

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2024024299	2024/39

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

De aanvraag ingediend door **De Ruyck Pieter - ARCAPI**, met als contactadres **Boekzitting 26, 9600 Ronse**, werd per beveiligde zending verzonden op 21/02/2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 25/03/2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, **gelegen Boekzitting 26**,

kadastraal bekend:

1^e afdeling, sectie B, nummer 1907 F

Het betreft een aanvraag tot **verbouwen van een bestaand restaurantgebouw**.

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 De Ruyck Pieter, voor ARCAPI, met adres Boekzitting 26, 9600 Ronse, ingediend op 21 februari 2024, houdende het verbouwen van een bestaand restaurantgebouw, gelegen Boekzitting 26, kadastraal Ronse 1^e afdeling, sectie B, nummer 1907 F ;

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): **landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**

- GRUP "Rond Ronse": **Gemengd openruimtegebied, Erfgoedlandschap**

1.2 Ligging

Het perceel is gelegen:

- langs de Boekzitting, een goed uitgeruste gemeenteweg
- binnen het habitatrichtlijngebied "Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen" BE 23-00007-2
- binnen een erfgoedlandschap "Vlaamse Ardennen van Koppenberg tot Kluisberg" en "Muziekbos – Koekamerbos"
- op ca. 250 m in vogelvlucht van een niet-geklasseerde waterloop (gewestcode VHA-waterloop 5228, id: 3452)
- in een individueel te optimaliseren buitengebied volgens het zoneringsplan (Besluit Vl. Regering 01/07/2022)
- binnen de grenzen van een stroomgebiedbeheerplan 'Uitvoeren van erosiebestrijdingsmaatregelen in het afstroomgebied van de Molenbeek (Ronse)'
- binnen een zone met sterke erosiegevoeligheid, volgens de erosiegevoeligheidskaart van de Vlaamse gemeenten op Geopunt.

Het goed werd opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Herberg Chalet Boekzitting'

Ligging tov hindergevoelige gebieden/elementen

Niet van toepassing

1.3 Vergunningenregister

In het vergunningenregister is voor deze locatie volgend dossier terug te vinden:

- 16.11.1971: bouwvergunning voor het dichtmaken van het terras en het herbouwen van de keuken

1.4 Openbaar onderzoek

De aanvraag diende **niet aan een openbaar onderzoek onderworpen** te worden (BVR 25.04.2014). Er gaat met de verbouwing geen functiewijziging gepaard.

1.5 Adviezen

Verplichte externe adviezen (BVR dd° 25.04.2014):

- Agentschap Omgeving – Onroerend Erfgoed, **geen advies**
- Agentschap Natuur & Bos, advies van 26.04.2024, **voorwaardelijk gunstig**
- Departement Landbouw & Visserij, advies van 19.04.2024, **voorwaardelijk gunstig**

Standpunt aanpalende (BVR dd° 25.04.2014, art 83):

Er werd een bevraging gedaan met betrekking tot een erfdienstbaarheid van doorgang/overgang. Het onderzoek werd georganiseerd van 25.03.2024 tot en met 25.04.2024. Er werden geen bezwaren ontvangen.

Interne adviezen:

- Stedelijke Technische dienst, **geen advies**
- Hulpverleningszone BVLAR, advies van 22.04.2024, **voorwaardelijk gunstig**

- Stedelijke dienst Mobiliteit, advies van 15.05.2024, **voorwaardelijk gunstig**
- Stedelijke dienst Lokale economie, **geen advies**

1.6 EPB

De aanvraag betreft een regularisatieaanvraag voor een recent uitgevoerde verbouwing. De aanvrager dient zich in regel te stellen met het Energiedecreet.

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 voorliggende bouwproject is niet gelegen binnen een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen of fluviaal / pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag heeft betrekking op interne verbouwingswerken waarop de gewestelijke hemelwaterverordening niet van toepassing is.

Er dient echter opgemerkt dat op de inplantingsplannen sprake is van verhardingen voor de parkeerplaatsen (langsheen de Boekzitting en ten zuiden van de herberg, bovenaan de Kanarieberg). De aanvrager dient zich in regel te stellen met de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Besluit:

Wat betreft de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen (vide gelijkvloers en verbouwing eerste verdieping) wordt niet beoogd de verharde en bebouwde oppervlakte te vergroten. De gewestelijke hemelwaterverordening is voor de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen niet van toepassing.

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 niet gelegen in een zone met 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

Voor de aanvraag is geen bekrachtigde archeologienota vereist.

1.11 Land- en gewestgrensoverschrijdende effecten

Gelet op de aard van de activiteiten en de afstand tot de land- en gewestgrenzen en de aard van de aangevraagde activiteiten, mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat er geen significante grensoverschrijdende effecten te verwachten zijn.

1.12 Natuurtoets

Het goed is gelegen in de directe omgeving van het VEN-gebied 'De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen' en het Habitatrichtlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen'. De aanpalende percelen (Muziekbos) zijn gekarteerd als biologisch zeer waardevol (zuur beukenbos).

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos werd ingewonnen:

"Bespreking aanvraag stedenbouwkundige vergunning

De aanvraag betreft een inpandige verbouwing van De Boekzitting met plaatsing van een IBA. De Boekzitting is een restaurant in het muziekbos met in de onmiddellijke omgeving bevinden meerdere woningen. Gezien de ligging in 'individueel te optimaliseren buitengebied' is de plaatsing van een IBA verplicht. Waar het afvalwater nu naar toe loopt is niet duidelijk. Gezien de ligging is het nu van belang dat het afvalwater zeker niet in het biologisch zeer waardevol bos terecht komt. Er kan juridisch gezien geen vergunning verleend worden die onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuurwaarden veroorzaakt.

Na contact met de gemeente Ronse werd vastgesteld dat de IBA aangesloten kan worden op een deels ingebuisde gracht die onder de kanarieberg loopt, deze is niet aangesloten op het rioleringsnet. Er wordt verondersteld dat de gracht uitkomt in de Molenbeek. Het is ook niet duidelijk welke IBA er wordt voorzien, de aanvragers zijn hiervoor nog in overleg met Farys en de Stad Ronse. De IBA moet de correcte dimensionering hebben en het onderhoud moet opgenomen worden in de collectieve aanpak die de gemeente aanbiedt zodat de correcte werking van de IBA gegarandeerd blijft en onherstelbare schade aan de natuurwaarden vermeden wordt.

Tussen de boekzitting en de kanarieberg bevindt er zich een biologisch zeer waardevolle houtkant, als de afvoer door de houtkant aangelegd wordt moet er na de werken opnieuw aangeplant worden met standplaatsgeschikt inheems loofhout zoals haagbeuk, zomereik, beuk, ... in een dicht plantverband.

Conclusie

*Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een **gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:***

- *Het afvalwater moet aangesloten worden op de gracht onder de Kanarieberg*
- *De IBA dient BENOR-gekeurd te zijn en correcte opvolging is noodzakelijk: jaarlijks controle van het effluent en de werking van de IBA door een erkend deskundige.*
- *Indien de houtkant beschadigd wordt voor de aanleg van de afvoerleiding dient deze hersteld te worden naar oorspronkelijke toestand. Dit dient te gebeuren tijdens het plantseizoen volgend op de aanleg van de afvoer.*
- *Er mag geen aarde gestockeerd worden in de houtkant, ook niet tijdelijk.*

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

- *Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997*

- *Artikel 26 bis Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997*

De voorwaarden dienen te worden nageleefd opdat zich geen negatieve effecten op de natuurwaarden zouden voordoen.

2. BEOORDELING STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

2.1 Toetsing stedenbouwkundige voorschriften en decretale beoordelingselementen

- De werken binnen de aanvraag zijn in strijd met de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen zoals vermeld in punt 1).

Conform VCRO artikel 4.4.10 blijft voor vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden, de vermelde afdeling van toepassing.

De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg. Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

In de toelichtingsnota van het GRUP Rond Ronse is toelichtend bij de stedenbouwkundige voorschriften vermeld dat ten aanzien van de bestaande zonevreemde woningen en constructies de basisrechten voor zonevreemde constructies gelden zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) artikels 4.4.10 tot 4.4.22. Het gemengd openruimtegebied is géén ruimtelijk kwetsbaar gebied in de zin van artikel 1.1.2 van de VCRO.

In het vergunningenregister werd slechts één vergunning teruggevonden die toepassing heeft op het onderwerp van de aanvraag: een vergunning voor het dichtmaken van het terras en het herbouwen van de keuken. Op het originele vergunde plan werd als titel vermeld 'verbouwen van een woonhuis-herberg' in 'chalet – pensionhuis'. Een vergelijking met de bestaande toestand doet concluderen dat boven de garage een niet-vergunde uitbreiding heeft plaatsgevonden. De aanvraag ontbreekt een effectieve volumestudie of bewijzen die de vergunningstoestand verder verduidelijken. Vermoedelijk gaat het om minder dan 10% van het vergunde/vergund geachte volume.

Er kan worden aangenomen dat de constructie als vergund kan worden aanzien

De aanvraag kan onderzocht worden op basis van de afwijkingsbepalingen binnen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid volgens de basisrechten voor zonevreemde constructies, zijnde de artikels 4.4.10., 4.4.11. en 4.4.16 van genoemde codex.

Op basis van artikel 4.4.11. dient de aanvraag getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt in het bijzonder het architecturaal karakter van de constructie beoordeeld.

Het artikel 4.4.16. (verbouwen, niet zijnde woningbouw) stelt dat de geldende bestemmingsvoorschriften in alle bestemmingsgebieden op zichzelf geen weigeringsgrond zijn bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie.

Indien de verbouwingswerken betrekking hebben op projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

Er werden geen IIOA teruggevonden in het vergunningenregister, noch aangevraagd.

Globaal: Het ontwerp voldoet aan de voorwaarden van de basisrechten voor zonevreemde constructies volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waardoor de aanvraag juridisch aanvaardbaar is. De aanvraag dient verder te worden getoetst aan VCRO artikel 4.3.1.

2.2 Toetsing goede ruimtelijke ordening

A) Situering en omschrijving van de werken

De bouwplaats is gelegen midden in het Muziekbos , op de hoek van de Kanarieberg en de Boekzitting. Het straatbeeld in de onmiddellijke omgeving van het goed wordt gekenmerkt door een vrij homogene bebouwing, bestaande uit hoofdzakelijk vrijstaande woningen.

Op het desbetreffend perceel bevindt zich momenteel een bestaand restaurant met een woonunit, namelijk het restaurant 'Boekzitting'. Het pand is gebouwd in villastijl met reminiscenties aan de cottage met regionalistische inslag, gebouwd in 1950 en volgens inscriptie in tuinmuurtje naar ontwerp van architect G. Weymeersch.

De aanvraag beoogt een interne verbouwing, waarbij centraal in het pand de verdiepingsvloer gedeeltelijk verwijderd wordt, met het oog op een vide boven de bar van het restaurant. De ruimten die zich rondom deze vide bevinden en dit deel uitmaakten van de woonfunctie zullen aangewend worden als extra ruimte bij het restaurant. De restaurantfunctie wordt dus uitgebreid ten koste van de woonoppervlakte. Deze werken werden deels reeds uitgevoerd, de aanvraag moet dus beschouwd worden als een gedeeltelijke regularisatieaanvraag.

B) functionele inpasbaarheid

Voortgaand op de titel van de vergunde plannen (1971) kan voortgegaan worden op de vergunde horeca-functie van het gebouw. De aanvraag voorziet naast het creëren van een vide op het eerste verdiep ook het wijzigen van de interne structuur op het eerste verdiep: de woonkamer op het eerste verdiep is grotendeels verdwenen om als vide te fungeren. De bestaande trap naar het eerste verdiep en de hal en afzonderlijke WC werden behouden. Op de rechterkant van de hal bevinden zich in vergunde toestand een slaapkamer en aparte badkamer. De slaapkamer wordt omgevormd naar leefkeuken. De badkamer blijft behouden (ook de toegang via de hal). De keuken en eethoek die via de woonkamer toegankelijk waren, werden omgevormd tot restaurantdeel (toegankelijk via de hal). De zolderverdieping zal worden ingericht met twee slaapkamers en een woonkamer.

Het is niet duidelijk of de woonunit op het verdiep steeds als afzonderlijke unit heeft gefunctioneerd en als vergund geacht kan worden beschouwd (als aparte woonunit). Deze dient onder de hotelfunctie te vallen (chalet-pensioenhuus). In de beschrijving van de werken is sprake dat de private woonunit dezelfde ingang heeft als het restaurant en niet apart te verhuren/verkopen valt. Echter dient op basis van de nieuwe toestand te worden geoordeeld dat er zich een conflict voordoet tussen de woon- en leef functies en het restaurantgedeelte: de trap

en hal worden immers gezamenlijk gebruikt. Een bewoner dient via de gemeenschappelijke hal te gaan om zich van de leefkeuken naar de afzonderlijke badkamer en WC of naar de woonruimte of slaapkamer op de zolderverdieping te begeven. Dit leidt niet tot een kwalitatieve invulling van de woonfunctie. Ook in het brandweeraadvies dat werd ingewonnen dienen nog maatregelen te worden genomen om de brandveiligheid te verzekeren.

Het advies van de stedelijke dienst Lokale Economie werd ingewonnen. Er werd geen advies verkregen, maar wel werd via mail verwezen naar de afgeleverde drankvergunning die verleend is in de zitting van het cbs van 26.04.2024. Hierbij werd ook een voorwaardelijk gunstig advies van de dienst omgeving (12.02.2024) in opgenomen: “gunstig voor een tijdelijke horecavergunning, eventueel beperkt tot het gelijkvloers (vermits deze functie als vergund moet beschouwd worden”. Hierin werd ook aanvullend (23.02.2024) vermeld dat er van de mezzanine geen gebruik mag gemaakt worden voor horecadoeleinden en dat de traphal dan ook uitsluitend mag gebruikt worden door de bewoner(s) en niet door klanten van het restaurant (de toegang tot de traphal moet voor klanten op een duidelijke manier worden belemmerd).

Het standpunt in dit advies wordt hernomen: geen restaurantfunctie op het verdiep gezien de leeffuncties niet kwalitatief zijn ingericht voor de bewoners. De restaurantuitbreiding op het verdiep is niet functioneel inpasbaar, gezien het conflict met de leeffuncties.

Het advies van de brandweer dient ten alle tijden te worden gevolgd rekening houdende met bovenstaande uitsluiting.

C) cultuurhistorische aspecten

De constructie is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als ‘Herberg Chalet Boekzitting’: *Herberg in villastijl met reminiscenties aan de cottage met regionalistische inslag, gebouwd in 1950 en volgens inscriptie in tuinmuurtje naar ontwerp van architect G. Weymeersch.*

Gezien de verbouwingswerken zich binnenin situeren, wordt het straatbeeld niet gewijzigd, met uitzondering van een extra inkomvolume langs de voorgevel en de horizontale (keuken- en koelcel)uitbreiding op de bestaande garage. Voor deze uitbreidingen is geen vergunning voorhanden in ons vergunningenregister, en ze maken evenmin deel uit van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen. De loutere vermelding op de plannen leidt evenwel niet tot vergunning bij een positieve beslissing van het college voor de aangevraagde handelingen.

Er werd advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed gezien de ligging in een erfgoedlandschap. De adviesinstantie bracht geen advies uit.

De aanvraag heeft geen significant negatieve impact op de erfgoedwaarden (materialen blijven voor de vergunde delen behouden).

D) bodemreliëf

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

Op het inplantingsplan is wel sprake van bestaande verhardingen voor parkeerplaatsen. Er dient opgemerkt dat hiervoor geen vergunningen werden teruggevonden. De bewijslast van de vergunningstoestand ligt bij de aanvrager. Tevens dient er rekening te worden gehouden dat deze mogelijks onder de toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening valt. De aanvrager dient hier strikt aan te voldoen.

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

De verbouwing (creëren van een vide) zal de leefbaarheid van de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengen. Langs de buitenzijde worden geen aanpassingen voorzien ten opzichte van de bestaande toestand. Ten opzichte van de vergunde toestand werd hierboven reeds vermeld dat niet alle delen als vergund kunnen beschouwd worden. De bewijslast om deze uitbreidingen als vergund geacht te kunnen beschouwen, ligt integraal bij de aanvrager/eigenaar.

De werken en handelingen zullen zorgen voor een modernisering van het restaurantgedeelte.

De architectuur wordt niet gewijzigd, noch het materiaalgebruik aan de straatzijdes. De werken kunnen beschouwd worden als voldoende geïntegreerd bij het bestaande gebouw; ze schaden geenszins het algemeen karakter van de onmiddellijke omgeving.

Het ontwerp is qua inplanting, vormgeving en materiaalkeuze inpasbaar in de omgeving.

In de aanvraag werd enkel de stedenbouwkundige handeling voor het verbouwen van een bestaand restaurant voorzien, meer specifiek het regulariseren van het creëren van een vide op het eerste verdiep door het plafond van het gelijkvloers te verwijderen. Daarnaast wordt op het eerste verdiep op de grondplannen voorzien in een restaurantuitbreiding: trap gelijkvloers leidt tot een hal die verder doorloopt naar een restaurant (zit)gedeelte. Vanop dezelfde gang is het mogelijk om op de rechterzijde toegang te nemen tot de leefkeuken en aparte badkamer en aparte WC van de bewoner/uitbater.

Deze specifieke werken gaan niet gepaard met een volumeuitbreiding en kunnen aanzien worden als verbouwen binnen het vergund/vergund geachte volume. De aanvraag leidt in die zin niet tot een hogere bouwdichtheid of gewijzigd ruimtegebruik.

Wel werd zoals eerder vermeld opgemerkt dat de bestaande garage horizontaal is uitgebreid geweest. De garage wordt als kelder gebruikt, de horizontale uitbreiding (gelijkvloers) betreft keuken en koelcel (afwerking hout). Deze dienen nog eens expliciet uit de aanvraag te worden gesloten zodat duidelijk is dat deze geen onderdeel uitmaken van een eventuele positieve beslissing.

De aanvrager dient zich in regel te stellen met de van toepassing zijnde wetgeving: in dit geval is het regulariseren van de niet-vergunde uitbreidingen niet mogelijk tenzij op basis van VCRO artikel 4.4.19. (uitbreiden constructies, niet zijnde woningbouw) voor noodzakelijke uitbreiding omwille van

1° milieuvoorwaarden;

2° gezondheidsredenen;

3° maatregelen opgelegd door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie;

4° de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de diergezondheid of het dierenwelzijn;

5° infrastructurele behoeften ingevolge de uitbreiding van de werking van erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstellingen of van een erkende jeugdvereniging in de zin van het decreet van 14 februari 2003 houdende de ondersteuning en de stimulering van het gemeentelijk, het intergemeentelijk en het provinciaal jeugd- en jeugdwerkbeleid en het decreet van 18 juli 2008 houdende het voeren van een Vlaams jeugd- en kinderrechtenbeleid of van een toeristisch logies

dat aangemeld is als jeugdverblijf conform het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies;

wat hier momenteel uit de aanvraag niet blijkt.

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

Het advies van de stedelijke mobiliteitsdienst luidt:

“Beschrijving gebouw: restaurant met 1 woonentiteit met 2 slaapkamers

Het restaurant heeft binnen tafels voor 83 personen (gelijkvloers 75 personen + verdieping 8 personen). De private woonunit heeft nog dezelfde ingang als het restaurant en is dus niet apart te verhuren/verkopen.

1. Parkeermogelijkheden auto's

Parkeermogelijkheden op privaat terrein:

Er worden 20 parkeerplaatsen voorzien op terrein van de aanpalende eigenaar langsheen de toegangsweg naar het achterliggend perceel van Boekzitting 29. Op het plan staat vermeld dat hiervoor een overeenkomst bestaat met de betrokken eigenaar. Er zijn geen documenten toegevoegd in het dossier die dit bevestigen maar deze situatie bestond ook al bij de vorige uitbaters van de horecazaak.

Daarnaast zijn er ook 20 parkeerplaatsen op een perceel aan de overzijde van de horecazaak die ook eigendom is van de horecazaak.

In totaal zijn er dus 40 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Parkeermogelijkheden op openbaar domein

De parkeermogelijkheden op openbaar domein zijn beperkt tot een aantal parkeerplaatsen langsheen Boekzitting (deel tussen Rijkswachtdreef en Kanarieberg).

Parkeerbehoefte

Het restaurant biedt plaats aan 83 personen. De woonunit telt 2 slaapkamers en zal bewoond worden door de uitbaters van de horecazaak. Het aantal personeelsleden wordt niet vermeld in de aanvraag.

=> er zijn geen parkeerproblemen te verwachten

2. Fietsenstalling

In de aanvraag wordt geen fietsenstalling vermeld of ingetekend. Gezien de ligging in het Muziekbos en langsheen recreatieve routes, zal een deel van de bezoekers per fiets komen. Er wordt daarom best een fietsenstalling voorzien voor minimum 10 fietsen.

Conclusie: Gunstig advies mits het voorzien van een fietsenstalling voor de bezoekers voor minimum 10 fietsen.”

Gezien de ligging van de horeca in een niet conforme bestemming dient de fietsenstalling te worden voorzien binnen de mogelijkheden van de wetgeving (Vrijstellingsbesluit, zonevreemde basisrechten, ...). In die zin dient ‘fietsenstalling’ eerder als ‘fietsenstaanplaatsen’ te worden omschreven.

G) Publiciteitsinrichting

Er wordt binnen het dossier geen gewag gemaakt van een nieuwe zaakgebonden publiciteit.

H) Private riolering en hemelwateropvang

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn niet van toepassing voor wat betreft de aangevraagde stedenbouwkundige handeling (interne verbouwingen). Voor de verhardingen dient de aanvrager zich in regel te stellen met de van toepassing zijnde wetgeving.

De aanvraag voorziet in een wijziging van de riolering: de toiletten in de kelderverdieping worden verplaatst naar het gelijkvloers.

Het perceel is volgens het zoneringsplan gelegen in een individueel te optimaliseren buitengebied waarbinnen volgende voorschriften van toepassing zijn:

- *een gescheiden rioleringsstelsel (RWA en DWA) is verplicht.*
- *een regenwaterput met hergebruik is verplicht.*
- *een IBA is verplicht voor elke woning (BENOR gekeurd).*
- *één aansluiting op de aanwezige gracht is toegelaten.*

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos werd ingewonnen gezien de ligging nabij een Habitatrictlijngebied, VEN-gebied en ligging in een gemengd openruimtegebied. Het advies dd 26.04.2024 is voorwaardelijk gunstig (zie ook hoger: Natuurtoets)

Het advies wordt bijgetreden, de voorwaarden dienen strikt te worden gevolgd gezien deze voortvloeien uit direct werkende normen.

3. BEOORDELING INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

Niet van toepassing.

4. CONCLUSIE

De aanvraag is onder voorwaarden en mits het uitvoeren van lasten voor vergunning vatbaar.

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; maar wenst te benadrukken dat de voorwaarden, gekoppeld aan de op 26 februari 2024 verleende tijdelijke vergunning drankgelegenheid, helemaal niet worden nageleefd; de mezzanine op de verdieping wordt immers wel degelijk aangewend in functie van het restaurant; het is dan ook belangrijk deze voorwaarden nogmaals te koppelen aan onderhavige beslissing en voor het wederrechtelijke gebruik van de verdieping in functie van horeca een handhavingstraject op te starten;

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

Artikel 1:

De aanvraag (OMV_2024024299 - 2024/39) tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaand restaurantgebouw, gelegen Boekzitting 26 , aangevraagd door De Ruyck Pieter, voor ARCAPI, wordt **vergund; met uitsluiting van het gebruik van de mezzanine in functie van het restaurant;**

Artikel 2:

Aan de vergunning worden volgende voorwaarden verbonden:

STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

1. De restaurantfunctie is strikt beperkt tot de gelijkvloerse verdieping. Het restaurantgedeelte dat op het grondplan eerste verdieping volgens de nieuwe toestand is ingetekend, dient in functie van de woon- en leef functies te vallen conform het vergund (geachte) karakter; de toegang tot de eerste verdieping dient effectief afgesloten te worden voor elke vorm van horeca-uitbating, waarbij er op de eerste verdieping geen enkele vorm van restauratievoorziening zal aanwezig zijn.
2. De omgevingsaanleg (terras, beton, parkeerplaatsen, ...) wordt uitgesloten. Deze maken geen deel uit van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen;

3. Het advies van de Hulpverleningszone Vlaamse Ardennen dient strikt te worden gevolgd en dient rekening te houden met bovenliggende voorwaarden;
4. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient strikt te worden gevolgd:
 - a) Het afvalwater moet aangesloten worden op de gracht onder de Kanarieberg
 - b) De IBA dient BENOR-gekeurd te zijn en correcte opvolging is noodzakelijk: jaarlijks controle van het effluent en de werking van de IBA door een erkend deskundige.
 - c) Indien de houtkant beschadigd wordt voor de aanleg van de afvoerleiding dient deze hersteld te worden naar oorspronkelijke toestand. Dit dient te gebeuren tijdens het plantseizoen volgend op de aanleg van de afvoer.
 - d) Er mag geen aarde gestockeerd worden in de houtkant, ook niet tijdelijk.
5. Het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij dient strikt te worden gevolgd: de aanvrager dient zich in regel te stellen met de zonevreemde basisrechten;
6. Het advies van de stedelijke mobiliteitsdienst wordt aangepast naar: er dienen 10 fietsenstalplaatsen te worden voorzien;
7. De werken kunnen slechts aangevangen worden:
 - a) 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. De IBA dient conform het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos te worden voorzien.
 - b) nadat een nauwkeurige staat en plaatsbeschrijving werd opgemaakt van de openbare infrastructuur (verharding, boordstenen, voetpad, parkeerplaatsen en andere aanhorigheden) waarlangs de nodige materialen zullen aangevoerd worden. Deze staat en plaatsbeschrijving dient voorgelegd te worden aan de technische dienst van de stad. De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager.
 - c) 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.

Artikel 3:

Conform de bepalingen van het Instrumentendecreet, in voege sinds 1 januari 2024, wordt aan de vergunninghouder volgende last in natura opgelegd: **in de tuinzone moet één hoogstammige, inheemse boom worden aangeplant met plantmaat 12/14 en op minstens 2 m van de perceelsgrenzen en op voldoende afstand van bestaande begroeiingen. Deze aanplanting moet gebeuren binnen het eerste plantseizoen na het bekomen van de omgevingsvergunning. Bewijzen van de uitvoering (fotomateriaal, facturen...) moeten worden voorgelegd aan de stad Ronse.**

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

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

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;

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

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

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college van burgemeester en schepenen:

