

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

VERGADERING VAN 30 APRIL 2018

Aanwezig:

Jenne De Potter, burgemeester-voorzitter,
Peter Roman, Joost Franceus, Sandra De Roeck, Leen Goossens, Peter Vansintjan, Lieselotte De Roover,
schepenen,
Kurt De Loor, schepenen van rechtswege,
Koen Codron, stadssecretaris.

Afwezig:

Het verslag van de vorige zitting wordt na lezing goedgekeurd.

ALGEMENE GEMEENTELIJKE OF PROVINCIALE POLITIEREGLEMENTEN (VERORDENINGEN VAN VERSCHIEDENE AARD, GELDIG OP HET GRONDGEBIED VAN DE GEMEENTE OF VAN DE PROVINCIE)

1. Verkeer. Invoeren tijdelijk politiereglement op het verkeer ter gelegenheid van het grote fietsexamen aan de Bevegense Vijvers. Aanvulling.

Bevoegdheid

Artikel 119 en 130bis van de nieuwe gemeentewet.

Wetten en reglementen

Het koninklijk besluit van 16 maart 1968 tot coördinatie van de wetten betreffende de politie op het wegverkeer.

Het koninklijk besluit van 1 december 1975 houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer.

Het ministerieel besluit van 26 april 2004 tot wijziging van het ministerieel besluit van 11 oktober 1976 waarbij de minimumafmetingen en de bijzondere plaatsingsvoorwaarden van de verkeerstekens worden bepaald.

Het ministerieel rondschrijven van 14 november 1977 betreffende de aanvullende reglementen en de plaatsing van de verkeerstekens.

Ter uitvoering van artikel 186 van het Gemeentedecreet deze verordening bekend te maken.

Verwijzingsdocumenten

Het collegebesluit van 16 april 2018 houdende het invoeren van een tijdelijk politiereglement op het verkeer ter gelegenheid van het grote fietsexamen aan de Bevegemse Vijvers van maandag 14 mei tot en met vrijdag 18 mei 2018.

De vraag van 24 april 2018 van [REDACTED] voor de verkeersraad, voor 2 bijkomende dagen ter gelegenheid van het grote fietsexamen aan de Bevegemse Vijvers op woensdag 9 mei en woensdag 23 mei 2018.

Verantwoording

Het gunstig advies van de Politiezone Zottegem-Herzele-Sint-Lievens-Houtem, hetwelk integraal en integrerend deel uitmaakt van dit besluit.

Het is om veiligheidsredenen noodzakelijk over te gaan tot het invoeren van een tijdelijke verkeersregeling.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het collegebesluit van 16 april 2018 ter gelegenheid van de organisatie van het grote fietsexamen aan de Bevegemse Vijvers aan te vullen met twee bijkomende dagen als volgt:

op 9 en 23 mei en van maandag 14 mei tot en met vrijdag 18 mei 2018

Parkeer- en verkeersvrij telkens van 06.00 uur tot 13.00 uur

Parking Bevegemse Vijvers - bovenste middenstuk (komende van de Kastanjelaan).

Artikel 2. Afschrift van dit collegebesluit toe te sturen aan de organisator.

2. Verkeer. Invoeren tijdelijk politiereglement op het verkeer ter gelegenheid van de misviering aan de kapel op de hoek Korenbloemstraat/Tulpenstraat/Stopweide op vrijdag 15 juni 2018.

Bevoegdheid

Artikel 119 en 130bis van de nieuwe gemeentewet.

Wetten en reglementen

Het koninklijk besluit van 16 maart 1968 tot coördinatie van de wetten betreffende de politie op het wegverkeer.

Het koninklijk besluit van 1 december 1975 houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer.

Het ministerieel besluit van 26 april 2004 tot wijziging van het ministerieel besluit van 11 oktober 1976 waarbij de minimumafmetingen en de bijzondere plaatsingsvoorwaarden van de verkeerstekens worden bepaald.

Het ministerieel rondschrijven van 14 november 1977 betreffende de aanvullende reglementen en de plaatsing van de verkeerstekens.

Ter uitvoering van artikel 186 van het Gemeentedecreet deze verordening bekend te maken.

Verwijzingsdocumenten

De aanvraag van 29 maart 2018 van [REDACTED], voor de landelijke gilde Godveerdegem, tot het verkrijgen van een vergunning voor de organisatie van de Sint-Antoniusviering aan de kapel op de hoek Korenbloemstraat/Tulpenstraat/Stopweide op vrijdag 15 juni 2018.

Verantwoording

Het gunstig advies van 26 april 2018 van de Politiezone Zottegem-Herzele-Sint-Lievens-Houtem, hetwelk integraal en integrerend deel uitmaakt van dit besluit.

Het is om veiligheidsredenen noodzakelijk over te gaan tot het invoeren van een tijdelijke verkeersregeling.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Ter gelegenheid van de misviering aan de kapel op de hoek Korenbloemstraat/Tulpenstraat/Stopweide op vrijdag 15 juni 2018 volgende tijdelijke maatregelen te nemen van 15.00 uur tot 23.59 uur:

Parkeerverbod

pleintje vóór kapel op hoek Korenbloemstraat/Stopweide/Tulpenstraat

Toegang verboden in beide richtingen voor iedere bestuurder

Korenbloemstraat, Stopweide, Tulpenstraat (ter hoogte van het evenement aan de kapel)

Toegang verboden in beide richtingen voor iedere bestuurder, uitgezonderd plaatselijk verkeer

Korenbloemstraat (ter hoogte van kruispunt met Tweekerkenstraat en kruispunt met Rozenstraat)

Tulpenstraat (ter hoogte van kruispunt met Tweekerkenstraat)

Stopweide (ter hoogte van kruispunt met Krassestraat).

Artikel 2. Afschrift van dit collegebesluit toe te sturen aan de organisator.

3. Verkeer. Invoeren tijdelijk politiereglement op het verkeer ter gelegenheid van Jazz Zottegem At The Bib op zaterdag 9 en zondag 10 juni 2018.

Bevoegdheid

Artikel 119 en 130bis van de nieuwe gemeentewet.

Wetten en reglementen

Het koninklijk besluit van 16 maart 1968 tot coördinatie van de wetten betreffende de politie op het wegverkeer.

Het koninklijk besluit van 1 december 1975 houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer.

Het ministerieel besluit van 26 april 2004 tot wijziging van het ministerieel besluit van 11 oktober 1976 waarbij de minimumafmetingen en de bijzondere plaatsingsvoorwaarden van de verkeerstekens worden bepaald.

Het ministerieel rondschrijven van 14 november 1977 betreffende de aanvullende reglementen en de plaatsing van de verkeerstekens.

Ter uitvoering van artikel 186 van het Gemeentedecreet deze verordening bekend te maken.

Verwijzingsdocumenten

De aanvraag van 10 april 2018 van [REDACTED] voor Bibliotheek Zottegem, tot het verkrijgen van een vergunning voor het organiseren van 'Jazz Zottegem At The Bib' in het Egmontpark op zaterdag 9 juni en zondag 10 juni 2018.

Verantwoording

Het gunstig advies van 23 april 2018 van de Politiezone Zottegem-Herzele-Sint-Lievens-Houtem, hetwelk integraal en integrerend deel uitmaakt van dit besluit.

Het is om veiligheidsredenen noodzakelijk over te gaan tot het invoeren van een tijdelijke verkeersregeling.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Ter gelegenheid van 'Jazz Zottegem At The Bib' op zaterdag 9 juni en zondag 10 juni 2018 volgende tijdelijke maatregel te nemen van donderdag 7 juni om 09.00 uur tot woensdag 13 juni 2018 om 18.00 uur:

Parkeerverbod

Parking Egmontpark (achterzijde bibliotheek – over een lengte van ca. 60 m).

Artikel 2. Afschrift van dit collegebesluit toe te sturen aan de organisator.

GELUIDSHINDER

- 4. Afwijking van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 met betrekking tot de geluidsnormen van muziek in openbare en private inrichtingen. Jazz Zottegem At The Bib in het Egmontpark op 9 en 10 juni 2018.**

Bevoegdheid

Artikel 57§2 van het gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 tot wijziging van het koninklijk besluit van 24 februari 1977 houdende vaststelling van geluidsnormen voor muziek in openbare en private inrichtingen, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse

Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II) wat betreft het maximaal geluidsniveau in inrichting.

Verwijzingsdocumenten

De aanvraag van 10 april 2018 van [REDACTED] voor Bibliotheek Zottegem, tot het verkrijgen van een vergunning voor het organiseren van 'Jazz Zottegem At The Bib' in het Egmontpark op zaterdag 9 juni en zondag 10 juni 2018.

Verantwoording

Met de sedert 1 januari 2013 van toepassing zijnde regelgeving wil de Vlaamse overheid een duidelijk juridisch kader bieden voor evenementen waar elektronisch versterkte muziek gespeeld wordt.

De regeling is bedoeld om zowel eventuele geluidshinder voor omwonenden als gehoorschade voor bezoekers te voorkomen.

De regeling voorziet in drie geluidscategorieën (≤ 85 dB(A), > 85 dB(A) en ≤ 95 dB(A), >95 dB(A) en ≤ 100 dB(A)) waarbij enkel voor de hoogste twee categorieën afwijkingen kunnen verleend worden.

Door de organisator werd een gemotiveerd verzoek gericht tot het bekomen van afwijkingen op die Vlaamse regeling.

Uit studie en afweging van het aanvraagdossier blijkt dat de gevraagde afwijking kan verleend worden.

Het gevraagde maximale geluidsniveau is immers aanvaardbaar op die specifieke locatie, rekening houdend met de maatregelen (bv. permanente geluidsmeting en affichering geluidsniveau, gebruik geluidsbegrenzer, gratis ter beschikking stellen van oordoppen, vooraf informeren van de buurtbewoners, opgave van een telefoonnummer voor melding van gebeurlijke klachten, ...) die door de organisator zullen getroffen worden of die hem hierna zullen opgelegd worden.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. [REDACTED], afwijking te verlenen op de geluidsvoorwaarden inzake een afwijking op het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 ter gelegenheid van 'Jazz Zottegem At The Bib' op :

zaterdag 9 juni 2018 van 14.00 uur tot zondag 10 juni 2018 om 01.30 uur

zondag 10 juni 2018 van 11.00 uur tot 20.00 uur

in het Egmontpark, Kasteel van Egmont 1, onder volgende voorwaarden:

- vooraf afspraak te maken met de lokale politie voor het houden van preventieve metingen (hoofdinspecteur Dany Neckebroeck of hoofdinspecteur Philip Broodcoorens – 09/364 47 30)
- toegestane geluidsnormering: $L_{aeq} 15 \text{ min} \leq 95 \text{ dB(A)}$ – $L_{ceq} 5 \text{ min} \leq 107 \text{ dB(C)}$

De organisator/verantwoordelijke is verplicht om:

- het geluidsvolume gedurende ganse activiteit te meten Laeq 15 min in "slow" module
- gebruik sonometer minstens klasse 2 of geluidsbegrenzer
- meting geluid op een "representatieve" plaats in de publieksruimte, vooraf aangeduid door een professionele geluidstechnicus
- geluidsvolume permanent zichtbaar, minstens voor persoon/geluidstechnicus die volume bedient
- een geluidsbegrenzer is toegestaan waarbij het geluidsniveau permanent zichtbaar is
- buurtbewoners dienen vooraf van de activiteit en uren op de hoogte gebracht te worden en ontvangen daarbij een telefoonnummer waarop ze klachten over mogelijke geluidsoverlast kunnen uiten.

De in dit besluit opgelegde (geluids)voorwaarden moeten voorafgaandelijk aan de activiteit ter kennis gebracht worden van de verantwoordelijke van de organisatie respectievelijk de operator van de geluidinstallatie.

De aanvrager is steeds (mede)verantwoordelijk voor het naleven van de van toepassing zijnde regelgeving en/of opgelegde (geluids)voorwaarden alsook voor de gevolgen ingeval van niet naleving van die regelgeving en/of opgelegde (geluids)voorwaarden.

Het toezicht en de controle kan gebeuren door de bevoegde toezichthoudende ambtenaren die beschikken over een geldig bekwaamheidsbewijs.

De bevoegde ambtenaar mag de muziekinstallatie en volumeregeling tijdens het evenement te allen tijde controleren.

Bij de controle van de muziekinstallatie moet iedereen zijn volledige medewerking verlenen en alle nuttige inlichtingen verschaffen zodat de controle in de beste orde kan verlopen.

Artikel 2. Wanneer wordt vastgesteld dat muziek wordt gespeeld of geluidsversterkende apparatuur die wordt gebruikt in een openbare inrichting of op de openbare weg of op het openbaar domein op een voor de omgeving storende wijze en / of in overtreding met de bijzondere voorwaarden door het College opgelegd, kan de Burgemeester, ambtshalve of op voorstel van de politie of de toezichthouder:

- De stopzetting bevelen van het spelen van muziek of het gebruik van geluidsversterkende apparatuur of van het evenement, teneinde de openbare orde en rust te herstellen;
- De bestuurlijke inbeslagname van de geluidsinstallatie eisen;
- De openbare inrichting doen ontruimen;
- De veroorzakers van de hinder van de plaats laten verwijderen.

Artikel 3. De Burgemeester of een in zijn plaats optredende officier van bestuurlijke politie of de bevoegde toezichthouder, kan hetzij de afgeleverde afwijking tot het maken van geluid op of langs de openbare weg en openbare plaatsen onmiddellijk intrekken, hetzij verbod opleggen tot het maken van geluid in een gesloten plaats of in open lucht, onder meer :

- Bij het niet in bezit zijn van de vereiste vergunning of afwijking;
- Bij niet-naleving van de wettelijke voorschriften betreffende de bestrijding van geluidshinder of desgevallend van de voorwaarden in de gegeven afwijking;
- Bij heterdaad vaststelling van het ernstig verstoren van de openbare rust;
- Bij overschrijding van het maximaal toegelaten geluidsdrumniveau;
- Bij de vaststelling dat de afstelling van de geluidsinstallatie werd geweigerd of de verzegeling werd verbroken.

Artikel 4. Afschrift van dit collegebesluit toe te sturen aan [REDACTED] en de lokale politie.

PUBLICITEIT EN AANPLAKKEN

5. Sportdienst Zottegem. 10.000-stappenclash. Plaatsen tijdelijke publiciteit.

Het College verleent [REDACTED], p.a. Bevegensevijvers 1, 9620 Zottegem, toestemming voor het plaatsen van tijdelijke publiciteit en tijdelijke bewegwijzering langs de Zottegemse gemeentewegen (bij voorkeur op privéterrein) ter gelegenheid van het evenement '10.000-stappenclash' tijdens de periode van dinsdag 1 mei 2018 tot en met donderdag 31 mei 2018..

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

6. Stedenbouwkundige vergunning - formulier I (DBA) - [REDACTED].

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;

- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen;

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk bouw dossiernummer: B/2017/393

DBA-nummer: DBA_2017061568

Algemene voorwaarden

- In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.
- Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.
- In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.
- Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: B/2017/393.

DBA-nummer: DBA_2017061568

EPB-nummer: 41081-G-DBA_20170615682017-434

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED]
[REDACTED], ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 23/12/2017, werd ontvangen op 23/12/2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19/01/2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Astridstraat 66 en met als kadastrale omschrijving Zottegem 2 Afd/Elene, Sectie B, Nr(S) 0253c, 0254b, 0257n02, 0257p02, 0258c.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een loods + bovengrondse wateropslag + maken laadkaai + plaatsen van een overdekking + aanleg verhardingen + grond inrichten voor het plaatsen van containerplanten.

Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Dossier betreft de bouw van een nieuwe loods met werkruimte (aansluitend bij een bestaande loods), de aanbouw van een overdekte buitenruimte (aansluitend bij die twee loodsen), de bouw van een bovengrondse wateropvang, de aanleg van 2 terreinen voor containerplanten alsook de aanleg van de buitenomgeving (o.a. laad- en loskade en ingroening van de site), voor de bedrijfssite van boomkwekerij De Groote, gelegen Astridstraat 66 te Oombergen.

De constructies situeren zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, de activiteit van het bedrijf kan omschreven worden als zijnde para-agrarisch.

De nieuwbouwloods (zowat 40 m x 15 m (dan wel 17 m naargelang de zijde), nokhoogte zowat 7,25 m, afwerking in betonpanelen en bedaking in staalplaten) wordt aangebouwd aan één van de bestaande loodsen. Deels in dit bouwvolume wordt aan de oostzijde een torenvolume ingewerkt (plat dak, hoogte zowat 8,91 m) wat volgens de bouwheer-ontwerper zal gebruikt worden als 'voornamelijk werk- en opbergruimte'. Dit torenvolume wordt afgewerkt met houten beplanking.

Aansluitend aan dit torenvolume wordt een laad- en loskade voorzien (zowat 25,8 m x 5,34 m) en keerwand in betonpanelen.

Aansluitend bij de kopse gevels van bestaande en nieuwbouwloods wordt een overdekking voorzien (zowat 10 m x 30 m x 7,30 m hoogte), af te werken in geprofileerde staalplaten.

Bijkomend wordt voorzien in de aanleg van een bovengrondse wateropvang (zowat 20 m x 5,24 m, capaciteit 100.000 liter, in functie van hergebruik en inzonderheid irrigatie)./

Tevens wordt voorzien in de aanleg van 2 velden voor de teelt van containerplanten (zowat 10 m x 40 m resp. zowat 8 m x 50 m).

Tussen de nieuwbouwconstructies en de bedoelde velden wordt voorzien in verhardingen in functie van manoeuvreerruimte met vrachtwagens.

Het ontwerp voorziet tevens in de realisatie van een groenscherm, zowel aan de buitenrand van de bedrijfssite als ter hoogte van de toegangsweg richting Astridstraat, die tevens de scheiding vormt met een naastliggende buur.

Het project probeert gebruik te maken van het (naar achter toe) afhellende terreinprofiel.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (landschappelijk waardevol agrarisch gebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De bedrijfsactiviteiten omvatten tevens eigen kweekactiviteiten en kwalificeren derhalve als para-agrarisch.

Externe adviezen:

- Duurzame Landbouwontwikkeling – Oost-Vlaanderen bracht op 8 februari 2018 een gunstig advies uit, bedoeld advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.
- De Brandweerzone Vlaamse Ardennen bracht op 7 februari 2018 advies uit; bedoeld advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 29 januari tot 27 februari 2018.
- Er werd één ontvankelijk (26 februari 2018) bezwaarschrift ingediend, door een naastliggende buur.
 - o Betrokkene geeft zelf aan eigenlijk geen bezwaar te hebben tegen de uitbreiding van de bedrijfsinfrastructuur doch wel een aantal bekommernissen te willen melden. Die betreffen de eigen voorkeur om geen groenscherm te hebben over de zijlengte van zijn eigendom, de wens tot een bedrijfsintern reglement over de snelheid rijbewegingen op verhardingen, de wens om neutrale publiciteit te voorzien zo daartoe behoefte zou zijn, de suggestie tot het rechte trekken van de aantakking van de toegangsweg met de voorliggende Astridstraat.
 - o Op basis van de voorliggende stukken kan geoordeeld worden dat de verkeersafwikkelingen op correcte wijze kunnen georganiseerd worden; tevens moet vastgesteld worden dat een eventuele rechte trekking van de aantakking zou moeten geschieden over domein dat géén voorwerp uitmaakt van de aanvraag en dat – bijkomend – geen eigendom is van de aanvrager. De overige elementen, met uitzondering van het aspect groenscherm (cfr infra), hebben in het kader van dit dossier geen stedenbouwkundige relevantie.
- Gelet op onderstaande beoordeling wordt dit bezwaarschrift ongegrond bevonden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De voorgenomen werken zijn qua inplantingskeuze, vormgeving en materiaalgebruik inpasbaar in de omgeving, zeker rekening houdende met de voorziene groenaanplantingen. Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving. Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput (100.000 liter) + infiltratievoorziening (350 liter en 50 m²).

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen treedt het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bij.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief 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.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.

- De voorgenomen activiteiten kunnen (door hun aard, schaal, hoeveelheid, ...) ressorteren onder de milieuvergunningsplicht, zoals geregeld in Vlarem I (tot december 2017) en recenter (vanaf januari 2018) in de context van de Omgevingsvergunning. De bouwheer-exploitant wordt gewezen op het feit dat de voorliggende vergunning enkel de stedenbouwkundige aspecten betreft. Mocht de voorgenomen aangepaste exploitatie nopen tot een (aangepaste) milieuvergunningsplicht, dan dient de bouwheer-exploitant onverwijld alle passende initiatieven te nemen om ook te voldoen aan de milieugerelateerde aspecten van de omgevingsvergunning.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het in het grafisch plan voorziene groenscherm dient zoals voorzien gerealiseerd te worden, evenwel kan het groenscherm ter hoogte van de eigendomsgrens met de aanpalende buur (tevens bezwaarschriftindiener), voor wat het gedeelte betreft tussen de Astridstraat en de aanvang van de trechtersvormige toeritstrook tot de nieuw te bouwen bedrijfsinfrastructuur, facultatief gemaakt worden (hiermee tegemoet komend aan het voorliggende bezwaarschrift) terwijl het L-vormige gedeelte van datzelfde groenscherm (dichtst aansluitend bij de bestaande bedrijfsloods) effectief moet aangelegd worden zoals op plan voorzien; ook alle andere groenscherm stroken moeten effectief gerealiseerd worden;
- Het advies van de brandweerzone strikt in acht te nemen;
- Het advies van de Departement Landbouw en Visserij strikt in acht te nemen;
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 100.000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 350 l en een infiltratieoppervlakte van min. 50 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem toe te leiden naar de nabije gracht;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen 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.

