

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2024000924	2024/1

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 25 MAART 2024 TOT WEIGERING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **EL IDRISSE Moulay**, met als contactadres **Ovide Decrolylaan 102, 9600 Ronse**, werd per beveiligde zending verzonden op 04/01/2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 29/01/2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, **gelegen Ovide Decrolylaan 102,**

kadastraal bekend:

2^e afdeling, sectie C, nummer 0096 A 4

Het betreft een aanvraag tot **inrichten van een parkeerplaats en plaatsen van een omheining en schuifpoort.**

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 21-03-2024 een ongunstig advies uit.

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

Feiten / context / motivering

De aanvraag van EL IDRISSE Moulay, met adres Ovide Decrolylaan 102, 9600 Ronse, ingediend op 4 januari 2024, houdende het inrichten van een parkeerplaats en plaatsen van een omheining en schuifpoort, gelegen Ovide Decrolylaan 102, kadastraal Ronse 2^e afdeling, sectie C, nummer 0096 A 4;

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**
- Verkaveling 'Verhaegen Victor – Decoen' d.d. 29.10.1968: **Lot 1**

1.2 Ligging

De bouwplaats is gelegen:

- langs de Ovide Decrolylaan, een gemeenteweg met rooiplan (KB 16.03.1925)
- in een centrumgebied volgens het zoneringsplan (Besluit Vl. Regering 01/07/2022)
- in een zone die niet gevoelig is voor grondverschuivingen volgens de studie KU Leuven van 28.08.2007.

De woning is vastgesteld bouwkundig erfgoed: *"Villa naar ontwerp van R. Delgutte van 1941"*

1.3 Vergunningenregister

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

- 29.10.1968: vergunning voor het verkavelen van een perceel in 3 loten

1.4 Openbaar onderzoek

De aanvraag diende aan een openbaar onderzoek onderworpen te worden (BVR 25.04.2014):

PV OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd **van 05.02.2024 t.e.m. 05.03.2024** en werd aangekondigd door:

- aanplakking in het stadhuis
- aanplakking ter plaatse
- publicatie op de webstek van de stad Ronse
- individuele kennisgeving

Gedurende de periode van openbaar onderzoek lag het dossier (digitaal) ter inzage in het stadhuis (loket dienst Omgeving).

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

1.5 Adviezen

Interne adviezen:

- Stedelijke Technische dienst, advies van 01.03.2024, voorwaardelijk **gunstig**: *Het verlagen van de boordsteen dient aangevraagd te worden aan de dienst Infra, de kosten hiervoor zijn ten laste van de aanvrager.*
- Stedelijke dienst Mobiliteit, advies van 20.03.2024, **gunstig**.

1.6 EPB

De aanvraag betreft geen gebouw waarin energie verbruikt wordt om een binnenklimaat te realiseren voor mensen. 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

De woning in voorliggende bouwaanvraag heeft geen omvangrijke oppervlakte en het perceel ligt niet in fluviaal, noch pluviaal overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart 2023).

Door de aangevraagd werken komt er 48m² verharding bij, waarbij het hemelwater dat erop valt infiltreert op eigen terrein in de onverharde zone. De helling van de oprit is ook kleiner dan 2% waardoor het project niet onder de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023, van toepassing vanaf 02 oktober 2023) valt.

Het voorliggende project heeft geen invloed op het watersysteem. 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 maar niet met de verkaveling zoals vermeld in punt 1). De verkaveling bepaalt dat de kavel in kwestie moet behouden blijven in zijn huidige toestand.

De verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar vormen geen weigeringsgrond meer voor een aanvraag tot omgevingsvergunning. De aanvraag hoort dan getoetst te worden aan de onderliggende bestemming en de principes van de goede ruimtelijke ordening (VCRO art.4.3.1 §1°1), dit na het voeren van een openbaar onderzoek in het kader van een gewone procedure.

- 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.

- Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- Het perceel wordt niet getroffen door een rooilijn en is tevens niet gelegen binnen een reservatiestrook.
- Het perceel wordt getroffen door de achteruitbouwlijn van de Ovide Decrolylaan (KB. 16.03.1925). Het advies van de bevoegde instantie is evenwel voorwaardelijk gunstig.

2.2 Toetsing goede ruimtelijke ordening

A) Situering en omschrijving van de werken

Het perceel is gesitueerd buiten de stadskern, langs een gemeenteweg ten zuiden van de spoorlijn Gent-Ronse. De straat wordt gekenmerkt door een afwisseling van gesloten, halfopen en open bebouwing, met zowel één- als meergezinswoningen. Aan de achterzijde van het perceel strekt zich de 20^e eeuwse tuinwijk "Scheldekouter" uit.

De betrokken woning is een vrijstaande villa van 2 bouwlagen onder plat dak. Het pand is vastgesteld bouwkundig erfgoed (zie punt C).

De aanvraag beoogt de aanleg van een parkeerplaats/tweede oprit en het plaatsen van een omheining en poort. Deze tweede oprit heeft als doel de kleine vrachtwagen en de aanhangwagen van de eigenaars op eigen terrein te stationeren. De nieuwe oprit wordt 4m breed en 12m lang en wordt uitgevoerd in grind, op waterdoorlatende stabilisé. Ze bevindt zich aan de linkerzijde van de voortuin, op 1,50m van de perceelsgrens. Aan straatzijde wordt ze afgesloten d.m.v. een gesloten metalen poort van 1,80m hoog en 4m breed, in groene of zwarte kleur. Rechts van de poort komt een nieuwe gesloten omheining, ondoorzichtige metaalplaat, eveneens van 1,80m hoog en 4m breed en in dezelfde kleur.

B) Functionele inpasbaarheid

De woning is gesitueerd in een zone die volgens het gewestplan Oudenaarde bestemd is als woongebied. Deze aanvraag houdt geen wijziging in van de actuele functie wonen en is bijgevolg verenigbaar met de geldende bestemmingsvoorschriften.

C) Cultuurhistorische aspecten

Het gebouw is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed: *"Villa naar ontwerp van R. Delgutte van 1941. Onderkelderd geelbakstenen gebouw van twee bouwlagen met plat dak. Symmetrische gevelopbouw na latere uitbreidingswerken door toevoeging van linkse bovenverdieping. Halfronde centrale uitbouw met vijf rijen kleine vierkante raampjes, rustend op twee betonnen zuilen boven de portiek met trappen en rechthoekige deur. Horizontaal geaccentueerde vensterregisters met ijzeren ramen, gevat tussen twee rijen glasstenen. Rechts van het huis ingeplante keldergarage. Interessante planindeling met centrale hal met bibliotheek op de galerie, rechts ervan salon en eetkamer en links bureau. Het afgeronde volume bevatte volgens bouwplan op de bovenverdieping een boudoir."*

De werken wijzigen niets aan het pand zelf, maar hebben wel een belangrijke impact op de voortuinstrook. De aanleg van een tweede lange oprit zorgt voor een aanzienlijke verharding en verstoort de harmonie tussen tuin en woning. Het afsluiten van de voortuin, ter hoogte van deze oprit, met een gesloten schuifpoort en aansluitend een omheining creëert een gesloten vlak van 1,80m hoog en 8m breed. Dit is een stijlbreuk met de rest van de voortuin, die enerzijds wordt afgesloten met een bestaande haag van 1,20m hoog en anderzijds ter hoogte van het pad naar de

voordeur met een laag en open hekje. De beoogde poort met afsluiting, alsook de grote bijkomende oprit staan hiermee in schril contrast en doen dan ook afbreuk aan de tuinzone van het onroerend erfgoed én aan de beleving van de erfgoedwaarde tout court.

D) Bodemreliëf

De aanvraag gaat niet gepaard met een wijziging van het reliëf van de bodem.

E) De schaal en de visueel-vormelijke elementen

Zoals reeds beschreven hierboven (punt C) zijn de beoogde werken niet in lijn met de geest van de woning als bouwkundig erfgoed. De woning is tevens gelegen in de Ovide Decrolylaan, waarvan het straatbeeld ontworpen werd door de toenmalige stadsarchitect Albert Massez. Daarbij werd tussen rooilijn en bouwlijn een zone non-aedificandi voorzien die volgens de plannen zo groen mogelijk moest worden aangelegd. De bestaande noodzakelijke verharde toegangen tot de woning doorsnijden deze groene zone uiteraard, dit is onvermijdelijk. Maar het is niet wenselijk dat er nog een bijkomende verharding van 4m breed deze groene zone verstoort, die bovendien wordt afgesloten met een hoge gesloten poort en afsluiting. Dit gaat in tegen het beoogde straatbeeld en tast de esthetische belevingswaarde ervan aan.

Daarnaast kan de noodzaak van de tweede oprit in vraag gesteld worden. De GOA is van mening dat er alternatieven zijn voor het parkeren van de kleine vrachtwagen. Zo beschikt de woning over een garage, die weliswaar onvoldoende hoog is voor de kleine vrachtwagen, maar waarin wel een wagen of aanhangwagen kan gestald worden. Die garage ligt even diep als de woning, dus de bestaande oprit is meer dan 12m lang en biedt eventueel ook de mogelijkheid om de kleine vrachtwagen te parkeren. Tot slot kan ook de mogelijkheid onderzocht worden om het voertuig bij de werkgever te stallen. Het is immers niet wenselijk dergelijke grote bedrijfsvoertuigen in verstedelijkt gebied te parkeren.

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

Het advies van de stedelijke Mobiliteitsdienst is gunstig:

- *Parkeermogelijkheden op privaat terrein: Er is reeds een oprit naar de garage waar meerdere voertuigen kunnen geparkeerd worden.*
- *Parkeermogelijkheden op openbaar domein: In de O. Decrolylaan kan in de parkeerstrook langs 1 kant van de rijweg geparkeerd worden maar is de parkeerdruk reeds vrij hoog.*

=> er zijn geen parkeerproblemen te verwachten. De parkeerstrook bevindt zich aan de overzijde van de woning waardoor het creëren van een nieuwe oprit geen aanleiding geeft tot verlies van parkeerplaatsen.

De GOA treedt het advies bij in die zin dat de parkeerdruk in de straat hoog is, maar ook dat er reeds een oprit naar de garage aanwezig is waar meerdere voertuigen kunnen geparkeerd worden. Het optimaal benutten van de bestaande parkeermogelijkheden enerzijds of andere alternatieven anderzijds, zoals hierboven ook beschreven, kan ons inziens ook soelaas bieden.

G) Private riolering en hemelwateropvang

Doordat het hemelwater dat op de nieuwe verharding valt infiltreert op eigen terrein in de onverharde zone én de helling van de oprit kleiner is dan 2% valt het project niet onder de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023, van toepassing vanaf 02 oktober 2023).

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.*

Gezien de aard van de werken in de voorliggende aanvraag dienen geen aanpassingen aan het bestaand privaat rioleringsstelsel van de woning uitgevoerd te worden.

3. CONCLUSIE

De aanvraag is om bovenvermelde redenen niet voor vergunning vatbaar.

Financiële impact

Niet van toepassing

Adviezen

Niet van toepassing

Relevante documenten

- Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 21 maart 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 21 maart 2024;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **25-03-2024**
HET VOLGENDE:

Het College van Burgemeester en Schepenen **WEIGERT** de aanvraag.

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 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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:

