

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2024041874	2024/67

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

De aanvraag ingediend door **Tybergyn Rosita**, met als contactadres **Deurnestraat 451, 9600 Ronse**, werd per beveiligde zending verzonden op 22/03/2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 15/04/2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Hoogdeurnestraat (rechts van nr. 85)**,

kadastraal bekend:

2^e afdeling, sectie C, nummer 2115 D

Het betreft een aanvraag tot **bouwen van een vrijstaande eengezinswoning**.

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 Tybergyn Rosita, met adres Deurnestraat 451, 9600 Ronse, ingediend op 22 maart 2024, houdende het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning, gelegen Hoogdeurnestraat rechts van n , kadastraal Ronse 2^e afdeling, sectie C, nummer 2115 D ;

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 met landelijk karakter en agrarisch gebied**

- PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied (BD 22.12.2008): **buitengebied**
- Verkaveling Van Houtte – François (dd. 28.05.1980 en wijziging dd. 13.12.2010) : **lot 4**

1.2 Ligging

De bouwplaats is gelegen:

- langs de Hoogdeurnestraat, een gemeenteweg (voormalige buurtweg nr. 22) met rooilijn volgens de Atlas der Buurtwegen
- in een collectief te optimaliseren buitengebied 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.
- in het gezichtsveld van vastgesteld bouwkundig erfgoed (hoeve)

1.3 Vergunningenregister

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

- 02.01.1980: weigering voor het verkavelen van een perceel
- 28.05.1980: vergunning voor het verkavelen van een perceel
- 13.12.2010: vergunning voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 3 en 4

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 22.04.2024 t.e.m. 21.05.2024** 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

Verplichte externe adviezen (BVR dd° 25.04.2014):

- Agentschap Landbouw & Zeevisserij, advies van 10.05.2024, **voorwaardelijk gunstig**.
Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij kan enkel en alleen akkoord gaan op voorwaarde dat de verkaveling zich volledig binnen het woongebied met landelijk karakter (en de 50 m bouwzone) bevindt, m.a.w. niet alleen de te bebouwen oppervlakte, maar ook de aansluitende tuinzones en alle voorzieningen (riolering, toegang, groenzones, bufferstroken, wateropvang ...). Het achterliggende agrarische gebied moet zijn agrarische gebiedsbestemming behouden.

Nutsmaatschappijen:

- Fluvius, 22.04.2024, brengt geen advies uit
- Wyre, advies van 16.04.2024, gunstig
- Proximus, advies van 30.04.2024, gunstig

Interne adviezen:

- Stedelijke dienst Infra, advies van 07.06.2024, **gunstig**

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

De woning in voorliggende bouwaanvraag heeft geen omvangrijke oppervlakte en het perceel ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen.

De aanvraag gaat gepaard met een toename aan dakoppervlakte en verharding, maar er worden ook mitigerende maatregelen genomen: er wordt een hemelwaterput voorzien met een inhoud van 10.000 liter met hergebruik, en ook een bovengrondse infiltratievoorziening in de zijtuin.

Voor betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens:

- de doelstellingen van artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid
- de bepalingen van de GSVH 2023, de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023, van toepassing vanaf 2 oktober 2023

Mits het correct uitvoeren van deze mitigerende maatregelen valt er van het project geen negatieve impact te verwachten op de lokale waterhuishouding.

1.9 Grondverschuivingstoets

Volgens de gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen (studie van de KULeuven dd. 28.08.2007 met betrekking tot massabewegingen in de Vlaamse Ardennen) is het perceel van de aanvraag gelegen in een zone zonder risico op grondverschuivingen. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat de vooropgestelde werkzaamheden geen activering van grondverschuivingen en/of een andere bodemdegradatie met zich mee zullen brengen.

1.10 Archeologie

Voor de aanvraag is geen bekrachtigde archeologienota vereist.

2. BEOORDELING STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

2.1 Toetsing stedenbouwkundige voorschriften en decretale beoordelingselementen

- De werken binnen de aanvraag zijn in overeenstemming met de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen maar niet met de verkaveling zoals vermeld in punt 1). De verkaveling schrijft voor: "De hoogte der gebouwen moet voorzien worden tussen 3,25m

en 6,00m. (pas van de onderste dorpel tot de kroonlijst).” De kroonlijst van het volume achteraan bedraagt slechts 2,60m (het volume vooraan heeft wel een kroonlijst van 3,27m). Volgens artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex kunnen in een vergunning beperkte afwijkingen worden toegestaan op verkavelingsvoorschriften. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening blijft evenwel onverminderd gelden en de aanvraag moet worden onderworpen aan een openbaar onderzoek, in het kader van het voeren van een gewone procedure.

- Er vindt geen ontbossing plaats.
- De werken en handelingen zijn niet in tegenstrijd met direct werkende normen, doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden, zoals blijkt uit de ingewonnen adviezen.
- 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 locatie waarop deze melding betrekking heeft situeert zich in het als relatief landelijk te omschrijven buitengebied ten zuidoosten van de stedelijke kern. Het straatbeeld wordt er hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande woningbouw. Ten westen en ten zuiden ligt een actief gemengd landbouwbedrijf.

De aanvrager wenst op voorliggend perceel een vrijstaande eengezinswoning op te richten, met aangebouwde carport.

B) Functionele inpasbaarheid

De aanvraag beoogt het oprichten van een eengezinswoning, een invulling die zich inpast zowel binnen de op dit perceel geldende verkaveling, als binnen de mogelijkheden van de onderliggende ruimtelijke bestemming, zijnde woongebied met landelijk karakter.

C) Cultuurhistorische aspecten

N.v.t.

D) Bodemreliëf

De aanvraag gaat gepaard met een bescheiden wijziging van het reliëf van de bodem. Het vloerpeil binnenin de woning wordt uitgevoerd op 30cm onder het referentienulpeil (vloerpas van de woning nr. 92). De voorliggende weg ligt 73cm onder het gekozen referentiepeil. In de bestaande toestand ligt het perceel ook reeds hoger dan de voorliggende weg en moet er bijgevolg slechts een lichte aanvulling gebeuren om tot de gewenste vloerpas te komen. De omliggende tuinzone bevindt zich dan +/- 20cm lager dan de vloerpas van de op te richten woning, wat min of meer aansluit op het bestaande maaiveld.

De ingrepen in het bodemreliëf moeten, hoe klein ook, beperkt blijven tot de footprint van de woning, de oprit en het terras en mogen geen aanleiding geven tot keermuren ter hoogte van de perceelsgrenzen. Als voorwaarde zal sowieso worden opgelegd dat de terreinniveaus moeten uitdeinen en ten minste ter hoogte van de perceelsgrenzen op de bestaande niveaus van de aanpalende percelen moeten aansluiten.

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

De aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning, bestaande uit een volume aan straatzijde met nok loodrecht op de straat en achterliggend een volume met nok evenwijdig aan de straat. Beide volumes bestaan uit 1 volwaardige bouwlaag onder zadeldak, maar met een verschillende kroonlijsthoogte. Zo bedraagt de kroonlijsthoogte van het voorste volume 3,27m, wat voldoet aan de verkavelingsvoorschriften die bepalen dat de kroonlijsthoogte tussen 3,25m en 6,00m moet liggen. Het achterste volume kent echter een kroonlijsthoogte van 2,60m en wijkt dus af. Volgens artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex kunnen in een vergunning beperkte afwijkingen worden toegestaan op verkavelingsvoorschriften. Aangezien enkel het achterliggende volume afwijkt van de voorgeschreven kroonlijsthoogte en de woning aan de linkerzijde van het perceel ook een lagere kroonlijsthoogte heeft, stelt er zich hier qua goede ruimtelijke ordening geen probleem en is de afwijking aanvaardbaar. De nokhoogte van beide volumes verschilt ook minder sterk, 7,05m voor het voorste volume en 7,32m voor het achterste volume.

De woning krijgt aan de voorzijde een gevelbreedte van 7,19m en aan achterzijde 9,99m. De bouwdiepte bedraagt 14,49m, de voortuinstrook is 10m diep en aan beide zijden van de woning wordt de bouwvrije strook van 4m gerespecteerd.

De inkomdeur bevindt zich in de rechterzijgevel en geeft toegang tot de inkomhal. In het voorste volume worden een slaapkamer met dressing en annex-badkamer ingericht. In het volume achteraan worden een toilet, leefruimte, keuken en berging ingericht. In de achtergevel geven een groot schuifraam vanuit de leefruimte enerzijds, en een deur vanuit de keuken anderzijds toegang tot het terras (31,60m²) en de achterliggende tuinzone.

Centraal in de woning, in een ruimte geprangd tussen leefruimte, keuken en berging, wordt een zolderluik voorzien dat toegang geeft tot de verdieping onderdaks. De voorziene ruimte is echter groot genoeg om hier een vaste trap te plaatsen, wat vermoedelijk op termijn de bedoeling zal zijn. De zolder wordt immers voorlopig nog niet ingericht, maar er worden wel reeds wachtleidingen voor sanitair voorzien, wat een toekomstige inrichting mogelijk en makkelijker maakt. In de achtergevel wordt een dakuitbouw voorzien die breder is dan 1/3 van de gevelbreedte, wat in Ronse normaal gezien als norm wordt gehanteerd. De kroonlijsthoogte van deze dakuitbouw komt echter op 5,42m te liggen, wat binnen de voorschriften van de verkaveling is en om die reden kan de bredere dakuitbouw aanvaard worden.

Wat materialisatie betreft wordt geopteerd voor een lichtgrijze baksteen, zwarte kleidakpannen, buitenschrijnwerk in zwart aluminium en arduin in blauwe hardsteen. De materiaalkeuze is hedendaags en aanvaardbaar.

Tegen de linker zijgevel van het voorste volume van de woning wordt een open carport beoogd met een totale oppervlakte van 21,60m² (6,00m lang, 3,60m breed en 3,00m hoog). Ze wordt volledig in hout opgericht. Vanuit de berging is er nog een bijkomende buitendeur voorzien die rechtstreekse toegang biedt van de carport tot de woning. Aangezien de carport binnen de voorziene bouwzone in de verkaveling wordt opgericht en de 4m bouwvrije strook wordt gerespecteerd, is de vooropgestelde constructie aanvaardbaar en inpasbaar in de omgeving.

De verhardingen op het perceel worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen tot de voordeur en de carport, voorts een paadje tussen deze beide toegangen, een pad van de voordeur naar het terras en het terras zelf. Deze zijn allerm minst buitensporig en dus aanvaardbaar.

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

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 collectief te optimaliseren buitengebied 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. 3000 liter, zgn. 'alle waters') 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.*

Volgens de GSVH zou er voor de totaal aangesloten dakoppervlakte (153,41 m²) een hemelwaterput van 10.000l moeten voorzien worden. Op het rioleringsplan zien we ook dat er een hemelwaterput van die grootte voorzien wordt links in de voortuin. Aangezien de nieuwe hemelwaterput voldoet aan de GSVH en er voorzien wordt in hergebruik voor alle toiletten, de wasmachine en de dienstkranen binnen en buiten 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. Het terras watert af in de omliggende tuinzone, die daarvoor ruim genoeg is, dus dit wordt niet opgenomen in de afwaterende oppervlakte. De verharding van de oprit, het toegangspad en het pad tussen oprit en toegang worden voorzien in waterdoorlatende materialen (helling <2%) waardoor deze evenmin moeten worden opgenomen in de afwaterende oppervlakte. Dan rest enkel nog de dakoppervlakte (153,51m²) waarvan 30m² wordt afgetrokken, wat op 123,51m² komt. De infiltratieoppervlakte bedraagt dan 9,88m², de voorziene 17,70m² is bijgevolg voldoende. Het buffervolume van de infiltratievoorziening moet min. 33L/m² van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedragen, wat hier op 4076L komt. De voorziene 4073L is bijgevolg eveneens aanvaardbaar. De wadi, met diepte van 0,50m, voldoet aldus aan de bepalingen van de GSVH. Hij wordt ingeplant in de linker zijtuin, op 1,00m van de zijdelingse perceelgrens. Het achterste punt van de rechthoekige wadi komt ongeveer gelijk met de achtergevel.

Op het rioleringsplan wordt een septische put van 3.000L voorzien in de voortuin. Er is tevens een bypass voorzien om een afkoppeling van het huishoudelijk afvalwater van de septiek in de toekomst makkelijk te kunnen uitvoeren.

Het voorgestelde afwateringsstelsel is conform de voorschriften van de VMM voor collectief te optimaliseren buitengebied.

Het private rioleringsstelsel moet voorts voldoen aan volgende voorwaarden:

- 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 straatriolering.
- c) Zowel de RWA uitlaat als DWA uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.
- d) Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.
- e) Alle ondergrondse putten moeten te allen tijde toegankelijk zijn van bovenaf voor controle en onderhoud.

Het private rioleringsstelsel mag pas aangeaard en/of overdekt worden nadat er een keuring heeft plaatsgevonden. Gezien de aard van de aanvraag 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.

3. CONCLUSIE

De aanvraag is onder voorwaarden voor vergunning vatbaar.

Financiële impact

Niet van toepassing

Adviezen

Niet van toepassing

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 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 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) 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 technische dienst van de stad.
 - d) nadat de nodige gegevens zijn opgevraagd omtrent de ligging van alle nutsleidingen (riolering, water, gas, elektriciteit,... enz.) bij de dienst Infra van de stad Ronse of de desbetreffende nutsmaatschappijen.
- 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) 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.

- 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.
- Bij grotere werken, waarbij het grondverzet meer dan 250 m³ bedraagt, is een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem meestal verplicht.

- 4) Grondwatertafelverlaging door bronbemaling is verboden.
 - 5) De voorschriften en bepalingen van de verkaveling "Van Houtte – François" dienen strikt nageleefd te worden, met uitzondering van de toegestane afwijking op de kroonlijsthoogte.
 - 6) 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 straatriolering.
 - c) Zowel de RWA uitlaat als DWA uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.
 - d) Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.
 - e) Alle ondergrondse putten moeten te allen tijde toegankelijk zijn van bovenaf voor controle en onderhoud.
- Het private rioleringsstelsel mag pas aangeaard en/of overdekt worden nadat er een keuring heeft plaatsgevonden. Gezien de aard van de aanvraag 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.
- 7) De terreinniveaus moeten uitdeinen en ten minste ter hoogte van de perceelsgrenzen op de bestaande niveaus van de aanpalende percelen aansluiten.
 - 8) De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden.
 - 9) 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.
 - 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>

Aan de vergunning worden geen lasten verbonden.

Aan de nieuwbouwwoning wordt volgend adres toegekend: **Hoogdeurnestraat 83**

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 beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

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

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

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Namens het college van burgemeester en schepenen:

