

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2024009173	2024/12

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 21 MEI 2024 TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **Gibrail Sahir - Yousif Naisan Dalya**, met als contactadres **Konrad Adenauerstraat 18, 9600 Ronse**, werd per beveiligde zending verzonden op 22/01/2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 20/02/2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, **gelegen Konrad Adenauerstraat 18 ,**

kadastraal bekend:

2^e afdeling, sectie C, nummer 0489 K

Het betreft een aanvraag tot **verbouwen van een alleenstaande woning en oprichten van een carport.**

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 16-05-2024 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 Gibrail Sahir - Yousif Naisan Dalya, met adres Konrad Adenauerstraat 18, 9600 Ronse, ingediend op 22 januari 2024, houdende het verbouwen van een alleenstaande woning en oprichten van een carport, gelegen Konrad Adenauerstraat 18 , kadastraal Ronse 2^e afdeling, sectie C, nummer 0489 K ;

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**
- BPA Kwartier Europastraat (07.09.1978):
 - o **Zone met bouwverbod**
 - o **Zone voor open woningbouw**
 - o **Zone voor koeren en hovingen**
- Verkaveling Stadsbestuur Ronse (dd. 13.05.1975, wijziging dd. 29.12.1977): **Lot B14**

1.2 Ligging

Het perceel is gelegen:

- langs de Konrad Adenauerstraat, een gemeenteweg met rooiplan (wegenis BPA)
- 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:

- 13.05.1975: vergunning voor het verkavelen van een perceel (2^{de} fase) verkaveling b
- 29.12.1977: vergunning voor het wijzigen van de verkaveling stadsbestuur Ronse (2^{de} fase) verkaveling b
- 01.03.1978: vergunning voor het oprichten van een vrijstaande woning

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 26.02.2024 t.e.m. 26.03.2024** 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

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

1.6 EPB

De aanvraag betreft het verbouwen van een woongebouw waarin energie verbruikt wordt om een binnenklimaat te realiseren voor mensen en waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling (met architect) vereist is. Er zal dus moeten voldaan worden aan de EPB-regelgeving.

1.7 Milieueffectenrapportage

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage I van de Europese richtlijn 85/337/EEG. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage II bij de richtlijn 85/337/EEG betreffende de 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 gebouw in voorliggende aanvraag heeft geen omvangrijke oppervlakte en is volgens de watertoetskaarten 2023 niet gelegen binnen een fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het verbouwen en uitbreiden van de woning gaat gepaard met een aantal mitigerende maatregelen, zoals het plaatsen van een hemelwaterput van 10.000 liter met hergebruik en overloop naar een wadi in de achtertuin, zodat overtollig hemelwater kan infiltreren. Bovendien bestaat een deel van de uitbreiding uit een optopping, wat geen extra verharde oppervlakte met zich meebrengt.

Het voorliggende project heeft geen noemenswaardige invloed op het watersysteem. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid dd. 18 juli 2003 en - mits de wadi voldoet aan het minimale infiltratievolume - 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 en het BPA zoals vermeld in punt 1).

Het perceel is echter gelegen binnen een verkaveling, waarvan de initiële vergunning dateert uit 1975 en waarvan de voorschriften enigszins verouderd zijn. Dit is ook het geval voor het geldende BPA. Gezien de verkaveling en het BPA ouder zijn dan 15 jaar vormen de voorschriften van de verkaveling en het BPA op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Wanneer men deze voorschriften niet langer wenst te volgen, geldt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening volgens het onderliggende Gewestplan, waarbinnen dit perceel staat ingekleurd als woongebied. Verder vereist het niet volgen van de BPA- en

verkavelingsvoorschriften het volgen van een gewone procedure, om deze reden werd de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek.

- Er vindt geen ontbossing plaats.
- De werken en handelingen zijn niet in tegenstrijd met direct werkende normen, doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden.
- Het perceel wordt niet getroffen door een rooilijn of achteruitbouwlijn, en is tevens niet gelegen binnen een reservatiestrook.

2.2 Toetsing goede ruimtelijke ordening

A) Omschrijving en situering van de werken

De bouwplaats is gelegen in een residentiële stadsuitbreidingswijk, gesitueerd in een verkaveling en BPA, ten zuidoosten van het stadscentrum. Ten zuiden van het perceel ligt het tracé van de zuidelijke omleiding die in de toekomst moet bijdragen tot een betere ontsluiting van Ronse. De straat is gekenmerkt door open woningbouw.

Betrokken woning is een villa, bestaand uit een gelijkvloers onder plat dak, met halverwege het gelijkvloers een tweede bouwlaag, onder zadeldak met nok evenwijdig met de straat. De volledige tweede bouwlaag (gevels, dak én schouwen) is afgewerkt met zwarte leien, en contrasteert zo met de wit geschilderde gevels van het gelijkvloers.

De aangevraagde werken beogen het uitbreiden van de woning, enerzijds door het slopen van een bestaande veranda en het oprichten van een nieuwe aanbouw achteraan de woning en anderzijds door het optoppen bovenop het rechterdeel van het gelijkvloers. Daarnaast wordt ook een carport beoogd in de rechter zijdelingse bouwvrije strook en wenst men de wederrechtelijk aangelegde verharding in de voortuin te regulariseren.

B) Functionele inpasbaarheid

Het perceel is gesitueerd binnen een woongebied van het gewestplan Oudenaarde en maakt deel uit van een rechtsgeldige verkaveling en BPA. De beoogde carport is in strijd met de voorschriften van het BPA en de verkaveling. Mits het organiseren van een openbaar onderzoek kan de afwijking overwogen worden. De aanvraag beoogt enerzijds het verbouwen/uitbreiden van een vrijstaande woning, binnen een verkaveling die daartoe bestemd is, en anderzijds het oprichten van een carport wat als een normale uitrusting bij een woning beschouwd wordt. Het gevraagde is functioneel inpasbaar.

C) Cultuurhistorische aspecten

De woning is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en is evenmin beschermd als monument. Door de geplande werken komen geen erfgoedwaarden in het gedrang.

D) Bodemreliëf

De aanvraag gaat niet gepaard met een wijziging van het reliëf van de bodem, met uitzondering van het uitgraven van de wadi.

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

Onderhavige aanvraag omvat 1) het slopen van een wederrechtelijk veranda en het oprichten van een nieuwe achterbouw, 2) het uitbreiden van de tweede bouwlaag via het optoppen van het rechterdeel van de woning en 3) het oprichten van een carport in de rechter zijdelingse bouwvrije strook, met regularisatie van de wederrechtelijk aangelegde verharding in de voortuin.

1) het slopen van een wederrechtelijk veranda en het oprichten van een nieuwe achterbouw

Op de vergunde plannen dd. 01.03.1978 werd geen veranda voorzien en er zijn geen andere vergunningen terug te vinden, wat doet besluiten dat de veranda (9,85m²) wederrechtelijk werd opgericht. De werken voorzien het slopen van deze veranda en het oprichten van een nieuwe achterbouw, met lengte 6,58m en breedte 4,63m links en 2,35m rechts. Deze loopt in het verlengde van de linkerzijgevel en beslaat ongeveer 2/3 van de achtergevel. De nieuwe bouwdiepte van de woning breidt zo uit naar 15m, conform de maximaal toegelaten bouwdiepte. Het aangebouwde deel wordt opgericht met plat dak, krijgt een dakrand op 2,73m en de gevels worden voorzien van wit geleverde paramentsteen, net zoals de bestaande gevels van het gelijkvloers. In beide zijgevels van de achterbouw wordt een venster voorzien, aan de achterzijde verleent een groot schuifraam toegang tot de achterliggende tuinzone. Binnenin worden de muren van de bestaande keuken uitgedroogd waardoor een open keuken ontstaat, die aansluit bij de nieuwe gecreëerde eetruimte in de achterbouw. Voor het overige blijft de indeling op het gelijkvloers behouden. De verbouwing zal het contact met de tuinzone bevorderen en een meerwaarde geven aan het leefklimaat binnen de woning.

2) het uitbreiden van de tweede bouwlaag via het optoppen van het rechterdeel van de woning

De huidige verdieping wordt uitgebreid door het volledige rechterdeel van de woning op te toppen. Qua indeling blijft de bestaande slaapkamer aan de linkerzijde behouden, maar de huidige bureau wordt vergroot en ingericht als badkamer. In het nieuwe gedeelte worden nog een slaapkamer en bijkomende kamer (zonder specifiek gedefinieerde functie) ondergebracht. Tussen deze beide kamers is er nog ruimte voor een dressing en/of speelkamer. De nieuwe verdieping krijgt een plat dak met als nokhoogte 5,60m. Voor de gevelafwerking wordt gekozen voor zwarte natuurleien, hetzelfde als de bestaande afwerking van de huidige verdieping. Dit vormt een afwijking op de materialen voorgeschreven in de verkaveling en het BPA, maar het materiaalgebruik van de uitbreiding kan als voldoende geïntegreerd beschouwd worden bij het bestaande gebouw, schaadt geenszins het algemeen karakter van de onmiddellijke omgeving en is bijgevolg aanvaardbaar.

3) het oprichten van een carport in de rechter zijdelingse bouwvrije strook en regularisatie van de wederrechtelijk aangelegde verharding in de voortuin

Tegen de oostgevel, binnen de zijdelingse bouwvrije strook, wordt een carport vooropgesteld met een totale oppervlakte van 27,60m² (2,73m hoog, 6m lang en 4,60m breed) en wordt beoogd de bijbehorende verharding die over dezelfde breedte integraal wordt doorgetrokken tot de rooilijn te regulariseren. De carport neemt aldus de volledige breedte van de zijdelingse strook in, die zowel in de verkaveling als in het BPA als bouwvrij wordt omschreven. Hoewel een carport in de huidige tijd vaak als een normale uitrusting bij een woning beschouwd wordt, dient er wel omzichtig te worden omgegaan met constructies in de bouwvrije strook aangezien deze afbreuk doen aan het vrijstaande karakter van de woning. Daarnaast is het tevens belangrijk dat de carport duidelijk ondergeschikt blijft aan het hoofdvolume van de woning.

Langs voorzijde en achterzijde is de carport volledig open, dit is een minimum vereiste om hier een carport vergund te krijgen. De kroonlijstafwerking is in antraciet volkern platen. In vergelijking met de gangbare dimensies van een carport (3m x 6m) lijkt de voorliggende carport buitenproportioneel, en zeker gezien de woning reeds over een ruime inpandige garage beschikt. Bovendien wordt de carport in het verlengde van de voorgevel opgericht, wat eerder voor een prominent in plaats van een ondergeschikt karakter zorgt. Om de carport ruimtelijk aanvaardbaar

te maken, zijn planaanpassingen nodig die niet in voorwaarden kunnen worden geformuleerd. **De carport wordt bijgevolg uitgesloten uit de vergunning.**

Aangezien de carport wordt uitgesloten, **komt ook de reeds aangelegde verharding in de voortuin, rechts van de strikt noodzakelijke oprit naar de inpandige garage, niet in aanmerking voor regularisatie. Ook de huidige verharding in de rechterzijtuin, met uitzondering van het pad rondom de woning, wordt uit de vergunning gesloten.** Indien een nieuwe aanvraag wordt ingediend met een gewijzigd ontwerp voor de carport, zal een bijkomende verharding in de voortuin toegestaan worden om een toegang te creëren tot deze carport. De verharding zal echter niet de omvang van de huidige verharding mogen bedragen, deze gaat immers in tegen de geest van het BPA en de verkaveling. Bijkomende verharding moet aangelegd worden in grasdallen en zoveel als mogelijk beperkt worden qua oppervlakte. Daarrond moet een groenzone voorzien worden. Dit laat ook toe dat het hemelwater dat van deze verharding zou aflopen, ter plaatse in de omliggende groenzone kan infiltreren en er niet met een pompput gewerkt dient te worden om dat water naar de wadi te pompen.

Tot slot wenst de GOA nog te benadrukken dat de steenkorven in de voortuin niet meer dan 80cm hoog mogen zijn, conform de bepalingen van de verkavelingen en het BPA.

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.

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 woning had nog geen gescheiden rioleringsstelsel, daar wordt nu wel werk van gemaakt. Op het rioleringsplan blijkt reeds een **septische put** aanwezig te zijn halverwege de rechterzijtuin. Er dient volgens de voorschriften van de VMM minimum 2.000L voorzien te worden, maar de inhoud van de septiek is slechts 1500L. Moest blijken dat de bestaande septiek vervangen dient te worden, bij de huidige voorziene werken of in de toekomst, zal hij vervangen moeten worden door een groter exemplaar met vereiste minimuminhoud van 2.000L.

Volgens de GSVH zou er voor de totaal aangesloten dakoppervlakte (141,87 m², uitgesloten carport niet meegeteld) een hemelwaterput van 10.000 L moeten voorzien worden. Op het rioleringsplan zien we ook dat er een hemelwaterput van die grootte voorzien wordt in de rechterzijtuin. Aangezien de nieuwe hemelwaterput voldoet aan de GSVH en er voorzien wordt in hergebruik voor alle toiletten, de wasmachine, poetswater en de buitenkranen 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 het terras en de paden rondom het huis afwateren op het eigen terrein. De

omliggende tuinzone is ruim genoeg, dus deze verhardingen worden niet opgenomen in de afwaterende oppervlakte. Dan rest enkel nog de dakoppervlakte (141,87m²) waarvan 30m² wordt afgetrokken, wat op 111,87m² komt. De infiltratieoppervlakte bedraagt dan 8,95m², de voorziene 19,81m² (2,85m x 6,95m) is bijgevolg voldoende. Het buffervolume van de infiltratievoorziening moet min. 33L/m² van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedragen, wat hier op 3692L komt. De voorziene 5775L is bijgevolg eveneens voldoende. De wadi, met diepte van 0,50m, voldoet aldus aan de bepalingen van de GSVH. De wadi wordt ingeplant aan de rechterzijde van de tuinzone, op 1,50m van de rechter perceelsgrens en op 4m van de (rechter) achtergevel van de woning.

Er moet ten allen tijde vermeden worden dat het hemelwater dat op de verharding in de voortuin valt, afvloeit naar het openbaar domein. De bestaande oprit en strikt noodzakelijke toegang tot de garage werd echter al vergund bij het oprichten van de woning en er kan dus niet opgelegd worden dat deze dient te worden aangepast. Er kan wel aangeraden worden om onderaan de oprit een lijnvormige goot met rooster te voorzien, die aangesloten wordt op een kleine wadi aan de linker- of rechterzijde van de voortuin, aangelegd in de groenzone achter het muurtje van steenkorven.

Het voorgestelde rioleringsplan is aanvaardbaar.

3. CONCLUSIE

De aanvraag is **onder voorwaarden** voor vergunning vatbaar, **met uitsluiting van de carport en van de wederrechtelijke verharding in het rechterdeel van de voortuin en in de rechterzijtuin.**

Financiële impact

Niet van toepassing

Adviezen

Niet van toepassing

Relevante documenten

- Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 16 mei 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 16 mei 2024;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **21-05-2024**
HET VOLGENDE:

Artikel 1:

De aanvraag (OMV_2024009173 - 2024/12) tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een alleenstaande woning en oprichten van een carport, gelegen Konrad Adenauerstraat 18 , aangevraagd door Gibrail Sahir - Yousif Naisan Dalya, wordt **vergund, met uitsluiting van de carport en van de wederrechtelijke verharding in het rechterdeel van de voortuin en in de rechterzijtuin.**

Artikel 2:

Aan de vergunning worden volgende voorwaarden verbonden:

1. De werken kunnen slechts aangevangen worden nadat een nauwkeurige staat en plaatsbeschrijving werd opgemaakt van de openbare infrastructuur (verharding, boordstenen, voetpad, parkeerplaatsen en andere aanhorigheden) waarlangs de nodige materialen zullen aangevoerd worden. Deze staat en plaatsbeschrijving dient voorgelegd te worden aan de technische dienst van de stad.
2. Voor een inname van het openbaar domein (plaatsen van container/bouwmaterialen) dient de bouwheer of zijn aannemer een vergunning aan te vragen bij de dienst mobiliteit (<https://www.ronse.be/nl/inname-openbaar-domein>). Deze aanvraag dient ten laatste 7 werkdagen voor aanvang van de werken ingediend te worden.
3. De voorschriften en bepalingen van de verkaveling “Stadsbestuur Ronse” (dd. 13.05.1975 en wijziging dd. 29.12.1977) dienen stipt nageleefd te worden.
4. De voorschriften en bepalingen van het BPA “Kwartier Europastraat” dienen stipt nageleefd te worden.
5. Voorwaarden voor het private rioleringsstelsel:
 - a. 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.

- b. 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.
 - c. Zowel de RWA uitlaat als DWA uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.
 - d. Gelet op de ligging binnen centrumgebied moet bij (toekomstige) vervanging van de bestaande septische put – conform de voorschriften van de VMM – een exemplaar met een minimuminhoud van minstens 2000 liter geplaatst worden.
 - e. Er moet voorzien worden in hergebruik voor **alle** toiletten, de wasmachine, poetswater en de buitenkranen.
 - f. De noodoverloop van de wadi moet zich op minder dan 30cm onder het maaiveldniveau bevinden.
 - g. Tijdens de werffase moet de zone waar de infiltratievoorziening zal worden aangelegd, worden vrijgehouden, om zodoende een verdichting van de bodem te vermijden. Het is dus van belang om hier geen materialen te stapelen, geen werfverkeer toe te laten, enz. Indien het vrijhouden van deze zone niet mogelijk is, dienen bij aanleg van de voorziening maatregelen getroffen te worden om de infiltratiecapaciteit van de bodem te herstellen.
 - h. Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.
 - i. Alle ondergrondse putten moeten te allen tijde toegankelijk zijn van bovenaf voor controle en onderhoud.
 - j. 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 stedenbouwkundige aanvraag heeft betrekking op meerdere van deze gevallen. Er moet bijgevolg voor de woning een keuring van de private waterafvoer gebeuren.
6. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden.
 7. Bij gevelwerken (zijnde reinigingen en/of herstellingen) en/of afbraakwerken dient o.a. een globale beveiliging opgetrokken te worden die het vallen van stof en/of van steenslag naar de openbare weg en burens tot een minimum beperkt. Bij werken die uitzonderlijk veel stof teweeg brengen zal gezorgd worden voor regelmatige bevochtiging van de werfzone.
 8. De te verbouwen gevel dient in die mate afgewerkt te worden zodat geen afbreuk gedaan wordt aan het architectonisch karakter van het geheel.
 9. Alle bouwmaterialen en puin dienen op geregelde tijdstippen tijdens de werken en in elk geval onmiddellijk na het beëindigen van de werken van het terrein en/of het openbaar domein afgevoerd te worden.
 10. In de niet rechtstreeks verluchtbare ruimten mogen geen warmwatertoestellen op basis van een vlam geplaatst worden indien er geen goede luchttoevoer voor de verbranding en een volwaardige afvoerbuis voor de verbrandingsgassen kan gerealiseerd worden (CO – gevaar) (indien in dergelijke ruimte toch een toestel moet geplaatst worden voor de

warmwatervoorziening op basis van een vlam, dan moet geopteerd worden voor een toestel van het type C).

11. Conform het decreet, houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, goedgekeurd op 01.06.2012 en van kracht sinds 01.01.2013 moet de woning uitgerust zijn met voldoende rookmelders. Meer info:

<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/rookmelders-zijn-verplicht-woningen-om-conform-te-zijn>

Artikel 3:

Aan de vergunning worden geen lasten verbonden.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De 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:

