

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2023134319	2023/240

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 13 MEI 2024 TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **Van Impe Koen**, met als contactadres **Kerselarenweg 25 bus 0101, 1982 Zemst**, werd per beveiligde zending verzonden op 24/10/2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 04/12/2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein,

gelegen Grote Markt 18 - Edouard Anseelestraat 1 - Grote Markt 23 - Grote Markt 17 ,

kadastraal bekend:

3^e afdeling, sectie E, nummer 0645 C

3^e afdeling, sectie E, nummer 0642 E

3^e afdeling, sectie E, nummer 0638 L

Het betreft een aanvraag tot **beperkt wijzigen van nog uit te voeren stadsvernieuwingsproject met 38 appartementen en commerciële ruimtes.**

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- ~~de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten~~
- ~~het verkavelen van gronden~~

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar van de stad Ronse bracht op 24-04-2024 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 Van Impe Koen, met adres Kerselarenweg 25 bus 0101, 1982 Zemst, ingediend op 24 oktober 2023, houdende het beperkt wijzigen van nog uit te voeren stadsvernieuwingsproject met 38 appartementen en commerciële ruimtes, gelegen Grote Markt / Edouard Anseelestraat / Oude Vesten , kadastraal Ronse 3^e afdeling, sectie E, nummer 0645 C 3^e afdeling, sectie E, nummer 0642 E 3^e afdeling, sectie E, nummer 0638 L ;

1. ALGEMEEN

1.1 Bestemmingsplannen

Volgende plannen zijn van toepassing voor het betrokken perceel:

- Gewestplan Oudenaarde (KB 24.02.1977 en wijziging BVR 29.10.1999): **woongebied met cultureel, historisch en/of esthetisch karakter**
- RUP Afbakening kleinstedelijk gebied (BD 22.12.2008): **stedelijk gebied**

1.2 Ligging

De percelen zijn gelegen:

- langs een gemeenteweg met rooilijnplan (Peperstraat/Grote Markt: KB 07.09.1910, Oude Vesten: KB 18.10.1967, de Edouard Anseelestraat, dewelke de bouwplaats doorkruist, werd op 21.11.2022 definitief opgeheven als gemeenteweg en de overdracht van het openbaar domein voor het realiseren van de nieuwe doorsteek werd door de gemeenteraad toegestaan op 19.12.2022.
- aan de rand van een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal): Oude Vesten, kruispunt met de Vandendoorenstraat
- in een centrumgebied volgens het zoneringsplan (Besluit Vl. Regering 01/07/2022).
- in een zone met lage gevoeligheid (groene zone) voor grondverschuivingen (studie KUL dd° 28.08.2007).
- in het gezichtsveld van meerdere geklasseerde monumenten:
 - o Fontein met obelisk (KB 07.12.1959)
 - o Huis Joly, voor- en achterhuis, garage en tuin (MB 29.02.2000)
 - o Café Local Unique met interieur (MB 23.10.2009)
 - o Café Harmonie met interieur (MB 23.10.2009)
- in het gezichtsveld van meerdere panden die erkend zijn als bouwkundig erfgoed.

1.3 Vergunningenregister

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

- 16 april 1964: vergunning voor het oprichten van een agentschap van de Nationale Bank van België
- 23 april 1975: vergunning voor het slopen van een postmeesterswoning en het bouwen van burelen
- 2 oktober 1990: vergunning voor het uitvoeren van aanpassings- en geschiktmakingswerken binnen het gebouw
- 25 mei 1993: vergunning voor het inrichten van een Administratief Centrum, deel justitie
- 4 april 1997: vergunning voor het herinrichten en rioleringswerken (oa. Edouard Anseelestraat)
- 15 december 2014: vergunning voor het plaatsen van lichtreclames
- 18 oktober 2021: omgevingsvergunning voor het plaatsen van een tijdelijke publiciteitsbanner op de voorgevel van de gebouwen;

- 30 januari 2023: realiseren van een stadsvernieuwingsproject met 38 appartementen en 3 commerciële ruimtes na gedeeltelijke sloop bestaande bebouwing

ARAB

- Stookolietank (12.000l) van 06/09/1968 tot 06/09/1998
- Postgebouw van 20/10/1977 tot 20/10/2007

VLAREM

- 30 mei 1994: vergunning voor een postkantoor - lozen afvalwater, stookolietank, parking

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 11.12.2024 t.e.m. 09.01.2024** 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.

Wijzigingsverzoek en administratieve lus

Naar aanleiding van een ongunstig advies van de Hulpverleningszone BVLAR op 27.12.2023 werd een wijzigingsverzoek ingediend op 11.01.2024. Deze werd aanvaard op 18.01.2024. Op basis hiervan werd een nieuw advies gevraagd aan de Hulpverleningszone BVLAR en werd op 30.01.2024 een voorwaardelijk gunstig advies bekomen.

Op 15.03.2024 werd een administratieve lus gemeld: Het college van Burgemeester en Schepenen heeft in de zitting van 11.03.2024 beslist om de administratieve lus toe te passen zodat alsnog advies aan de Provinciale dienst Integraal Waterbeleid kan worden gevraagd. De uiterste beslissingstermijn van de omgevingsvergunningsaanvraag bedraagt op heden (zonder toepassing van de administratieve lus) 18/03/2024 en wordt met toepassing van de administratieve lus van rechtswege verlengd met 60 dagen gezien de gewone procedure van toepassing is. De mededeling van de termijnverlenging werd aan de aanvrager verzonden vóór de einddatum van de normale beslissingstermijn. Er werd geen nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.

1.5 Adviezen

Verplichte externe adviezen (BVR dd° 25.04.2014):

- Provincie Oost-Vlaanderen – waterbeleid, advies dd° 19.04.2024: brengt **geen advies** uit.
 - o Bij navraag via mail 24.04.2024 werd nog door de contactpersoon bij de adviesinstantie volgende toegelicht *“Wat betreft uw vraag over de kratten: volgens de nieuwe GSV is het niet toegestaan om ondergronds te infiltreren. Tenzij het dossier vóór 2 oktober 2023 werd ingediend, geldt nog de GSV van 2014 en mogen infiltratiekratten worden gebruikt onder voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de gemiddelde hoogste grondwatertafel.”*;

- Hulpverleningszone BVLAR, advies dd° 30.01.2024, **voorwaardelijk gunstig**, mits naleving van de vermelde voorwaarden in het brandpreventieverslag. De uitgebrachte adviezen zijn niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften die van toepassing kunnen zijn. Tevens zijn zij uitsluitend opgesteld in functie van de meegedeelde inlichtingen. Bij eventuele wijzigingen van welke aard ook, dient de brandweer telkens opnieuw te worden geraadpleegd.

Interne adviezen:

- Lokale economie, **geen advies** ontvangen
- Huisvesting: **geen advies** ontvangen

1.6 EPB

De aanvraag betreft het bouwen/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 milieu-effectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. De aanvraag heeft wel 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), namelijk onder:

- RUBRIEK: b) stadsontwikkeling
- RUBRIEK: j) werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater

Als gevolg hiervan werd een projectmer-screeningsnota gevoegd bij het aanvraagdossier. Er worden effecten vastgesteld op de aspecten mobiliteit, watersysteem, geluid en trillingen en cumulatief. Binnen het dossier wordt voldoende gemotiveerd dat de verwachte effecten niet van die aard zijn dat de opmaak van een projectmer vereist is.

Conclusie: Er kan akkoord gegaan worden met de elementen aangegeven binnen de projectmer-screeningsnota.

1.8 Watertoets

Uit de watertoetskaarten 2023 kan opgemaakt worden dat er slechts een heel beperkt overstromingsrisico is: pluviaal ter hoogte van de Oude Vesten. Enkel het openbaar domein (Oude Vesten en klein stuk van de voormalige Edouard Anseelestraat) wordt getroffen.

Afgaand op de advieskaart watertoets moet geen advies gevraagd worden, wel heeft ze betrekking op de oprichting of de aanleg of heraanleg van verhardingen, met een oppervlakte van meer dan 0,1 hectare bij afwatering naar andere waterlopen, waardoor advies dient te worden ingewonnen bij de waterbeheerder, zijnde de provinciale dienst Integraal Waterbeleid.

De adviesinstantie liet weten geen advies uit te brengen. Bij navraag via mail 24.04.2024 over het voorzien van waterretentiekragen als afwijking op de GSHV werd nog door de contactpersoon bij de adviesinstantie volgende toegelicht "Wat betreft uw vraag over de kratten: volgens de nieuwe GSV is het niet toegestaan om ondergronds te infiltreren. Tenzij het dossier vóór 2 oktober 2023

werd ingediend, geldt nog de GSV van 2014 en mogen infiltratiekratten worden gebruikt onder voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de gemiddelde hoogste grondwatertafel.”;

Het dossier werd ingediend op 24.10.2023, met andere woorden na het in voege treden van de nieuwe gewestelijke verordening hemelwater (02.10.2023). Het project voorziet in een ondergronds krattensysteem, wat in principe niet kan toegestaan worden als afwijking op de GSVH. Ten opzichte van de reeds bekomen vergunning wijken voorliggende plannen niet dermate af dat de verharde en bebouwde toestand uitgebreid worden. Had de aanvrager de bouwwerken aangevat op basis van de eerder vergunde plannen, dan waren de milderende maatregelen beperkt geweest tot uitsluitend buffering. Met voorliggende plannen wordt dit niet gewijzigd: de functie van deze kratten is immers niet te infiltreren, dat is überhaupt quasi niet mogelijk, vermits er een ondergrondse kelderbouwlaag aanwezig is. De bedoeling van de kratten is het hemelwater te vertragen en zoveel als mogelijk aan te wenden ter plaatse voor de irrigatie van de aanplantingen. In voorliggende plannen wordt boven de kelderbouwlaag een soort retentiedak bovenop de kelderbouwlaag gerealiseerd, dat het hemelwater dat er op terechtkomt deels vasthoudt (voor de aanplantingen) en deels vertraagd loost. Het is uiteraard belangrijk dat de lozing effectief vertraagd wordt, door het voorzien van een knijpleiding (een afvoerleiding van diameter 160 is geen knijpleiding!). Dit zal het voorwerp uitmaken van een bijzondere voorwaarde.

Mits aan deze voorwaarde(n) te voldoen zal het project geen negatieve effecten veroorzaken op het watersysteem en kan het beschouwd worden als verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en latere wijzigingen.

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 met laag risico 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

Er werd akte genomen van de archeologienota (ID: 23174 URI: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/23174>) op 29 juli 2022. Bij uitvoering van de vergunning met ref. OMV_2022066057 dient gevolg gegeven te worden aan het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, en het programma van maatregelen in het bijzonder.

2. BEOORDELING STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

2.1 Toetsing stedenbouwkundige voorschriften en decretale beoordelingselementen

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

- De aanvraag is, voor zover controleerbaar en afleesbaar van de plannen, niet in tegenstrijd met de regelgeving inzake toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor publiek toegankelijke gebouwen. De aanvrager dient erover te waken dat er bij verdere uitwerking en concrete realisatie van de aanvraag geen toestand ontstaat die in tegenstrijd is met de geldende verordeningen.
- De 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 aanvraag situeert zich in de historische kern van de stad Ronse, tussen de Grote Markt en de Oude Vesten (oude stadswal). De buurt wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan stedelijke functies, met naast wonen ook horeca, diensten, vrije beroepen en commerciële ruimtes.

De aanvraag betreft het realiseren van 38 appartementen en gelijkvloerse commerciële ruimtes. Ten opzichte van het vorige dossier worden beperkte wijzigingen doorgevoerd. Initieel worden nog steeds de gebouwen van de FOD-financiën en de achterbouw van het Vredegerecht gesloopt. De gebouwen van de Post worden gestript, met behoud van de bestaande structuur. De voorbouw van de het Vredegerecht blijft behouden, behalve voor wat betreft het dak en het buitenschrijnwerk.

Wat betreft het nieuwbouwgedeelte onderscheiden we volgende zaken: optoppingen Post, achterbouw Vredegerecht, ondergrondse parking en de verbreding en verplaatsing van het bestaande steegje.

B) Functionele inpasbaarheid

De bestaande site stond vrijwel integraal in het teken van dienstverlening (de Post, het vredegerecht, belastingkantoor). Het nieuwe project voorziet wonen bovenop plint met commerciële functies.

Een eerste grote handelsruimte bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping van de post. Een winkelruimte van 838m² strekt zich uit van aan de Grote Markt tot aan de Oude Vesten en grenst ook aan de nieuwe promenade, wat positief is voor de toegankelijkheid. Er worden verschillende toegangen voorzien vanaf de promenade, zodat de commerciële plint alsnog voor opdeling in aanmerking kan komen.

De andere commerciële ruimtes bevinden zich op de gelijkvloerse verdieping van het Vredegerecht. Eén handelspand met een oppervlakte van 157m² geeft uit op de Grote Markt. Een tweede handelspand van 341m² geeft uit op de promenade.

Verder bevinden er zich op de gelijkvloerse verdieping van het Vredegerecht (kant Oude Vesten) 2 appartementen met private tuin.

De commerciële invulling werd positief beoordeeld door Unizo Ronse in het advies, uitgebracht ten tijde van de eerdere vergunning (17.01.2023). Er werd geen nieuw advies gevraagd.

De voorgestelde functies passen binnen de visie zoals omschreven door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het commercieel centrum van de stad (C-zone).

C) Schaal en visueel-vormelijke elementen

Met voorliggend project is het nog steeds de bedoeling om de bestaande bebouwing deels te behouden en op te toppen. Aan de kant van de Grote Markt worden bovenop de Post twee bouwlagen voorzien. De bovenste bouwlaag trekt zich een stuk terug ten opzichte van de gevellijn. Hierdoor wordt voornamelijk de onderste extra bouwlaag zichtbaar in het straatbeeld. Door deze toevoeging wordt de hoogte-breedte verhouding van het voormalige postgebouw geoptimaliseerd.

De optoppingen krijgen een licht hellend dak. Het laagste punt van het dak wordt naar de Grote Markt gericht om de visuele impact te beperken. De nieuwe dakvorm verwijst naar het hellende dak van het Vrederecht.

Met de extra bouwlagen bovenop de Post blijft het gebouw nog steeds lager dan het aanpalende gerechtsgebouw en residentie 'Obelisk' op de hoek met de Peperstraat. Het straatbeeld van de Grote Markt kan hogere volumes verdragen, voor zover ook rekening gehouden wordt met schaduwvorming en inkijk.

Om de eenheid en het bestaande karakter van het straatbeeld te behouden, krijgt de Post een nieuwe gevel die ontworpen is met eenzelfde gelaagdheid, ritmering en statigheid als voordien. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het rooilijnendecreet om de gevel na het verwijderen van de bestaande gevelbekleding te voorzien van een isolatielaag en nieuw gevelmetselwerk. Conform het rooilijnendecreet mag de rooilijn echter met niet meer dan **14cm** overschreden worden met de nieuwe gevelbekleding. Vaste onderdelen (zoals dorpels) moeten onvoorwaardelijk de rooilijn volgen, om een toekomstige heraanleg van het openbaar domein niet te bemoeilijken. De treden die de toegang tot de commerciële ruimten vanaf de Grote Markt verzorgen moeten dus integraal achter de rooilijn worden gerealiseerd.

De voorbouw van het Vrederecht wordt gestript tot op de bestaande structuur. Binnenin wordt er een nieuwe invulling voorzien. De huidige voorgevel aan de Grote Markt wordt bewaard en opgefrist (oa. nieuw schrijnwerk). Het bestaande schilddak wordt gestript tot op de betonnen structuur en krijgt een nieuwe beschermende schil. De nieuwe dakkapellen en uitsparingen aan het schilddak maken het mogelijk om van het dakappartement een kwalitatieve ruimte te maken. Het blijft een jammerlijk gegeven dat de dakuitbouw en het inpandige dakterras niet uitgelijnd werden op de onderliggende raamverdeling van de voorgevel van het voormalige Vrederecht.

Aan de zijde van de Oude Vesten wordt ter hoogte van de oude post nog steeds een optopping van 2 bouwlagen vooropgesteld. Deze trekt zich een stuk terug ten opzichte van de bestaande gevellijn. Het dak van de toevoeging is een licht hellend vlinderdak. De hoogte van het gebouw is afgestemd op die van gelijkaardige gebouwen in de Oude Vesten. De voorgestelde invulling helpt om de Oude Vesten een front te geven en reduceert het 'achterkant'-gehalte.

De bestaande gevel langs de Oude Vesten blijft behouden. Om koudebruggen te voorkomen, fungeert deze gevel als extra schil voor de achterliggende ruimtes. Er ontstaat een soort tussenzone die ingezet wordt als terrasruimte. De bestaande schil scheidt zo de terrassen wat af van het leven op de straat en zorgt daarbovenop voor zonnewering tegen de felle zuiderzon. Boven op de bestaande gevel wordt dit principe herhaald, zo wordt er ook op niveau +2 een gelijkaardige buitenruimte voorzien.

Het nieuwe volume aan de Oude Vesten ten westen van de promenade bestaat uit 4 bouwlagen en een licht hellend vlinderdak. De hoogte van dit volume is gelijk aan dat de aanpalende residentie

'Obelisk'.

Het project is qua volumetrie en schaalgrootte gepast op deze locatie. De variatie inzake bouwhoogtes houdt maximaal rekening met de bestaande context.

D) Materiaalkeuze

De voorgevel van het Vredegerecht blijft behouden omwille van zijn waardevolle gevel. De zij- en achtergevel worden afgewerkt in hetzelfde materiaal als de voorgevel. Zo vormt het oude Vredegerecht een volume op zich.

De andere volumes krijgen een rode bakstenen sokkel en de optoppingen worden nog steeds voorzien in een groene geprofileerde pleister (met verticale geleding). Het dak van het gerechtsgebouw krijgt een nieuwe dakbedekking (nieuwe antracietkleurige natuurleien).

Voor de aanleg van de nieuwe doorsteek (de promenade) wordt er verder gewerkt in de vormgeving, stijl en aanleg van de Grote Markt: Italiaanse porfier (rode kassei, idem als op de Grote Markt). Er zal een afwisseling zijn tussen kasseien met open voeg en plantvakken. Er zijn ook plantenbakken voorzien voor bomen.

De materiaalkeuze is weldoordacht en gepast op deze plaats. Het project verbindt op die manier het stadsdeel rond de Grote Markt met het stationskwartier rond de Sint-Martinuskerk, niet enkel op vlak van mobiliteit, maar ook via materiaalkeuze.

E) Interne schikking

De woonentiteiten op de verdiepingen worden ontsloten door 4 circulatiekokers die telkens toegang geven tot de bovenliggende appartementen. Aan elk van deze kokers wordt een aparte ruimte voor vuilnis voorzien die rechtstreeks uitgeeft op de nieuwe doorsteek en zowel van buitenaf als van binnenuit toegankelijk is.

De appartementen hebben een voldoende ruime oppervlakte, het gaat om een mix van 1-/2-/3-slaapkamer-appartementen met telkens een bijhorend ruim terras. De appartementen zijn voldoende kwalitatief en logisch ingericht.

Op niveau -1 zitten de parking voor de bewoners, de bergingen en de technische lokalen. Ten opzichte van de vergunde plannen wijkt de inrichting op kelderniveau enigszins af, ingevolge opmerkingen van de brandweer inzake compartimentering. De verplaatsing van de bergingen gaat ten koste van het volume aan buffertanks voor vertraagde afvoer van hemelwater.

De schikking en interne inrichting zijn logisch samengesteld en bieden voldoende garanties tot een kwalitatieve woonomgeving.

F) Mobiliteit en circulatie

Op niveau -1 zit de parking voor de bewoners. Om een vlotte verkeersstroom en een veilige verkeersomgeving te garanderen start de helling naar de parking een stukje dieper dan de straat. Zo ontstaat er een aankomstplatform van waarop de bestuurder vlot de baan kan oprijden en het overzicht kan bewaren.

Er zijn 45 parkeerplaatsen beschikbaar voor 38 appartementen. Drie van deze plekken zijn aangepast voor andersvaliden. Met het oog op een toekomstige stijging van het aantal elektrische

wagens, wordt elke parkeerplaats voorzien van een wachtleiding om eventueel een laadpaal te kunnen plaatsen.

De fietsenstalling bevindt zich naast de inrit van de parking op de gelijkvloerse verdieping (kant Oude Vesten). Er is plaats voor 80 fietsen en 5 bakfietsen. Met dit aantal stallingen wordt voldaan aan de richtlijn om evenveel stallingen te voorzien als slaapkamers per woongelegenheden.

Het project voldoet nog steeds aan de voorwaarden inzake mobiliteit, zoals geformuleerd in het advies van de dienst mobiliteit van 20 oktober 2022.

G) Inkijk

Er wordt ook in voorliggende gewijzigde projectversie niet volledig tot op de uiterste grens gebouwd en in het binnengebied worden lagere volumes voorzien. Hierdoor ontstaat een volumewerking die positief is voor de aanpalende burens. De nieuwe terrassen zijn georiënteerd naar de nieuwe, centrale doorsteek, om inkijk en overlast te voorkomen. Door op de platte daken groendaken te voorzien, worden de tussenzones een stuk aangenamer om op te kijken vanop hoger gelegen verdiepingen.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen opmerkingen gemaakt die handelen over inkijk of schending van privacy.

H) Private riolering en hemelwateropvang

De site bevindt zich in centraal gebied:

- *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.*

Fecaal water wordt opgevangen in twee septische putten: één aan de kant van de Grote Markt en één aan de kant van de Oude Vesten. Beiden hebben een capaciteit van 30.000l. De overlopen van de septische putten worden aangesloten op de bestaande rioolaansluitingen.

Aan de Grote Markt zijn DWA en RWA reeds gescheiden, in de Oude Vesten is dit nog niet het geval.

Er wordt 1 regenwaterput van 28.000l voorzien. Enkel het schilddak (Vrederecht) aan de Grote Markt is hierop aangesloten. De rest van de daken zijn immers groendaken. Het water van de regenwaterput zal gebruikt worden als poetswater, water voor de planten en voor de toiletten in de commerciële ruimtes. De overloop van de hemelwaterput wordt via een pompput aangesloten op de retentiekragen onder de promenade.

Bij de vorige vergunningsaanvraag werd reeds aangegeven dat de bodem niet geschikt is voor infiltratie; bovendien is er op de site geen plaats beschikbaar voor het realiseren van een (bovengrondse) infiltratievoorziening. Er werd een buffervolume vergund met het oog op vertraagde afvoer. Het totale vergunde buffervolume bedroeg 50 000 liter (30 000 liter kant Oude Vesten, 20 000 liter kant Grote Markt). Deze buffertanks worden in huidige aanvraag vervangen door retentiekragen over een ruim gedeelte van de promenade en over de private terraszones bij de gelijkvloerse appartementen tegen de Oude Vesten. Volgens de ontwerper bedraagt het

buffervolume in totaal zo'n 82m³. Daarbij wordt niet de volledige inhoud van de retentiekragen naar de overloop geleid, maar wordt een deel (2,5 of 5cm) aangewend als waterreserve voor de aanplantingen. Mits het voorzien van een knijpleiding op de correcte hoogte kan aldus vertraagd geloosd worden op de openbare riolering. Volgens de nieuwe hemelwaterverordening moet het maximale lozingsdebiet beperkt worden tot 5l/ha/s. Ten einde echt als buffer te dienen, moeten de retentiekragen leeg zijn binnen 24u na de bui.

3. BEOORDELING INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

Voorliggende aanvraag omvat geen milieulijk. Voor het standpunt inzake bronbemaling bij uitvoering van de werf wordt verwezen naar de omgevingsvergunning dd. 30.01.2023.

4. BEOORDELING KLEINHANDELSACTIVITEIT

Voorliggende aanvraag omvat geen kleinhandelsluit. Voor het standpunt terzake wordt verwezen naar de omgevingsvergunning dd. 30.01.2023.

5. CONCLUSIE

De aanvraag voor het beperkt wijzigen van nog uit te voeren stadsvernieuwingsproject met 38 appartementen en commerciële ruimtes, is mits het naleven van voorwaarden voor vergunning vatbaar.

Financiële impact

Niet van toepassing

Adviezen

Niet van toepassing

Relevante documenten

- Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 24 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 24 april 2024;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **13-05-2024**
HET VOLGENDE:

Artikel 1:

De aanvraag (OMV_2023134319 - 2023/240) tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het beperkt wijzigen van nog uit te voeren stadsvernieuwingsproject met 38 appartementen en commerciële ruimtes, gelegen Grote Markt / Edouard Anseelestraat / Oude Vesten , aangevraagd door Van Impe Koen, wordt **vergund**;

Artikel 2:

Aan de vergunning worden volgende voorwaarden verbonden:

1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

1.1 Mobiliteit

- Tijdens de afbraak- en bouwfase dient rekening gehouden te worden met volgende aspecten:
 - alle werftransport dient zoveel mogelijk te verlopen via de Oude Vesten en de N57 (Veemarkt).
 - op woensdagvoormiddag (tot 14u) kunnen geen grote afbraakwerken met veel stofproductie plaatsvinden omwille van de wekelijkse markt
 - omwille van evenementen kunnen bijkomende dagen opgelegd worden waarop geen grote (afbraak)werken kunnen gebeuren
 - voor de start van de afbraak- en bouwwerken dient een overleg ingepland te worden met de dienst mobiliteit om de nodige detailafspraken over de werforganisatie te maken
 - 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.
- De leveringen van de handelszaken uit het project dienen te verlopen vanuit de Oude Vesten waarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van de bestaande laad- en loszone in Oude Vesten net naast de nieuwe doorsteek. Enkel indien dit om één of andere reden niet haalbaar is, kan geleverd worden via de doorsteek (vanuit de Oude Vesten) met vrachtwagens die beperkt zijn in grootte
- De materiaalkeuze voor de bestrating in de nieuwe doorsteek dient voldoende vlak te zijn zodat deze doorgang vlot toegankelijk is voor minder mobiele mensen en andersvaliden.

1.2 Erfgoed

- De smeedijzeren toegangsdeuren (kant Grote Markt) en poort (kant Oude Vesten) achteraan het gebouw van de Nationale Bank worden bij voorkeur in situ gelaten of herbestemd op de locatie.
- Indien de muurplaat van de inhuldiging van het Administratief Centrum op 16 november 1979 (inclusief rode graffiti) wordt verwijderd kan zij worden bestemd voor de erfgoedcollectie van de stad Ronse.

1.3 Vormelijk - volumetrisch

- De nieuwe uitbouw en uitsparing in het dak van het voormalige vredegerecht moeten uitgelijnd worden op de raamverdeling in de voorgevel.
- De treden die de toegang tot de commerciële ruimten vanaf de Grote Markt verzorgen moeten integraal achter de rooilijn worden gerealiseerd. Enkel voor het aanbrengen van een isolatielaag en een gevelbekleding staat het rooilijnendecreet een overschrijding van de rooilijn met maximaal 14cm toe. De nieuwe gevelbekleding en isolatielaag mag geen steun nemen op het openbaar domein, maar moet integraal aan de achterliggende ruwbouwstructuur worden vastgemaakt. Bij een latere herbouw zal de rooilijn opnieuw onvoorwaardelijk moeten worden gerespecteerd.

1.4 Aanvang

De werken kunnen slechts aangevangen worden:

- nadat de lijnrichting ter plaatse is gecontroleerd door de zorgen van de technische dienst van de stad Ronse (tel.: 055/23.27.62).
- nadat de aansluiting van het private rioleringsstelsel op de openbare riolering en de eventuele plaatsing van een IBA werd aangevraagd bij Farys - Aquafoon - 078/35.35.99. De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager.
- 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.
- nadat het eventueel verlagen van de boordsteen, het eventueel aanpassen van het voetpad, het eventueel overwelfen van de open gracht en het eventueel verharden van de groenzone werd aangevraagd bij de bevoegde technische dienst van de stad Ronse (tel.: 055/23.27.59). De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager.
- nadat de nodige gegevens zijn opgevraagd omtrent de ligging van alle nutsleidingen (riolering, water, gas, elektriciteit... enz.) bij de technische dienst van de stad Ronse of de desbetreffende nutsmaatschappijen.

1.5 Bodemverzet

Bij bodemverzet van grote hoeveelheden (>250m³) dient rekening gehouden te worden met de grondverzetregels (hoofdstuk 10 van het Vlarebo).

1.6 Brandweer

De bepalingen en voorwaarden van het brandpreventieverslag dd. 30.01.2024 van de hulpverleningszone Vlaamse Ardennen, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

1.7 Rioleringsstelsel

Het private rioleringsstelsel moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- Er dient een hemelwaterput voorzien te worden voor het hemelwater van de dakoppervlakken. Gezien de totale dakoppervlakte en de aanwezigheid van groendaken, dient de inhoud van de hemelwaterput(ten) minimaal 28.000 liter te bedragen. Het opgevangen hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden voor bv. toilet, wasmachine, schoonmaak, tuin.
- Er dient één of meerdere septische put(ten) binnen het rioleringsstelsel voorzien te worden waarop alle WC's worden aangesloten. Het totaal volume dient minstens 60.000l te bedragen.
- Er mogen geen onderdelen (leidingen, putten ...) van het privaat rioleringsstelsel vóór de rooilijn (Grote Markt, Oude Vesten) geplaatst worden.
- 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 straatriolering.
- Zowel de RWA uitlaat als DWA uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden. Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.
- De specifieke voorwaarden van de technische dienst van de stad Ronse inzake de uitrusting en de voorzieningen van het algemene private rioleringsstelsel en de aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel zijn, eventueel na overleg, van toepassing.
- De hemelwaterbuffervoorziening onder de vorm van retentiekragen onder de verharding van de promenade moet te allen tijde een bufferend vermogen van 82m³ behouden en moet voorzien zijn van een knijpleiding op de correcte hoogte, zodat vertraagd geloosd kan worden op de openbare riolering. Volgens de nieuwe hemelwaterverordening moet het maximale lozingsdebiet beperkt worden tot 5l/ha/s. Ten einde echt als buffer te dienen, moeten de retentiekragen leeg zijn binnen 24u na de bui.

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 en er moet bijgevolg voor de woning een keuring van de private waterafvoer gebeuren.

De bouwheer dient voorafgaand aan de werken bij de technische dienst van de stad Ronse de beschikbare gegevens op te vragen met betrekking tot de ligging van de rioolaansluitingen gezien deze niet in planvorm bestaan en aldus ook niet via KLIP kunnen bekomen worden. Indien de ligging van de rioolaansluitingen niet bekend is bij de technische dienst zal de bouwheer de bestaande rioolaansluitingen op private grond zelf opzoeken en beveiligen tijdens de sloop- en of bouwwerken, zodat er geen beton of grout in de riolering terecht komt.

1.8 Fluvius

De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest/Fluvius voor elektriciteit en voor aardgas, inzake “de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen” strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder.

1.9 Fluxys

De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 23.01.2023 van de nv Fluxys, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen strikt nageleefd te worden.

De bouwheer, of in zijn naam de ontwerper, die werken plant binnen de 15m aan weerszijden van de vervoerinstallaties van NV Fluxys, de zgn. “beschermd zone”, desgevallend uitgebreid tot de zone waarbinnen de uitvoering van de werken de stabiliteit van de beschermde zone in gevaar kan brengen, is wettelijk verplicht onmiddellijk en ten minsten 15 werkdagen vóór de aanvang van de werken de NV FLUXYS schriftelijk te informeren over de plaats en de aard van de geplande werken. Ten minsten 15 werkdagen vóór de aanvang van de werken deelt ook de aannemer aan de NV FLUXYS de plaats en de aard van de geplande werken mee.

1.10 Voorzorgsmaatregelen

- De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om geen zettingen of sterke aanzuigingen te veroorzaken voor nabijgelegen gebouwen en/of gronden.
- De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om geen verdroging te veroorzaken voor nabijgelegen gronden.
- De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden.

1.11 Fundering

De fundering van de nieuw op te richten voorgevel (ter hoogte van de rooilijn) en van de nieuwe gemeenschappelijke zijgevelmuren van het hoofdgebouw dienen min. 2m onder het niveau van het plaatselijk voetpad aangelegd te worden.

1.12 Vloerpeil

Het peil van de dorpels van zowel deuren als poorten op het gelijkvloers van de voorgevel mag niet meer dan 35 cm boven het gemiddelde peil van het bestaande maaiveld of het plaatselijk voetpad uitsteken. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige straathelling (langshelling) en een helling van maximum 3% vanaf de trottoirband.

1.13 Bouwmateriaal en puin

Alle bouwmateriaal 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.

1.14 Veiligheid/gezondheid

- 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).
- Conform het decreet, houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, goedgekeurd op 01.06.2012 en van kracht sinds 01.01.2013 moet elke woning uitgerust zijn met voldoende rookmelders. Meer info:
<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/rookmelders-zijn-verplicht-woningen-om-conform-te-zijn>

1.15 Archeologie

Er werd akte genomen van de archeologienota (ID: 23174 URI:

<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/23174>) op 29 juli 2022. Er dient gevolg gegeven te worden aan het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, en het programma van maatregelen in het bijzonder.

1.16 Busnummers/adressen

Deze vergunning geeft aanleiding tot het ontstaan van een nieuwe adressen.

De afzonderlijke busnummers voor de verschillende woonentiteiten kunnen slechts effectief in gebruik genomen worden nadat een controle ter plaatse werd doorgevoerd (nazicht van afzonderlijke tellers, postbussen en huisbellen, conform de verordening betreffende het toekennen van huisnummers, goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing dd. 18.10.1993) en nadat werd vastgesteld dat de werken werden uitgevoerd conform de goedgekeurde plannen.

De vergunninghouder zal hiertoe gehouden zijn om na het beëindigen van de werken contact op te nemen met de dienst Omgeving.

Gelijkvloers

(3 handelsentiteiten met opdeelmogelijkheid en 2 woonentiteiten)

	<u>inkom</u> <u>handelsruimte 001</u>	<u>inkom</u> <u>woonentiteiten</u> <u>kant Grote Markt</u>	<u>Handelsruimte 002</u>	<u>inkom</u> <u>woonentiteiten</u> <u>kant Oude Vesten</u>
<u>rechts</u>	Grote Markt	Grote Markt	Grote Markt	Grote Markt
<u>vanuit</u>	17	18	19	20
<u>Grote Markt</u>			<i>bij opdeling</i> Grote Markt 19A en 19B	app 0.1: 20/0001 app 0.2: 20/0002
	<u>inkom</u> <u>handelsruimte 003</u>	<u>inkom</u> <u>woonentiteiten</u> <u>kant Grote Markt</u>	<u>inkom</u> <u>woonentiteiten</u> <u>kant Oude Vesten</u>	/

	Grote Markt 21	Grote Markt 22	Grote Markt 23	/
<u>links</u> <u>vanuit</u> <u>Grote Markt</u>	<i>bij opdeling</i> Grote Markt 21A en 21B en 21C en Oude Vesten 22			
<u>Niveau 1</u> <u>(14 woonentiteit)</u>				
	<u>inkom</u> <u>handelsruimte 001</u>	<u>inkom</u> <u>woontiteiten</u> <u>kant Grote Markt</u>	<u>inkom</u> <u>handelsruimte 002</u>	<u>inkom</u> <u>woontiteiten</u> <u>kant Oude Vesten</u>
<u>rechts</u> <u>vanuit</u> <u>Grote Markt</u>	/	Grote Markt 18 app 1.5: 18/0101 app 1.6: 18/0102 app 1.7: 18/0103	/	Grote Markt 20 app 1.1: 20/0101 app 1.2: 20/0102 app 1.3: 20/0103 app 1.4: 20/0104
	<u>inkom</u> <u>handelsruimte 003</u>	<u>inkom</u> <u>woontiteiten</u> <u>kant Grote Markt</u>	<u>inkom</u> <u>woontiteiten</u> <u>kant Oude Vesten</u>	/
<u>links</u> <u>vanuit</u> <u>Grote Markt</u>	/	Grote Markt 22 app 1.8: 22/0101 app 1.9: 22/0102 app 1.10: 22/0103 app 1.11: 22/0104	Grote Markt 23 app 1.12: 23/0101 app 1.13: 23/0102 app 1.14: 23/0103	/
<u>Niveau 2</u> <u>(13 woonentiteit)</u>				
	<u>inkom</u> <u>handelsruimte 001</u>	<u>inkom</u> <u>woontiteiten</u> <u>kant Grote Markt</u>	<u>inkom</u> <u>handelsruimte 002</u>	<u>inkom</u> <u>woontiteiten</u> <u>kant Oude Vesten</u>
<u>rechts</u> <u>vanuit</u> <u>Grote Markt</u>	/	Grote Markt 18 app 2.5: 18/0201 app 2.6: 18/0202	/	Grote Markt 20 app 2.1: 20/0201 app 2.2: 20/0202 app 2.3: 20/0203 app 2.4: 20/0204
	<u>inkom</u> <u>handelsruimte 003</u>	<u>inkom</u> <u>woontiteiten</u> <u>kant Grote Markt</u>	<u>inkom</u> <u>woontiteiten</u> <u>kant Oude Vesten</u>	/
<u>links</u> <u>vanuit</u> <u>Grote Markt</u>	/	Grote Markt 22 app 2.7: 22/0201 app 2.8: 22/0202 app 2.9: 22/0203 app 2.10: 22/0204	Grote Markt 23 app 2.11: 23/0201 app 2.12: 23/0202 app 2.13: 23/0303	/

Niveau 3

(8 woonentiteit)

	<u>inkom</u> <u>handelsruimte 001</u>	<u>inkom</u> <u>woonentiteiten</u> <u>kant Grote Markt</u>	<u>inkom</u> <u>handelsruimte 002</u>	<u>inkom</u> <u>woonentiteiten</u> <u>kant Oude Vesten</u>
<u>rechts</u> <u>vanuit</u> <u>Grote Markt</u>	/	Grote Markt 18 app 3.4: 18/0301	/	Grote Markt 20 app 3.1: 20/0301 app 3.2: 20/0302 app 3.3: 20/0303
	<u>inkom</u> <u>handelsruimte 003</u>	<u>inkom</u> <u>woonentiteiten</u> <u>kant Grote Markt</u>	<u>inkom</u> <u>woonentiteiten</u> <u>kant Oude Vesten</u>	/
<u>links</u> <u>vanuit</u> <u>Grote Markt</u>	/	Grote Markt 22 app 3.5: 22/0301 app 3.6: 22/0302 app 3.7: 22/0303	Grote Markt 23 app 3.8: 23/0301	/

Niveau 4

(1 woonentiteit)

	<u>inkom</u> <u>handelsruimte 001</u>	<u>inkom</u> <u>woonentiteiten</u> <u>kant Grote Markt</u>	<u>inkom</u> <u>handelsruimte 002</u>	<u>inkom</u> <u>woonentiteiten</u> <u>kant Oude Vesten</u>
<u>rechts</u> <u>vanuit</u> <u>Grote Markt</u>	/	/	/	/
	<u>inkom</u> <u>handelsruimte 003</u>	<u>inkom</u> <u>woonentiteiten</u> <u>kant Grote Markt</u>	<u>inkom</u> <u>woonentiteiten</u> <u>kant Oude Vesten</u>	/
<u>links</u> <u>vanuit</u> <u>Grote Markt</u>	/	Grote Markt 22 app 4.1: 22/0401	/	/

2. MILIEUVOORWAARDEN

De milieuvorwaarden gekoppeld aan de eerder verkregen omgevingsvergunning dd. 30.01.2023 blijven onverminderd gelden.

3. VOORWAARDEN KLEINHANDELSVERGUNNING

De voorwaarden mbt de kleinhandelsactiviteiten, zoals geformuleerd bij de omgevingsvergunning dd. 30.01.2023 blijven onverminderd gelden.

Artikel 3:

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

1. Ter compensatie van het desaffecteren van de bestaande doorsteek (Edouard Anseelestraat) wordt ten voordele van de stad een kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang/overgang en van aanleg en instandhouding van nutsvoorzieningen gevestigd over het tracé van de nieuwe doorsteek.
2. De noodzakelijke aanpassingen aan het openbaar domein (Grote Markt en Oude Vesten) als gevolg van het project zijn ten laste van de houder van de vergunning:
 - Kant Grote Markt: verwijderen van parkeerplaatsen + heraanleg openbaar domein
 - Kant Oude Vesten: aanpassen voetpad, boordsteen, plantvakken

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 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:

