

Dossiernummer Omgevingsloket	Gemeentelijk dossiernummer
OMV_2019156683	2019/316

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

De aanvraag ingediend door **Ghyselinck Thierry**, met als contactadres **Abdijstraat 81, 9700 Oudenaarde**, werd per beveiligde zending verzonden op 26/12/2019.

De bevoegde overheid heeft bijkomende stukken opgevraagd op 08/01/2020 en hiervoor een termijn voorzien ten laatste op 12/01/2020. Deze bijkomende stukken werden ontvangen op 08/01/2020.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 20/01/2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Olifantstraat 23**,
kadastraal bekend: 2^e afdeling, sectie C, nummer 0068 P 4

Het betreft een aanvraag tot **wijzigen van de functie: van eengezinswoning naar meergezinswoning met praktijkruimte**.

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 12-03-2020 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 milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (VLAREM III) en latere wijzigingen;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges (Procedurebesluit)
- Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuurscolleges (DBRC decreet)

Relevante documenten

- De aanvraag van **Ghyselinck Thierry**, met adres Abdijstraat 81, 9700 Oudenaarde, ingediend op 26 december 2019, houdende het wijzigen van de functie: van eengezinswoning naar meergezinswoning met praktijkruimte, gelegen **Olifantstraat 23**, kadastraal Ronse 2^e afdeling, sectie C, nummer 0068 P 4 ;
- Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 12 maart 2020 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:

- binnen een effectief overstromingsgevoelige zone
- binnen een ROG-zone (recent overstroomd gebied).
- 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:

1.3 Vergunningenregister

In het vergunningenregister zijn voor hetzelfde perceel volgende dossiers terug te vinden:

- Stedenbouwkundige vergunning van 22.11.1966 voor het wijzigen van de voorgevel van de woning
- Stedenbouwkundige vergunning van 08.02.2016 voor het opdelen van een pand met magazijn tot twee woongelegenheden en bureelruimten.

De werken werden deels uitgevoerd, doch in afwijking van de vergunde plannen werden een aantal raamopeningen in de zijgevel anders uitgevoerd en werd de zijgevel bezet met crepi. Uiteindelijk werd de functiewijziging van eengezinswoning naar meergezinswoning nooit effectief uitgevoerd en is de vergunning intussen vervallen.

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):

- Provinciale dienst Integraal Waterbeleid,
 - o Adviesvraag dd. 03.02.2020
 - o Geen advies verleend binnen de wettelijk gesteld termijn.

Interne adviezen:

- Technische dienst,
 - o Adviesvraag dd. 16.01.2020
 - o advies dd. 27.02.2020, voorwaardelijk **gunstig**:
 - RWA en DWA moeten gescheiden worden aangelegd tot aan de rooilijn.
 - De overloop van de septische put mag niet aangesloten worden op de RWA, zoals aangeduid op de bijgevoegde rioleringsplannen, maar moet worden aangesloten op de DWA.
- Hulpverleningszone BVLAR,
 - o Adviesvraag dd. 20.01.2020
 - o advies dd. 18.02.2020:
"Het betreft een uitvoering tot functiewijziging waar eerder een advies op 22.12.2015 met ref. R2511-01 werd uitgebracht. We verwijzen dan ook naar het advies dd. 22.12.2015 (zie bijlage)"
- Mobiliteit,
 - o Adviesvraag dd. 16.01.2020
 - o advies dd. 25.02.2020, **gunstig**.
- Huisvesting
 - o Adviesvraag dd. 16.01.2020
 - o Geen advies verleend binnen de wettelijk gestelde termijn.

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 milieu-effectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit (BVR van 01-03-2013, publicatie BS 29-04-2013). Het project is **bijgevolg niet mer-plichtig**.

1.8 Watertoets

Volgens de kaart van GEO-Vlaanderen ligt het perceel in effectief overstromingsgevoelig gebied en tevens ook in een recent overstroomd gebied. Door de voorgestelde werken komt er geen verharde oppervlakte en/of dakoppervlakte bij. Hierdoor kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van de vooropgestelde werken op de lokale waterhuishouding 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.

Om verenigbaar te kunnen zijn met de doelstellingen van deze regelgevingen worden volgende remediërende maatregelen vooropgesteld:

- Het plaatsen van een of meerdere hemelwaterput(ten) van minimaal 15.000 liter (+/- 300 m² dakoppervlakte) met aanzuigleiding en verplicht hergebruik van hemelwater.

Volgens de stedenbouwkundige vergunning van 08.02.2016 zou er een hemelwaterput van 12.500 liter geplaatst worden. Het is echter niet duidelijk of deze hemelwaterput ook effectief aanwezig is, aangezien deze niet wordt weergegeven op de bestaande toestand van het riolerings- en funderingsplan.

Er zal dan ook als voorwaarde opgelegd worden dat er een of meerdere hemelwaterput(ten) van minimaal 15.000 liter aanwezig moet zijn (reeds geplaatst of nieuw te plaatsen) met een aanzuigleiding en verplicht hergebruik van hemelwater.

In het kader van de watertoets werd advies gevraagd aan de Provincie Oost-Vlaanderen, dienst Integraal Waterbeleid. Er werd echter geen advies binnen de wettelijk gestelde termijn verleend. Niettemin wijzen wij de aanvrager erop dat hij zich dient bewust te zijn van het feit dat het perceel zich situeert in een risicovol gebied.

1.9 Grondverschuivingstoets

Volgens de gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen (studie van de KU Leuven 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 1.1
- Er vindt geen ontbossing plaats.
- De werken en handelingen zijn niet in tegenstrijd met direct werkende normen, doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden.
- Het gebouw is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- De aanvraag is, voor zover controleerbaar en afleesbaar van de plannen, niet in tegenstrijd met de regelgeving inzake toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor publiek toegankelijke gebouwen. De aanvrager dient erover te waken dat er bij verdere uitwerking en concrete realisatie van de aanvraag geen toestand ontstaat die in tegenstrijd is met de geldende verordeningen.
- Het gebouw wordt niet getroffen door een rooilijn of achteruitbouwlijn, en is tevens niet gelegen binnen een reservatiestrook.

2.2 Toetsing goede ruimtelijke ordening

Het aangevraagde is gelegen in een gebied dat geordend wordt door het gewestplan Oudenaarde en is conform de voorschriften, die geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

A) Situering en omschrijving van de werken

Het perceel is gelegen langs de Olifantstraat, een gemeenteweg in het stedelijk gebied van de stad Ronse. Het terrein heeft een oppervlakte van 329.7m² en is bebouwd met een rijwoning, bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen onder een mansardedak, en achtergelegen industriële panden.

De directe omgeving kenmerkt zich door een aaneengesloten bebouwing van een- en meergezinswoningen, telkens 2 tot 3 bouwlagen hoog.

Voorliggende aanvraag betreft het wijzigen van de functie van een gezinswoning naar meergezinswoning met praktijkruimte.

B) Functionele inpasbaarheid

De vooropgestelde werken hebben tot doel 2 woongelegenheden te realiseren op de tweede en derde verdieping. Tevens wordt de eerste verdieping ingericht als praktijkruimte.

De functies wonen en dienstverlening zijn in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gewestplan Oudenaarde. Vandaar dat de aangevraagde werken functioneel inpasbaar zijn in de onmiddellijke omgeving.

C) Cultuurhistorische aspecten

Het pand is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en maakt deel uit van de woningen Olifantstraat 21 tot en met 29 met volgende omschrijving:

"Doorsneerijwoningen uit het interbellum gerealiseerd op de nieuwe rooilijn van 1925. Bakstenen enkelhuizen met twee bouwlagen en mansardedak, volgens bouwplannen 1932 (nummer 23 door Lagache, entrepreneur) en 1936 (nummer 27, naar ontwerp van architect S. Van Cauwenberghe, nummer 29). Nummer 21, in achterbouw, oprichting van een mechanische weverij door L. Stockman volgens bouwplan van 1914, naar ontwerp van architect A. Massez, uitgebreid in 1922 en voorzien van voorbouw in 1926 door A. Lagache, aannemer."

De bestaande geleding en de huidige kroonlijst worden behouden. De vooropgestelde ingreep gebeurt uitsluitend inwendig waardoor de voorgevel en meteen ook het straatbeeld niet gewijzigd worden.

D) Bodemreliëf

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

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

Voorliggende aanvraag betreft het wijzigen van de functie van een gebouw van een eengezinswoning naar een meergezinswoning (2 woongelegenheden) en een praktijkruimte.

Het bestaande pand bestaat uit een hoofdvolume van 2 bouwlagen onder een mansardedak, een nevenvolume bestaande uit 3 bouwlagen onder een hellend dak en achterliggend een loods. De aanvraag heeft geen betrekking op de achterliggende loods.

Het hoofd- en nevenvolume van het woongebouw heeft een gevelbreedte van 6m70 en een bouwdiepte van 19m05 op de drie bouwlagen. Gezien de bestaande gebouwen geen grote renovatiewerken behoeven om de nieuwe functie te herbergen en de werken zich beperken tot de bestaande bebouwing, wordt een bouwdiepte van 19m05 op de verdiepingen gedoogd.

Het gelijkvloers biedt plaats voor een inrit (breedte 2m40) naar de achterliggende loods, een inkomhal, een tellerlokaal, een berging en een fietsenstalplaats.

Op de eerste verdieping wordt de praktijkruimte voorzien die bestaat uit de centrale traphal, een wachtzaal, een bureau, een praktijkruimte en een sanitaire ruimte.

De tweede en derde verdieping bieden plaats voor elk een wooneenheid met een bruto-oppervlakte van 94,38 m² (netto bruikbare oppervlakte bedraagt 80,21 m²). De wooneenheden zijn toegankelijk via de centrale traphal en bestaan uit een living, een eetkamer en keuken, 2 slaapkamers en een badkamer.

De wooneenheden hebben een efficiënte en leesbare indeling, zijn voldoende groot en hebben voldoende verlichtings- en ventilatiemogelijkheden. De enige opmerking die kan worden gemaakt in verband met de indeling van de ruimtes is dat de bewoners van slaapkamer 1 door slaapkamer 2 moeten om de badkamer te bereiken. Een stijlwand (niet vergunningsplichtig) kan hier eventueel een oplossing bieden.

De bestaande voorgevel wordt behouden en de andere gevels worden uitgevoerd in bleke crepi. De architectuur en het materiaalgebruik van de uitbreiding kunnen als voldoende geïntegreerd beschouwd worden bij het bestaande gebouw en schaden geenszins het algemeen karakter van de onmiddellijke omgeving.

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

F) De mobiliteitsimpact, de hinderaspecten en de veiligheid in het algemeen
Op 25.02.2020 verleende de stedelijke dienst mobiliteit onderstaand advies:

"Mobiliteitsadvies:

Beschrijving gebouw: appartementsgebouw met 1 praktijkruimte en 2 woonentiteiten (2 met 2 slaapkamers – 4 slaapkamers in totaal)

1. Parkeermogelijkheden auto's

Parkeermogelijkheden op privaat terrein:

Op de plannen worden geen parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Er is wel een doorgang van 2,4m voorzien van de straat naar een ruime opslagruimte achteraan het gebouw, die kan gebruikt worden voor het parkeren van auto's.

Parkeermogelijkheden op openbaar domein

In de Olifantstraat kan geparkeerd worden in de straat maar de parkeerdruk is daar reeds vrij hoog. Op korte afstand bevindt zich de gratis parking Portois.

Parkeerbehoefte

In het appartementsgebouw worden 2 woonentiteiten voorzien (2 met 2 slaapkamers) en een praktijkruimte. Gezien de ligging in het stadscentrum biedt het openbaar vervoer en/of fiets een goed alternatief. Voor de 2 wooneenheden wordt de parkeerbehoefte op 2 auto's geschat.

In de vergunningsaanvraag is geen bijkomende informatie terug te vinden over de invulling van de praktijkruimte.

=> er zijn geen parkeerproblemen te verwachten

2. Fietsenstalling

Appartementsgebouw

Gezien de ligging in het stadscentrum wordt best een inpassende fietsenberging voorzien die voldoende groot is. Als we de toekomstige bewoners willen stimuleren om zich te verplaatsen per fiets dan moeten daarvoor de nodige faciliteiten aanwezig zijn.

Voor appartementen in centrumgebied is het aangewezen om minimum evenveel fietsenstallingen als aantal slaapkamers per woongelegenheden te voorzien wat betekent dat voor het appartementsgebouw een fietsenstalling voor 4 fietsen moet worden voorzien. Er is een fietsberging voorzien van 10m x 3,65m in pandig op de gelijkvloerse verdieping wat voldoende is voor de stockage van minimaal 4 fietsen.

3. Stockage afval

In de vergunningsaanvraag is geen bijkomende informatie terug te vinden over een afvalberging. Op de gelijkvloerse verdieping is een gemeenschappelijk berging voorzien van 1,98m x 3,65m en achteraan het gebouw is een ruime opslag, wat voldoende is voor de stockage van het afval.

Conclusie: Gunstig advies

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 waarbinnen volgende voorschriften van toepassing zijn:

- *een gescheiden rioleringsstelsel (RWA en DWA) is verplicht.*
- *een regenwaterput met hergebruik is verplicht.*
- *een voorzuivering via een septische put is verplicht voor elke woning.*
- *afhankelijk van het aanwezig openbaar rioleringsstelsel in de straat dienen er twee aansluitingen te worden gerealiseerd of moeten de RWA en de DWA voorbij de rooilijn worden samengevoegd tot één aansluiting.*

Het privaat rioleringsstelsel binnen de huiskavel zou als volgt samengesteld moeten worden:

- 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 300 m² bedraagt, dient de inhoud van de regenwaterput(ten) **minimaal 15.000 liter** te bedragen. Het hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden voor bv. toilet, wasmachine, schoonmaak, tuin. Volgens de stedenbouwkundige vergunning van 08.02.2016 zou er een hemelwaterput van 12.500 liter geplaatst worden. Het is echter niet duidelijk of deze hemelwaterput ook effectief aanwezig is, aangezien deze niet wordt weergegeven op de bestaande toestand van het riolerings- en funderingsplan. **Er zal dan ook als voorwaarde opgelegd worden dat er een of meerdere hemelwaterput(ten) met een totale inhoud van minimaal 15.000 liter aanwezig moet zijn (reeds geplaatst of nieuw te plaatsen) met een aanzuigleiding en verplicht hergebruik van hemelwater.**
- Er dient een voorzuivering via een septische put voorzien te worden.
- De RWA en de DWA dienen ofwel tot voorbij de rooilijn afzonderlijk aangesloten te worden op de respectievelijke straatrioleringen ofwel plaatselijk tot voorbij de rooilijn te komen om dan te worden samengevoegd tot één aansluiting op de straatriolering.

3. BEOORDELING INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

Niet van toepassing.

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 12 maart 2020;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **16-03-2020** HET VOLGENDE:

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de **VERGUNNING** af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

De werken kunnen slechts aangevangen worden:

- a) nadat de lijnrichting ter plaatse is aangeduid door de zorgen van de technische dienst van de stad Ronse (tel.: 055/23.27.62).
- b) nadat de aansluiting van het private rioleringsstelsel op de openbare riolering werd aangevraagd bij Farys - Aquafoon - 078/35.35.99. De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager.
- c) nadat een nauwkeurige staat en plaatsbeschrijving werd opgemaakt van de openbare infrastructuur (verharding, boordstenen, voetpad, parkeerplaatsen en andere aanhorigheden) waarlangs de nodige materialen zullen aangevoerd worden; deze staat en plaatsbeschrijving dient voorgelegd te worden aan de technische dienst van de stad.
- d) nadat het eventueel verlagen van de boordsteen, het eventueel aanpassen van het voetpad, het eventueel overwelfen van de open gracht en het eventueel verharden van de groenzone werd aangevraagd bij de bevoegde technische dienst van de stad Ronse (tel.: 055/23.27.59). De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager.
- e) nadat de nodige gegevens zijn opgevraagd omtrent de ligging van alle nutsleidingen (riolering, water, gas, elektriciteit,... enz.) bij de technische dienst van de stad Ronse of de desbetreffende nutsmaatschappijen.

- Voor een inname van het openbaar domein (plaatsen van container/stelling/bouwmaterialen) dient de bouwheer of zijn aannemer een vergunning aan te vragen bij de dienst mobiliteit (signalisatie@ronse.be of 055/232.753). Deze aanvraag dient ten laatste 1 maand voor aanvang van de werken ingediend te worden..

- De bepalingen en voorwaarden van het brandpreventieverslag dd. 18.02.2020 van de hulpverleningszone Vlaamse Ardennen, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

- De bepalingen en voorwaarden van het advies van de dienst mobiliteit van de stad Ronse van 25.02.2020, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

- De bepalingen en voorwaarden van het advies van de stedelijke technische dienst dd. 27.02.2020, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden:
 - **RWA en DWA moeten gescheiden worden aangelegd tot aan de rooilijn.**
 - **De overloop van de septische put mag niet aangesloten worden op de RWA, zoals aangeduid op de bijgevoegde rioleringsplannen, maar moet worden aangesloten op de DWA.**
- Het private rioleringsstelsel moet voldoen aan volgende voorwaarden:
 - a) 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.
 - b) Er dient een gescheiden privaat rioleringsstelsel (DWA en RWA) voorzien te worden.
 - c) Er dient een hemelwaterput voorzien te worden voor het hemelwater van de dakoppervlakken. Gezien de totale dakoppervlakte ongeveer 300 m² bedraagt, dient de inhoud van de regenwaterput(ten) **minimaal 15.000 liter** te bedragen (**reeds geplaatst of nieuw te plaatsen**) met een aanzuigleiding en verplicht hergebruik van de inhoud voor bv. toilet, wasmachine, schoonmaak, tuin.
 - d) Er dient een voorzuivering via een septische put voorzien te worden.
 - e) De RWA en de DWA dienen ofwel tot voorbij de rooilijn afzonderlijk aangesloten te worden op de respectievelijke straatrioleringen ofwel plaatselijk tot voorbij de rooilijn te komen om dan te worden samengevoegd tot één aansluiting op de straatriolering.
 - f) Er mogen geen onderdelen (leidingen, putten ...) van het privaat rioleringsstelsel vóór de rooilijn geplaatst worden. Op het openbaar domein mogen slechts één DWA uitlaat en één RWA uitlaat (overloop regenwaterput) voorzien worden.
 - g) Zowel de RWA uitlaat als DWA uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.
 - h) Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.
 - i) 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.
- De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest voor elektriciteit en voor aardgas, inzake "de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen" strikt na te leven. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder www.gaselwest.be.
- Het peil van de dorpels van zowel deuren als poorten op het gelijkvloers van de voorgevel mag niet meer dan 35 cm boven het gemiddelde peil van het bestaande maaiveld of het plaatselijk voetpad uitsteken. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige straathelling (langshelling) en een helling van maximum 3% vanaf de trottoirband.
- De gevel mag niet uitspringen buiten de rooi- en bouwlijn van de Olifantstraat.
- De garagepoort mag niet openklappen buiten de rooi- en bouwlijn van de Olifantstraat.
- De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden.
- Bij gevelwerken (zijnde reinigingen en/of herstellingen) en/of afbraakwerken dient o.a. een globale beveiliging opgetrokken te worden die het vallen van stof en/of van steenslag naar de openbare weg en burens tot een minimum beperkt. Bij werken die uitzonderlijk veel stof teweeg brengen zal gezorgd worden voor regelmatige bevochtiging van de werfzone.
- De te verbouwen gevel dient in die mate afgewerkt te worden zodat geen afbreuk gedaan wordt aan het architectonisch karakter van het geheel.

- Alle bouw materiaal en puin dienen op geregelde tijdstippen tijdens de werken en in elk geval onmiddellijk na het beëindigen van de werken van het terrein en/of het openbaar domein afgevoerd te worden.
- 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).
- 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>

- BUSNUMMERS/ADRESSEN

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

- **Olifantstraat 23 bus 0101: praktijkruimte op de eerste verdieping**
- **Olifantstraat 23 bus 0201: woongelegenheden op de tweede verdieping**
- **Olifantstraat 23 bus 0301: woongelegenheden op de derde verdieping**

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

Niet van toepassing.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

/

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 in kennisstelling 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 bouwtechnische 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.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Namens het college van burgemeester en schepenen:


Linda VANDEKERKHOVE
Algemeen Directeur




i.o. Jan FOULON
Schepen

