis om te vermijden dat hoge waterstanden in de waterloop schade veroorzaken door water dat vanuit de waterloop terugkeert in de lozingsbuis;

ALGEMENE MACHTIGINGSVOORWAARDEN

1. U brengt de dienst Integraal Waterbeleid van het provinciebestuur minstens 15 dagen vooraf op de hoogte brengen van de start van de werken.
2. U, uw opvolgers of rechthebbenden blijven verantwoordelijk voor alle eventuele schade die deze werken zullen veroorzaken en zullen altijd de uitgevoerde werken in goede staat moeten onderhouden.
3. Ondanks de verleende vergunning kan het provinciebestuur in de toekomst van oordeel zijn dat de plaats in haar vorige staat moet worden hersteld en/of dat leidingen en andere installaties moeten verplaatst, weggenomen of aangepast worden. In dat geval zullen u, uw opvolgers of rechthebbenden de gevraagde werken op het eerste verzoek van het bestuur uitvoeren, zonder dat om die reden een vergoeding of schadeloosstelling kan geëist worden.
4. Het bekomen van deze machtiging ontslaat u er niet van tevens in regel te zijn met andere wetgevingen.
5. Indien de bedding van de waterloop deels of volledig behoort tot het privédomein van derden, zal u, vooraleer de werken uit te voeren, een akkoord hierover sluiten met bedoelde (mede)eigenaars.
6. Indien twee jaar na datum van dit besluit de werken niet werden opgestart, vervalt de machtiging.
7. U verzekert de vlotte waterafvoer van de waterloop tijdens de uitvoering van de werken.
8. Tijdens de werken dient steeds een kopie van de vergunning aanwezig te zijn op de werf.

BIJZONDERE MACHTIGINGSVOORWAARDEN

109079 - aansluiting of lozingsconstructie – overloop infiltratievoorziening - waterloop nr. OS385

Bij de uitvoering van deze werken moet u zich houden aan de onderstaande bepalingen.

- Het lozingspunt wordt gebouwd conform het bijgevoegde plan (50964 / 109079 / Detailplan aansluiting of lozingsconstructie – overloop infiltratievoorziening).
- De constructie is overrijdbaar met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan deze constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert.
- U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten worden afgevoerd naar de waterloop.
- U mag via de lozingsconstructie enkel oppervlaktewater lozen, u mag in geen geval water lozen dat niet voldoet aan de bepalingen van het Vlareem.
- Na de uitvoering van de werken herstelt u de waterloop in zijn oorspronkelijke toestand. Bevond er zich reeds een bodem- en/of oeverversterking in de waterloop, dan plaatst u deze terug in dezelfde materialen.
- U een terugslagklep op de lozingsbuis om te vermijden dat hoge waterstanden in de waterloop schade veroorzaken door water dat vanuit de waterloop terugkeert in de lozingsbuis.
- M.b.t. de lozingsbuis:
U werkt de lozingsbuis zo af dat de onderkant van de buis gelijk komt met het dagvlak van de bestaande oeverversterking. Op deze manier vermijdt u eventuele schade aan de lozingsbuis bij machinaal onderhoud van de waterloop.
Indien er geen bestaande bodem- en/of oeverversterkingen zijn, brengt u rond de lozingsconstructie een versteviging aan over een breedte van minstens 100 cm. U bouwt deze versteviging volgens het bijgevoegde typedwarsprofiel (Oeverversterking met drainerende betonelementen met lozing).
- De diameter van de lozingsbuis bedraagt minimaal 110 mm en maximaal 200 mm.

6) Voorwaarden voor het private rioleringsstelsel:

- a) Voor de uitbreiding moet voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel.
- b) De nieuwe toiletten dienen aangesloten te worden op de bestaande septische put.
- c) Ondergrondse putten moeten te allen tijde van bovenaf toegankelijk zijn voor controle en onderhoud.
- d) 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 Vlario. 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.

- 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.

2. MILIEUVOORWAARDEN

/

3. VOORWAARDEN MBT KLEINHANDELSACTIVITEITEN

- De kleinhandelsvergunning wordt afgeleverd voor een netto-winkelvloeroppervlakte van 1.238,6 m² waarvan 621,3 m² voor categorie 1, 518 m² voor categorie 2 en 99,3 m² voor categorie 6;
- Iedere wijziging van invulling dient gemeld te worden aan het lokaal bestuur en een nieuwe aanvraag tot kleinhandelsvergunning is verplicht indien:
 - ⇒ Het handelsgeheel uitbreidt en hierdoor de totale netto handelsoppervlakte:
 - Meer dan 300 m² groter is dan de vergunde netto handelsoppervlakte, of
 - Meer dan 20% groter is dan de vergunde netto handelsoppervlakte
 - ⇒ Een wijziging van de categorieën van kleinhandelsactiviteiten doorvoert in een kleinhandelsbedrijf of een handelsgeheel met een netto handelsoppervlakte van meer dan 400 m², waarbij een categorie van kleinhandelsactiviteiten het vergunde aantal vierkante meter netto handelsoppervlakte overschrijdt met minstens een van volgende oppervlakten:
 - Met 10% van de totale vergunde netto handelsoppervlakte
 - Met 300 vierkante meter.

Artikel 3:

Aan de vergunning worden geen lasten verbonden.

Artikel 4:

Onderhavige aanvraag geeft aanleiding tot het ontstaan van een nieuw adres. Volgende adressen kunnen toegekend worden:

- **Cesar Snoecklaan 9 voor Zeeman**
- **Cesar Snoecklaan 7 voor Medi-Market**

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 inkennissstelling 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 bouw fysieke 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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.

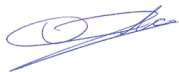
Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde 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
12/10/2026 door Julien
Vandenhoucke, Algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op
12/10/2026 door Patrice Michel
Dutranoit, Schepenen

