

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2024034251	2024/58

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 08 JULI 2024 TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **Maison d'Artagnan - Busschaert Andy**, met als contactadres **Oostrozebeeksestraat(O) 34, 8710 Wielsbeke**, werd per beveiligde zending verzonden op 07/03/2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 27/05/2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Louis Pasteurlaan**,
kadastraal bekend:

2^e afdeling, sectie C, nummer 0375 A 6

Het betreft een aanvraag tot **bouwen van een ééngzinswoning**.

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 04-07-2024 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 Maison d'Artagnan - Busschaert Andy, met adres Oostrozebeeksestraat(O) 34, 8710 Wielsbeke, ingediend op 7 maart 2024, houdende het bouwen van een ééngzinswoning, gelegen Louis Pasteurlaan , kadastraal Ronse 2^e afdeling, sectie C, nummer 0375 A 6 ;

1. ALGEMEEN

1.1 Bestemmingsplannen

Volgende plannen zijn van toepassing voor de betrokken locatie:

- Gewestplan Oudenaarde (KB 24.02.1977 en wijziging BVR 29.10.1999): **woongebied**
- PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied (BD 22.12.2008): **stedelijk gebied**
- **verkaveling: Paul Bourlez** – CBS 14.05.2007 (gem. ref. V/2007/1): **lot 1**

1.2 Ligging

De bouwplaats is gelegen:

- langs de Louis Pasteurlaan, een gemeenteweg met rooiplan (KB 08.04.1952)
- in een centrumgebied volgens het zoneringsplan (Besluit VI. Regering 01/07/2022)
- in een zone die niet gevoelig is voor grondverschuivingen volgens de studie KU Leuven van 28.08.2007.

1.3 Vergunningenregister

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

Verkavelingsvergunning:

- **08.04.1957:** Kinderen Bourlez (Verkavelingsakkoord)
- **14.05.2007:** Verkavelen van een perceel in 4 loten – Paul Bourlez

Omgevingsvergunning:

- **31.07.2023: Weigering** – bouwen van een ééngezinswoning (OMV_2023062582 – gem. ref. 2023/104);
- **12.02.2024: Weigering** – oprichten ééngezinswoning (OMV_2023123217 – gem. ref. 2023/199);

1.4 Openbaar onderzoek

Er diende geen openbaar onderzoek te worden gevoerd.

1.5 Adviezen

Interne adviezen:

- Stedelijke Dienst Mobiliteit: **geen ontvangen binnen de gestelde adviesperiode.** Het eerder gegeven gunstig advies uit de laatste vergunningsaanvraag OMV_2023062582 wordt hernomen;
- Stedelijke Dienst Infra: **geen ontvangen binnen de gestelde adviesperiode.** Het eerder gegeven voorwaardelijk gunstig advies uit de laatste vergunningsaanvraag OMV_2023062582 wordt hernomen;
 - Het rooien van de straatbomen zal gebeuren door de groendienst na de realisatie van het gebouw, het gedeeltelijk verharden van de groenstrook zal gebeuren door de dienst wegenis. De kosten hiervoor zijn ten laste van de aanvrager conform het retributiereglement.

- Na de realisatie van bovenvermelde werken zal de groendienst 1 nieuwe boom aanplanten centraal tussen de twee verharde zones om het straatbeeld uniform te houden.
- Het goed is gelegen in centraal gebied, bijgevolg mag de septische put enkel het zwart/fecaal afvalwater opvangen.

1.6 EPB

De aanvraag betreft het bouwen 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 ligt niet binnen fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaarten 2023). Door de voorgestelde werken komt er verharde en bebouwde oppervlakte bij. Mits te voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening kan worden geoordeeld dat er geen schadelijk effect te verwachten is op de lokale waterhuishouding.

De totale horizontale dakoppervlakte bedraagt 118 m². Er wordt voorzien in een regenwaterput van 10.000 liter, waarvan de inhoud gebruik zal worden voor het spoelen van toiletten, wasmachine, tuinonderhoud en een buitenkraan. De hemelwaterput loopt over richting een infiltratievoorziening onder de vorm van een WADI van 13 m² / 3.234 liter (max. 50 cm diep). Het volume van de WADI moet volgens het technisch achtergronddocument bij de GSVH minstens 3696 liter bedragen. Het voorgestelde volume is dus niet voldoende.

De noodoverloop wordt volgens het rioleringsplan aangesloten op de bestaande riolering op openbaar domein. Gelet op de op het terrein aanwezige helling zal een gravitaire aansluiting van deze noodoverloop op de riolering van de Louis Pasteurlaan niet mogelijk zijn, er moet gewerkt worden met een pompput.

Mits voorwaarden voldoet de aanvraag aan de bepalingen van de GSVH 2023, de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 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.

1.11 Natuurtoets

De aanvraag kent geen significant negatieve impact op de natuurwaarden. Er worden geen bomen gekapt, noch ontbost. De aanvraag is niet gelegen in de nabijheid van een VEN- of Habitatrichtlijngebied.

1.12 Stikstofstoets

De aanvraag gaat niet gepaard met een significante impact op het stikstofgehalte. Er wordt enkel door het voorzien van een woonentiteit een verhoging van het aantal vervoersbewegingen gegenereerd, maar deze zijn beperkt tot één gezin.

1.13 Land- en gewestgrensoverschrijdende effecten

Niet van toepassing.

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 en de geldende verkaveling zoals vermeld in punt 1.1.;
- 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 is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat;

- De bouwplaats wordt niet getroffen door een rooilijn of achteruitbouwlijn, en is tevens niet gelegen binnen een reservatiestrook.

2.2 Toetsing goede ruimtelijke ordening

A) Situering en omschrijving van de werken

De aangevraagde werken situeren zich aan de rand van het stedelijk gebied, ten zuiden van het stadscentrum. De buurt is residentieel van karakter met een mix van open en gesloten bebouwing. De aanvraag beoogt het oprichten van een ééngezinswoning in gesloten verband, bestaande uit twee bouwlagen onder zadeldak.

B) Functionele inpasbaarheid

De aanvraag bevindt zich op een perceel dat door het gewestplan Oudenaarde ruimtelijk bestemd is als woongebied en binnen een verkaveling voor de oprichting van een gesloten bebouwing ligt. De aanvraag heeft als doel een ééngezinswoning op te richten. De woning is functioneel inpasbaar.

C) Cultuurhistorische aspecten

Het betreft een onbebouwd perceel. Het goed is niet opgenomen in een inventaris van het Agentschap Onroerend Erfgoed, noch ligt de aanvraag binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Wel is goed aanpalend aan de achterste perceelsgrens opgenomen in de vastgestelde inventaris als 'Villa' (id: 143467). De villa is echter gesitueerd aan de Rode Broeckstraat. De tuin is zeer diep. Het optrekken van een woning zal geen negatieve invloed hebben op deze erfgoedwaarden.

D) Bodemreliëf

Er worden geen significante reliëfwijzigingen voorzien.

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

De aanvrager heeft met voorliggende aanvraag de intentie een ééngezinswoning op te richten bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak. De woning heeft een voor- en achtergevelbreedte van 8,00 m respectievelijk 7,81 m. De bouwdiepte op het gelijkvloers ligt op 14,95 m aan de linkerkant en 15,04 m op de rechterkant. Op de eerste verdieping gaat ze 12 m diep en de diepte van het zadeldak (zolderverdieping) gaat tot 8,53 m diepte. De kroonlijst ligt op 6,94 m ten opzichte van de nulpas die genomen is op de linkse perceelsgrens. Het betreft tevens de dorpelhoogte. Ter hoogte van de rechtse perceelsgrens ligt het peil op -0,20. De nokhoogte bedraagt 10,93 m. Hiermee sluit het hoofdvolume aan op het gabarit van de linker aanpalende gesloten bebouwing. Het rechts aanpalende perceel is tot nu toe ook nog onbebouwd. De hele constructie wordt opgetrokken in staalskeletbouw. Dergelijke structuur moet voldoende beschermd worden tegen brand, en dit aan beide zijden van de structuur. Dit kan door een dubbele laag gipsplaten van 1,2cm dikte. Hier wordt één van die twee

lagen vervangen door OSB-plaatmateriaal. Gelet op het feit dat de aanvraag een eengezinswoning beoogt, werd geen advies ingewonnen bij de plaatselijke brandweer. Het is dan ook niet duidelijk in hoeverre de voorgestelde wandafwerking voldoende brandweerstand biedt. Dit geldt temeer voor de zijgevel, die ter hoogte van de perceelsgrens met het rechts aanpalende perceel wordt opgetrokken. Daar is immers nog geen bebouwing, dus evenmin een bestaande muur in stevig baksteenmetselwerk aanwezig, zoals dit zich wel voordoet aan de linker zijde. De vrij lichte structuur noodzaakt wellicht ook geen zware fundering. Toch wordt langsheen de rooilijn en langsheen de zijdelingse perceelsgrenzen verordeningsgewijs een funderingsdiepte van **min. 2m onder het peil van het voorliggende trottoir verplicht**. Dit moet toelaten om op openbaar domein aan de riolering en/of nutsleidingen te kunnen werken zonder de stabiliteit van de bebouwing in het gedrang te brengen, en vermijdt ook onderschoeiing te moeten doen ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens indien een later op te trekken woning voorzien wordt van een kelderbouwlaag.

De aanvraag voor de oprichting van een woning op het rechts aanpalende perceel, zijnde lot 2 uit dezelfde verkaveling, van dezelfde aanvrager is lopende (gewone procedure). Voorliggende aanvraag betreft de eerst te behandelen vergunning (vereenvoudigde procedure). De aanvraag van het rechts aanpalende lot zal moeten worden getoetst aan de situatie die zich op dat moment voordoet. In afwachting van het bouwen van de rechter woning, dient - indien deze niet gelijktijdig zullen worden gerealiseerd - te worden voorzien in een kwalitatieve waterdichte afwerking om vochtschade te vermijden.

Op het gelijkvloers wordt vooraan een inpandige garage en een inkomruimte met afzonderlijk toilet voorzien. Achteraan komt één grote ruimte met een leefkeuken met toegang tot de technische berging, eetplaats en een zitplaats. Een groot schuifraam in de achtergevel verbindt de leefruimte met achterliggend terras (24m², waterdoorlatende verharding) en tuin. Op de eerste verdieping komen er drie slaapkamers, waarvan één 'masterbedroom' met dressing, een badkamer en afzonderlijk toilet. Op de zolder worden geen inrichtingen voorzien. De zolder is wel toegankelijk via een vaste trap. De woning lijkt planmatig voldoende ruim te zijn en woonkwaliteit te bieden.

Door het bouwen van het perceel op voorliggend lot, wordt de gevelplint langs de straatzijde afgewerkt. Er worden ten opzichte van de vorige aanvraag geen uitbouwen voorzien over de rooilijn.

Zoals in het advies van de stedelijke dienst Infra opgenomen dient de boom op het openbaar domein ter hoogte van de inpandige garage te worden verwijderd en dient een verharding aangebracht te worden op de aldaar aanwezige groenstrook voor de toegang tot de garage. Er zal eveneens een nieuwe boom moeten worden aangeplant in de overblijvende groenstrook. De kosten voor al deze aanpassingswerken zullen aangerekend worden aan de aanvrager. Het advies van de stedelijke dienst Infra dient strikt te worden gevolgd.

Het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit is gunstig, doch zijn er opmerkingen op het voorzien van voldoende fietsstaanplaatsen in de woning/het bijgebouw. Het is wenselijk om hier zoveel mogelijk aan tegemoet te komen bij de uitvoering van de werken/de ingebruikname van de woning.

F) Privaat rioleringsstelsel en hemelwaterafvoer

Het perceel is volgens het zoneringsplan gelegen in een centrumgebied waarbinnen volgende voorschriften van toepassing zijn:

- ***een gescheiden rioleringsstelsel (RWA en DWA) is verplicht.***
De aanvraag voorziet een gescheiden stelsel.
- ***een regenwaterput met hergebruik is verplicht.***
De aanvraag voorziet een regenwaterput van 10.000 l voor het hergebruik van de spoeling van de toiletten, wasmachine, tuinonderhoud en buitenkraan.
- ***een voorzuivering via een septische put (min. 2000 liter) is verplicht voor elke woning.***

Een septische put van 3.000 liter wordt voorzien waarop alle afvalwaters via de septische put worden aangesloten. In centrumgebied mag echter énkél zwart water via de septische put passeren. Het voorgestelde rioleringsplan is **niet conform** de voorschriften van het zoneringsplan. Er dient als voorwaarde te worden opgenomen dat de aanvraag aan deze bepaling moet voldoen.

- ***afhankelijk van het aanwezig openbaar rioleringsstelsel in de straat dienen er twee aansluitingen te worden gerealiseerd of moeten de RWA en de DWA net voorbij de rooilijn worden samengevoegd tot één aansluiting. De Louis Pasteurlaan beschikt nog niet over een gescheiden openbaar rioleringsstelsel.***

Zoals bij de watertoets reeds aangehaald moet de WADI een volume van minstens 3696 liter en een infiltratieoppervlakte van minstens 8,96m² hebben. De noodoverloop moet via een pompput aangesloten worden op de openbare riolering van de Louis Pasteurlaan. Mits te voldoen aan die voorwaarden is het rioleringsstelsel aanvaardbaar.

3. CONCLUSIE

Gelet op het conform zijn van het ontwerp met de verkaveling doorstaat de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden. De aanvraag kan worden vergund onder voorwaarden. Onderhavige aanvraag geeft aanleiding tot het ontstaan van een nieuw adres: **Louis Pasteurlaan 36B**

Financiële impact

n.v.t.

Adviezen

n.v.t.

Relevante documenten

- Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 4 juli 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 4 juli 2024;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **08-07-2024** HET VOLGENDE:

Aan de vergunning worden volgende voorwaarden verbonden:

1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

- 1) De werken kunnen slechts aangevangen worden:
 - a) nadat de lijnrichting ter plaatse is gecontroleerd door de dienst Infra van de stad Ronse (tel.: 055/23.27.62).
 - b) nadat de aansluiting van het private rioleringsstelsel op de openbare riolering werd aangevraagd bij Farys - Aquafoon - 078/35.35.99. De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager.
 - c) 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 dienst Infra van de stad.

- d) 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.
- 2) De fundering van de nieuw op te richten voorgevel (ter hoogte van de rooilijn) en van de nieuwe gemeenschappelijke zijgevelmuren van het hoofdgebouw moeten min. 2m onder het niveau van het plaatselijk voetpad aangelegd worden.
- 3) De vergunde werken noodzaken het verlagen van de boordsteen, het aanpassen van het voetpad en het verharderen van de groenzone (met het rooien en heraanplanten van een boom). Deze aanpassingen moeten **vóór de start van de werken** aangevraagd worden bij de dienst Infra van de stad Ronse. De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager.
- 4) 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.
- 5) Grondverzet
De regelgeving van het grondverzet legt vast hoe u met uitgegraven bodem moet omgaan, en dat zowel op de plaats van ontgraving, als tijdens het transport tot en met de eindbestemming van de bodem. Bij alle stappen van het grondverzet moet aan bepaalde voorwaarden voldaan zijn. Op die manier kan de herkomst van een uitgegraven bodem steeds achterhaald worden.
U moet zelf nagaan aan welke bepalingen van het grondverzet u moet voldoen bij het afvoeren van de bodem.
- a) Als het gaat om een klein volume uitgegraven bodem (minder dan 250 m³), moet u enkel in uitzonderingsgevallen een onderzoek laten uitvoeren. Uitzonderingen zijn bijvoorbeeld wanneer het gaat om verdachte grond (grond met een kans op bodemverontreiniging) of wanneer u de grond afvoert. Voor het uitgraven van de grond kan u contact opnemen met een grondwerker of aannemer.
- b) Bij grotere werken, waarbij het grondverzet meer dan 250 m³ bedraagt, is een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem meestal verplicht.
- 6) Grondwatertafelverlaging door bronbemaling is verboden.
- 7) De voorschriften en bepalingen van de verkaveling 'Paul Bourlez' moeten strikt nageleefd worden.
- 8) Privaat rioleringsstelsel:
- a) Gelet op de ligging in centraal gebied mag enkel het zwart water aangesloten worden op de septische put;
- b) De WADI moet beschikken over een volume van minstens 3,696m³ en een infiltratieoppervlak van minstens 8,96m². De noodoverloop moet worden aangesloten op de openbare riolering van de Louis Pasteurlaan via een pomput.
- c) De RWA en de DWA dienen plaatselijk tot voorbij de rooilijn te komen om dan te worden samengevoegd tot één aansluiting op de gemengde straatriolering.

- d) Zowel de RWA-overloop als de DWA-uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.
 - e) Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.
 - f) Alle ondergrondse putten moeten te allen tijde van bovenaf toegankelijk zijn voor onderhoud en controle.
 - g) 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 één van deze gevallen. Er moet bijgevolg voor de woning een keuring van de private waterafvoer gebeuren.
- 9) De garagepoort mag niet openklappen buiten de rooi- en bouwlijn van de L.Pasteurlaan.
 - 10) De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden.
 - 11) Alle bouw materiaal en puin dienen op geregelde tijdstippen tijdens de werken en in elk geval onmiddellijk na het beëindigen van de werken van het terrein en/of het openbaar domein afgevoerd te worden.
 - 12) 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 geselecteerd worden voor een toestel van het type C).
 - 13) 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>
 - 14) De rechter zijgevel moet kwalitatief en waterdicht afgewerkt worden volgens de regels van de kunst in afwachting van het bebouwen van het rechts aanpalende perceel (0375 B6). Bij gelijktijdige oprichting van de beide woningen kan hier aan worden voorbijgegaan;
 - 15) Het advies van de stedelijke dienst Infra dient strikt te worden gevolgd.

2. MILIEUVOORWAARDEN

n.v.t.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- Het rooien van de straatbomen zal gebeuren door de groendienst na de realisatie van het gebouw, het gedeeltelijk verharderen van de groenstrook en het verlagen van de boordsteen zal gebeuren door de dienst wegenis. De kosten hiervoor zijn ten laste van de aanvrager conform het retributiereglement.

- Na de realisatie van bovenvermelde werken zal de groendienst 1 nieuwe boom aanplanten centraal tussen de twee verharde zones om het straatbeeld uniform te houden. De kosten hiervoor zijn eveneens ten laste van de aanvrager.

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 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:

