

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Dossiernummer Omgevingsloket | Gemeentelijk dossiernummer |
| OMV_2024013325 | 2024/27 |

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 29 APRIL 2024 TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **Beck Dries en Haentjens Sarah**, met als contactadres **Saint-Sauveurstraat 5, 9600 Ronse**, werd per beveiligde zending verzonden op 09/02/2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 08/03/2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, **gelegen Saint-Sauveurstraat 5**, kadastraal bekend:

2^e afdeling, sectie D, nummer 0792 N

2^e afdeling, sectie D, nummer 0792 L

2^e afdeling, sectie D, nummer 0791 P

2^e afdeling, sectie D, nummer 0791 C 2

Het betreft een aanvraag tot **verbouwen van een vrijstaande woning**.

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 29-04-2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

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

Feiten / context / motivering

De aanvraag van Beck Dries en Haentjens Sarah, met adres Saint-Sauveurstraat 5, 9600 Ronse, ingediend op 9 februari 2024, houdende het verbouwen van een vrijstaande woning, gelegen Saint-Sauveurstraat 5, kadastraal Ronse 2^e afdeling, sectie D, nummer 0792 N 2^e afdeling, sectie D, nummer 0792 L 2^e afdeling, sectie D, nummer 0791 P 2^e afdeling, sectie D, nummer 0791 C 2 ;

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 bouwplaats is gelegen:

- langs de Saint-Sauveurstraat, een gemeenteweg met rooiplan (KB 16.09.1959), op de hoek met de Walenweg, eveneens gemeenteweg met rooiplan volgens KB 30.12.1954.
- 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 staat eveneens vermeld in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

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

Externe adviezen (BVR dd° 25.04.2014):

- Agentschap Omgeving – Onroerend Erfgoed, schrijven van 11.03.2024, **geen advies vereist. De archeologieregelgeving blijft van kracht.**

Interne adviezen:

- Stedelijke Technische dienst, advies dd. 29.04.2024: **voorwaardelijk gunstig**:
- Een noodoverloop op de wadi is zeker een vereiste
- De kosten voor een extra rioolaansluiting in de Walenweg zijn volledig ten laste van de aanvrager.

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

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

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

1.8 Watertoets

De percelen bevinden zich volgens de watertoetskaarten 2023 niet binnen een fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De voorgestelde verbouwing gaat gepaard met een bescheiden uitbreiding van de dakoppervlakte en beperkte toename van de verharding (het zwembad). Er wordt volgens de plannen en de datablokken mbt hemelwater echter voorzien in de buffering van hemelwater voor hergebruik, met een volume van 40m³ en in een bovengrondse infiltratievoorziening (WADI) van 10,5m³ inhoud en 26,25m² infiltratieoppervlakte. Hiermee wordt voldaan aan de doelstellingen van artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en aan de bepalingen van de GSVH 2023, de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023, van toepassing vanaf 2 oktober 2023.

1.9 Grondverschuivingstoets

Volgens de gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen (studie van de KULeuven dd. 28.08.2007 met betrekking tot massabewegingen in de Vlaamse Ardennen) is het perceel van de aanvraag gelegen in een zone die niet gevoelig is voor grondverschuivingen. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat de vooropgestelde werkzaamheden geen activering van grondverschuivingen en/of een andere bodemdegradatie met zich mee zullen brengen.

1.10 Archeologie

Voor de aanvraag is geen bekrachtigde archeologienota vereist.

1.11 Land- en gewestgrensoverschrijdende effecten

Niet van toepassing.

2. BEOORDELING STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

2.1 Toetsing stedenbouwkundige voorschriften en decretale beoordelingselementen

- De werken binnen de aanvraag zijn in overeenstemming met de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen zoals vermeld in punt 1).
- Er vindt geen ontbossing plaats. Volgens de nota van de ontwerper worden hier en daar minder waardevolle bomen en planten verwijderd om de bestaande waardevolle bomen optimaal te kunnen laten ontwikkelen.
- 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 van de aanvraag en omschrijving van de werken:

De woning bevindt zich langsheen de Saint-Sauveurstraat, op de hoek met de Walenweg en net ten zuiden van de (voormalige) spoorlijn L86. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal panden uit het interbellum, met voornamelijk art deco inslag. Ten

noorden van het pand bevindt zich de Pessemierbrug, een betonnen boogbrug over de spoorlijn, die de verbinding maakt tussen de stadskern en de zuidelijke wijken.

