

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2024011006	2024/19

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 22 APRIL 2024 TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **Dezeutter Nathalie en Vanbuckhave Bruno**, met als contactadres **Haizette 22 bus a, 7890 Ellezelles**, werd per beveiligde zending verzonden op 29/01/2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 04/03/2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, **gelegen Louis Pasteurlaan 7**,
kadastraal bekend: 2^e afdeling, sectie C, nummer 0379 S 2 2

Het betreft een aanvraag tot **oprichten van bijgebouwen en aanleg van een zwembad en verharding**.

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 19-04-2024 een gedeeltelijk 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 Dezeutter Nathalie - Vanbuckhave Bruno, met adres Haizette 22 bus a, 7890 Ellezelles, ingediend op 29 januari 2024, houdende het oprichten van bijgebouwen en aanleg van een zwembad en verharding, gelegen Louis Pasteurlaan 7, kadastraal Ronse 2^e afdeling, sectie C, nummer 0379 S 2 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 percelen zijn gelegen:

- langs de Louis Pasteurlaan, een gemeenteweg met rooiplan (KB 08.04.1952)
- 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.

1.3 Vergunningenregister

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

- 23.01.2024: Stilzwijgende aktenaam van de melding voor het verbouwen van een villa

1.4 Openbaar onderzoek

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

1.5 Adviezen

Er dienden **geen adviezen** aangevraagd te worden.

1.6 EPB

De aanvraag betreft een omgevingsaanleg en een gebouw waarin geen energie zal verbruikt worden om een binnenklimaat voor mensen te creëren. De energieprestatieregelgeving is **niet van toepassing**.

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 milieu-effectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit (BVR van 01-03-2013, publicatie BS 29-04-2013). Het project is **bijgevolg niet mer-plichtig**.

1.8 Watertoets

Het perceel ligt niet in fluviaal, noch pluviaal overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart 2023).

Door de vooropgestelde werken komt er 241,50m² verharde oppervlakte (verhardingen + dakoppervlakte) bij. Het uitbreiden van de verharding en het oprichten van het bijgebouw gaat gepaard met een aantal mitigerende maatregelen, zoals het plaatsen van een hemelwaterputten van in totaal 30.000 liter met hergebruik en overloop naar een wadi in de voortuin, zodat overtollig hemelwater kan infiltreren. Het leeuwendeel van de verhardingen zou ook afwateren op eigen terrein en ter plaatse infiltreren. Hierdoor kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van de werken op de lokale waterhuishouding beperkt is.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid dd. 18 juli 2003 en met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023.

1.9 Grondverschuivingstoets

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

2. BEOORDELING STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

2.1 Toetsing stedenbouwkundige voorschriften en decretale beoordelingselementen

- De werken binnen de aanvraag zijn in overeenstemming met de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen zoals vermeld in punt 1).
- Er vindt geen ontbossing plaats.
- De werken en handelingen zijn niet in tegenstrijd met direct werkende normen, doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden.
- De percelen zijn gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- De percelen worden niet getroffen door een rooilijn of achteruitbouwlijn, en zijn tevens niet gelegen binnen een reservatiestrook.

2.2 Toetsing goede ruimtelijke ordening

A) Situering en omschrijving van de werken

De percelen van de aanvraag zijn gelegen langsheen de Louis Pasteurlaan, een gemeenteweg in het stedelijk gebied van de stad Ronse. De straat heeft een eerder residentieel karakter met een mix van gesloten, halfopen en open bebouwing.

De betrokken woning is een vrijstaande woning, type villa, van 1 volwaardige bouwlaag met hellende bedaking. Zowel de verdieping als de zolder zitten onder het hellend dak. Het hoofdvolume bestaat uit 2 delen in L-vorm waarbij de vleugel vooraan de nok loodrecht op de straat heeft, wat resulteert in een hoge topgevel aan straatzijde, en de vleugel achteraan de nok evenwijdig met de straat.

De werken beogen de aanleg van een zwembad, het oprichten van een nieuw bijgebouw (tuinberging + overdekt terras) na sloop van de bestaande tuinberging, en tot slot het (deels) vervangen en uitbreiden van de bestaande en het aanleggen van nieuwe verharding in voor-, zij- en achtertuin.

B) Functionele inpasbaarheid

Voorliggende aanvraag brengt geen wijzigingen teweeg voor de actuele woonfunctie. De voorgestelde werken zijn verzoenbaar met de op deze plaats geldende bestemmingsvoorschriften.

C) Cultuurhistorische aspecten

De woning is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en is evenmin beschermd als monument. De woning heeft een karakteristieke uitstraling die binnen dit ontwerp niet wordt gewijzigd.

D) Bodemreliëf

Voor de realisatie van het zwembad zal bodemverzet vereist zijn. De terreindoorsnede geeft aan dat de vloerplas van de woning 0,71 m hoger ligt dan het niveau van de voorliggende weg, alsook 0,71m hoger dan het maaiveld ter hoogte van de achterste perceelgrens. De tuinzone vat aan op 0,33m onder de vloerplas van de woning. Het niveauverschil op het perceel lijkt dus enigszins te verwaarlozen, waardoor de aanleg van het zwembad geen ingrijpende niveauwijzigingen inhoudt. Er wordt echter wel gekozen om het eerste deel van de achtertuin, het zwembad en de achterliggende tuinberging en overdekt terras en het niet-overdekte terras op hetzelfde niveau aan te leggen en dus m.a.w. een deel van de uitgegraven aarde te gebruiken om het terrein plaatselijk wat op te hogen. Hierdoor moet nog een niveauverschil van 0,40m weggewerkt worden in het achterste deel van de tuinzone. Er is geen terreindoorsnede in de andere richting voorhanden, dus het is onduidelijk of en welk niveauverschil er aanwezig zal zijn na aanleg van de beoogde constructies. In de voorwaarden zal opgenomen worden dat de zijdelingse en achterste terreinniveaus moeten uitdeinen om ten minste ter hoogte van de perceelsgrenzen op de bestaande niveaus van de aanpalende percelen aan te sluiten.

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

Wat betreft de aanleg van terrassen, een bijgebouw in de tuin en een zwembad kan aangegeven worden dat dit gebruikelijke tuinconstructies zijn. Echter dient de aanleg in verhouding te staan tot de draagkracht van het perceel en moet er omzichtig omgegaan worden met de aanleg van verhardingen. Er dient over gewaakt te worden dat er geen overbezetting is van het terrein.

1) Aanleggen van een zwembad

Het zwembad wordt ingeplant in de tuinzone achter de woning, op 7,65m achter de woning en op 6,71m van de oostelijke perceelsgrens. Gezien de minimale afstand tot de dichtste perceelsgrens ruim groter is dan 1m is de inplanting binnen het perceel aanvaardbaar. De totale oppervlakte van het zwembad bedraagt 50m² (10m x 5m), boordsteen niet inbegrepen, en heeft een variërende diepte tot max. 1,5m. Rondom het zwembad wordt een deksteen voorzien van 0,30m breed.

2) Het afbreken van de bestaande tuinberging en de bouw van een nieuwe tuinberging met overdekt terras

De bestaande tuinberging wordt afgebroken en vervangen door een nieuwe tuinberging (3m x 5,41m) met aansluitend overdekt terras (3m x 6m), met een gezamenlijke oppervlakte van 34,23m². De tuinberging wordt ingeplant links achteraan het perceel, op 2m van de achterste perceelgrens en op 1m van de zijdelingse (oostelijke) perceelgrens. De tuinberging wordt uitgevoerd met houten – te vergrijzen- beplanking. Zowel aan de voorzijde als aan de rechterzijde (zijde van het overdekt terras) is er een dubbele toegangsdeur voorzien. Het bijgebouw heeft een nokhoogte van 2,72m. De vloerplas bevindt zich op 0,31m boven het maaiveld ter hoogte van de achterste perceelsgrens. Het ontwerp is qua inplanting, vormgeving en materiaalkeuze inpasbaar op het perceel en verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften.

3) Het vervangen en uitbreiden van de bestaande verhardingen alsook aanleg van nieuwe verharding in voor-, zij- en achtertuin

In de voortuin is er momenteel enkel een oprit van 3,15m breed, een pad naar de voordeur van 2m breed en de aanzet van een tuinpad qua verharde oppervlakte. In de linkerzijtuin ligt enkel het reeds vermelde tuinpad. De aanvraag beoogt de verharding in zij- en voortuin aanzienlijk uit te breiden. Zo wordt de toegang tot het perceel verbreed en wordt de groenzone die er was tussen

oprit en toegangspad quasi integraal verhard, met uitzondering van enerzijds een kleine groenzone aan de hoek van de voor- en rechterzijgevel en anderzijds een dun streepje groen tussen de verharding en de tuinmuur. Zo worden 2 bijkomende parkeerplaatsen gecreëerd in de voortuin. Het toegangspad zelf krijgt een gebogen i.p.v. de oorspronkelijke rechte vorm. Aan de linkerzijde van de voortuin wordt de verharding van de oprit ook uitgebreid om aldus bijkomende parkeerplaatsen te creëren zijdelings de oprit. De verharding in de zijtuin is meer dan 13m lang en gaat dan over in het tuinpad dat tot aan de tuinberging leidt. Aan de rechterkant van de voortuin wordt een nieuw tuinmuurtje opgericht, dat nog een stukje doorloopt in de zijtuin, en dat een soort afscheiding vormt tussen het verharde gedeelte en het nog groene gedeelte van de voortuin (met o.a. de wadi). De hoogte van het muurtje varieert van 0,87m vooraan naar 0,68m achteraan, gezien het hellend karakter van het terrein. Hij wordt uitgevoerd in breuksteen, zoals de bestaande tuinmuur op de grens met het openbaar domein, die deels wordt behouden. De rechterzijtuin wordt voorts volledig groen ingericht, met uitzondering van het toegangspad dat doorloopt naar de voordeur.

Uit de gegevens op de plannen kunnen we zien dat 49% van de voortuin wordt verhard (95m² op 194,25m²), wat buitensporig is. De beoogde verhardingen in voor- en zijtuin creëren de mogelijkheid om minstens 6 wagens op eigen terrein te parkeren, en ook in de garage kan nog een wagen gestationeerd worden, wat het totaal op 7 wagens brengt. Voor een eengezinswoning is de beoogde verharding buiten proportie. **Enkel de oprit naar de garage, waarvan de verharding maximaal 3,15m breed mag zijn, en het toegangspad naar de voordeur (eventueel in de grillige vorm), overal maximaal 1,5m breed, lopende van het toegangspoortje aan straatzijde tot de voordeur, worden vergund. Tussen de oprit en het toegangspad moet de groenzone behouden worden, de beoogde verharding daar wordt niet vergund. De beoogde bijkomende parkeerplaatsen in de linker voor- en zijtuin worden deels uit de vergunning gesloten: enkel het deel tot aan de voorgevel komt in aanmerking voor vergunning, waardoor naast de oprit nog één extra wagen kan geparkeerd worden. In de zijtuin mag enkel het tuinpad heraangelegd worden met een maximale breedte van 1,25m.**

Dit tuinpad loopt door tot aan de tuinberging links achteraan het perceel en wordt, zoals gesteld, heraangelegd. Vooraan de tuinberging worden nog drie stroken verharding aangelegd, met telkens een kleine strook gras ertussen. Vervolgens wordt een terras (+/- 10m²) aangelegd tussen het overdekt terras en het zwembad. Rechts van het overdekt terras wordt nog een nieuw terras aangelegd van 24,25m². Het bestaande terras, dat aansluit bij de woning, wordt gerenoveerd en licht uitgebreid. Alle verhardingen in de achtertuintu worden uitgevoerd in keramische tegels. De precieze oppervlakte van al deze afzonderlijke verhardingen valt niet af te leiden uit de plannen. Wel wordt vermeld dat het totaal aan verharding op het hele perceel 402,85m² bedraagt. Als we er de bebouwde oppervlakte nog aan toevoegen (woning, tuinberging + overdekt terras en tuinmuren) komt de totale verharde oppervlakte op 603,85 m², dat is maar liefst 44% van het totale perceel.

Er kan niet anders dan besloten worden dat de draagkracht van het perceel hierdoor wordt overschreden. De beoogde verhardingsgraad is niet aanvaardbaar en dient gereduceerd te worden. Niet alleen de hierboven omschreven verhardingen worden daarom uit de vergunning gesloten, ook **het terras achteraan de tuinzone, rechts van het bijgebouw wordt om bovenvermelde redenen uitgesloten.**

F) Private riolering en hemelwateropvang

De bepalingen van de GSVH 2023 – de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023 – zijn van toepassing bij de (her)aanleg of uitbreiding van verhardingen alsook bij het bouwen van overdekte constructies. Overdekte constructies en verhardingen die zonder afvoersysteem afwateren in een onverharde zone op eigen terrein worden niet meegeteld. Afgaand op het rioleringsplan vallen in deze aanvraag de nieuwe tuinberging met overdekt terras, het zwembad en het heraan te leggen terras aansluitend bij de woning onder het toepassingsgebied van de GSVH. Alle andere verhardingen wateren af op eigen terrein.

De aanvrager zal van de voorziene verbouwingswerken ook gebruik maken om een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Verbouwingen met werken aan de afwatering moeten ook voldoen aan de bepalingen van de GSVH.

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.*

De overloop van het zwembad wordt aangesloten op de overloop van de hemelwaterput, het spoelwater van de filterinstallatie wordt aangesloten op de DWA-leiding.

Volgens de GSVH zou er voor de totaal aangesloten dakoppervlakte (278,57 m²) een hemelwaterput van 27.857 L moeten voorzien worden. Op het rioleringsplan zien we dat er 3 hemelwaterputten van elk 10.000 L, samen 30.000 L voorzien worden in de zijtuin. Er wordt volgens het hemelwaterformulier in hergebruik voorzien voor alle toiletten, dienstkranen en de wasmachine. Dit staat echter niet op de plannen en zal daarom nog eens hernomen worden in de voorwaarden.

Aangezien de nieuwe hemelwaterput voldoet aan de GSVH kan voor het bepalen van de afwaterende oppervlakte voor de infiltratievoorziening een aftrek van 30m² toegepast worden. De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt volgens de GSVH minimaal 8% van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte. Op de plannen staat vermeld dat alle verhardingen, met uitzondering van het terras aansluitend bij de woning en het zwembad, op het eigen terrein afwateren. De omliggende tuinzone is hiervoor ruim genoeg is. Dan rest enkel nog de dakoppervlakte van de woning en het bijgebouw (278,57 m²), het zwembad (50m²), alsook het vermelde terras (34,31m²) waarvan 30m² wordt afgetrokken, wat op 332,88m² komt. De infiltratieoppervlakte bedraagt dan 26,63m², de voorziene 25m² is bijgevolg onvoldoende. Het buffervolume van de infiltratievoorziening moet min. 33L/m² van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedragen, wat hier op 10.985 L komt. De voorziene 10.000L is bijgevolg eveneens onvoldoende. De wadi, met diepte van 0,40m, wordt ingeplant aan de rechterkant van de voortuin. **Hij voldoet echter niet aan de bepalingen van de GSVH. De minimumvereisten zullen opgenomen worden in de voorwaarden.**

Er moet ten allen tijde vermeden worden dat het hemelwater dat op de verharding in de voortuin valt, afvloeit naar het openbaar domein. Volgens de plannen wordt onderaan de oprit (helling 7%) een beperkte strook voorzien met langs weerszijden een helling van 1,5% naar de groenzones links en rechts. De GOA is van mening dat dit niet afdoende is om het afvloeien op openbaar domein te verhinderen. Er wordt dan ook als voorwaarde opgelegd **dat onderaan de oprit een lijnvormige goot met rooster voorzien dient te worden, die aangesloten wordt op een kleine wadi aan de linkerzijde van de voortuin, aangelegd tussen de bijkomende parkeerplaats en het tuinmuurtje.** Doordat het terrein afhelt naar links is het immers niet mogelijk het opgevangen hemelwater op natuurlijke wijze naar de grote wadi te brengen. Om het plaatsen van een pomp te vermijden is een kleine wadi in de linkervoortuin dus wenselijk.

Op het rioleringsplan wordt ook een **septische put** voorzien in de voortuin, onder de oprit. Er dient volgens de voorschriften van de VMM **minimum 2.000L** voorzien te worden, maar de inhoud van de voorziene septiek wordt niet vermeld op de plannen. De vereiste minimuminhoud zal bijgevolg opgenomen worden in de voorwaarden.

Het voorgestelde rioleringsplan is enkel aanvaardbaar indien het wordt gewijzigd volgens de gestelde voorwaarden.

3. CONCLUSIE

De aanvraag is **onder voorwaarden** voor vergunning vatbaar, **met uitsluiting van de beoogde verharding tussen de oprit en het toegangspad tot de voordeur, de beoogde parkeerplaatsen in de zijtuin en het terras in de achtertuin, ingeplant rechts van het bijgebouw.**

Financiële impact

Niet van toepassing

Adviezen

Niet van toepassing

Relevante documenten

- Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 19 april 2024 met betrekking tot dit dossier;

Bevoegdheid / Rechtsgrond

- Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikel 56, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen;
- Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht;
- Het decreet van de Vlaamse Regering van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen;
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- Het decreet van de Vlaamse Regering van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en latere wijzigingen;

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II) en de indelingslijst gevoegd als bijlage, en latere wijzigingen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvorwaarden voor GPBV-installaties (VLAREM III) en latere wijzigingen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges (Procedurebesluit);
- Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuurscolleges (DBRC decreet);

Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 19 april 2024;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **22-04-2024**
HET VOLGENDE:

Artikel 1:

De aanvraag (OMV_2024011006 - 2024/19) tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van bijgebouwen en aanleg van een zwembad en verharding, gelegen Louis Pasteurlaan 7 , aangevraagd door Dezeutter Nathalie - Vanbuckhave Bruno, wordt **vergund**;

Artikel 2:

Aan de vergunning worden volgende voorwaarden verbonden:

1. Voor een inname van het openbaar domein (plaatsen van container/stelling/ 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.
2. Voorwaarden voor het private rioleringsstelsel:
 - a. **De wadi moet een minimum infiltratieoppervlakte van 26,63m² en een minimum buffervolume van 10.985 L hebben.**
 - b. **Onderaan de oprit langs de grens met het openbaar domein moet een roostergoot geplaatst worden die aangesloten wordt op een kleine wadi aan de linkerkant van de voortuin, aangelegd tussen de bijkomende parkeerplaats en het tuinmuurtje.**
 - c. Er moet in hergebruik van het opgevangen hemelwater voorzien worden voor elk toilet, wasmachine en dienstkranen.
 - d. Er mogen geen onderdelen (leidingen, putten ...) van het privaat rioleringsstelsel vóór de rooilijn geplaatst worden. Op het openbaar domein mogen slechts één DWA uitlaat en één RWA uitlaat (overloop WADI) voorzien worden.
 - e. De RWA en de DWA dienen ofwel tot voorbij de rooilijn afzonderlijk aangesloten te worden op de respectievelijke straatrioleringen ofwel plaatselijk tot voorbij de rooilijn te komen om dan te worden samengevoegd tot één aansluiting op de (gemengde) straatriolering.

- f. Zowel de RWA uitlaat als DWA uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.
 - g. Gelet op de ligging binnen centrumgebied moet de septische put – conform de voorschriften van de VMM - een inhoud hebben van minstens 2000 liter.**
 - h. Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.
 - i. Alle ondergrondse putten moeten te allen tijde toegankelijk zijn van bovenaf voor controle en onderhoud.
 - j. De riolering van de woning zal onderhevig zijn aan een keuring.
3. Ingeval de bestaande aansluiting op de openbare riolering niet opnieuw zou worden gebruikt, dan moet deze integraal buiten gebruik gesteld te worden. Indien door het onzorgvuldig afsluiten van bestaande aansluitingen schade zou worden veroorzaakt aan de openbare riolering tijdens latere funderingswerken/bouwwerken, zal deze worden verhaald op de bouwheer en/of zijn aannemer.
 4. De zijdelingse en achterste terreinniveaus moeten uitdeinen om ten minste ter hoogte van de perceelsgrenzen aan te sluiten op de bestaande niveaus van de aanpalende percelen.
 5. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden.
 6. 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.
 7. In de niet rechtstreeks verluchtbaar 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).
 8. 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>

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de 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:

