

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2021196314	2021/351

## BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **Polders Herwig (Tokolosh)**, met als contactadres **Rovorst 50, 9660 Zegelsem (Ernest Solvaystraat 37-39, 9600 Ronse)**, werd per beveiligde zending verzonden op 23/12/2021.

De bevoegde overheid heeft bijkomende stukken ontvangen op 10/01/2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 17/01/2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Ninovestraat 125**,

**kadastraal bekend:**

**1<sup>e</sup> afdeling, sectie B, nummer 0659 D 8**

**1<sup>e</sup> afdeling, sectie B, nummer 0659 P 7**

Het betreft een aanvraag tot **verbouwen van een bestaande woning tot meergezinswoning (2 appartementen)**.

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 24-02-2022 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Na overweging van dit advies motiveert het College van Burgemeester en Schepenen zijn standpunt als volgt:

### **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);

#### **Relevante documenten**

- De aanvraag van **Polders Herwig - Tokolosh**, met adres Rovorst 50, 9660 - Ernest Solvaystraat 37-39, 9600 Ronse, ingediend op 23 december 2021, houdende het verbouwen van een bestaande woning tot meergezinswoning (2 appartementen), gelegen **Ninovestraat 125**, kadastraal Ronse 1<sup>e</sup> afdeling, sectie B, nummer 0659 D 8 1<sup>e</sup> afdeling, sectie B, nummer 0659 P 7 ;
- Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 24 februari 2022 met betrekking tot dit dossier;

#### **Feiten / context / motivering**

##### 1. ALGEMEEN

#### **1.1 Bestemmingsplannen**

Volgende plannen zijn van toepassing voor het betrokken perceel:

- Gewestplan Oudenaarde (KB 24.02.1977 en wijziging BVR 29.10.1999): **woongebied**
- PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied (BD 22.12.2008): **stedelijk gebied**

#### **1.2 Ligging**

Het pand is gelegen:

- langs een gewestweg met rooiplan KB 07.09.1910
- in een centrumgebied volgens het zoneringsplan dd° 09.06.2008.
- in een zone met lage gevoeligheid (groene zone) voor grondverschuivingen (studie KUL dd° 28.08.2007).

Het gebouw staat vermeld in de inventaris van bouwkundig erfgoed als "Rijhuis met gele bakstenen gevel, qua vormgeving en materiaalgebruik aansluitend bij nummer 127, door dezelfde eigenaar een jaar later bijgebouwd".

#### **1.3 Vergunningenregister**

In het vergunningenregister zijn voor hetzelfde perceel geen dossiers terug te vinden.

#### **1.4 Openbaar onderzoek**

De aanvraag diende **niet aan een openbaar onderzoek onderworpen** te worden (BVR 25.04.2014).

#### **1.5 Adviezen**

Verplichte externe adviezen (BVR dd° 25.04.2014):

- Agentschap Wegen en Verkeer, advies dd° 20.01.2022, voorwaardelijk **gunstig**

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

De eigenaars van de aanpalende percelen werden om hun standpunt gevraagd met betrekking tot de vergunningsaanvraag (wijziging scheidingsmuren).

Binnen de gestelde termijn werd geen reactie ontvangen.

Nutsmaatschappijen:

- Fluvius nv, schrijven dd° 04.02.20 Fluvius wenst geen advies uit te brengen
- Telenet, advies dd° 26.01.2022, **gunstig**
- Belgacom, geen advies binnen de gestelde termijn
- TMVW, advies dd° 26.01.2022, voorwaardelijk **gunstig**

Interne adviezen:

- Technische dienst, advies dd° 22.02.2022, voorwaardelijk **gunstig**
- Hulpverleningszone BVLAR, advies dd° 15.02.2022, voorwaardelijk **gunstig**
- Mobiliteit, advies dd° 04.02.2022, **gunstig**
- Huisvesting, advies dd° 23.02.2022, voorwaardelijk **gunstig**

#### **1.6 EPB**

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

#### **1.7 Milieueffectenrapportage**

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage I van de Europese richtlijn 85/337/EEG. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage II bij de richtlijn 85/337/EEG betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit (BVR van 01-03-2013, publicatie BS 29-04-2013). Het project is **bijgevolg niet mer-plichtig**.

#### **1.8 Watertoets**

Het perceel ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. Door de voorgestelde werken komt er weinig extra verharde oppervlakte of dakoppervlakte bij. Binnen het ontwerp worden twee hemelwaterputten van 3000 liter vooropgesteld.

Mits het opvangen hemelwater hergebruikt wordt, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van de werken op de lokale waterhuishouding eerder beperkt is. 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, gecoördineerd op 5 juni 2018 en de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de stedelijke verordening inzake hemelwater (gemeenteraad 30.01.2012), goedgekeurd door de Bestendige Deputatie dd. 29.03.2012 en van kracht sinds 01.07.2012.

Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid dd. 18 juli 2003, gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 19 juli 2013, en met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013.

### **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 met laag risico (groene zone) voor grondverschuivingen. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat de vooropgestelde werkzaamheden geen activering van grondverschuivingen en/of een andere bodemdegradatie met zich mee zullen brengen.

### **1.10 Archeologie**

Voor de aanvraag is geen bekrachtigde archeologienota vereist.

## **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 zoals vermeld in punt 1).
- 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**

Het pand van de aanvraag is gelegen langs de Ninovestraat, een gewestweg binnen het stedelijk gebied van de stad Ronse.

De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk gesloten woningbouw, maar verder ook enkele handelszaken en oude bedrijfsgebouwen.

Het perceel is bebouwd met een rijwoning, bestaande uit een hoofdvolume van 3 bouwlagen onder een asymmetrisch dak, een nevenvolume bestaande uit 2 bouwlagen onder een hellend dak en een veranda onder een hellend dak.

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van de bestaande woning tot meergezinswoning (2 appartementen). Een eerdere aanvraag werd door onduidelijkheden in het dossier stopgezet.

#### B) Functionele inpasbaarheid

De bouwplaats bevindt zich in het stedelijk gebied van de stad Ronse en is gelegen binnen een woongebied van het gewestplan Oudenaarde. Het perceel maakt geen deel uit van een rechtsgeldige verkaveling, BPA of RUP. Het pand bevindt zich relatief dicht bij alle voorzieningen en is bijgevolg geschikt voor het inrichten van een kleinschalige meergezinswoning. De beoogde woonfunctie sluit ook aan bij de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan.

#### C) Cultuurhistorische aspecten

De bestaande bebouwing is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als "Rijhuis met gele bakstenen gevel, qua vormgeving en materiaalgebruik aansluitend bij nummer 127, door dezelfde eigenaar een jaar later bijgebouwd".

Door de voorgestelde werken worden geen wijzigingen aan de voorgevel van het pand aangebracht, waardoor de erfgoedwaarden niet in het gedrang komen.

#### D) Bodemreliëf

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

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

Het ontwerp beoogt het opdelen van de woning in twee afzonderlijke woonentiteiten.

Na verbouwing wordt door het slopen van een gedeelte van de veranda aan de achterzijde (20% wordt behouden als overdekte buitenruimte) en het vervangen van het hellend dak van de aanbouw door een plat dak, de grondoppervlakte van het gebouw teruggebracht van 127.00 m<sup>2</sup> tot 101.00 m<sup>2</sup> en het volume van 909.00 m<sup>3</sup> tot 831.00 m<sup>3</sup>. De sloop van een gedeelte van de veranda laat toe om een tuintje en terras aan te leggen voor woonentiteit 1 en het plat dak zal worden gebruikt als buitenruimte voor woonentiteit 2. De maximale kroonlijsthoogte 8.65 m en nokhoogte 11.80 m blijven ongewijzigd. Het gebouw beschikt over een kelderruimte van 54.00 m<sup>2</sup> en een volume van 108.00 m<sup>3</sup>.

De gevel aan straatzijde wordt niet gewijzigd; enkel de raam- en deuropeningen worden voorzien van nieuw schrijnwerk (donkergrijs aluminium) en isolerende beglazing. De gevel aan straatkant wordt langs de binnenzijde geïsoleerd met harde PUR platen, het dakgebinte van het hoofdgebouw blijft eveneens behouden, maar gecontroleerd op rot en doorbuiging en waar nodig hersteld of vervangen. Er wordt een onderdak voorzien met rotswolisolatie.

De achtergevel van het hoofdgebouw wordt aan de buitenzijde voorzien van isolatie en een afwerking met volkernplaten. De dakstructuur van het hoofdvolume wordt langs de achtergevel opengebrouwen en voorzien van een dakuitbouw met schuifraam, deels bestaande uit klaar glas en deels uit opaal glas. De dakuitbouw, voorzien van een glazen balustrade, zorgt voor een opstaande volume dat 1m13 hoger uitsteekt dan het bestaande asymmetrisch dak. Het terras voor woonentiteit 2 wordt aangelegd in Bankirai boven op het nieuw plat dak, dat wordt uitgevoerd met terrasliggers, 12 cm isolatie en een EPDM-folie als dakdichting. Vanop het dakterras is er

mogelijks inkijk op de aanpalende percelen Ninovestraat 123 en Ninovestraat 127. Om inkijk te vermijden wordt het dakterras rondom rond voorzien van houten schermen van 2m hoog. Aangezien het dakterras gedeeltelijk buiten de traditionele bouwdiepte van 12 m ligt en de houten schermen een bijkomende constructie vormen buiten de toegelaten bouwdiepte van 12m op de verdieping, moet geoordeeld worden dat dit ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Het plaatsen van bijkomende constructies buiten de toegelaten bouwdiepte van 12 m op de verdieping is niet toegelaten waardoor het dakterras slechts kan worden ingericht over een diepte van 1m<sup>46</sup>.

Op het gelijkvloers bevindt zich de gemeenschappelijk inkomdeur met inkomhal, trappenhuis (naar de woonentiteit op de verdieping) en een gemeenschappelijke fietsenberging.

#### Woonentiteit 1:

In de centrale hal wordt de inkom tot het gelijkvloerse appartement voorzien.

Dit appartement heeft volgens de ontwerper een oppervlakte van 115 m<sup>2</sup> en bestaat uit een zithoek, eetplaats, keuken, een afzonderlijk toilet en een slaapkamer. Aansluitend wordt een buitenterras aangelegd in waterdoorlatende verharding. Op de verdieping (bereikbaar via een interne private trap in de eetplaats) worden een tweede toilet, 2 slaapkamers en een badkamer ingericht.

Ter hoogte van de koer bevinden zich bestaande ramen in de gemeenschappelijke scheimuur, die tot doel hadden extra lichtinval te voorzien in de voormalige keuken. De openingen blijven binnen het nieuwe project behouden en worden uitgerust met melkglas waardoor het uitzicht op het aanpalende perceel wordt vermeden. Het pand werd opgetrokken in 1962 en op basis van het vergunningenregister zijn er intussen tijd geen bijkomende vergunningen afgeleverd. Er kan bijgevolg vanuit gegaan worden dat de muuropeningen en vensters zich al minstens 30 jaar op de betrokken plaats bevinden en dus volgens het burgerlijk wetboek behouden kunnen blijven. Bovendien wordt door het plaatsen van melkglas in de gevelopeningen de inkijk op het aanpalende perceel onmogelijk gemaakt.

Door de dienst huisvesting wordt opgemerkt dat op de verdieping de slaapkamer van woonentiteit 1 grenst aan de doucheruimte van woonentiteit 2, wat niet bevorderlijk is in het kader van lawaaihinder. Er wordt erop gewezen dat bij de realisatie voldoende maatregelen moeten worden genomen om overdracht van lawaai in te perken. Positief is dat de huidige overdekte koer bij de renovatie wordt opengemaakt, waardoor rechtstreekse verluchting van de leefruimtes mogelijk zal worden.

#### Woonentiteit 2:

De inkomhal, een slaapkamer en de badkamer van het tweede appartement bevinden zich op de eerste verdieping. De tweede verdieping biedt plaats voor een berging, een afzonderlijk toilet, een keuken, een eetplaats, een zithoek en een dakterras van 39 m<sup>2</sup> voor het tweede appartement. De verdieping van het hoofdvolume onder het dak biedt plaats voor een tweede slaapkamer die bereikbaar is via een interne trap vanuit de zithoek op de tweede verdieping.

Dit appartement heeft volgens de ontwerper een oppervlakte van 108 m<sup>2</sup>. Zoals reeds aangehaald kan het dakterras buiten de twaalf meter niet worden toegestaan, het terras dient beperkt te blijven tot een diepte van 1.46 m.

Sommige van de sanitaire ruimtes en toiletten hebben geen ramen en beschikken aldus niet over voldoende natuurlijke verlichting en verluchting. Er is dus nood aan een goedwerkend mechanisch verluchtingssysteem om die ruimtes optimaal te verluchten.

Naar aanleiding van de eerdere aanvraag werd een plaatsbezoek uitgevoerd op 26.10.2021. Er werd toen opgemerkt dat de woning gelegen Ninovestraat 125 via deuropeningen op de gelijkvloerse en 1e verdieping nog verbonden is met een achterliggend magazijn, evenwel behorende tot het pand Ninovestraat 127. In een eerste ingetrokken aanvraag waren deze deuropeningen niet vermeld op de bestaande toestand van de te beoordelen plannen. Dit was ook het geval voor de kleine aanwezige ramen in de keuken van het gelijkvloers appartement, die uitgeven op het pand Ninovestraat 127. In de voorliggende aanvraag worden deze wel op het plan van de bestaande toestand aangeduid en uit de plannen van de gewenste toestand blijkt dat deze openingen worden dichtgemaakt, waarmee wordt voldaan aan de tijdens het plaatsbezoek gemaakte opmerkingen.

#### Conclusie

In het voorliggende dossier wordt duidelijk rekening gehouden met de gemaakte opmerkingen tijdens het eerdere plaatsbezoek. De woonentiteiten zijn voldoende groot en er wordt binnen de bestaande context geprobeerd om zo veel mogelijk conforme woonkwaliteit te voorzien. De dienst huisvesting is nog steeds van mening dat deze woning beter behouden blijft als eengezinswoning, maar stelt zich positief op ten opzichte van de inspanningen die door de aanvrager worden geleverd tot het voorzien van voldoende woonkwaliteit. De aanvraag komt in die zin dan ook voor vergunning in aanmerking.

#### F) Mobiliteit en duurzaamheid

De aanvraag voorziet geen parkeerplaatsen op eigen terrein, de parkeerbehoefte voor de twee entiteiten wordt op 2 auto's geschat. Langs de Ninovestraat kan er geparkeerd worden, maar de parkeerdruk is er reeds vrij hoog. Gezien het beperkte aantal woonentiteiten en de ligging binnen stadscentrum, waar de fiets een waardig alternatief kan zijn, is de dienst mobiliteit van mening dat er door de aanvraag geen parkeerproblemen te verwachten zijn.

Binnen de aanvraag wordt een fietsenberging voorzien van 2mx 4m wat volgens het advies voldoende moet zijn om 5 fietsen (evenveel fietsenstallingen als slaapkamers) in onder te brengen. Er wordt opgemerkt dat er op plan geen afvalberging werd ingetekend, de gemeenschappelijke fietsenberging is echter groot genoeg om ook nog 2 DIFTAR-containers te plaatsen.

#### G) Private riolering en hemelwateropvang

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de stedelijke verordening inzake hemelwater (gemeenteraad 30.01.2012), goedgekeurd door de Bestendige Deputatie dd. 29.03.2012 en van kracht sinds 01.07.2012 zijn van toepassing.

Het perceel is volgens het zoneringsplan gelegen in een centrumgebied. In het advies van de stedelijke technische dienst wordt gesteld dat het private rioleringsstelsel binnen de huiskavel als volgt moet worden samengesteld:

- Er dient een gescheiden privaat rioleringsstelsel (DWA en RWA) voorzien te worden.
- Er dient een hemelwaterput voorzien te worden voor het hemelwater van de dakoppervlakken. Gezien de totale dakoppervlakte ongeveer 129 m<sup>2</sup> bedraagt, **dient de inhoud van de regenwaterput(ten) minimaal 7.000 liter te bedragen**. De voorziene 6.000 liter is derwijze onvoldoende. De inhoud van de hemelwaterput(ten) dient maximaal hergebruikt te worden voor bv. toilet, wasmachine, schoonmaak, tuin.
- Er dient een voorzuivering via een septische put voorzien te worden met een inhoud conform de bepalingen van de VMM. Hierop dienen alle wc's aangesloten te worden.
- De RWA en de DWA dienen gescheiden te worden aangesloten op het gescheiden openbaar rioleringsnetwerk. DWA kan aangesloten worden op de bestaande aansluiting. Voor de RWA zal een nieuwe aansluiting moeten worden aangevraagd.
- Zowel de RWA-overloop als de DWA-uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.
- Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.
- De werken kunnen slechts aangevangen worden 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.
- De specifieke voorwaarden van de technische dienst van de stad Ronse inzake de uitrusting en de voorzieningen van het algemene private rioleringsstelsel en de aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel zijn, eventueel na overleg, van toepassing.

Gezien de aard van de aanvraag dient voor de private riolering rekening gehouden te worden met de voornoemde elementen. Bovendien is sinds 1 juli 2011 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.

### 3. BEOORDELING INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

/

### 4. CONCLUSIE

De aanvraag is onder voorwaarden voor vergunning vatbaar.

Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 24 februari 2022;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **28-02-2022**  
HET VOLGENDE:



**Artikel 1:**

De aanvraag (2021/351) tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande woning tot meergezinswoning (2 appartementen), gelegen Ninovestraat 125 , aangevraagd door Polders Herwig -Tokolosh, wordt **vergund**;

**Artikel 2:**

Aan de vergunning worden volgende voorwaarden verbonden:

**1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN**

1) Voor een inname van het openbaar domein (plaatsen van container/stelling/bouwmaterialen) dient de bouwheer of zijn aannemer een vergunning aan te vragen bij:

- a) het Agentschap Wegen en Verkeer (telefoonnummer: 055/46.03.40).
- b) de dienst mobiliteit ([signalisatie@ronse.be](mailto:signalisatie@ronse.be) of 055/232.753)

Deze aanvraag dient ten laatste 1 maand voor aanvang van de werken ingediend te worden.

2) De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 20.01.2022 van het agentschap Infrastructuur - Wegen en Verkeer, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

3) De bepalingen en voorwaarden van het besluit dd. 26.01.2022 van TMVW, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

4) De bepalingen en voorwaarden van het brandpreventieverslag dd. 15.02.2022 van de hulpverleningszone Vlaamse Ardennen, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

5) De bepalingen van het advies dd. 23.02.2022 van de dienst huisvesting, maken integraal deel uit van deze vergunning.

6) De bepalingen van het advies dd. 04.02.2022 van de dienst mobiliteit van de stad Ronse, maken integraal deel uit van deze vergunning.

7) De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 22.02.2022 van de stedelijke technische dienst, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden. Het private rioleringsstelsel moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- Er dient een gescheiden privaat rioleringsstelsel (DWA en RWA) voorzien te worden.
- Er dient een hemelwaterput voorzien te worden voor het hemelwater van de dakoppervlakken. Gezien de totale dakoppervlakte ongeveer 129 m<sup>2</sup> bedraagt, **dient de inhoud van de regenwaterput(ten) minimaal 7.000 liter te bedragen**. De voorziene 6.000 liter is derwijze onvoldoende. De inhoud van de hemelwaterput(ten) dient maximaal hergebruikt te worden voor bv. toilet, wasmachine, schoonmaak, tuin.
- Er dient een voorzuivering via een septische put voorzien te worden met een inhoud conform de bepalingen van de VMM. Hierop dienen alle wc's aangesloten te worden.
- De RWA en de DWA dienen gescheiden te worden aangesloten op het gescheiden openbaar rioleringsnetwerk. DWA kan aangesloten worden op de bestaande aansluiting. Voor de RWA zal een nieuwe aansluiting moeten worden voorzien.
- Zowel de RWA-overloop als de DWA-uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.
- Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.
- De werken kunnen slechts aangevangen worden 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.

- De specifieke voorwaarden van de technische dienst van de stad Ronse inzake de uitrusting en de voorzieningen van het algemene private rioleringsstelsel en de aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel zijn, eventueel na overleg, van toepassing.
- Sinds 1 juli 2011 is een keuring van de private waterafvoer verplicht vóór de eerste ingebruikname, bij belangrijke wijzigingen, na vaststellingen van een inbreuk op de wettelijke voorschriften of bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein. Deze stedenbouwkundige aanvraag heeft betrekking op één van deze gevallen en er moet bijgevolg voor de woning een keuring van de private waterafvoer gebeuren.

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 bouwmateriaal 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) **Het terras ter hoogte van de tweede verdieping kan slechts worden uitgevoerd over een afstand van 1.46 m.**

11) 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).

12) 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>

### 13) BUSNUMMERS/ADRESSEN

Onderhavige aanvraag geeft aanleiding tot het ontstaan van meerdere nieuwe adressen. Volgende adressen kunnen toegekend worden:

**Woonentiteit 1: gelijkvloers en 1 ste verdieping wordt Ninovestraat 125/0001**

**Woonentiteit 2: 1<sup>ste</sup> verdieping en 2<sup>de</sup> verdieping wordt Ninovestraat 125/0101**

De afzonderlijke busnummers voor de verschillende woonentiteiten kunnen slechts effectief in gebruik genomen worden nadat een controle ter plaatse werd doorgevoerd (nazicht van afzonderlijke tellers, postbussen en huisbellen, conform de verordening betreffende het toekennen van huisnummers, goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing dd. 18.10.1993) en nadat werd vastgesteld dat de werken werden uitgevoerd conform de goedgekeurde plannen. De vergunninghouder zal hiertoe gehouden zijn om na het beëindigen van de werken (het verbouwen van de woning) contact op te nemen met de dienst Omgeving.

## **2. MILIEUVOORWAARDEN**

/

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 beroepsindiener;

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

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

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

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

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

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

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

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

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

### **Mededeling**

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

Namens het college van burgemeester en schepenen:



**Julien VANDENHOUCKE**  
Algemeen Directeur

**i.o. Jan FOULON**  
Schepenen