



directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Vergunningen

vergadering van
21 maart 2019

aanwezig
Moens Kurt,
wnd. voorzitter

Grillaert Leentje
Gillis Riet
Charlier Anna Maria
leden

Besluit van de Deputatie

kenmerk
betreft

R02/33-17/V.45-653
Ronse - Naert J. - Beroep - Verkavelingsaanvraag
RvVB-dossier - verkavelingsvergunning voor opdelen
perceel in 2 loten (één voor bebouwing en één uitgesloten
lot)

bevoegde gedeputeerde Leentje Grillaert

1. Feitelijke en juridische gronden

De Smet Albert,
provinciegriffier

dossiernummer:
1901491

zittingnummer:
16

termijn:
05 januari 2019

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op de beslissing van 3 juli 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Ronse houdende weigering van een verkavelingsvergunning, aangevraagd door de heer Naert Jonas, met als adres Veldonkstraat 17 bus 2.05 te 3120 Tremelo, strekkende tot verkavelingsaanvraag voor opdelen van een perceel in twee loten (één voor bebouwing en één uitgesloten), op een terrein gelegen te Ronse, Rode Mutsiaan, kadastraal gekend 2° afdeling, sectie D, nr. 469A;

Dat het ontvangstbewijs van deze vergunningsaanvraag dateert van 23 februari 2017;

Dat de beslissing op 14 juli 2017 betekend werd;

Gelet op het beroep, ingesteld door Mr. Konstantijn Roelandt, advocaat te 9000 Gent, Recollettenlei 9, optredend namens de heer Jonas Naert, zijnde de aanvrager, bij aangetekend schrijven van maandag 14 augustus 2017, tegen voormelde beslissing;

Dat het beroep ontvankelijk is ingesteld;

Gelet op de beslissing van deputatie van 26 oktober 2017 houdende voorwaardelijk inwilligen van het beroep;

Gelet op het vernietigingsarrest nr. A/1718/1200 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 21 augustus 2018, waarbij voormelde beslissing vernietigd werd;

Gelet op het schorsingsarrest nr. S/1708/0833 van 8 mei 2018 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing wordt bevolen; dat in het arrest wordt geoordeeld dat de bestreden beslissing geen afdoende gemotiveerde waterparagraaf bevat.

./...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 15 februari 2019.

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting; gehoord in zitting van dinsdag 12 maart 2019, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar; Namens de aanvrager: meester Konstantijn Roelandt, advocaat. Namens de gemeente: meester Philippe Van Wesemael.

Gelet op de replieken ingediend naar aanleiding van en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting.

1.1 Planologische voorschriften

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan Oudenaarde, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 29 oktober 1999.
De bouwplaats ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Volgens artikel 11 paragraaf 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin, waar behoudens bijzondere bepalingen de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid, voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven toelaatbaar zijn. Volgens artikel 15 paragraaf 4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, gelden voor de landschappelijk waardevolle gebieden beperkingen met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen en dat in deze gebieden alle handelingen en werken mogen worden uitgevoerd die in overeenstemming zijn met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.
- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Rode Mutslaan.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- Het terrein ligt niet binnen een polder.
- De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan departement Landbouw en Visserij.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het gaat niet om een aanvraag met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten, of percelen die eraan palen, percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, percelen die gelegen zijn in erfgoedlandschappen, percelen die gelegen zijn in ankerplaatsen.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

./...

1.3 Externe adviezen

Er zijn vanuit de VCRO externe adviezen vereist.

Departement Landbouw en Visserij verleende op 30 maart 2017 een voorwaardelijk gunstig advies:

“De aanvraag betreft de verkaveling van een landbouwgrond voor de oprichting van een halfopen bebouwing i.f.v. de afwerkingsregel.

Gezien de bestaande toestand en de ruimtelijke situatie dienen de normen van het decreet m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen gerespecteerd te worden en meer specifiek dient er voldaan te worden aan alle voorwaarden van art. 4.4.3. van de VCRO m.b.t. de afwerkingsregel. Enkel en alleen onder die voorwaarden is de aanvraag aanvaardbaar.”

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen bracht op 3 april 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De GECORO bracht op 28 juni 2017 volgend ongunstig advies uit:

“De Gecoro is van oordeel dat het esthetisch aspect, het wegwerken van een wachtmuur, niet opweegt tegen de nadelen van een bebouwing op die plaats. Het perceel is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied, wat impliceert dat er overstromingsvrij gebouwd moet worden. Dit kan enkel op palen of een gelijkwaardig alternatief. Maar dit is niet evident aangezien aangebouwd moet worden tegen een bestaande woning die niet op een dergelijke manier opgebouwd is. Dit zou esthetisch niet verantwoord zijn.

Het gaat bovendien niet op om bebouwing toe te staan in een overstromingsgevoelige landbouwzone, terwijl even verderop in de Zonnestraat een woongebied om dezelfde reden niet meer bebouwbaar is (signaalgebied).

Het perceel is gelegen in het buitengebied, op deze locatie is het niet aangewezen bijkomende ruimte voor woongelegenheden te voorzien. Dit past ook niet binnen de principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Aanvullend kan je nog motiveren:

- Het is niet aangewezen een nieuwe woning op te richten recht tegenover een regionaal bedrijventerrein. Het gaat om conflicterende bestemmingen, waarbij plaatselijk geen buffering voorzien is. Het is geen goed idee om de ‘conflictzone’ uit te breiden door een extra woning toe te staan.

- De bestaande wachtmuur kan ook op een andere manier opgelost worden: van de bestaande woning een eindbebouwing maken, met een afgewerkte gevelsteen en eventueel ramen/deuren. Dat laatste veronderstelt evenwel dat de eigenaar van de woning een stuk van het naastliggend perceel aankoopt.”

1.4 Historiek

- Weigering verkavelingsaanvraag 13 november 1963
- Weigering verkavelingsaanvraag 24 juni 1969, eveneens geweigerd in beroep op 5 september 1969
- Negatief stedenbouwkundig attest 6 januari 2016

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom is gelegen aan de westelijke rand van de kern van Ronse, binnen het gehucht Klijpe. Het perceel bevindt zich langsheen de voldoende uitgeruste gemeenteweg Rode Mutsiaan, binnen een omgeving gekenmerkt door verspreide bebouwing. Aan de overzijde van de bouwplaats bevindt zich

./...

een textielabriek. Ten zuiden van het eigendom is een verkaveling van vrijstaande eengezinswoningen gelegen.

Het perceel van de aanvraag grenst aan de Rode Mutslaan over een breedte van 17,59m (gemeten langsheen de bij MB van 14 juli 2004 goedgekeurde rooilijn), de diepte van het perceel bedraagt circa 66m, achteraan heeft het terrein een breedte van 35,48m. Rechts paalt het goed aan een zijstraat, tevens Rode Mutslaan genaamd, waarlangs een drietal eengezinswoningen met bijgebouwen geclusterd gelegen zijn. De officiële rooilijn van deze zijstraat bevindt zich op 8m van de voorgevel van de woningen nrs. 118 en 120, en loopt bijgevolg doorheen het perceel van de aanvraag.

Het linksaanpalend perceel is bebouwd met een rijwoning, met wachtmuur op de scheiding met onderhavig perceel.

Heden is het eigendom onbebouwd.

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van het terrein in 2 loten teneinde een nieuwbouw eengezinswoning te kunnen aanbouwen tegen de aanwezige woning op het linksaanpalend perceel. De verkaveling wordt aangevraagd in kader van de afwerkingsregel.

Lot 2 heeft een oppervlakte van 639m², is 17,59m breed en 36m diep en bestemd voor de oprichting van een woning in halfopen bouworde. Lot 1 met oppervlakte 757m² wordt uit de verkaveling gesloten.

De bouwzone op lot 2 bedraagt 15m op 10m en is ingeplant op 6m van de voorliggende rooilijn. Het gabariet van de woning sluit aan op het gabariet van de bestaande woning, met maximum 2 bouwlagen (kroonlijsthoogte 6m) en een hellend dak (nokhoogte 10m). Dakvorm is vrij te kiezen.

Er moeten minimaal 2 autostaanplaatsen voorzien zijn op eigen terrein, al dan niet inpandig. De woning mag niet groter zijn dan 1000m³ brutovolume.

De verkavelingsvoorschriften voorzien verder maatregelen om het verlies aan waterbergend vermogen te compenseren. Het vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag dient op 26,50 TAW voorzien.

1.6 Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

1.7 Motieven beslissing college van burgemeester en schepenen

"6) Toetsing stedenbouwkundige voorschriften en decretale beoordelingselementen

Het verkavelingsvoorstel beoogt de opdeling van een perceel voor de realisatie van een kavel voor bebouwing (lot 2) en een kavel voor landbouwzone (lot 1 - mag als uitgesloten beschouwd worden) in het kader van de afwerkingsregel. Elke verkavelingsvergunning of wijziging van een verkavelingsvergunning moet in overeenstemming zijn met de voorschriften van de onderliggende en geldende plannen van aanleg, in dit geval zijnde het gewestplan als meest recente en gedetailleerd plan zoals vermeld in punt 1).

De essentie van voorgestelde verkaveling voor woningbouw is principieel niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, nl. deze voor agrarisch gebied. Er dient onderzocht te worden of de aanvraag eventueel binnen de mogelijkheden valt van de afwijkingbepalingen voorzien binnen de Vlaamse Codex

.I...

Ruimtelijke Ordening. De aanvraag kan getoetst worden aan de afwerkingsregel onder artikel 4.4.3 van deze codex.

Voor een perceel dat in principe niet voor woningbouw bestemd is, kan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning worden afgegeven, indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1) de nieuwe woning is van:

- a. hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel,
- b. hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren;

2) het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650m²;

3) het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1.000 m³;

4) de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

Onder "wachtmuur" wordt verstaan:

- * een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;
- * een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.

Toetsing randvoorwaarden:

1) 'Wachtmuur'

De beoogde halfopen woning wordt aangebouwd tegen de zijgevel van de links naastliggende rijwoning op een belendend perceel. Voorliggende bestaande zijgevel ligt op de perceelsgrens en kan als een volwaardige wachtmuur beschouwd worden.

2) Oppervlakte perceel (650m²)

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft een oppervlakte van ongeveer 1398m² (kadastraal), dit is groter dan de vooropgestelde 650m². Er zijn twee mogelijkheden om een perceel groter dan 650m² op te delen i.f.v. de afwerkingsregel:

- 1) Een notariële verdeling (splitsingsplan) indien er geen eigendomsoverdracht mee gemoeid is.
- 2) Een verkavelingsvergunning indien er wel eigendomsoverdracht mee gemoeid is.

Binnen de aanvraag wordt voorgesteld om het perceel op te delen in een bouwkavel (lot 2), uit te snijden met een oppervlakte van 639m². Deze kavel behelst de volledige perceelbreedte aan de straatzijde over een diepte van 36m. De overige kavel (lot 1) is bestemd als te behouden landbouwzone.

De aanvraag maakt aldus toepassing van één van bovenvermelde mogelijkheden, zijnde een verkavelingsaanvraag.

.I...

3) Bouwwolume

Onder het begrip "bouwwolume" moet worden verstaan: het bruto-bouwwolume van de woning en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de woning (zoals een aangebouwde garage, veranda of berging), gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld (art. 4.1.1, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

In de aanvraag is geen suggestie van bouwwolume opgenomen. De verkavelingsvoorschriften beperken het bouwwolume van de woning evenwel tot 1000m³.

In geen geval kan een woning op het lot 2 een volume groter dan 1.000m³ omvatten.

4) Vergunde toestand aanpalende woning

De links aanpalende woning, waartegen moet aangebouwd worden, is volgens de kadastrale gegevens gedateerd tussen 1915 en 1930 en kan derwijze als vergund geacht worden beschouwd. Ze is niet verkrot. De termen "hoofdzakelijk vergund" en "verkrot" worden omschreven in art. 4.1.1, 7° en 15° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag omvat, in tegenstelling van het eerder aangevraagde attest, een concreet project waardoor - gebruikmakend van artikel 4.4.3 van de VCRO - de mogelijkheid tot verkaveling kan worden onderzocht.

...

WATERTOETS:

Volgens de kaart van GEO-Vlaanderen ligt het terrein volledig in een mogelijke overstromingsgevoelige zone rond de Biezijnbeke (3° categorie - S400) en de Paarkebeek (3° categorie - S387). Het perceel paalt bovendien ook aan een effectief overstromingsgevoelige zone van deze beken. Verderop sluiten deze beken aan op de Molenbeek (2° categorie - S 385).

Ondoordacht bouwen in overstromingsgevoelig gebied verhoogt het risico op waterschade. Niet alleen voor de bedoelde eigendom zelf, maar ook voor de gebouwen en mensen in de omgeving. Door het bebouwen neemt de waterbuffercapaciteit van de omgeving af en verschuiven de problemen. Er wordt immers ruimte afgenomen die anders zou kunnen ingenomen worden door 'overstromingswater'. Dit water moet dan een weg gaan zoeken naar de omliggende gebieden.

Voor betrokken project werd de 'watertoets' uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. De watertoets geeft een aantal aanbevelingen en er wordt verwezen naar een adviesaanvraag m.b.t. tot het begroten van het effect van het gewijzigde overstromingsregime.

In voorliggende situatie kan de zone van het beoogde lot een belangrijke functie als waterbergend gebied vormen voor de huizen in de omgeving. Door het creëren van een bijkomend bouwlot komt deze noodzakelijke buffering te vervallen en zal er dus ruimte verdwijnen voor het watersysteem.

De aanvraag omvat slechts een summiere aanduiding binnen de bouwkavel van een compensatieruimte zonder verdere details (vijervorm). Verder worden wel een aantal andere waterbergende maatregelen opgesomd, zoals overstroombare kruipkelder, bouwen op palen, hemelwaterputten, groen dak.

Artikel 8 van het Decreet Integraal Waterbeleid stelt dat het innemen van waterbergend gebied dient te worden gecompenseerd. Aangezien het perceel integraal gelegen is in

J...

een (mogelijk) overstromingsgevoelige zone zijn er geen mogelijkheden tot compensatie op het perceel zelf. Bijgevolg is er bij het aanvaarden van dit voorstel sprake van een 'schadelijk effect' zoals gedefinieerd in artikel 3 van het decreet integraal waterbeleid.

Het voorliggend concept is niet verenigbaar met de doelstellingen inzake het watersysteem en de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003.

Het voorwaardelijk gunstig advies van de waterbeheerder kan niet worden bijgetreden.

7) Toetsing goede ruimtelijke ordening

Strikt juridisch voldoet de aanvraag aan de voorwaarden voor de toepassing van artikel 4.4.3. van de VCRO (de zgn. 'afwerkingsregel'). Er moet naast de juridische afweging evenwel ook een toetsing inzake goede ruimtelijke ordening gebeuren. Er dienen alvast twee zaken ten opzichte van mekaar afgewogen te worden: de voordelen van een afwerking voor de actuele wachtgevel van de woning Rode Mutslaan 94 ten opzichte van de nadelen van te bouwen in een overstromingsgevoelige zone.

De waterloopbeheerder brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit, op voorwaarde dat 'overstromingsveilig' wordt gebouwd. Dit houdt evenwel in dat een aanvaardbare aansluiting op de bestaande bebouwing omzeggens onmogelijk is (om bouwtechnische en ook om esthetische redenen). Het behoud van een onafgewerkte wachtgevel valt dan te verkiezen. Het optrekken van een eindbebouwing tegen deze wachtgevel is trouwens niet de enige manier om een esthetisch aanvaardbaar uitzicht te bekomen. Er is nog steeds de mogelijkheid om van de bestaande woning een eindbebouwing te maken, met een afgewerkte gevelsteen en eventueel ramen en deuren. Dat laatste veronderstelt dat de eigenaar van de woning (een stuk van) het naastliggend perceel aankoopt.

De alom gevraagde compensatie voor het verdwijnen (of althans verminderen) van bufferend vermogen ingevolge een project in overstromingsgevoelig gebied, kan in casu niet worden doorgevoerd, omdat geen enkel deel van het perceel buiten de afgebakende overstromingsgevoelige zone gesitueerd is. Deze problematiek werd vooraf uitvoerig aangehaald tijdens de mondelinge communicatie van de dienst met de aanvrager.

Sinds het definitief vaststellen van de signaalgebieden voor het grondgebied van Ronse blijken een aantal percelen, gesitueerd binnen woongebied van het gewestplan, helemaal niet meer bebouwbaar. Zo bevindt er zich een dergelijk gebied even verderop in de Zonnestraat. Tegen deze achtergrond gaat het niet op om bebouwing toe te staan op een perceel dat in landbouwgebied gelegen is en bovendien behept is met overstromingsproblematiek.

Ronse heeft geen nood aan bijkomend woongebied. Binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied wordt voorgesteld om woongebieden te schrappen. Dan is het niet verantwoord om waterziek agrarisch gebied te laten bebouwen.

Bijkomend element is de aanwezigheid van een regionaal bedrijventerrein aan de overzijde van de straat. Ten opzichte van het agrarisch gebied (en in het bijzonder zonevreemde woningen) is dergelijk bedrijventerrein een conflicterende bestemming. Bij de totstandkoming van het betreffende RUP werd plaatselijk geen buffering voorzien. Het is geen goed idee om de 'conflictzone' uit te breiden door een extra woning toe te staan."

1.8 **Argumentatie appellant, hier de aanvrager**

Appellant toont aan dat de vergunningsaanvraag in overeenstemming is met alle punten van artikel 4.4.3. VCRO.

./...

Aangaande de watertoets merkt appellant op dat het college van burgemeester en schepenen in haar besluit lijnrecht ingaat tegen de beoordeling van de watertoets door het studiebureau Cnockaert, die door aanvrager werd aangesteld, alsook tegen het positieve advies van de dienst Integraal Waterbeleid. Beide instanties komen tot de conclusie dat de betrokken aanvraag geen bijkomende waterlast teweegbrengt, daar er bijkomend aan de gestelde voorwaarden van de gewestelijke verordening hemelwater voldoende maatregelen worden opgenomen in de aanvraag.

Concreet motiveert appellant dat door op het perceel oppervlakte af te graven onder de hoogste grondwaterstand, door het voorzien van een wadi en overstroombare kruipkelder, de inname van mogelijk overstromingsgebied wordt gecompenseerd.

Appellant geeft aan dat er meer dan voldoende maatregelen worden genomen om eventueel schadelijke effecten op te vangen.

Tenslotte is appellant bereid een deel van zijn perceel in bruikleen te geven aan de overheid of zelfs kosteloos af te staan teneinde maatregelen te kunnen nemen waardoor de situatie voor de directe en verdere omgeving kan opgelost worden, in afwachting van een definitieve oplossing (aanleg bufferbekken).

Appellant motiveert tenslotte dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De verkavelingsaanvraag integreert zich in het straatbeeld doordat het gabariet van de woning dient aan te sluiten op het gabariet van de aanpalende woning, doordat de schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid in het verlengde liggen van de percelen in de onmiddellijke omgeving. De aanvraag maakt het mogelijk een kleine wooncluster af te werken.

Appellant merkt verder op dat er tussen de bedrijven aan de overkant zich een woonlint bevindt, deze woningen kunnen zich conform het RUP "afbakening kleinstedelijk gebied Ronse" verder ontwikkelen, waardoor moet besloten worden dat de bestemming van wonen en bedrijventerrein in casu niet als conflicterend kan worden beschouwd.

Appellant toont aan dat een esthetische afwerking van de wachtgevel wel degelijk mogelijk is. Bovendien dient deze beoordeling te gebeuren in het kader van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

2. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volledig in een recent overstroomd gebied en gedeeltelijk binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied.

Uit artikel 8 §1 van het decreet Integraal Waterbeleid volgt dat de vergunningverlenende overheid er zorg voor moet dragen, door het weigeren van de vergunning of door het opleggen van gepaste voorwaarden, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Het terrein van deze verkavelingsaanvraag is gelegen binnen de perimeter van bepaalde watertoetskaarten, maar is door de Vlaamse Regering niet als signaalgebied geselecteerd. Evenwel dient opgemerkt dat alle bebouwbare

./...

percelen in de onmiddellijke omgeving van het perceel van de aanvraag opgenomen zijn in het signaalgebied 'De Klijpe/Rode Mutslaan'. Het betrokken perceel kan niet opgenomen worden binnen het signaalgebied, omdat het gelegen is in een zogenaamde "zachte" bestemming. De aanwezigheid van twee signaalgebieden in de onmiddellijke omgeving van het terrein, wijst echter op een waterzieke omgeving. Door het bebouwen van het perceel zal de waterbuffercapaciteit van de omgeving afnemen. Er wordt ruimte ingenomen die anders kan ingenomen worden door overstromingswater.

Zolang er door de betrokken overheden geen beleidsopties zijn genomen om de bestemming te wijzigen naar een bestemming die gericht is op het behoud van het terrein voor overstromingsdoeleinden, kan men echter niet louter op basis van de watertoets verwachten dat een principiële "bouwverbod" geldt op dit terrein. Wel dient des te zorgvuldiger onderzocht of de aanvraag voldoende maatregelen inbouwt om mogelijke wateroverlast te vermijden.

De verkavelingsvoorschriften voorzien in maatregelen om overstromingsveilig te bouwen. Zo wordt het vloerpeil van het gebouw voorzien op 26,50TAW, dit is 20cm boven het hoogst waargenomen waterpeil. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met brede voeg. Elke afname aan waterbergende capaciteit ten gevolge van bebouwing of reliëfwijziging dient te worden gecompenseerd op eigen terrein. Indien mogelijk wordt het waterbergend vermogen van het terrein opgedreven, door bijvoorbeeld het voorzien van een wadi in de tuinzone.

Appellant is bovendien bereid het achterste deel van zijn perceel (deel van lot 1) in bruikleen te geven aan de overheid teneinde dit te kunnen inrichten als overstromingsgebied.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt echter vast dat een aantal van voormelde concrete compenserende maatregelen niet verordenend zijn vastgelegd in de verkavelingsvoorschriften. Hierdoor worden een aantal te nemen maatregelen gewoon doorgeschoven naar de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van de woning. Ook de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen, die op 3 april 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht over de aanvraag, stelt in haar advies dat *"de overeenstemming van de beoogde woningen met de verordening zal worden geëvalueerd naar aanleiding van de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. De bouwheren zullen voldoende maatregelen moeten nemen voor het opvangen van regenwater ter compensatie van de nieuw te bouwen woningen."*

Het is derhalve op grond van de verkavelingsvoorschriften niet mogelijk na te gaan of de in de toekomstige vergunning opgenomen compenserende maatregelen zullen volstaan om het verlies aan waterbergend vermogen te compenseren. Bijgevolg staat het onvoldoende vast dat de verkavelingsvoorschriften op dwingende wijze een voldoende garantie bieden dat de bebouwing van het betrokken perceel de waterhuishouding van de omgeving niet verder in het gedrang brengt.

Tenslotte bemerkt de Raad voor Vergunningsbetwistingen aangaande de bereidheid van appellant om een deel van zijn perceel af te staan aan de overheid dat dit lot uit de verkaveling wordt gesloten en bovendien er geen enkele zekerheid bestaat dat aanvrager ook effectief dit deel van het perceel in bruikleen zal geven aan de overheid. Evenmin wordt aangetoond hoe dit lot voor bijkomende buffering kan zorgen en aldus de nadelige gevolgen van bijkomende bebouwing op het andere perceel zal kunnen opvangen.

:/...

Naar aanleiding van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werden door aanvrager bijkomende maatregelen voorgesteld. Er werd opnieuw advies gevraagd aan de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. Op 14 februari 2019 bracht de dienst Integraal Waterbeleid volgend advies uit:

De aanvraag beoogt het verkavelen van het perceel in twee loten, met als doel op lot 2 een halfopen eengezinswoning op te richten.

De op te richten woning is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. Bouwen in dergelijk gebied kan in principe enkel positief geadviseerd worden indien de ruimte, die vóór de ontwikkeling van het initiatief door het watersysteem werd ingenomen, beschikbaar blijft (vb. door het bouwen op palen) of indien dat niet mogelijk is, gecompenseerd wordt.

Volgens het verkavelingsplan is de bebouwbare zone 150 m², hetgeen relatief klein is. Het effect van compenserende maatregelen voor een dergelijke kleine oppervlakte zou in verhouding tot de wateroverlastproblematiek in de omgeving, eigenlijk niet veel opleveren. De ruimte voor water die door het project eventueel verloren zou gaan, zal dan ook geen significant negatief effect hebben op het watersysteem. Het is dan ook niet nodig deze ruimte te compenseren.

Er wordt wel opgemerkt dat in de motivatienota "Watertoets" opgemaakt door het Bureau Cnockaert uit Wervik, wordt aangegeven dat de woning op palen zal worden gebouwd zodat er geen ruimte voor water wordt ingenomen. Bovendien worden er maatregelen ter compensatie voor gesteld, die tevens werden opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

Zo zal er een overstromings-/kruipkelder van ca. 48 m³ worden gerealiseerd en een wadi (diepte 95 cm, lengte 15 m, bodembreedte 6 m) worden aangelegd. De aanleg van de wadi met een dergelijke diepte zal echter weinig nut hebben aangezien volgens de bodemkaarten de hoogste grondwaterstand zich op ongeveer 30 cm onder het maaiveldpeil bevindt (drainageklasse e). Bijgevolg zal de wadi grotendeels volstaan met grondwater waardoor zijn buffercapaciteit vrij klein zal zijn.

Om dezelfde reden moet ook de overstromings-/kruipkelder waterdicht aangelegd worden en voorzien worden van een pompinstallatie om nuttig te zijn in het kader van compensatie voor verlies aan ruimte voor water.

Het vloerpeil van de woning zal volgens de verkavelingsvoorschriften gerealiseerd worden op 26,60 mTAW. Dit peil ligt ca. 30 cm hoger dan het hoogst waargenomen overstromingspeil.

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen.

Het project paalt aan de waterloop nr. OS387. Langsheen deze waterloop bevindt zich een 5 meterzone voor erfdiensbaarheden. De gevolgen daarvan zijn opgesomd onder de 'voorwaarden wegens de ligging langsheen de waterloop' vermeld bij de conclusie.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Naert Jonas met als voorwerp 'het verkavelen van een perceel' gelegen te Ronse, Rode Mutslaan 94 onder volgende voorwaarden:

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen

o het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen,

.I...

minstens 30 cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij wateroverlast.
 o de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;
 o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
 o de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
 o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;
 o terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten;
 o het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen;
 o wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

Voorwaarden inzake mildereren van het effect van verhardingen:

o De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.

Voorwaarden wegens ligging langsheen een ingebuisde waterloop:

Ook langs een ingebuisde waterloop bevindt zich een 5 meterzone voor erfdienstbaarheden. Deze strook begint aan de uiterste boord van de inbuizing. De inrichting van de 5 meterzone voor erfdienstbaarheden langsheen de waterloop moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan. Dit houdt het volgende in:

- gebouwen in de 5 meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);
- de 5 meterzone mag niet worden opgehoogd;
- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingsspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponerd. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- opritten en verharde paden langsheen de waterloop in de 5 meterzone kunnen toegelaten worden indien in dezelfde 5 meterzone een graszone aanwezig is van minstens 3 m te rekenen vanaf de uiterste boord van de inbuizing voor het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimingsspecie. De oprit moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;
- personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
- er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de uiterste boord van de inbuizing en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 m;
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort;

./...

• *struikgewas langs de waterloop moeten minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de uiterste boord van de inbuizing worden geplaatst. Nieuwe hoogstambomen in de 5 meterzone zijn niet toegelaten. In het algemeen mogen de beplantingen het machinaal onderhoud niet bemoeilijken.*

Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Koninklijk besluit van 5 augustus 1970 houdende algemeen politiereglement van de onbevaarbare waterlopen, het provinciaal reglement van 27 mei 1955 en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juni 2003."

Mits te voldoen aan voormelde voorwaarden, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

2.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

2.3 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De aanvraag staat immers niet in functie van enige agrarische activiteit, maar beoogt louter de creatie van een bouwlot voor de oprichting van een residentiële eengezinswoning.

De verkavelaar wenst gebruik te maken van de zgn. 'afwerkingsregel'. De vergunningverlenende overheid mag bij het verlenen van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning toepassing maken van de afwijkingsbepalingen vervat in de Onderafdeling 3. Afwerkingregel, meer bepaald artikel 4.4.3 VCRO indien de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een eengezinswoning mits voldaan is aan de hierna gestelde voorwaarden:

- het betreft een driegevelwoning, aangebouwd bij een wachtmuur aan een bestaande woning op een belendend perceel.
- de oppervlakte van het te bebouwen perceel bedraagt max. 650 m².
- het bouwvolume van de nieuw op te richten woning bedraagt max. 1000 m³.
- de aanpalende bestaande woning is per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.
- het betreft geen ruimtelijk kwetsbaar gebied. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk

./...

verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt in artikel 4.4.3 "wachtmuur" gedefinieerd als:

- 1° een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;
- 2° een enkele wand die al op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein voor het oprichten van een eengezinswoning type halfopen bebouwing. De nieuwbouw zal verwezenlijkt worden op een perceel met een oppervlakte van 639 m². De ontworpen woning heeft een bouwvolume kleiner dan 1000m³. De aan te bouwen woning wordt geacht vergund te zijn (opgericht vóór 1962), wordt bewoond en is niet verkrot. Op deze punten is het gevraagde in overeenstemming met de geldende afwijkingsbepaling.

De vraag die dient beantwoord is in hoeverre hier al dan niet een aanbouwbare wachtmuur aanwezig is. De wachtgevel waartegen aangebouwd wordt, staat te paard op de perceelsgrens en is een volsteense muur. Uit Google Streetview blijkt duidelijk dat het om een dubbele wand gaat, aangezien de voorgevel van de aanpalende woning niet volledig tot tegen de zijkant van deze wand reikt, maar stopt ter hoogte van de scheiding. De wachtgevel springt ten opzichte van de voorgevel ook naar achteren. Het betreft duidelijk een over te nemen wand.

Uit bovenstaande dient besloten dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden om toepassing te maken van de afwijkingsbepalingen vervat in artikel 4.4.3 VCRO.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

De aanvraag beoogt het nieuw oprichten van een driegevelwoning in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De nieuw te bouwen woning is gelegen binnen een bestaande gebouwencluster met links de twee gekoppelde eengezinswoningen, waartegen gebouwd zal worden, rechts de bestaande bebouwing langsheen een insteekweg en aan de overkant van de straat ter hoogte van het eigendom het bedrijventerrein. Op minder dan 100m ten zuiden van de bouwplaats is bovendien een residentiële woonwijk gelegen. De impact van een bijkomende bescheiden woning, op een afgesplitst bescheiden perceel, zal bijgevolg beperkt zijn. De rechts gelegen woningen zijn bovendien dieper in het agrarisch gebied ingeplant en ook de linksaanpalende woning heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van circa 30m door de aanwezigheid van verschillende bijgebouwen, hetgeen aanzienlijk meer is dan de voorgestelde bouwdiepte van 10m.

De beoogde halfopen eengezinswoning wordt aangebouwd aan de wachtgevel van de woning op het linksaanpalende perceel én in het verlengde van de

./...

voorbouwlijn van deze woning. De stedenbouwkundige voorschriften garanderen een nieuwbouw welke naar gabariet aansluiting vindt bij de bestaande linksaanpalende woning. De vloerplas zal zich circa 30cm boven de vloerplas van de linksaanpalende woning bevinden én er dienen maatregelen te worden genomen om overstromingsvrij te bouwen (bijvoorbeeld op palen), doch appelland toont in zijn beroepschrift aan dat er tal van oplossingen zijn om bouwtechnisch op een esthetische manier aan te bouwen.

De aanwezigheid van een regionaal bedrijf aan de overzijde van de straat wordt door de realisatie van een bijkomende woning niet gehypothekeerd, net zomin als de kansen ervan.

Het voorliggende ontwerp is qua vormgeving, bouwvolume en materiaalgebruik conform met de bebouwde omgeving en de gangbare stedenbouwkundige normen en brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Appelland is erin geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein, en dit binnen de decretaal voorziene afwijkingmogelijkheden.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder voorwaarden.

3. Besluit

Artikel 1: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 3 juli 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Ronse houdende weigering van een verkavelingsvergunning, aangevraagd door de heer Naert Jonas, met als adres Veldonkstraat 17 bus 2.05 te 3120 Tremelo, wordt ingewilligd.

Verkavelingsvergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden:

- naleven van het voorwaardelijk gunstig advies van 14 februari 2019 van de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen;
- lot 1 wordt uit de verkaveling gesloten;
- de verkavelingsvoorschriften worden als volgt aangepast:

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

2.1.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De beoordeling van de smaakvolle materiaalkeuze is een subjectief gegeven, afhankelijk van onder meer technologische beschikbaarheid van materialen, de tijdsgesest en de persoonlijke voorkeur.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen.
De functioneleit van de kruipkelder moet te allen tijde gegarandeerd blijven maar dient geen afbreuk te doen op het esthetisch voorkomen. Palen onder de woning kunnen esthetisch weggewerkt worden door het metselwerk te laten doorlopen tot op het maaiveld	DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. Het nieuw te bouwen volume sluit aan op de bestaande bebouwing en zorgt voor een kwalitatieve afwerking van het geheel, zowel wat volume als wat materialen betreft. De wachtmuur van woning nr. 94 dient volledig en volwaardig afgewerkt te worden. Door het verplicht hanteren van een kruipkelder (zie rubriek 2.3 voorschrift duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten) dient op een esthetische en bouwtechnische verantwoorde manier het straatbeeld vervolledigd te worden. De gevel van de woning dient dan ook tot op het maaiveld doorgetrokken te worden, maar met op regelmatige afstand instroomopeningen te voorzien. Toegangen of ramen

/...

met instroomopeningen bij wateroverlast.	onder het vloerpeil van de woning zijn verboden.
--	--

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen om het waterbergend vermogen van het terrein te vrijwaren.</p> <p>Mogelijke maatregelen in functie van behoud van het waterbergend vermogen van het terrein omvatten bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het voorzien van een overstroombare kruipkelder, - Bouwen op palen, zodat het water de ruimte onder de bebouwing blijvend kan innemen d.m.v. een overstroombare kruipkelder. Hierbij moet rekening gehouden worden met het feit dat de palen op voldoende afstand van de aanpalende woning ingeplant worden en dit omdat er op die manier geen onderschroeiing van deze woning noodzakelijk is. (Funderingsaanzet van de nieuwe woning ligt hoger dan de bestaande funderingsaanzet van de aanpalende bestaande woning) - Afgravingen in te tuinzone met waterbergende functie, - De plaatsing van een hemelwaterput met hergebruik van een substantieel deel van het water, - De realisatie van een groendak dat water vasthoudt. - Hanteren van terugslagkleppen op de waterafvoer - Gebruik van pompinstallatie - Het voorzien van een vijver/wadi met waterbergende functie. Door bebouwing verliest een deel van het terrein zijn waterbergend vermogen. Een vijver/wadi biedt hierbij een goede compensatie, waardoor het verlies aan waterbergend vermogen volledig weggewerkt wordt. <p>Gezien het niet mogelijk is vooruit te kijken naar eventuele toekomstige technologische ontwikkelingen en mogelijkheden voor de opvang en buffering van hemelwater, worden de mogelijke compenserende maatregelen niet verordend vastgelegd, maar enkel bij wijze van voorbeeld opgenomen bij de toelichting.</p>	<p>Het waterbergend vermogen van het terrein dient minimaal op het bestaande peil te behouden blijven. Indien mogelijk wordt het waterbergend vermogen van het terrein opgedreven.</p> <p>Elke afname aan waterbergende capaciteit ten gevolge van bebouwing of reliëfwijziging dient te worden gecompenseerd op eigen terrein. Bij elke vergunningsaanvraag wordt in de motivatienota uitgebreid gemotiveerd wat de impact is van de handeling op de waterhuishouding en in welke mate de compenserende maatregel het waterbergend vermogen van het terrein herstelt of bewerkstelligt.</p> <p><u>Verplicht te hanteren maatregelen en dus ook op te nemen in de omgevingsvergunningsaanvraag der stedenbouwkundige werken:</u></p> <p>Alle verhardingen in de tuinzone dienen verplicht max. te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. (zie ook rubriek verhardingen)</p> <ul style="list-style-type: none"> -hanteren van terugslagkleppen op de waterafvoer waardoor er geen omgekeerde stroming van waterafvoer ontstaat + gebruik van pompinstallatie waardoor de waterafvoer verzekerd wordt. -hemelwaterput verplicht te voorzien van 10.000 L met een waterdicht en verankerd deksel. In en rond de woning worden er min. 3 aftappunten voorzien voor het hergebruik van het hemelwater. -vloerpeil woning verplicht te voorzien op een hoogte van 26.60 TAW. -woning te voorzien op palen waardoor de beschikbare ruimte onder de woning opgevuld wordt met een overstroombare kruipkelder: <ul style="list-style-type: none"> • Lengte van de palen wordt bepaald op basis van de sonderingsresultaten • Hoeveelheid palen te bepalen a.d.h.v. de planindeling van de woning • Boven op de palen bevinden zich de betonbalken waarop zich dan de betonnen vloerplaat (dikte 20 cm) bevindt. • Dikte van vloeropbouw boven de vloerplaat bedraagt 20 cm • De palen het dichtstbij de aanpalende woning nr. 94 ingeplant worden voorzien op min. 80 cm afstand van desbetreffende woning. Tussen de eindmuur van de

/...

	<p>bestaande woning en de draagmuur van de nieuwe woning dient isolatie aangebracht te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Esthetische afwerking van de woning: zie rubriek 2.1.C <p>Verschijningsvorm</p> <p>-overstroombare kruipkelder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verplicht uit te voeren d.m.v. balken type Rectoplast of Rectosten van RECTOR • vertraagde afvoer hanteren <p>-realiseren van vijver/wadi in tuinzone waarbij het verlies van het waterbergend vermogen door de bebouwing op het perceel gecompenseerd wordt. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen moet de berekening gevoegd worden waaruit blijkt dat er 100% gecompenseerd wordt.</p> <p>-i.k.v. de goede waterhuishouding is het plaatsen van een ondergrondse mazouttank verboden.</p>
--	---

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Maatregelen die de waterbergende capaciteit van het terrein herstellen zijn hierboven verduidelijkt.	Reliëfwijzigingen kunnen worden toegelaten in functie van de waterhuishouding op het terrein. Elke reliëfwijziging met verlies aan waterbergend vermogen op het terrein, dient te worden gecompenseerd met maatregelen die de waterbergende capaciteit van het terrein herstellen (zie rubriek 2.3 voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten) Terreinophogingen i.k.v. terras, paden, ... zijn verboden.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verharding vrijgesteld van vergunning zijn bepaald in de VCRO en de Vlaamse uitvoeringsbesluiten.	Verhardingen die zijn vrijgesteld van vergunning, kunnen worden aangelegd, met uitsluiting van de tuinzone met waterbergende functie. Alle verhardingen dienen max. waterdoorlatend te zijn en/of af te wateren naar eigen waterbuffering.

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

Artikel 2:

Afschrift van dit besluit wordt gestuurd aan:

1. De heer Jonas Naert, Veldonkstraat 17 205, 3120 Tremelo;
2. Advocaat Roelandt, Recollettenlei 9, 9000 Gent;
3. Het college van burgemeester en schepenen van Ronse;
4. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;
5. Volgende adviesinstanties:
 - Departement Landbouw en Visserij
 - Integraal Waterbeleid.

Hou rekening met volgende bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, relevant na een beslissing van de deputatie:

/...

Aanplakking

§4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing of van de kennisgeving van de stilzwijgende beslissing.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

36 dagen wachten

§5. Van een vergunning, afgegeven door de deputatie, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Hetzelfde geldt voor de vergunning, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen, waartegen het beroep door de deputatie stilzwijgend is afgewezen. Het eerste lid geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Verval van de verkavelingsvergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermin, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Beroepsmogelijkheden Raad voor Vergunningsbetwistingen

(Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, www.rvvb.be)

Er is een beroep tegen deze beslissing mogelijk bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Het beroep wordt ingediend bij wijze van verzoekschrift, per beveiligde zending aan de Raad toegezonden, binnen de 45 dagen, die ingaan hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is, hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen.

Als de Raad het beroep ontvankelijk en gegrond acht, zal zij de bestreden beslissing vernietigen, waarna de Deputatie een nieuwe beslissing zal moeten nemen.

In afwachting van een uitspraak van de Raad kan de bestreden beslissing door de Raad geschorst worden. U kan zich in deze procedure laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.

De beroepsmogelijkheden en de procedure worden geregeld in de artikelen 4.8.1, 4.8.2 en 4.8.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en in het besluit van de Vlaamse regering van

./...

16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscollages.
Deze regelgeving vindt u ondermeer terug op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen
www.rvvb.be.

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 ruimtelijke ordening. 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

Gent, 21 maart 2019

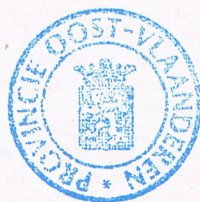
namens de Deputatie:

De provinciegriffier,

De wnd. voorzitter,

Albert De Smet

Kurt Moens



Voor eensluidend verklaard uittreksel
namens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar :

Troffaes M-C
assistent