De woning zelf is een statige villa, opgetrokken begin 20^{ste} eeuw (als directeurswoning?) bij de zuidelijk gesitueerde voormalige textiel fabriek. De aanvraag beoogt het wegbreken van de aanbouwen tegen de achtergevel en het optrekken van een nieuwe aanbouw onder plat dak. Daarnaast zal de volledige woning een energetische renovatie ondergaan, met volgende ingrepen:

- Het renoveren van de dakstructuur, met behoud van het volume en met het aanbrengen van isolatie
- Het aanbrengen van isolatie aan de binnenzijde van de buitenmuren, om het uitzicht van de woning integraal te behouden
- Het vervangen van het buitenschrijnwerk door aluminium schrijnwerk met een zwarte kleur.

In de tuin wordt een zwembad aangelegd en worden bepaalde tuinpaden hersteld, andere verwijderd met het oog op aanleg als tuin. Om de waardevolle bomen in de tuinzone de kans te geven zich te handhaven of te ontwikkelen worden een aantal vaste planten en bescheidener bomen verwijderd.

B) functionele inpasbaarheid

De werken beogen vooral een energetische renovatie, zonder wijzigingen aan te brengen in de functie van het pand. De werken kunnen beschouwd worden als verzoenbaar met het aldaar van toepassing zijnde woongebied van het gewestplan Oudenaarde.

C) cultuurhistorische aspecten

De woning heeft een bijzondere architecturale waarde, met zijn rode bakstenen en witte bakstenen accenten. Het oorspronkelijke ontwerp vertoont vooruitspringende traveeën, een loggia en gebogen ijzeren balkons en fraai gedetailleerd schrijnwerk en een dakbedekking met afgeronde leidekking. Om deze redenen is de woning, samen met de omliggende tuinzone, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed:

Villa eertijds horend bij de ernaast gelegen textiel fabriek, gelegen in omhaagde en beboomde tuin afgesloten door middel van ijzeren hek tussen bakstenen pijlers. Alleenstaand dubbelhuis van twee bouwlagen onder mansardedak (leien), vermoedelijk van 1909 en naar verluidt naar ontwerp van Albert Massez. Rood bakstenen metselwerk versierd met banden witte baksteen. Vooruitspringende en hoger oplopende rechtse travee, met op de begane grond loggia met ijzeren hek, op bel-etage twee vensters met gebogen ijzeren balkon en erboven overluidfelde geveltop met rondboogvormig drielicht met gebuikt ijzeren balkon. Rechthoekige deur met glazen afdak bereikbaar via steektrap met gietijzeren leuning.

De bestaande aanbouwen tegen de achtergevel, die zich in een minder goede bouwfysische toestand bevinden, worden verwijderd om de nieuwe aanbouw te kunnen realiseren. Het hoofdgebouw wordt behouden, behalve wat betreft het buitenschrijnwerk, dat actueel in witgeschilderd hout is en vervangen worden door aluminium profielen in een zwarte kleur. Daarbij wordt de raamindeling eveneens gewijzigd: de inkomdeur krijgt minder detaillering en de beeldbepalende onderverdeling van de ramen in de dakstructuur en ter hoogte van het ijzeren balkon wordt bij de nieuwe ramen niet hernomen. Het vervangen van deze typische elementen door vereenvoudigde varianten in andere materialen en kleuren valt te betreuren, omdat dit

afbreuk doet aan de historische en architecturale uitstraling van het pand. Het behoud van deze kenmerkende details is essentieel om de architecturale integriteit te bewaren. Ook de omhaagde en beboomde tuin vormen een historische kwaliteit. In de nota van de ontwerper en op het inplantingsplan wordt melding gemaakt van het verwijderen van de gemetste poortstijlen en het vervangen van het ijzeren hek door een houten schuifpoort. Ook deze erfgoedwaarden zouden daardoor onherroepelijk verloren gaan. Vermits deze villa zich bevindt op het traject van de art deco wandelingen, georganiseerd door de stad, is het belangrijk dat de erfgoedwaarden zo goed als mogelijk behouden worden. Daarom zal het vernieuwen van erfgoedelementen moeten gebeuren naar historisch model, rekening houdende met de actuele detaillering, in het bijzonder wat betreft het buitenschrijnwerk. Wat betreft de inrijpoort kan akkoord gegaan worden met het verbreden van de doorgang om de eigendom makkelijk toegankelijk te maken voor personenwagens. De typische hoekpijlers met rode en witte bakstenen moeten echter teruggeplaatst worden als afbakening van de doorgang, en de poort moet worden opgevat als een dubbel opendraaiend ijzeren hek, naar historisch model, dat desgewenst geautomatiseerd kan worden. Dit zal het voorwerp uitmaken van bijzondere voorwaarden bij de eindbeslissing inzake deze aanvraag.

D) bodemreliëf

De aanvraag omvat op zich geen reliëfwijzigingen. Voor het aanleggen van een zwembad en van een WADI is uiteraard wel een bodemingreep vereist. Voortgaande op de terreindoorsnedes zijn de vereiste nivelleringswerken voor deze werken eerder beperkt en dus aanvaardbaar.

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

De woning

Het hoofdgebouw wordt behouden en wordt ontdaan van de gelijkvloerse aanbouwen tegen de achtergevel, met name een erker en een veranda. In de plaats wordt een strakke aanbouw vooropgesteld, die zich qua vloerpeil tussen het gelijkvloers en het kelderniveau bevindt en daarmee veel nauwer aansluit op het niveau van de tuin. De nieuwe aanbouw omvat een ruime leefkeuken, met aansluitend een berging en afzonderlijk toilet. De sokkel in zichtbeton van de nieuwe achterbouw wordt even doorgetrokken in noordelijke richting, zodat daar een terras aangelegd kan worden, dat visueel aansluit bij de leefkeuken.

Binnen het hoofdgebouw blijven de reeds aanwezige functies in wezen behouden: de inkom, met links de vestiaire, de traphal met aansluitend een toilet voor bezoekers, een leefruimte annex TV-hoek en een bibliotheek/eethoek. Via een binnenraam tot op vloerniveau is er visueel contact met de nieuwe vleugel, die zich een half verdiep lager bevindt. Vanuit de leefruimte leidt een trap met een zestal treden naar de nieuwe keuken.

Op kelderniveau wordt een polyvalente ruimte ingericht binnen het achterste deel van de woning. Dit deel bevindt zich immers gedeeltelijk boven het maaiveld van de tuinzone, en kan makkelijk toegankelijk gemaakt worden via de nieuwe uitbreiding. Aansluitend de polyvalente ruimte wordt op kelderniveau ook een wasplaats voorzien, waar eveneens de technieken een plaats vinden. De voorste kelders ondergaan geen wijzigingen (wijnkelder, tellerruimte en bergingen).

Op niveau van de verdiepingen wordt het nachtgedeelte ondergebracht: op het eerste verdiep de slaapkamers van de kinderen, met bijhorende gezamenlijke natte cel en toilet, en een logeerkamer met afzonderlijk sanitair; op het tweede verdiep, net onder de dakstructuur, wordt de master

bedroom ondergebracht, samen met een ruime dressing en bijhorende badkamer, en een bureauruimte.

Ten einde het historische uitzicht van de woning te bewaren, wordt voor de leef- en slaapruidten waar een comfortabel binnenklimaat vereist is, geopteerd voor isolatie aan de binnenzijde van de buitenmuren. Zo wordt ook in de kelder een nieuwe vloerplaat in beton gegoten, met een isolatielaag onder de vloerafwerking. Het dak van het hoofdgebouw wordt vernieuwd, inclusief de dragende structuur, en voorzien van isolatie en afwerking van binnenuit en nieuwe natuurleien aan de buitenzijde. De nieuwe vleugel wordt uiteraard integraal opgetrokken conform de huidige EPB-regelgeving. De strakke dragende structuur krijgt een uitgesproken beglazing, zodat het visueel contact met de omringende tuinzone geoptimaliseerd wordt. Ter hoogte van de berging en het toilet wordt een houten verticale gevelbekleding (tint zwart) aangebracht. Dit sluit nauw aan bij de steunen en de luifel van de nieuwe vleugel, die in zwart aluminium uitgevoerd worden.

De tuinzone

In de tuinzone wordt ten westen van de woning een zwembad aangelegd. Samen met de boordstenen en het aangrenzende terras beslaat dit een oppervlakte van 4m x 12,50m. Er wordt tussen de nieuwe vleugel en het zwembad een groenzone aangelegd en vanaf de treden van de nieuwe vleugel vertrekt een pad richting het tegel terras bij het zwembad. Deze waterdoorlatende verharding (dolomiet) wordt aangebracht waar zich actueel een kasseiverharding bevindt. Ze watert af richting het gazon ten westen.

In het noordelijk deel van de tuinzone wordt de toegangspoort op de hoek van de eigendom verwijderd en (volgens het inplantingsplan) vervangen door een groene haag. De tuinpaden die noodzakelijk waren als manoeuvreerruimte voor personenwagens in dit deel van de tuin, worden hiermee overbodig en ze worden verwijderd, ten voordele van een aanleg met gras en aanplantingen. Enkel de oprit in kasseien vanaf het toegangshek aan de oostzijde van de eigendom en de voortuinverharding in dolomiet worden behouden en hersteld met aanvullende verharding waar dat nodig blijkt. De bestaande bomen en struiken worden in principe behouden. In de nota van de ontwerper wordt vermeld dat enkele minder belangrijke aanplantingen of natuurlijk opgeschoten bomen of struiken verwijderd zullen worden, om een aantal beeldbepalende bomen meer kansen te bieden om zich te ontwikkelen. Het is echter niet duidelijk om welke bomen het gaat. Voor het rooien van hoogstammige bomen (bomen met een stamomtrek van min. 1m op 1m boven het maaiveld) is een omgevingsvergunning vereist, indien ze niet binnen een straal van 15m rondom de woning ingeplant staan. Vermits ze in onderhavige aanvraagbundel niet als dusdanig aangeduid werden, zal dus een afzonderlijke aanvraag tot omgevingsvergunning moeten ingediend worden van zodra gekend is welke bomen moeten worden geveld.

Het sluiten van de poort op de hoek verleent het andere hek langs de Saint-Sauveurstraat de hoofdrol als toegangspoort. Dit hek is echter vrij smal, door de aanwezigheid van twee gemetste pijlers links en rechts van de inrit. Er wordt geopteerd voor het slopen van de pijlers en het vervangen van het ijzeren hek door een houten schuifpoort (in zwarte tint). Zoals reeds eerder vermeld in punt 2.2 C zijn deze pijlers en het smeedijzeren hek echter beeldbepalend voor het straatbeeld en doet deze handeling afbreuk aan de erfgoedwaarden van de villa. Er zullen dan ook voorwaarden gekoppeld worden aan het verbreden van de toegang op deze plaats.

De architectuur en het materiaalgebruik van de uitbreiding vertonen een uitgesproken contrast met de architecturale vormtaal van de historische villa. De nieuwe vleugel is conceptueel echter

eenvoudig en strak, hij bevindt zich aan de achterzijde van de woning (waardoor hij vanaf de straat bijna niet zichtbaar is) en hij biedt een hedendaagse overgangsruijme tussen de kern van de woning en de omringende parktuin, waardoor de villa een upgrade krijgt en verwordt tot een comfortabele woning met een historisch uitzicht. Het behoud van het hoofgebouw op visueel-ruimtelijk vlak is daarbij uiteraard zeer belangrijk.

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

De vooropgestelde werken hebben op zich geen impact op de lokale mobiliteit, de woning blijft immers een eengezinswoning, zonder bijkomende (verkeergenererende) functies. Met het oog op een eenduidige en veilige toegang tot de eigendom, wordt de mogelijkheid tot in- en uitrijden op de hoek van de twee straten weggelaten. Dit komt de verkeersafwikkeling op de kruising van de Walenweg en de Saint-Sauveurstraat ten goede.

G) private riolering en hemelwateropvang

De verbouwingswerken gaan gepaard met een grondige vernieuwing van het rioleringsstelsel. De bepalingen van de GSVH 2023 – de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023 – zijn in dat geval 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.*

Uit het rioleringsplan blijkt dat er een gescheiden stelsel zal worden aangelegd. Alle hemelwater afkomstig van de dakoppervlakken wordt opgevangen in twee hemelwaterputten van elk 20 000 liter, met overloop naar een WADI in de achtertuin, en met een aanzuigleiding met het oog op hergebruik. Er wordt ook een septische put opgenomen in het rioleringsstelsel. Hierop moeten alle WC's aangesloten worden (ook deze van de toiletten op de verdiepingen).

De WADI werd begroot op basis van de bestaande dakoppervlakte, de dakoppervlakte van de nieuwe vleugel en de oppervlakte van het zwembad (= nieuwe verharding) ten bedrage van 33,25m². Er wordt 30m² in mindering gebracht omdat de hemelwaterput groter is dan wat de verordening voorschrijft. De infiltratievoorziening moet een inhoud van 10 469 liter en een infiltratieoppervlakte van 25,38m² hebben. De voorgestelde WADI voldoet hieraan. De WADI moet in principe voorzien zijn van een noodoverloop, die op de openbare riolering wordt aangesloten. Gezien de inplanting van het infiltratiebekken in de achtertuin, zou de aansluiting op de (gemengde) riolering van de Walenweg moeten gebeuren om gravitair te kunnen afvoeren. Dit zal het voorwerp uitmaken van een bijzondere voorwaarde bij de eindbeslissing.

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 29 april 2024 met betrekking tot dit dossier;

Bevoegdheid / Rechtsgrond

- Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikel 56, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen;
- Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht;
- Het decreet van de Vlaamse Regering van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen;
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- Het decreet van de Vlaamse Regering van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en latere wijzigingen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II) en de indelingslijst gevoegd als bijlage, en latere wijzigingen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale 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 29 april 2024;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **29-04-2024**
HET VOLGENDE:

Artikel 1:

De aanvraag (OMV_2024013325 - 2024/27) tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een vrijstaande woning, gelegen Saint-Sauveurstraat 5 , aangevraagd door Beck Dries en Haentjens Sarah, wordt **vergund**;

Artikel 2:

Aan de vergunning worden volgende voorwaarden verbonden:

1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

- 1) De werken kunnen slechts aangevangen worden:
 - a) nadat de aansluiting van het private rioleringsstelsel op de openbare riolering werd aangevraagd bij Farys - Aquafoon - 078/35.35.99. De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager.
 - b) nadat een nauwkeurige staat en plaatsbeschrijving werd opgemaakt van de openbare infrastructuur (verharding, boordstenen, voetpad, parkeerplaatsen en andere aanhorigheden) waarlangs de nodige materialen zullen aangevoerd worden. Deze staat en plaatsbeschrijving dient voorgelegd te worden aan de technische dienst van de stad.
 - c) nadat het verlagen van de boordsteen, het aanpassen van het voetpad en het verharden van de groenzone op openbaar domein ter hoogte van de te verbreden toegangspoort werd aangevraagd bij de dienst Infra van de stad Ronse. De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager.
 - d) nadat de nodige gegevens zijn opgevraagd omtrent de ligging van alle nutsleidingen (riolering, water, gas, elektriciteit,... enz.) bij de dienst Infra van de stad Ronse of de desbetreffende nutsmaatschappijen.
- 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) Grondwatertafverlaging door bronbemaling is verboden.
- 5) Het private rioleringsstelsel moet voldoen aan volgende voorwaarden:
 - a) **Alle toiletten** moeten aangesloten worden op de septische put.
 - b) De WADI moet worden voorzien van een **noodoverloop**.

- c) Er mogen geen onderdelen (leidingen, putten ...) van het privaat rioleringsstelsel vóór de rooilijn geplaatst worden. Op het openbaar domein mogen slechts één DWA uitlaat en één RWA uitlaat (noodoverloop WADI) voorzien worden. De DWA kan worden aangesloten op de bestaande rioleringsaansluiting langs de Saint-Sauveurstraat. Voor de RWA-overloop (van de WADI) dient een **nieuwe aansluiting** aan de zijde van de Walenweg te worden gerealiseerd. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de aanvrager.
 - d) Ingeval de bestaande aansluiting op de openbare riolering (kant Saint-Sauveurstraat) niet opnieuw zou worden gebruikt, dan moet deze integraal buiten gebruik gesteld worden. Indien door het onzorgvuldig afsluiten van bestaande aansluitingen schade zou worden veroorzaakt aan de openbare riolering tijdens latere funderingswerken/bouwwerken, zal deze worden verhaald op de bouwheer en/of zijn aannemer.
 - e) Zowel de RWA uitlaat als DWA uitlaat 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) Sinds 1 juli 2011 is een keuring van de private waterafvoer verplicht vóór de eerste ingebruikname, bij belangrijke wijzigingen, na vaststellingen van een inbreuk op de wettelijke voorschriften of bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein. Deze aanvraag heeft betrekking op één van deze gevallen. Er moet bijgevolg voor de woning een keuring van de private waterafvoer gebeuren.
- 6) Het vernieuwen van erfgoedelementen zal moeten gebeuren naar historisch model, rekening houdende met de actuele detaillering, in het bijzonder wat betreft het **buitenschrijnwerk** (de dubbele voordeur, de ramen binnen de dakstructuur en het raamgeheel van de master bedroom). De nieuwe leien zullen eveneens **afgerond** moeten zijn (minstens voor het verticale gedeelte van het dak). Er kan akkoord gegaan worden met het verbreden van de toegangspoort kant Saint-Sauveurstraat. De typische hoekpijlers met rode en witte bakstenen moeten echter **gereconstrueerd** worden aan weerszijden van de doorgang, en de poort moet worden opgevat als een **dubbel opendraaiend ijzeren hek**, naar historisch model, dat desgewenst geautomatiseerd kan worden. Deze poort mag niet opendraaien boven het openbaar domein.
- 7) De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden.
- 8) 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 teweeg brengen zal gezorgd worden voor regelmatige bevochtiging van de werfzone.
- 9) Alle bouwmaterialen en puin dienen op geregelde tijdstippen tijdens de werken en in elk geval onmiddellijk na het beëindigen van de werken van het terrein en/of het openbaar domein afgevoerd te worden.

- 10) In de niet rechtstreeks verluchtbare ruimten mogen geen warmwatertoestellen op basis van een vlam geplaatst worden indien er geen goede luchttoevoer voor de verbranding en een volwaardige afvoerbuis voor de verbrandingsgassen kan gerealiseerd worden (CO – gevaar) (indien in dergelijke ruimte toch een toestel moet geplaatst worden voor de warmwatervoorziening op basis van een vlam, dan moet geopteerd worden voor een toestel van het type C).
- 11) Conform het decreet, houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, goedgekeurd op 01.06.2012 en van kracht sinds 01.01.2013 moet de woning uitgerust zijn met voldoende **rookmelders**. Meer info:
<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/rookmelders-zijn-verplicht-woningen-om-conform-te-zijn>
- 12) Voor het rooien van hoogstammige bomen (bomen met een stamomtrek van min. 1m op 1m boven het maaiveld) die zich niet binnen een straal van 15m rondom de woning bevinden, moet een **afzonderlijke aanvraag tot omgevingsvergunning** ingediend worden.

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 beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, 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:

