

OMGEVING

Janique Wittenberg

T 055 23 27 70

E vastgoedinfo@ronse.be

Geassocieerde notarissen Ghys - De Brauwere
- De Grave
Berchemstraat 47
9690 KLUISBERGEN

Ronse, 6 september 2023

Uw kenmerk: VU/2230668

Ons kenmerk: OMG/VI/2023_0612

**Onderwerp: Vastgoedinfo – Ronse, onroerend goed Prolstraat 5 - 1^e afdeling sectie B nr(s)
1482/L**

Geachte

In aansluiting met uw schrijven dd° 30 augustus 2023, bezorgen wij u onderstaand de gevraagde informatie. Sinds de goedkeuring van het plannen- en vergunningenregister zijn de inlichtingen als volgt samengesteld: een uittreksel uit beide registers, aangevuld met de overige informatie die voorheen ook gebruikelijk verstrekt werd. Het respectievelijke item is slechts van toepassing indien het selectievakje aangekruist is.

1) A. UITTREKSEL PLANNENREGISTER

Uitvoeringsplan, gewestelijk – 2.12:

- Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur: Onderdelen van de Grote Eenheid Natuur 'Vlaamse Ardennen van Kluisberg tot Koppenberg'; dd° 20/02/2004
- Rond Ronse; ontwerp dd° 20/01/2023

Bestemming volgens het RUP:

Uitvoeringsplan, provinciaal – 2.13:

- Afbakening afbakening kleinstedelijk gebied Ronse - afbakeningslijn; dd° 22/12/2008
 - Stedelijk gebied
 - Buitengebied
- Afbakening kleinstedelijk gebied Ronse - Molenbeek west; dd° 22/12/2008

Lokaal Bestuur Ronse • Grote Markt 12 • 9600 Ronse

T 055 23 27 11 • **E** info@ronse.be

BTW BE 0207 460 432 • Privacyverklaring: zie website

www.ronse.be



- Afbakening kleinstedelijk gebied Ronse - Pontstraat west; dd° 22/12/2008
- Afbakening kleinstedelijk gebied Ronse - De Nieuwe Leie; dd° 22/12/2008
- Afbakening kleinstedelijk gebied Ronse - Stedelijk project Ninovestraat; dd° 24/09/2012
- Reconversie verblijfsrecreatie fase 1b Vlaamse Ardennen te Ronse en Maarkedal; dd° 18/11/2015

Bestemming volgens het RUP:

Uitvoeringsplan, gemeentelijk – 2.14:

- Sport- en Recreatiezone Leuzesesteeweg; dd° 18/12/2014
- Zonevremde recreatie; dd° 18/12/2014
- Klein Frankrijk Noord; dd° 12/10/2015
- Heckensveld; dd° 19/12/2016
- De Vrijheid; dd° 16/10/2017
- Malander; dd° 07/06/2021

Bestemming volgens het RUP:

Gewestplan – 2.22:

- Gewestplan Oudenaarde; dd° 24/02/1977, gewestplanwijziging dd° 29/10/1999

Bestemming volgens het Gewestplan: woongebied met landelijk karakter

- Wegens de schaal van het gewestplan is de bestemming voor interpretatie vatbaar.

BPA's – 2.24:

- BPA Kwartier Europastraat; dd° 07/09/1978
- BPA Waatsbrug; voorlopig vastgesteld dd° 18/10/2004
- BPA Klein Frankrijk; dd° 09/11/1992

Bestemming volgens het BPA:

Bouwverordening – 2.31:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer; dd° 29/04/1997
- TV + FM in privé-verkaveling; dd° 16/10/1975

Stedenbouwkundige verordening – 2.33:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater; dd° 05/07/2013



- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven; dd° 08/07/2005
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid; dd° 02/09/2009
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bandbreedte; dd° 09/06/2017
- Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake weekendverblijven; dd° 04/07/2012
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater; dd° 29/03/2012
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake baangrachten; dd° 29/11/2012
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake stedenbouwkundige voorschriften; ontwerp dd° 16/12/2013
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het commercieel centrum van de stad - wijziging; dd° 07/12/2017

Onteigeningsplan 2.52:

- Sport- en Recreatiezone Leuzesesteeweg; dd° 18/12/2014
- BPA Klein Frankrijk onteigeningsplan; dd° 09/11/1992

Het uittreksel uit het plannenregister geeft aan welke informatie over één of meer door de aanvrager opgegeven perceelsnummers in het plannenregister is opgenomen (enkel aangekruiste items zijn van toepassing). Er kan geen garantie gegeven worden dat die informatie volledig is. Zo kunnen kadastrale perceelsnummers na verloop van tijd gewijzigd zijn;

Het feit dat in het plannenregister vermeld is dat een bestemmingsvoorschrift bestaat, betekent niet noodzakelijk dat wat werkelijk uitgevoerd is overeenstemt met dat voorschrift of dat alles wat ingetekend is, ook effectief uitgevoerd is;

Conform artikel 5.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het College van Burgemeester en Schepenen verantwoordelijk voor de overeenstemming van het plannenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

1) B. UITTREKSEL VERGUNNINGENREGISTER

DOSSIER OMGEVINGSVERGUNNING

- Referentie: V/1964/15 – 1964/15
- Onderwerp aanvraag: **verkavelen van een perceel in 3 loten**

Lokaal Bestuur Ronse • Grote Markt 12 • 9600 Ronse
 T 055 23 27 11 • E info@ronse.be
 BTW BE 0207 460 432 • Privacyverklaring: zie website

www.ronse.be



- Type aanvraag: verkavelingsaanvraag
- Aanvrager/exploitant: Brisson Oscar
- Datum beslissing: 8 april 1964

Aard beslissing: de omgevingsvergunning werd verleend.

Het uittreksel uit het vergunningenregister geeft aan welke informatie over één of meerdere door de aanvrager opgegeven perceelsnummers is opgenomen in het vergunningenregister. Er kan geen garantie gegeven worden dat deze informatie volledig is. Zo kunnen perceelsnummers in de loop der tijd gewijzigd zijn.

Het feit dat in het vergunningenregister vermeld is dat een stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning bestaat, betekent niet noodzakelijk dat wat werkelijk uitgevoerd is overeenstemt met die vergunning of dat alles wat vergund is, ook effectief uitgevoerd is.

Conform artikel 5.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het College van Burgemeester en Schepenen verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

Door dit uittreksel is men niet ontheven van het aanvragen en verkrijgen van een omgevingsvergunning, indien deze nodig zou zijn.

1) C. OVERIGE INFO

Rooilijnplan:

- Het goed is gelegen langs een gewestweg waarvoor een rooilijnplan werd goedgekeurd – voor verdere inlichtingen kan u zich wenden tot het Agentschap Wegen en Verkeer District 412 Oudenaarde, Heurnestraat 27, 9700 Oudenaarde, tel. 055/46.03.40, wegen.oostvlaanderen.districtoudenaarde@mow.vlaanderen.be
- Het goed is gelegen langs een gemeenteweg waarvoor een rooilijnplan werd goedgekeurd (KB 20/7/1988)
 - Het goed is niet getroffen door de rooilijn
 - Het goed is getroffen door de rooilijn

Voor verdere inlichtingen kan u zich wenden tot de Technische Dienst van de stad Ronse, Grote Markt 12, 9600 Ronse, tel. 055/23.27.62, ontwerp bureau@ronse.be



Ruimtelijke Ordening:

- Het onroerend goed werd verdeeld op basis van een splitsingsplan, in strijd met de verkavelingsvergunningsplicht zoals vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 4.2.15 §1. Het schenden van deze verplichting tast de wettigheid aan van een eventuele stedenbouwkundige vergunning die aan de koper van het onrechtmatig afgesplitste stuk grond wordt afgegeven.

Ligging:

- Het goed is volgens de gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen (KU-Leuven, studie met betrekking tot massabewegingen en massatransport in de Vlaamse Ardennen, dd° 28.08.2007), gelegen in een zone met een matig tot zeer hoog risico.
! grote grondverschuiving met diep schuifvlak (Muziekbos) !
- Watertoets: het goed is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied (kaart 2017)
 - Effectief overstromingsgevoelig
 - Mogelijk overstromingsgevoelig

2) MILIEU EN NATUUR

20.1 Milieuvergunningen – milieumeldingen: voor zover bekend zijn er m.b.t. het onroerend goed

- geen milieuvergunningen/meldingen of exploitatievergunningen afgeleverd. Wij beschikken niet over lozingsvergunningen, afvalstoffenvergunningen of vergunningen voor grondwaterwinning voor deze locatie.
- volgende vergunningen/meldingen i.v.m. milieu of exploitatie afgeleverd:

20.2 Overtredingen: voor zover bekend zijn er m.b.t. het onroerend goed

- geen overtredingen op milieureglementering vastgesteld.
- volgende overtredingen op milieureglementering vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen:

20.3 Bodemverontreiniging: voor zover bekend

- werden geen Vlarebo-activiteiten uitgeoefend op dit perceel.
- is of was er een inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij Vlarebo):



OVAM kan u de meest actuele informatie verschaffen over bodemattesten en over het register van verontreinigde gronden (het grondeninformatieregister).

- is dit perceel gesitueerd in de 20m zone rond de Molenbeek – de Vloedbeek – de Lievensbeek waar no regret maatregelen gelden.

De resultaten van bodemonderzoeken van OVAM in 2021 tonen aan dat er bodemverontreiniging is in een zone van 20 meter rond de oevers van de Molenbeek (vanaf de Lievensbeek), de Lievensbeek en de Vloedbeek. Omwille van de verontreiniging heeft het Agentschap Zorg en Gezondheid in overleg met de OVAM besloten dat er binnen deze afgebakende zone van 20m rond de oevers no regret maatregelen van toepassing zijn:

- Na wandelen of werken of spelen in de bodem: goed de handen wassen en goed voeten vegen om inname en verspreiding van de grond te voorkomen;
- Geen moestuin in volle grond aanleggen of onderhouden
- geen eieren eten van kippen die in de 20m zone gehouden worden
- geen grondwater uit de 20m zone gebruiken als drinkwater
- geen grondwater uit deze zone gebruiken voor het begieten van de moestuin

Deze maatregelen zijn geldig vanaf november 2021 en kunnen aangepast worden op basis van verder onderzoek en voortschrijdend wetenschappelijk inzicht.

Aanpassing no regret-maatregelen (voor putwater) – update 4 juli 2022

Via OVAM ontving de dienst AZG (Agentschap Zorg en Gezondheid) de grondwateranalyses die in de omgeving van de Molenbeek te Ronse werden genomen. Op basis van de resultaten adviseren zij om bijkomende no regret-maatregelen te treffen voor putwater om de risico's voor de volksgezondheid te beperken. Concreet adviseren ze volgende extra no regret-maatregelen in een zone van ongeveer 500 meter rondom de Molenbeek, de Lievensbeek en de Vloedbeek :

Gebruik putwater niet als drinkwater, ook niet om thee, koffie of ijsblokjes te maken of om ermee te koken.

Gebruik putwater niet om het zwembad te vullen en moestuin water te geven.

Putwater kan gebruikt worden voor laagwaardige toepassingen zoals de auto wassen, het toilet doorspoelen, de oprit afsputten of sierplanten water geven. Maar vanuit duurzaamheidsoogpunt gebruik je hiervoor best regenwater i.p.v. grondwater.

De no regret-maatregelen die in november 2021 werden geadviseerd n.a.v. oeverstalen en bodemstalen, wijzigen niet. (Zie hieronder.)

Algemene aanbevelingen voor alle omwonenden van mogelijk PFAS-verontreinigde zones: Gezonde voeding is voor iedereen belangrijk. Volg de aanbevelingen in de voedingsdriehoek en eet gevarieerd, van verschillende bronnen.

Voor alle aansluitbare putwatergebruikers: sluit u aan op het openbaar waterleidingnet.

Deze no regret-maatregelen gelden in afwachting van meer gegevens over de reële PFAS-bodem- of grondwaterverontreiniging na verder onderzoek en metingen waarvoor in Vlaanderen de OVAM de nodige opdrachten zal geven.

Lokaal Bestuur Ronse • Grote Markt 12 • 9600 Ronse

T 055 23 27 11 • E info@ronse.be

BTW BE 0207 460 432 • Privacyverklaring: zie website

www.ronse.be



Meer informatie over PFAS is terug te vinden op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.
Vragen kunnen doorgestuurd worden naar pfas@vlaanderen.be.

20.4 Waterwingebied:

- het onroerend goed is gelegen in een beschermingszone rond een waterwingebied.

20.5 Bos: voor zover bekend

- bevindt er zich op het onroerend goed een bos.
- mogelijk is het perceel opgenomen in een bosbeheersplan. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met het Agentschap voor Natuur en Bos, Vlaams Administratief Centrum (VAC), Virginie Lovelinggebouw, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 73 te 9000 Gent (tel.: 09/276.20.00 - fax: 09/276.20.05).

20.6 Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebied: het onroerend goed is gelegen

- in Habitatrichtlijngebied BE2300007 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuid-Vlaamse bossen'.

20.7 Duingebied: het onroerend goed is niet gelegen in een beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

20.8 Recht van voorkoop in het kader van het natuurdecreet van 21 oktober 1997: is het voorkooprecht natuur van toepassing?

- wij zijn van oordeel dat het voorkooprecht natuur niet van toepassing is op het onroerend goed. Het goed ligt niet in een natuurreservaat of in de uitbreidingsperimeter van een erkend natuurreservaat.
- het onroerend goed ligt volgens het Ministerieel Besluit van 29 juni 1999 houdende de vaststelling van de uitbreidingszones van de erkende reservaten als bedoeld in het decreet van 21 oktober 1997 op het natuurbehoud en het natuurlijk milieu – art. 3 binnen de uitbreidingsperimeter van het natuurreservaat Bois Joly (het MB stelt dat bij het reservaat **Bois Joly** met erkenningsnummer 114 de volgende uitbreidingszone wordt vastgesteld: alle groen-, bos- en bosuitbreidingsgebieden in Ronse, kadastrale afdeling 1, sectie B.
- het onroerend goed ligt volgens het Ministerieel Besluit van 20 april 2001 dat aan het privaat natuurreservaat E 243 Patersbos het statuut verleent van erkend natuurreservaat

Lokaal Bestuur Ronse • Grote Markt 12 • 9600 Ronse
T 055 23 27 11 • E info@ronse.be
BTW BE 0207 460 432 • Privacyverklaring: zie website

www.ronse.be



in de uitbreidingszone ervan: alle groen-, bos- en bosuitbreidingsgebieden Ronse, kadastrale afdeling 2, sectie C.

- wij zijn van oordeel dat op het onroerend goed overeenkomstig het decreet Natuurbehoud een recht van voorkoop kan worden uitgeoefend op basis van de ligging in het VEN – art. 37 §1 van het decreet Natuurbehoud (Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu)

Uitsluitel hierover krijgt u door Geopunt Vlaanderen te raadplegen (> kaarten en plaatsen > bouwen en wonen > recht van voorkoop afbakeningen).

20.9 Het onroerend goed bevindt zich in volgende zuiveringszone (zoneringsplan Ronse B.VI.R. 01/07/2022):

- het centrumgebied
- het collectief te optimaliseren buitengebied
- het collectief geoptimaliseerd buitengebied
- het individueel te optimaliseren buitengebied – IBA aanwezig
- het individueel te optimaliseren buitengebied – IBA gepland
 - verplichte uitvoering tegen eind 2017
 - verplichte uitvoering tegen eind 2021
 - verplichte uitvoering tegen eind 2027

3) HUISVESTING EN ECONOMIE

30.1 Het onroerend goed is gelegen in:

- een woonvernieuwingsgebied
- een woningbouwgebied
- een industrieterrein aangelegd door de gemeente in het kader van de wetgeving op de economische expansie
- een industrieterrein aangelegd door de gemeente met steun van het Vlaams gewest

Lokaal Bestuur Ronse • Grote Markt 12 • 9600 Ronse
T 055 23 27 11 • E info@ronse.be
BTW BE 0207 460 432 • Privacyverklaring: zie website

www.ronse.be



30.2 Het onroerend goed is opgenomen in:

- de gewestelijke inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten sinds
- de Vlaamse Inventaris van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid, sinds
- de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde en verkrotte woningen en gebouwen, sinds
- de gemeentelijke leegstandsinventaris sinds
- het gemeentelijk register onbebouwde percelen sinds

30.3 Conformiteitsattest:

- er werd een conformiteitsattest afgeleverd op
- het meest recente conformiteitsattest werd geweigerd

30.4 Recht van voorkoop:

- een recht van voorkoop kan worden uitgeoefend op dit goed in het kader van de Vlaamse Wooncode (art. 85 §2)
- een recht van voorkoop kan worden uitgeoefend op dit goed in het kader van het Decreet Stadsvernieuwingsprojecten
- een recht van voorkoop kan worden uitgeoefend op dit goed in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)

30.5 Recht van wederinkoop:

- het onroerend goed is een sociale koop- of huurwoning waar het recht van wederinkoop in het kader van de Vlaamse Wooncode van toepassing is

30.6 Sociaal beheersrecht:

- de gemeente en/of het OCMW hebben een sociaal beheersrecht over dit goed in het kader van de Vlaamse Wooncode



30.7 Bindend sociaal objectief:

- het bindend sociaal objectief is verwezenlijkt en er wordt geen Sociale of bescheiden last meer opgelegd bij stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen

30.8 Wonen in eigen streek:

- het “wonen in eigen streek” is van toepassing in de gemeente

4) BESCHERMING ONROEREND ERFGOED

40.1 Voor zover bekend is het onroerend goed:

- opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermde monumenten
- een definitief beschermd monument
- opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermde stads- of dorpsgezichten
- een definitief beschermd stads- of dorpsgezicht
- gelegen in een beschermd landschap
- opgenomen op een lijst van beschermde archeologische monumenten en/of zones
- opgenomen op een ontwerp van lijst van beschermde archeologische monumenten en/of zones
- opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed
- opgenomen in de inventaris van de houtige beplantingen met erfgoedwaarde
- deels gelegen in de definitief aangeduide ankerplaats Vlaamse Ardennen van Koppenberg tot Kluisberg te Kluisbergen, Maarkedal, Oudenaarde en Ronse

5) ANDERE ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT

50.1 Voor zover bekend is het onroerend goed:

- gelegen langsheen het domein van Infrabel (Directie I-I.NW zone Gent, Koningin Maria-Hendrikaplein 2, 9000 Gent, 09/241 25 18).



- gelegen langsheen het domein van NMBS-Holding (Directie H-PA.NW.1-Vastgoed, Koningin Maria-Hendrikaplein 2, 9000 Gent, 09/241 20 52).
- gelegen langsheen de onbevaarbare waterloop van 2^e of 3^e categorie (Provincie Oost-Vlaanderen, dienst 32 Wegen en Waterlopen, W. Wilsonplein 2, 9000 Gent, 09/267 77 59).
- gelegen langsheen een gasleiding van Fluxys (Administratieve betrekkingen, Kunstlaan 31, 1040 Brussel, 02/28272 53).
- gelegen langsheen een trage weg (055/23 27 51).

6) GEMEENTELIJKE BELASTINGEN

60.1 Op het onroerend goed zijn volgende gemeentebelastingen van toepassing:

Jaarlijkse algemene gemeentelijke heffing gezinnen, op naam van de bewoner (gezinshoofd) op één januari van het dienstjaar.

Jaarlijkse gemeentebelasting op de inzameling en verwijdering van restafval (diftar).

Met vriendelijke groeten

Namens het college van burgemeester en schepenen



Lokaal Bestuur Ronse • Grote Markt 12 • 9600 Ronse

T 055 23 27 11 • E info@ronse.be

BTW BE 0207 460 432 • Privacyverklaring: zie website

www.ronse.be



Opmerking: Deze brief heeft enkel een informatieve waarde (in tegenstelling tot de stedenbouwkundige attesten). Er zijn geen rechtsgevolgen aan verbonden. Het stadsbestuur kan dan ook niet verantwoordelijk worden gesteld voor de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie.

De administratieve kosten per aanvraag per eigendom bedragen 100 euro (goedgekeurd bij gemeenteraadsbesluit dd° 20.12.2010).

Opmerking:

Wij kunnen u sneller helpen wanneer u uw aanvraag om vastgoedinlichtingen digitaal verstuurt naar vastgoedinfo@ronse.be, op die manier komt uw vraag onmiddellijk terecht bij de persoon die uw aanvraag zal verwerken.

U kan vastgoedinlichtingen ook on-line aanvragen:

<https://www.ronse.be/nl/vastgoedinformatie-opvragen>

Lokaal Bestuur Ronse • Grote Markt 12 • 9600 Ronse

T 055 23 27 11 • E info@ronse.be

BTW BE 0207 460 432 • Privacyverklaring: zie website

www.ronse.be