7. Stedenbouwkundige vergunning - formulier I -

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen;

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk bouwdoosnummer: B/2017/410

DBA-nummer:

Algemene voorwaarden

a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.

b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.

c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.

d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.

e) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.

f) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.

g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: B/2017/410.

DBA-nummer:

EPB-nummer: 41081-G-2017-448

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED],
[REDACTED], ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 27/12/2017, werd ontvangen op 27/12/2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16/01/2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Gaverland en met als kadastrale omschrijving Zottegem 6 Afd/Erwetegem, Sectie B, nr. 0067 G.

Het betreft een aanvraag tot het plaatsen van 2 sleufsilos 39 m op 8 (hoogste punt 1,80 m).

Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Dossier betreft de bouw van twee sleufsilos (40 m x 8 m met betonwanden hoogte 1,80 m doch deels ingegraven in hellend terreinprofiel), te realiseren op een perceel langsheen Gaverland, op ruime afstand ten opzichte van de voorliggende straat. Deze sleufsilos behoren tot het nabij gelegen volwaardig landbouwbedrijf en zijn bereikbaar via een losweg.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (landschappelijk waardevol agrarisch gebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Externe adviezen:

- Duurzame Landbouwontwikkeling – Oost-Vlaanderen bracht op 9 maart 2018 een voorwaardelijk gunstig advies uit, bedoeld advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 26 februari tot 27 maart 2018. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De voorgenomen werken zijn qua vormgeving en materiaalgebruik in harmonie met de ruimere omgeving. Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving. Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Niet van toepassing

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen treedt het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bij.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief 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.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het advies van het departement Landbouw en Visserij strikt in acht te nemen;

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen 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.

8. Stedenbouwkundige vergunning - formulier I (DBA) - [REDACTED].

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen;

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk bouw dossiernummer: B/2017/378

DBA-nummer: DBA_2017057061

Algemene voorwaarden

a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.

b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.

c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.

d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.

e) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.

f) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.

g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: B/2017/378.

DBA-nummer: DBA_2017057061

EPB-nummer: 41081-G-DBA_20170570612017-419

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED],
[REDACTED], ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 30/12/2017, werd ontvangen op 30/12/2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16/01/2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Ruddershovestraat 22 en met als kadastrale omschrijving Zottegem 9 Afd/Velzeke-Rud., Sectie D, Nr(S) 0178e, 0181d

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een woning na slopen woning.

Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Dossier betreft de sloop van een vrijstaande eengezinswoning en de vervangende nieuwbouw van een eengezinswoning, met gewijzigde inplantingsplaats, voor een goed gelegen Ruddershovestraat 22 te Velzeke. Het betreft een zonevreemde woning waarbij toepassing gevraagd wordt van 4.4.14 VCRO (gewijzigde inplantingsplaats, nl. meer centraal op het perceel en meer achteruit ten opzichte van de straat), waarvoor door bouwheer-ontwerper argumenten aangereikt worden.

Het project is opgevat als een woning in houtskeletbouw met twee bouwlagen afgewerkt met plat dak (kroonlijsthoogten van 3,23 m resp. 6,14 m). Aan de voorgevelzijde wordt voorzien in een luifel (plat dak, 5,60 m x 4,47 m), aan de achterzijde wordt voorzien in een terras over de gehele breedte van de nieuwbouwconstructie (46m²).

Op verklaring van bouwheer-ontwerper blijft het volume van de nieuwbouw beperkt tot zowat 630 m³.

Het project geeft uitvoering aan de bepalingen van een stedenbouwkundig attest en is voorwerp geweest van voorafgaandelijk overleg met de stedenbouwkundig ambtenaar.

Op verklaring van bouwheer-ontwerper wordt voorzien in de aanleg van een hemelwaterciterne (5.000 liter) in functie van vormen van hergebruik alsook in de aanleg van een septische put.

Volgens het vigerende VMM-zoneringsplan is het goed gelegen in 'centraal te optimaliseren buitengebied'.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (landschappelijk waardevol agrarisch gebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Externe adviezen:

- Duurzame Landbouwonwikkeling – Oost-Vlaanderen liet bij brief dd. 31 januari 2018 weten geen advies meer uit te brengen over dit type dossiers, ingevolge een besluit van 12 juli 2013.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 26 januari tot 24 februari 2018. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving. Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput (5.000 liter) + infiltratievoorziening (1.800 liter en 3,44 m²), overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen treedt het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bij.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief 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.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegen, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De bouwlijn en de pas van de vloer te laten controleren door de Technische Dienst van het stadsbestuur, uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') + afvalwaterafvoer ('grijs water') via septische put (min. 3000 l tot 5 IE + 600 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5.000 liter), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 1.800 liter en een infiltratieoppervlakte van min. 3,44 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).

- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan **te** leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag **te** hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij **eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens** de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen 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.

9. Stedenbouwkundige vergunning - formulier I - [REDACTED].

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen;

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk bouwdoosiernummer: B/2017/419

DBA-nummer:

Algemene voorwaarden

- a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.
- c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.
- e) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.
- f) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.
- g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: B/2017/419.

DBA-nummer:

EPB-nummer: 41081-G-2017-461

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED], ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 27/12/2017, werd ontvangen op 27/12/2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26/01/2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Mijnwerkersstraat 4 en met als kadastrale omschrijving Zottegem 6 Afd/Erwetegem, Sectie D, Nr(S) 0838p

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een carport + bouwen van een trap aan de linkerzijgevel.

Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het bouwen van een carport aan de voorkant van de bestaande open bebouwing, voor de bestaande garagepoort. Aan de linkerzijgevel wordt een metalen trap voorzien naar de zolderverdieping, het raam ter hoogte van de trap wordt vergroot tot een deuropening. Hiervoor wordt een afwijking gevraagd.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De aanvraag is strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften, om volgende reden(en):
Gelegen in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling d. d. 12/02/77 met als ref. nr. 693/SMO
De verkaveling legt volgende voorwaarden op: "de afstanden der afgewerkte zijgevels tot de laterale perceelsgrenzen, zullen minstens 4,00m bedragen, en afritten naar ondergrondse garages en trappen zijn verboden in de voortuinstrook en de bouwvrije zijdelingse stroken".
De aanvraag voorziet het plaatsen van een metalen trap in de zijdelingse stook.
Het plaatsen van een carport aan de voorkant valt binnen de grenzen van de bebouwbare oppervlakte.
- Het afwijkingsvoorstel (art. 4.4.1. VCRO) is inhoudelijk aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria:
 - o het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning;
 - o de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd;
 - o de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- De aanpalende eigenaar heeft zich schriftelijk akkoord verklaard met de aanvraag.
- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 2/02/2018 tot 3/03/2018.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het plaatsen van een buitentrap mag geen aanleiding geven tot het eventuele opsplitsen van de woning in een meergezinswoning. Hiervoor is een afzonderlijke vergunning/aanvraag nodig.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegekankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig Ongunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen treedt het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bij.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief 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.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen gelet op het akkoord van de aanpalende eigenaar(s);
- De trap aan de linkerzijde mag enkel gebruikt worden in functie van de thans bestaande eengezinswoning.
- De regenwaterafvoer van het dak van de carport via regenwaterput af te voeren en aan te sluiten op openbare riolering
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen 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.

10. Stedenbouwkundige vergunning - formulier I - [REDACTED]

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen;

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk bouwdoossiernummer: B/2017/420

DBA-nummer:

Algemene voorwaarden

a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.

b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.

c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooijlijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.

d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.

e) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.

f) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.

g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: B/2017/420.

DBA-nummer:

EPB-nummer: 41081-G-2017-462

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED], ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 28/12/2017, werd ontvangen op 28/12/2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26/01/2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Wijnhuizestraat 138 en met als kadastrale omschrijving Zottegem 6 Afd/Erwetegem, Sectie B, nr. 0354 G.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een carport.

Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het aanbouwen van een carport (31,5m²) aan de rechterzijde van een bestaande woning in een landelijke omgeving.

De omgeving wordt vooral gekenmerkt door open bebouwingen.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De aanvraag is strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften, om volgende reden(en):
Gelegen in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling d. d. 29/3/1993 met als ref. nr. 1168/93.
De verkaveling legt volgende voorwaarde op "de bouwvrije zijdelingse strook bedraagt minstens 4m. voor lot 1".
- Het afwijkingsvoorstel (art. 4.4.1. VCRO) is inhoudelijk aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria:
 - o het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning;
 - o de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd;
 - o de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 02/2/2018 tot 3/03/2018 .
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaaft het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.
- De plaatsing van een carport in de zijdelingse strook, op 1m. van de perceelsgrens is geen uitzondering en zorgt voor geen nadelige effecten op de goede nabuurschap.

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen treedt het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bij.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief 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.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- De regenwaterafvoer van het dak van de carport via regenwaterput af te voeren en aan te sluiten op openbare riolering.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen 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.

11. Stedenbouwkundige vergunning - formulier I (DBA) -

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen;

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk bouwdoosnummer: B/2017/386

DBA-nummer: DBA_2017061121

Algemene voorwaarden

a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.

b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.

c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.

d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.

e) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.

f) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.

g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: B/2017/386.

DBA-nummer: DBA_2017061121

EPB-nummer: 41081-G-DBA_20170611212017-427

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED]
[REDACTED] ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 27/12/2017, werd ontvangen op 27/12/2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16/01/2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Provinciebaan en met als kadastrale omschrijving Zottegem 9 Afd/Velzeke-Rud., Sectie B, nrs. 1175 S, 1175 V, 1176 B 02, 1176 H 2.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van 6 woningen + 6 carports/bergingen + aanleggen van een toegangsweg na slopen bestaande bebouwingen.

Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het bouwen van 6 woningen (4 gesloten en 2 HOB met 2 bouwlagen + zadeldak) en 6 bijhorende bergingen-carports en het aanleggen van een achterliggende garageweg na het slopen van bestaande bebouwingen.

Het terrein maakt deel uit van een woonlint langs een steenweg (gewestweg N46), buiten de dorpskern van Velzeke. In dit woonlint komen verspreid ook andere functies voor (o.a. handel, diensten, horeca,...).

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied met landelijk karakter), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Externe adviezen:

- Afd. Wegen en Verkeer – District Oudenaarde bracht op 06/02/18 een ongunstig advies uit: 'Het ontwerp dient bezoekersparking te voorzien op eigen terrein. De parking dient te worden bereikt via de Slachthuisstraat' (en de eigen garageweg).

Het ontwerp werd in die zin door de architect aangepast. Deze aanpassing behelst evenwel enkel de (inplanting van de) carports-bergingen en parkeerplaatsen in de achtertuinstrook; aan de woningen en de achterliggende toegangsweg hoefde niets gewijzigd.

Er worden nu achteraan tussen de 2 groepjes carports ook 4 parkeerplaatsen in grasdallen voor bezoekers voorzien, die ontsloten worden via een voetweg (dolomietpad) naar de Provinciebaan, tussen de 2 HOB'en. Daarop heeft AWW per mail van 05/04/2018 gunstig advies gegeven.

Aangezien deze aanpassingen slechts een beperkte wijziging van het originele plan inhouden; dat ze duidelijk en eenduidig op een bijkomend plan aangeduid zijn; dat het eerder de (inplanting van) aanhorigheden, bijgebouwen en omgevingsaanleg betreft en dat dit dus eerder bijkomstigheden dan de hoofdzaak betreft; dat daarmee tegemoet gekomen wordt aan het advies van AWW; dat de aanpassing bovendien geen negatieve impact heeft op aanpalende eigendommen; dat er tijdens het openbaar onderzoek trouwens geen bezwaarschriften zijn ingediend; dat de aanpassing om al deze redenen bijgevolg mee goedgekeurd kan worden in de huidige vergunning.

- Nutsmaatschappijen:
 - o Farys d.d. 30/01/2018: drinkwater en gemengde riolering aanwezig
 - o Proximus d.d. 13/02/18: infrastructuur aanwezig;
 - o Telenet d.d. 19/01/18: aanpassing/uitbreiding infrastructuur vereist (cfr. offerte)
 - o Eandis d.d. 28/02/18: elektriciteit aanwezig; uitbreiding gasnet vereist

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 26/01 tot 24/02/18.
- Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- In de omgeving komen diverse bebouwingstypes (OB/HOB/gesloten bebouwing) voor. Rechts aanpalend aan het bouwterrein bevindt zich een woning met bijgebouw tot tegen de perceelsgrens; hiertegen kan worden aangebouwd. De bestaande woning nr. 177 kan in de toekomst uitgebreid of vervangen worden tot een volwaardige gesloten bebouwing op 2 bouwlagen. Links dient na sloping van de bestaande verouderde woning nr. 181 evident opnieuw aangebouwd te worden aan de wachtmuur van woning nr. 183. Om een al te zware opeenvolging van gesloten bebouwingen te vermijden wordt de rij halfweg onderbroken door 2 HOB'en. Dit is ruimtelijk verantwoord en brengt het project in overeenstemming met de omgeving.
- Hiervan wordt tevens gebruik gemaakt om een voetgangersdoorgang naar achteren te creëren, o.a. ter ontsluiting van 4 parkeerplaatsen voor bezoekers. Alle voorziene woningen worden bijkomend via een garageweg vanop de Slachthuisstraat langs achter ontsloten om aldaar (per 3) gekoppelde carports-bergingen toegankelijk te maken.
- Door combinatie van deze maatregelen wordt de parkeerdruk op de Provinciebaan binnen de perken gehouden en wordt tevens het aantal op- en afrijdende bewegingen geconcentreerd ter hoogte van de Slachthuisstraat i.p.v. bij iedere individuele woning. Dit komt ten goede aan de verkeersveiligheid. Er komt aldus geen conflict met de herinrichtingsplannen voor de Provinciebaan.

- De ontworpen woningen zijn elk voldoende ruim en kwalitatief ontworpen en beschikken elk over een eigen buitenruimte (tuin), berging en carport, zodat ze voldoende leefbaar geacht worden.
- De kleine verspringingen in de voorgevels zorgen voor voldoende variatie en een minder monolithisch geheel in het straatbeeld.
- Vormgeving en materiaalgebruik (grijze gevelsteen, antraciet dakpan) zijn in harmonie met deze van de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + infiltratievoorziening bij elke woning, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

MER-toets

- Van het voorliggend project worden luidens de bijgevoegde mer-screeningnota, waarvan de conclusies hier bijgetreden worden, geen significante negatieve effecten verwacht op het natuurlijk milieu (water, bodem, lucht, geur, geluid, natuur,...).

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen treedt het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bij.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief 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.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De achterliggende 6 carports-bergingen, **4 parkeerplaatsen en omgevingsaanleg (voetpad naar voorzijde) worden mee vergund volgens aangepast plan.**

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het (aangepast) ontwerp strikt te volgen;
- De adviezen van de nutsmaatschappijen strikt in acht te nemen;
- Het advies van de Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen strikt in acht te nemen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via (individuele) septische putten (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer (per woning) via regenwaterput (van min. 7.500 l), voorzien van een **pomp** voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien (per woning) met een capaciteit van min. 2.500 l en een infiltratieoppervlakte van min. 4,16 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden **op min. 4 m afstand der gebouwen** (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan **te** leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Nieuwe rioolaansluitingen te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in **zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de** staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen links / rechts zonder **het** akkoord van de aanpalende buur;
- De vrijstaande delen der zijgevels waterdicht af te werken met schaliën volgens de regels der kunst;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links / rechts waterdicht af te werken **volgens** de regels der **kunst**;
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;
- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;
- Alle **niet-herbruikbaar** afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;

- De nodige voorzorgen te nemen qua stabiliteit en een bouwfysisch verantwoorde bescherming van de vrijgekomen mandelige muren;

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen 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.

12. Stedenbouwkundige vergunning - formulier I (DBA) - [REDACTED].

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen;

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk bouwdoossinummer: B/2017/387

DBA-nummer: DBA_2017061143

Algemene voorwaarden

- a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.
- c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.
- e) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.
- f) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.
- g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: B/2017/387.

DBA-nummer: DBA_2017061143

EPB-nummer: 41081-G-DBA_20170611432017-428

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED], ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 27/12/2017, werd ontvangen op 27/12/2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16/01/2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Provinciebaan 193 en met als kadastrale omschrijving Zottegem 9 Afd/Velzeke-Rud., Sectie B, nrs. 1175 S, 1175 V, 1176 B 02, 1176h 2.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van 8 woning + 8 carports/bergingen na slopen bestaande bebouwingen.

Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het bouwen van 8 woningen (5 gesloten en 3 HOB met 2 bouwlagen + zadeldak) en 8 bijhorende bergingen-carports (achteraan te ontsluiten via een garageweg) na het slopen van bestaande bebouwingen, op de hoek met de Slachthuisstraat.

Het terrein maakt deel uit van een woonlint langs een steenweg (gewestweg N46), buiten de dorpskern van Velzeke. In dit woonlint komen verspreid ook andere functies voor (o.a. handel, diensten, horeca,...).

Het dossier werd gelijktijdig ingediend met een gelijkaardig project voor 6 woningen, iets verderop, op naam van [REDACTED]. De aanleg van de achterliggende garageweg maakt deel uit van dat dossier (ref. 2017/386).

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied met landelijk karakter), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Externe adviezen:

- Afd. Wegen en Verkeer – District Oudenaarde bracht op 06/02/18 een ongunstig advies uit: 'Het ontwerp dient bezoekersparking te voorzien op eigen terrein. Bij voorkeur 1 gezamenlijke parking (...)'.
Het ontwerp werd in die zin door de architect aangepast. Deze aanpassing behelst evenwel enkel de (inplanting van de) carports-bergingen en parkeerplaatsen in de achtertuintrook; aan de woningen en de achterliggende toegangsweg hoefde niets gewijzigd.

Er worden nu links achteraan, langsheen de Slachthuisstraat ook 4 parkeerplaatsen in grasdallen voor bezoekers voorzien. Dit gaat wel ten koste van de tuinoppervlakte bij woning 2, die echter nog een voldoende ruim tuintje overhoudt, vergelijkbaar met dat van woning 1. Daarop heeft AWV per mail van 26/02/2018 gunstig advies gegeven.

Er worden nu links achteraan, langsheen de Slachthuisstraat ook 4 parkeerplaatsen in grasdallen voor bezoekers voorzien. Dit gaat wel ten koste van de tuinoppervlakte bij woning 2, die echter nog een voldoende ruim tuintje overhoudt, vergelijkbaar met dat van woning 1. Daarop heeft AWV per mail van 26/02/2018 gunstig advies gegeven.

Aangezien deze aanpassingen slechts een beperkte wijziging van het originele plan inhouden; dat ze duidelijk en eenduidig op een bijkomend plan aangeduid zijn; dat het eerder de (inplanting van) aanhorigheden, bijgebouwen en omgevingsaanleg betreft en dat dit dus eerder bijkomstigheden dan de hoofdzaak betreft; dat daarmee tegemoet gekomen wordt aan het advies van AWV; dat de aanpassing bovendien geen negatieve impact heeft op aanpalende eigendommen; dat er tijdens het openbaar onderzoek trouwens geen bezwaarschriften zijn ingediend; dat de aanpassing om al deze redenen bijgevolg mee goedgekeurd kan worden in de huidige vergunning.

- Nuttsmaatschappijen:
 - o Farys d.d. 30/01/2018: drinkwater en gemengde riolering aanwezig
 - o Proximus d.d. 13/02/18: infrastructuur aanwezig;
 - o Telenet d.d. 19/01/18: aanpassing/uitbreiding infrastructuur vereist (cfr. offerte)
 - o Eandis d.d. 28/02/18: elektriciteit aanwezig; uitbreiding gasnet vereist

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 26/01 tot 24/02/18.
- Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- In de omgeving komen diverse bebouwingstypes (OB/HOB/gesloten bebouwing) voor. Links van het bouwterrein bevindt zich de Slachthuisstraat. Rechts dient aangebouwd te worden aan de wachtmuur van een bijgebouw bij woning nr. 189. Om een al te zware opeenvolging van gesloten bebouwingen te vermijden wordt de rij t.h.v. woningen 6 en 7 onderbroken d.m.v. 2 HOB'en. Dit is ruimtelijk verantwoord en brengt het project in overeenstemming met de omgeving.
- Alle voorziene woningen worden bijkomend hetzij via de Slachthuisstraat (woningen 1 en 2), hetzij via een garageweg vanop de Slachthuisstraat (woningen 3 t.e.m. 8) langs achter ontsloten om aldaar gekoppelde carports-bergingen toegankelijk te maken.
- Door combinatie van deze maatregelen wordt de parkeerdruk op de Provinciebaan binnen de perken gehouden en wordt tevens het aantal op- en afrijdende bewegingen geconcentreerd ter hoogte van de Slachthuisstraat i.p.v. via aparte opritten bij iedere individuele woning. Dit komt ten goede aan de verkeersveiligheid. Er komt aldus geen conflict met de herinrichtingsplannen voor de Provinciebaan.
- De ontworpen woningen zijn elk voldoende ruim en kwalitatief ontworpen en beschikken elk over een eigen buitenruimte (tuin), berging en carport, zodat ze voldoende leefbaar geacht worden.
- De kleine verspringingen in de voorgevels zorgen voor voldoende variatie en een minder monolithisch geheel in het straatbeeld.
- Vormgeving en materiaalgebruik (grijze gevelsteen, antraciet dakpan) zijn in harmonie met deze van de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + infiltratievoorziening bij elke woning, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

MER-toets

- Van het voorliggend project worden luidens de bijgevoegde mer-screeningnota, waarvan de conclusies hier bijgetreden worden, geen significante negatieve effecten verwacht op het natuurlijk milieu (water, bodem, lucht, geur, geluid, natuur,...).

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen treedt het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bij.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief 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.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De achterliggende 8 carports-bergingen, **4 parkeerplaatsen en omgevingsaanleg worden mee vergund volgens aangepast plan.**
- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het (aangepast) ontwerp strikt te volgen;
- De adviezen van de nutsmaatschappijen strikt in acht te nemen;
- Het advies van de Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen strikt in acht te nemen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via (individuele) septische putten (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer (per woning) via regenwaterput (van min. 7.500 l), voorzien van een **pomp** voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien (per woning) met een capaciteit van min. 2.500 l en een infiltratieoppervlakte van min. 4,16 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden **op min. 4 m afstand der gebouwen** (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan **te** leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Nieuwe rioolaansluitingen te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;

- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in **zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de** staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen links / rechts zonder **het** akkoord van de aanpalende gebuur;
- De vrijstaande delen der zijgevels waterdicht af te werken met schaliën volgens de regels der kunst;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links / rechts waterdicht af te werken **volgens** de regels der **kunst**;
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;
- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;
- Alle **niet-herbruikbaar** afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;
- De nodige voorzorgen te nemen qua stabiliteit en een bouwfysisch verantwoorde bescherming van de vrijgekomen mandelige muren;

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen 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.

13. Stedenbouwkundige vergunning - formulier I (DBA) [REDACTED].

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;

- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen;

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk bouw dossiernummer: B/2017/401

DBA-nummer: DBA_2017051479

Algemene voorwaarden

a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.

b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.

c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.

d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.

e) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.

f) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.

g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: B/2017/401.

DBA-nummer: DBA_2017051479

EPB-nummer: 41081-G-DBA_20170514792017-442

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED]
[REDACTED] ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 21/12/2017, werd ontvangen op 21/12/2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16/01/2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Faliestraat 24 en met als kadastrale omschrijving Zottegem 6 Afd/Erwetegem, Sectie D, nr. 0107 G.

Het betreft een aanvraag tot het uitbreiden woning +plaatsen van carport.

Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van een halfopen ééngezinswoning.

De bestaande bebouwing, met een totale bouwdiepte van 14,17m en een breedte over het linkerdeel van het terrein van 8,95m wordt deels afgebroken. Het betreft onder meer het rechtse gedeelte van het aan de straat gelegen hoofdgebouw. De nieuwe breedte van dit gedeelte wordt hierdoor 6,25m. In de hierdoor gecreëerde open ruimte ter hoogte van de rooilijn wordt een carport gerealiseerd voor 2 wagens, met een geïntegreerde nieuwe ingang. Verder worden ter hoogte van de bestaande achterbouw nog alle kleine bijgebouwen, zoals garage, toilet en berging afgebroken. Hierdoor wordt de totale bouwdiepte van de bestaande toestand gereduceerd tot 13,19m.

Zowel de bestaande voorbouw als de bestaande achterbouw worden deels opgehoogd. De kroonlijsthoogte van het voorgebouw wordt opgehoogd van 5,95m naar 7.00m en vindt naadloos aansluiting bij de kroonlijst van de aanpalende linkerbuur (Faliestraat 22). De kroonlijsthoogte van de bestaande achterbouw wordt opgehoogd van 5,60m naar een kroonlijsthoogte van 6,55m.

Ter hoogte van de bestaand achterbouw wordt een uitbouw gerealiseerd die aansluiting maakt met de perceelgrens met de rechterbuur (Faliestraat 26). De kroonlijsthoogte van deze uitbreiding bedraagt, naar analogie met de nieuwe kroonlijsthoogte van de bestaande voorbouw 7,00m.

De bestaande bebouwing wordt ontdaan van zijn gevelmetselwerk, geïsoleerd en opnieuw voorzien van gevelmetselwerk.

De verbouwingswerken gaan gepaard met het aanleggen van een regenwaterput, infiltratievoorzieningen en septische put in de zijtuin-voortuin (onder de carport).

Het perceel maakt deel uit van de dicht bebouwde dorpskern van Sint-Maria-Oudenhove.

In de omgeving komen hoofdzakelijk ééngezinswoningen voor onder de vorm van gesloten bebouwingen. De woning aan de linker zijde (Faliestraat 22) bestaat uit een gesloten bebouwing, waartegen de woning (halfopen bebouwing) van de aanvrager is gebouwd. Aan de rechter zijde is een perceel gelegen met een gesloten bebouwing (wachtgevel op de perceelsgrens, Faliestraat 26).

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Externe adviezen:

- Afd. Wegen en Verkeer – District Oudenaarde werd op 16/01/2018 aangeschreven om advies te geven op voorliggend dossier. De adviesinstantie heeft, binnen het termijn van 30 dagen, geen advies uitgebracht.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 26/01/2018 tot 24/02/2018.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Aan de straatzijde wordt het hoofdgebouw aan de rechter deel afgebroken om in de vrijgekomen ruimte een carport en de (nieuwe) ingang tot de woning te voorzien. De verbouwingen voorzien een verantwoorde aansluiting met de bebouwing van de linker buur. De kroonlijsthoogte van het voorgebouw wordt opgehoogd van 5,95m naar 7,00m en vindt zo naadloos aansluiting bij de kroonlijst en dakhelling van de aanpalende linker buur.

De huidige bijgebouwen worden gesloopt en aan de achtergevel zal een gesloten aanbouw worden opgetrokken die zich uitstrekt over de volledige breedte van het perceel, grenzend aan beide burens. De aanvraag voorziet een aanbouw met een bouwhoogte van circa 6,55m en 7,00m. De scheidingsmuren ten opzichte van het linker perceel (Faliestraat 22, 5,60m) en ten opzichte van het rechter perceel (Faliestraat 26) worden hiervoor opgetrokken. Een bouwhoogte van circa 6,55m en 7,00m zijn heden ten dage gebruikelijke bouwhoogtes voor achterbouwen (bestaande uit twee bouwlagen). De aanbouw van de rechter buur heeft eveneens een gelijkaardige bouwhoogte (7,00m) gebouwd tegen zijn rechter buur (Faliestraat 28).

De bouwdiepte wordt gereduceerd van circa 25m naar 12,50m. De uitbouw tegen de rechter buur heeft een bouwdiepte van 6,00m en realiseert ter hoogte van de aansluiting met de rechter buur een totale bouwdiepte van 12,50m, hetgeen overeenstemt met de bouwdiepte op de verdieping van dezelfde rechter buur.

De voorgestelde werkzaamheden leiden tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.

- De verbouwingen en de uitbreiding komen de leefbaarheid van de woning ten goede. De constructies worden bijgevolg niet abnormaal storend of hinderlijk geacht, ondanks de beperkte verruiming van de bouwdiepte en bouwhoogte t.o.v. het linker en rechter perceel.

- De vormgeving (achterbouw met plat dak, aansluiting van de kroonlijst en dakhelling op de linker buur, ...) en materiaalgebruik (metselwerk donkergrijs gekaleid, houten beplanking bruin-grijs, blauwe hardsteen, aluminium zwart schrijnwerk, ...) zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving. Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen treedt het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bij.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief 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.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;

- De toiletwaterafvoer ('zwart water') + afvalwaterafvoer ('grijs water') via septische put (min. 3000 l tot 5 IE + 600 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 1756,5 l en een infiltratieoppervlakte van min. 2,81 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag **niet dieper dan 80 cm** onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden **op min. 4 m afstand der gebouwen** (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke **aanvraag** te hebben ingediend **bij FARYS**: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- Kroonlijst en dakhelling aan te sluiten aan het nevenstaande gebouw links;
- De vrijstaande delen der zijgevels waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- **De** aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links / rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- Rekening te houden met de bepalingen van art. 675-680 **van het Burgerlijk Wetboek inzake "Uitzichten** op het eigendom van de nabuur";
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;
- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af **te** voeren, conform de **VLAREMA-wetgeving**; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen 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.

14. Stedenbouwkundige vergunning - formulier I (DBA) - [REDACTED].

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen;

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk bouw dossiernummer: B/2017/377

DBA-nummer: DBA_2017062349

Algemene voorwaarden

a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.

b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.

c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooijlijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.

d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.

e) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.

f) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.

g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: B/2017/377.

DBA-nummer: DBA_2017062349

EPB-nummer: 41081-G-DBA_20170623492017-418

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED]
[REDACTED] ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 31/12/2017, werd ontvangen op 31/12/2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16/01/2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Zuidstraat 65 en met als kadastrale omschrijving Zottegem 1 Afd/Zottegem, Sectie A, Nr(S) 0786e 3

Het betreft een aanvraag tot het regulariseren van een verbouwing café + woning naar 2 appartementen.

Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag betreft de regularisatie van een verbouwing en functiewijziging (*reeds doorgevoerd door een vorige eigenaar*) van café + woning naar 2 appartementen gelegen op de hoek van de Zuidstraat en de Meerlaan. Uit het dossier blijkt dat er slechts 1 garage is.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Externe adviezen:

- Gelet op de ligging langs een gewestweg, doch overwegende dat het een regularisatie betreft van werken aan de binnenkant van de bestaande woning, , die bijgevolg geen invloed hebben op de rooilijn, werd geen advies ingewonnen van de Afd. Wegen en Verkeer – District Oudenaarde.
- De Brandweer bracht op 21 januari '18 advies uit, dit advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.
Naar aanleiding van dit advies heeft de architect de nodige aanpassing gedaan op plan. Dit aangepast plan werd ons per mail bezorgd op 18/04/18. Het betreft een detailaanpassing om tegemoet te komen aan het betrokken advies en die aldus mee kan worden goedgekeurd.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 21/01/2018 tot 19/02/2018.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- In deze stedelijke omgeving komen naast eengezinswoningen ook reeds verschillende meergezinswoningen voor.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen treedt het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bij.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief 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.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Conform de gemeentelijke bouwverordening op parkeerplaatsen d.d. 12/05/1986 en het gemeentelijk belastingsreglement op ontbrekende parkeerplaatsen d.d. 19/12/2007 is in dit geval een belasting van $1 \times 5.000 = \underline{5000 \text{ euro}}$ verschuldigd;
- Het ontwerp strikt te volgen rekening houdend met het door de architect aangepaste plan in gevolge het advies van de brandweer;
- Het advies van de brandweer strikt in acht te nemen (**rookluik** te plaatsen conform aangepast plan);
- Het **voetpad** en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen 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.

15. Stedenbouwkundige vergunning - formulier I (DBA) - [REDACTED].

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen;

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk bouw dossiernummer: B/2017/383

DBA-nummer: DBA_2017063400

Algemene voorwaarden

a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.

b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.

c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.

d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.

e) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.

f) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.

g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: B/2017/383.

DBA-nummer: DBA_2017063400

EPB-nummer: 41081-G-DBA_20170634002017-424

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED],
[REDACTED], ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 29/12/2017, werd ontvangen op 29/12/2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19/01/2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Rijkbos en met als kadastrale omschrijving Zottegem 2 Afd/Elene, Sectie A, nrs. 0379 B, 0379 F.

Het betreft een aanvraag tot het aanleggen van een voedseltuin.

Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt een reliëfwijziging voor het uitgraven van een brede geul en het creëren van een poel als landschappelijke basisstructuur voor de vernieuwde inrichting van het terrein in het kader van 'Voedseltuinproject Rijkbos'.

De percelen zijn gelegen aan de rand van een woonwijk/woonuitbreidingsgebied vlak buiten de dorpskern van Elene. Het goed is toegankelijk vanaf Rijkbos, een secundaire weg die via 'Buke' aansluiting heeft met de N42 (Europaweg). Onmiddellijk ten noorden en ten oosten wordt de percelen geflankeerd door open agrarisch gebied (akkerland).

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- Gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, zijn de in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen principieel strijdig met de geldende voorschriften van het gewestplan (landschappelijk waardevol agrarisch gebied).
- De aanvraag is wel vergunbaar op basis van de afwijkingsbepalingen (handelingen van algemeen belang, art. 4.4.7. VCRO).

Externe adviezen:

- Duurzame Landbouwontwikkeling – Oost-Vlaanderen bracht op 20/02/2018 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

“Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw adviesaanvraag betreffende ‘Uitgraven van een brede geul en het creëren van een poel’ vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een voorwaardelijk gunstig advies.

De aanvraag betreft het uitgraven van een brede geul en het creëren van een poel voor de inrichting van een voedseltuinproject op basis van de permacultuur. In de vierkantshoeve ‘Rijkbos’ werd gestart met een sociaal-ecologisch samentuinproject dat mensen samen brengt in de gezamenlijke moestuin. Nu wenst men de huiskavel (een terrein van 1,5 ha) heraan te leggen op basis van de principes van de permacultuur. Het departement landbouw en visserij gaat akkoord met deze gevraagde reliëfwijzigingen onder de voorwaarde dat de hoofdactiviteit er het telen van planten en bloemen betreft.”

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 29/01/2018 tot 27/02/2018 .
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De voorgestelde werken of handelingen kaderen binnen een recent opgestart sociaal-ecologisch samentuinproject dat mensen samen brengt in de gezamenlijke moestuin. Wekelijks zijn tientallen mensen aan de slag in de gezamenlijke biologische moestuin. Naast specifieke doelgroepen zoals mensen met een psychische kwetsbaarheid en mensen met een beperking komen ook andere bewoners uit de omgeving mee helpen in dit project. Binnen het voedseltuinproject wordt sterk ingezet op gemeenschapsvormende activiteiten die enerzijds enkel voor de tuiniers zijn en anderzijds activiteiten waarop ook de ruimere buurt welkom is. Daarnaast ligt de nadruk ook op diversiteit, sociale mix en sociale inclusie.

De voorgestelde werken of handelingen kunnen aanzien worden in functie van de gemeenschap. Het ontwerp heeft vanwege zijn aard en omvang een beperkte ruimtelijke impact. Tevens zijn de reliëfwijziging in functie van een reeds bestaand samentuinproject. De aanvraag is hiermee vergunbaar op basis van de afwijkingsbepalingen, meer bepaald ‘Handelingen van algemeen belang’ volgens Art. 4.4.7. van de VCRO.

- De percelen vormen onderdeel uit van de huiskavel van de vierkantshoeve ‘Rijkbos’ (Rijkbos 46). De percelen zijn al jaren aan de professionele landbouw onttrokken. De aanwezige professionele landbouw komt met de voorgestelde werken of handelingen niet in het gedrang.
- Op vandaag wordt het hemelwater van de vierkantshoeve afgevoerd via de bestaande riolering van de Rijkbos. Na realisatie van de voorgestelde werken of handelingen (reliëfwijziging) wenst de aanvrager het hemelwater af te voeren naar de brede geul en poel waar deze in de bodem kan infiltreren. De voorgestelde werken of handelingen leiden tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de (bebouwde) omgeving. Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. De verharde/bebouwde oppervlakte wijzigt niet.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen treedt het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bij.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief 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.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het advies van Duurzame Landbouwontwikkeling – Oost-Vlaanderen strikt in acht te nemen;
- De bouwheer dient rekening te houden met de grondverzet-regels (hoofdstuk 13 Vlarebo). Bedoeling is hiermee de verplaatsing van bodemverontreiniging bij uitgravingen te vermijden. Wanneer bodem uit "verdachte gronden" (mogelijks verontreinigde percelen) of in grote hoeveelheden (>250 m³) wordt uitgegraven, moet de bouwheer nagaan of de uit te graven grond verontreinigd is. Dit gebeurt door een "technisch verslag" te laten opmaken door een erkend bodemsaneringsdeskundige.

De ontvanger van de uitgegraven bodem zal dan de garantie hebben dat de uitgegraven bodem zijn perceel niet vervuult. Dit gebeurt door het afleveren van een "bodembeheerrapport" door een "bodembeheerorganisatie".

Meer informatie bij OVAM <http://www.ovam.be> of tel. 015-284284;

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen 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.

16. Stedenbouwkundige vergunning - formulier I - [REDACTED].

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen;

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk bouw dossiernummer: B/2017/416

DBA-nummer:

Algemene voorwaarden

- a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.
- c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.
- e) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.
- f) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.
- g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: B/2017/416.

DBA-nummer:

EPB-nummer: 41081-G-2017-457

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED]
[REDACTED] ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 27/12/2017, werd ontvangen op 27/12/2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19/01/2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kloosterstraat 40 en met als kadastrale omschrijving Zottegem 6 Afd/Erwetegem, Sectie A, nr. 0403 R 2

Het betreft een aanvraag tot het uitbreiden van functiecategorie: categorie 9; gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen + categorie 6: dancing, restaurant, café (feestzaal) en categorie 2: verblijfsrecreatie (logies).

Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt de gedeeltelijke functiewijziging van een bestaand gebouwencomplex (voormalig klooster + school) van louter gemeenschapsvoorziening naar gemeenschapsvoorziening + verblijfsrecreatie (logies: 34 kamers) en dancing/restaurant/café (feestzaal).

De logies situeren zich op de 1^e en 2^e verdieping van de linker vleugel, dwars op de straat gericht.

Het restaurant (max. 70 zitpl.) met keuken en bar (max. 50 p.) bevindt zich op gelijkvloers niveau, in de vleugel aan straatzijde.

De kapel-feestzaal (cap. 200 p.) bevindt zich op de 1^e verdieping, in de vleugel achteraan, evenwijdig aan de straat. Dit laatste onderdeel werd nadien uit de aanvraag geschrapt (zie verder).

Het goed maakt deel uit van een woonlint in de dorpskern van Erwetegem.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied met landelijk karakter), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Externe adviezen:

- Gelet op de ligging langs een gewestweg, doch overwegende dat het werken betreft aan de achterzijde van de bestaande woning, die bijgevolg geen invloed hebben op de rooilijn, werd geen advies ingewonnen van de Afd. Wegen en Verkeer – District Oudenaarde.
- De Brandweer bracht op 20/02/2018 advies uit. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.
- *Naar aanleiding van een eerste, deels ongunstig advies van de Brandweer (d.d. 20/02/18) opteert de aanvrager om het onderdeel m.b.t. de exploitatie van de kapel als feestzaal actueel niet meer op te nemen in de huidige aanvraag.*

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 26/01/2018 tot 24/02/2018.
- Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De bestaande gebouwen worden reeds grotendeels gebruikt in functie van verschillende gemeenschapsdiensten (Kind & Gezin, CAW, OCMW, vorming...); dit gebruik is evenwel beperkt in de tijd. In het verlengde van of gekoppeld aan deze activiteiten wordt in de huidige situatie ook een restaurant en logies benut. Deze functies wenst men nu ook autonoom te laten functioneren. De bestaande gebouwen lenen zich zonder ingrijpende structurele aanpassingen tot deze functies verblijfsrecreatie en restaurant/café (feestzaal) en zorgen voor een betere benutting en invulling van het bestaande gebouwencomplex.
- Er wordt aangegeven dat men de infrastructuur, op het moment dat er geen seminars of opleidingen plaatsvinden, ook wil openstellen voor andere gelegenheden zoals vergaderingen, bedrijfspresentaties, teambuilding, babyborrels, communiefeesten, verjaardagsfeesten, e.d.
- Rekening houdend met de maximumcapaciteiten, die mede vastgelegd werden door de Brandweer, zijn dit relatief klein- tot middenschalgige activiteiten die verenigbaar geacht worden met de omgeving.
- De kamers op de verdiepingen zullen ook los van de vormingsactiviteiten als logies kunnen benut worden, hetgeen het 'ruimtelijk rendement' van deze infrastructuur verhoogt.
- Op het terrein en in de onmiddellijke omgeving is in functie van de bijkomende gebruikswijzen, voldoende parkeergelegenheid aanwezig (56 parkeerplaatsen op eigen terrein; parkeerstroken langs beide zijden van de voorliggende weg, openbare parking aan de kerk).
- Het ontwerp schaaft het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. De verharde/bebouwde oppervlakte wijzigt niet.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Het ontwerp voldoet in de mate van het technisch/bouwkundig mogelijke aan de geldende normen inzake toegankelijkheid (historisch gebouw).

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen treedt het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bij.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief 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.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Het onderdeel 'kapel – la chapelle' wordt uit de vergunning gesloten.
- Voor eventuele publiciteitsinrichtingen dient (voor zover ze vergunningsplichtig zijn) een afzonderlijke aanvraag ingediend te worden.
- Het advies van de brandweer strikt in acht te nemen (o.a. 2 brandwerende deuren te plaatsen in trappenhuis 1e verdieping); de daarin vermelde maximumcapaciteiten strikt te respecteren.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen 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.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING (P.M.)

17. Omgevingsvergunning - SH - [REDACTED].

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;

- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen.

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2018/1/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2017008689.

Algemene voorwaarden

- In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.
- Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.
- In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.
- Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2018/1/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2017008689.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Ravyts Steve-Debilde** **Virginie**, met als adres Provinciebaan 174, 9620 Zottegem.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 12-01-2018, werd ontvangen op 17-01-2018.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 01-03-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Provinciebaan 174, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD Sie C nr(s)0332 C
(VELZEKE-RUD.)

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet een uitbreiding aan de achterkant van de bestaande woning, herinrichting van de keuken met eetruimte en een overdekt terras.

In 2012 werd een aanvraag vergund voor het bouwen en uitbreiden van de woning (aan de voorkant). Er werd links een carport toegevoegd en aan de rechterkant een woonvolume bestaande uit twee bouwlagen (onderaan bureau en op het verdiep slaapruimte).

Langs beide zijden van de woningen staan er open bebouwingen, rechtover de woning zijn het vnl. halfopen bebouwingen.

Toetsing aan de regelgeving - stedenbouw

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied met landelijk karakter), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- Op 8 januari 2018 werd er verzaakt aan de voorwaarden van de verkaveling met als ref. nr. 875/81

Toetsing aan de regelgeving – milieu

- niet van toepassing

Externe adviezen:

- Gelet op de ligging langs een gewestweg, doch overwegende dat het werken betreft aan de achterzijde van de bestaande woning, die bijgevolg geen invloed hebben op de rooilijn, werd geen advies ingewonnen van de Afd. Wegen en Verkeer – District Oudenaarde.

Openbaar onderzoek:

- Over deze aanvraag diende geen openbaar onderzoek gevoerd te worden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (opportuniteit)

- Het desbetreffend perceel is na uitbreiding van de voorziene constructies voldoende ruim zodat er nog genoeg tuinzone overblijft.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Toetsing milieu (opportuniteit)

- Niet van toepassing

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het College van Burgemeester en Schepenen treedt het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar bij.

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief 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.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De afvoer van regen- en afvalwater uit te voeren overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de Vlare II-normen;
- De bestaande rioolaansluiting dient verder gebruikt te worden;
- Het **voetpad** en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen 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.

Artikel 4. De aanvrager dient rekening te houden met de bepalingen inzake verval en beroepsmogelijkheden van de omgevingsvergunning, zoals respectievelijk vermeld in art. 99 tot en met 103 en art. 52 tot en met 57 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (zie bijlage).

18. Omgevingsvergunning - SH - [REDACTED].

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen.

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2018/11/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018011635.

Algemene voorwaarden

- a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.
- c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.
- e) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.
- f) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.
- g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2018/11/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018011635.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **BVBA WONINGBOUW TRIUMPH**, met als adres Bayauxlaan 3333, 8300 Knokke-Heist.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 01-02-2018, werd ontvangen op 02-02-2018.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 02-03-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Sonseindestraat 34, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.) Sie B nr(s)0193 C

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het bouwen van een halfopen eengezinswoning. Het project bestaat uit het aanbouwen tegen een bestaande halfopen eengezinswoning. Kroonlijst en dakhelling van de bestaande woning worden volledig gevolgd.

Toetsing aan de regelgeving - stedenbouw

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied met landelijk karakter), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De aanvraag is in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften, om volgende reden(en):
 - Gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling d. d. 26/01/2015 met als ref. nr. 39/2014

Toetsing aan de regelgeving - milieu

- Niet van toepassing

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- Over deze aanvraag diende geen openbaar onderzoek gevoerd te worden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (opportuniteit)

- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Toetsing milieu (opportuniteit)

- Niet van toepassing.

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het College van Burgemeester en Schepenen treedt het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar bij.

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief 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.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- De voorwaarden en bepalingen van de goedgekeurde verkaveling strikt in acht te nemen;
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De **bouwlijn** en de pas van de vloer te laten controleren door de Technische Dienst van het stadsbestuur, uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via **septische put** (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer via **regenwaterput** (van min. 5000l), voorzien van een **pomp** voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een **infiltratiesysteem** voorzien met een capaciteit van min. 1000l en een infiltratieoppervlakte van min. 1,6m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag **niet dieper dan 80 cm** onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden **op min. 4 m afstand der gebouwen** (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer **gescheiden** tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn **gemengd** aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke **aanvraag** te hebben ingediend **bij FARYS**: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;

- Het **voetpad** en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen 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.

Artikel 4. De aanvrager dient rekening te houden met de bepalingen inzake verval en beroepsmogelijkheden van de omgevingsvergunning, zoals respectievelijk vermeld in art. 99 tot en met 103 en art. 52 tot en met 57 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (zie bijlage).

19. Omgevingsvergunning - SH - [REDACTED]

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen.

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2018/16/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018011388.

Algemene voorwaarden

- a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.
- c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.
- e) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.
- f) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.
- g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2018/16/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018011388.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Baele Karl, met als adres Hulleveld 1A, 9620 Zottegem

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 02-02-2018, werd ontvangen op 05-02-2018. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 02-03-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Hulleveld 1A, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE)	Sie A	nr(s)0679	F
ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE)	Sie A	nr(s)0671	D

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag betreft de regularisatie van een aantal (door de vorige eigenaar zonder vergunning opgerichte) constructies en bijhorende verhardingen etc. Over deze bouwmisdrijven werd PV opgemaakt onder nr. OU.66.L5.005905/2017 d.d. 04/10/2017.

Het goed is gesitueerd in de rand van een woonlint, aansluitend bij een buffergebied langs een bestaand bedrijventerrein.

Toetsing aan de regelgeving - stedenbouw

-De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (deels in buffergebied – wat betreft de bomen, deels in woongebied – wat betreft de gebouwen en constructies), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

-De aanvraag heeft hoofdzakelijk betrekking op zaken die zich situeren op lot 3, dat uit de bestaande verkaveling (ref. 2005/90) gesloten werd. Deze verkaveling is bijgevolg niet van toepassing op de aanvraag.

Toetsing aan de regelgeving – milieu

-niet van toepassing (een mestvaalt werd verwijderd).

Externe adviezen:

-Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

-Over deze aanvraag diende geen openbaar onderzoek gevoerd te worden.

-De aanpalende eigenaar(s) rechts (Sluizeken nr. 7) hebben zich schriftelijk akkoord verklaard met de aanvraag.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (opportuniteit)

-De heraanplant van in het verleden gevelde bomen werd door de vorige eigenaar nooit uitgevoerd; deze (22 hoogstammige bomen + 15 fruitbomen) zullen worden aangeplant zoals aangeduid op het inplantingsplan. Dit is ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar en verantwoord ter realisatie van de gewestplanbestemming (buffergebied t.o.v. industriegebied).

-Te regulariseren tuinhuis (nr. 1 op inplantingsplan): 33.77 m² i.p.v. de voorheen vergunde 30 m²: de afwijking is gering (3.77 m²) en verwaarloosbaar qua ruimtelijke impact op de omgeving.

-Te regulariseren wijziging overdekte open bergplaats voor hout (nr. 2) naar gesloten algemene berging: dit blijft een berging; de aard van het geborgen materiaal is van ondergeschikt belang; het betreft een normaal particulier en kleinschalig gebruik, dat als niet hinderlijk voor de omgeving wordt beschouwd. Het open of gesloten karakter is daarbij als ondergeschikt te beschouwen; de ruimtelijke impact van deze wijziging is eveneens gering/verwaarloosbaar.

-Te regulariseren tuinberging-kippenhok (nr. 3): dit betreft een kleine aanbouw (ca. 13 m²) waarover schriftelijk akkoord werd gegeven door de aanpalende eigenaars. De ruimtelijke impact ervan is eveneens gering te noemen.

-Te regulariseren tuinverharding (nr. 5): het betreft een toegangspad vanaf de achterzijde van de woning naar de betrokken bergingen en stalling: dit kan als noodzakelijke toegang beschouwd worden en is bijgevolg aanvaardbaar. Het hemelwater kan in de naastliggende grond infiltreren.

-Te regulariseren functiewijziging van afdak (machineberging) naar paardenstal: de als open afdak vergunde constructie werd gesloten en als stalling voor 2 paarden ingericht. Het bouwvolume werd niet gewijzigd. Het 'sluiten' van de open zijden is gebeurd in functie van het nieuwe gebruik als noodzakelijk onderkomen voor de dieren van de eigenaar.

-Het complex van aaneengeschakelde constructies bestaat momenteel uit een amalgaam van vormen en materialen (o.a. blote betonstenen), waardoor het geheel een nogal storende aanblik oplevert voor de omgeving; het materiaalgebruik van de gevelafwerking dient daarom meer in harmonie met elkaar gebracht te worden; alle blote betonstenen wanden dienen langs de buitenzijde bekleed te worden met houten planken, in een tint die overeenkomt met die van het bestaande schrijnwerk van het tuinhuis (donkerbruin). De bestaande (blekere) plankenbekleding van de stalling dient in dezelfde donkerbruine kleur behandeld te worden.

-Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.

-Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Toetsing milieu (opportuniteit)

-Niet van toepassing.

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

MER-toets

-Van het voorliggend project worden geen significante negatieve effecten verwacht op het natuurlijk milieu (water, bodem, lucht, geur, geluid, natuur,...).

Toegekankelijkheidstoets

-Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het College van Burgemeester en Schepenen treedt het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar bij.

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief 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.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Alle blote betonstenen wanden dienen langs de buitenzijde bekleed te worden met houten planken, in een tint die overeenkomt met die van het bestaande schrijnwerk van het tuinhuis (donkerbruin). De bestaande (blekere) plankenbekleding van de stalling dient in dezelfde donkerbruine kleur behandeld te worden. Deze werken dienen uitgevoerd te worden binnen de 6 maanden na goedkeuring van huidige vergunning.
- De voorziene heraanplanting uit te voeren tijdens het eerste plantseizoen volgend op de aflevering van de huidige vergunning.
- Ten bewijze van de heraanplanting van de bomen een **foto** ervan te bezorgen aan de Stad (met vermelding van dossiernummer af te geven aan balie of mailen via bouwinspectie@zottegem.be);
- De beplanting waar nodig d.m.v. een (tijdelijke) draadafsluiting te beschermen tegen het vee;
- Eventuele dode en/of kwijnende bomen het daaropvolgende plantseizoen te vervangen.

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen 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.

Artikel 4. De aanvrager dient rekening te houden met de bepalingen inzake verval en beroepsmogelijkheden van de omgevingsvergunning, zoals respectievelijk vermeld in art. 99 tot en met 103 en art. 52 tot en met 57 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (zie bijlage).

20. Omgevingsvergunning - SH - [REDACTED]

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;

- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen.

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2018/13/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018007377.

Algemene voorwaarden

- a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.
- c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.
- e) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.

f) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.

g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2018/13/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018007377.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **ansbeeck Christof**
Ryckaert Greet, met als adres Terrasstraat 4, 9620 Zottegem.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 01-02-2018, werd ontvangen op 02-02-2018.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 02-03-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Terrasstraat 4, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)0553	K
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)0553	L

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Er wordt een carport opgericht tussen de vergunde uitbreiding en de bestaande garage. De kroonlijsthoogte van deze carport is 3,17m, dit is dezelfde hoogte als de vergunde uitbreiding. De grondoppervlakte 23,63m². De carport zal afgewerkt worden met buitenpleisterwerk, idem als de reeds vergunde uitbreiding. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens is 10cm.

Het betreft een open bebouwing (één bouwlaag en een dak) met een vergunde uitbreiding van 2,67m tegenover de achtergevel. Deze uitbreiding doet dienst als keuken. In de woning zijn 3 slaapkamers aanwezig en 2 badkamers. Het hellend dak heeft een kroonlijsthoogte van 3,17m en een nokhoogte van 7,89. De reeds vergunde uitbreiding heeft een kroonlijsthoogte van 3,17m en zal afgewerkt worden met een plat dak. In de directe omgeving zijn gelijkaardige open bebouwing, met één bouwlaag en een dak aanwezig, in een woonlint buiten de dorpskern.

Toetsing aan de regelgeving - stedenbouw

-De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied met landelijk karakter), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Toetsing aan de regelgeving – milieu

-niet van toepassing

Externe adviezen:

-Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

-Over deze aanvraag diende geen openbaar onderzoek gevoerd te worden.

-De aanpalende buur, [REDACTED] geeft zijn schriftelijk akkoord door deze bouwaanvraag mee te ondertekenen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (opportuniteit)

-De carport zal een overdekt schakelvolumen vormen tussen de (recent uitgebreide) woning en de bestaande garage; het karakter van open bebouwing komt hierdoor echter niet fundamenteel in het gedrang. Het voorstel leidt evenmin tot een overbezetting van het terrein; er blijft voldoende tuinruimte over. Het betreft een relatief eenvoudige en kleine constructie, die slechts beperkt zichtbaar zal zijn vanop straat; de ruimtelijke impact ervan is bijgevolg gering.

-Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.

-Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.

-Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Toetsing milieu (opportuniteit)

-Niet van toepassing

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

MER-toets

-Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

-Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het College van Burgemeester en Schepenen treedt het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar bij.

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief 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.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Het ontwerp strikt te volgen gelet op het akkoord van de aanpalende eigenaar(s);
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links zonder het akkoord van de aanpalende geboor;
- De regenwaterafvoer van het dak van de carport via bestaande regenwaterput af te voeren en aan te sluiten op openbare riolering.

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen 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.

Artikel 4. De aanvrager dient rekening te houden met de bepalingen inzake verval en beroepsmogelijkheden van de omgevingsvergunning, zoals respectievelijk vermeld in art. 99 tot en met 103 en art. 52 tot en met 57 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (zie bijlage).

21. Omgevingsvergunning - SH -

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen.

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2018/18/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018008613.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2018/18/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018008613.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door VZW De Bron, voorziening voor huisvesting met dienstverlening en nazorg, met als adres Godveerdegemstraat 69, 9620 Zottegem, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 05-02-2018, werd ontvangen op 06-02-2018.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14-03-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Marie Popelinstraat 8, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 5 AFD (GODVEERDEGEM)	Sie A	nr(s)0021	
ZOTTEGEM 5 AFD (GODVEERDEGEM)	Sie A	nr(s)0016	B
ZOTTEGEM 5 AFD (GODVEERDEGEM)	Sie A	nr(s)0017	A

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Dossier betreft de nieuwbouw van een woonzorgcentrum met 36 zorgkamers, een dagverzorgingscentrum voor 15 personen en een lokaal dienstencentrum met bijhorende parking en toegangsinfrastructuur. Het nieuwe complex is via een verbindingsgang verbonden met de recent gebouwde assistentiewoningen, op een site deel uitmakend van de (verzorgings)campus ter hoogte van de Marie Popelinstraat.

Het ontwerp voorziet in een strakke hedendaagse architectuur getypeerd door 3 bouwlagen (hoofdvolume met 12,15 m hoogte) resp. lokaal 4 bouwlagen (voor technische ruimtes, hoogte 15,75 m) en hedendaagse materiaalkeuze en kleurstelling naar voorbeeld van recente bouwprojecten.

Het project voorziet in de aanleg van 21 parkeerplaatsen, waarvan 4 voor mindervaliden. Medegebruik van de parkingvoorziening van het naastliggende ziekenhuis wordt eveneens mogelijk.

Op aangeven van bouwheer-ontwerper wordt voorzien in de aanleg van (diverse) hemelwatercisternes, in functie van vormen van hergebruik (totale capaciteit 30.000 liter) alsook in de aanleg van (diverse) septische putten. Als deel van de watervoorziening wordt ook voorzien in de aanleg van een blusvijver (in functie van hulpdiensten).

Op basis van het thans vigerende VMM-zoneringsplan is het goed gelegen in 'collectief te optimaliseren buitengebied'.

Daarop bevraagd bij de dossierbehandeling laat de bouwheer weten dat voorliggend project thans nog geen verdere technische detaillering kreeg (bv. technieken in ruime zin), dat derhalve dit project uitsluitend betrekking heeft op de thans inschatbare stedenbouwkundige handelingen (in functie van actuele subsidie- en financieringsmogelijkheden). Cfr infra.

Toetsing aan de regelgeving - stedenbouw

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woonuitbreidingsgebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De aanvraag is in overeenstemming met de geldende voorschriften van RUP Lelie. Het project situeert zich binnen de perimeter van de zones 5 voor 'openbare nutsvoorzieningen' en 11 'park voor het ziekenhuis'. Het dossier bevat een puntsgewijze toetsing aan de bepalingen van het bedoelde RUP. Na evaluatie kan geconcludeerd worden tot conformiteit met bedoeld RUP.

Toetsing aan de regelgeving – milieu

- Daarop bevraagd bij de dossierbehandeling, laat de bouwheer weten dat voorliggend project thans nog geen verdere technische detaillering kreeg (bv. technieken in ruime zin), dat derhalve dit project uitsluitend betrekking heeft op de thans inschatbare stedenbouwkundige handelingen (in functie van actuele subsidie- en financieringsmogelijkheden).
- De bouwheer werd dan ook mede gedeeld dat met voorliggend dossier thans alleen uitspraak gedaan wordt over de stedenbouwkundige handelingen en dat hij bij prioriteit onderzoek moet plegen naar de vergunningsplicht inzake milieuaspecten (de zgn. 'ingedeelde inrichtingen of activiteiten - IIOA' zoals vastgelegd in de regelgeving op de omgevingsvergunning, hierbij ook rekening houdend met het concept van de milieutechnische eenheid) én dat hij – ruim voorafgaand aan de aanvang van bouwwerken – een dossier voor die IIOA dient in te dienen bij het Omgevingsloket. De bouwheer heeft zich hiermee akkoord verklaard.
- Op basis van de thans beschikbare informatie moet derhalve vastgesteld worden dat de gemeente de vergunningverlenende overheid is voor het thans voorliggende (stedenbouwkundige) dossier.

Externe adviezen:

- De Brandweerzone Vlaamse Ardennen bracht op 10 april 2018 (doch doorgestuurd 23 april 2018) een gunstig advies uit, bedoeld advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

Openbaar onderzoek:

- Over deze aanvraag diende geen openbaar onderzoek gevoerd te worden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (opportuniteit)

- Het project blijkt qua vormgeving en materiaalgebruik in harmonie met deze van bestaande gebouwen in de omgeving. Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving. Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Toetsing milieu (opportuniteit)

- Cfr rubriek 'toetsing aan de regelgeving – milieu'

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Het ontwerp voldoet aan de (specifieke) toepasselijke normering inzake toegankelijkheid.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het College van Burgemeester en Schepenen treedt het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar bij.

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief 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.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.

- Met verwijzing naar het overwegende gedeelte en de toetsing aan regelgeving milieu, wordt opgemerkt dat de voorgenomen activiteiten (door hun aard, schaal, hoeveelheid, ...) kunnen ressorteren onder de milieuvergunningsplicht, zoals geregeld in de context van de regelgeving op de Omgevingsvergunning (de zgn. 'ingedeelde inrichtingen of activiteiten – IIOA'). De bouwheer – exploitant wordt gewezen op het feit dat de voorliggende vergunning enkel de stedenbouwkundige handelingen betreft. De bouwheer – exploitant wordt opgelegd bij prioriteit onderzoek te doen naar de vergunningsplicht inzake IIOA's, hierbij ook rekening houdend met het concept van de milieutechnische eenheid én dat hij – ruim voorafgaand aan de aanvang van bouwwerken – alle passende initiatieven neemt om te voldoen aan vergunningsplicht inzake IIOA's.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het advies van de brandweerzone strikt in acht te nemen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') + afvalwaterafvoer ('grijs water') via septische put (min. 3000 l tot 5 IE + 600 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 30.000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 406.000 l en een infiltratieoppervlakte van min. 331 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen 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.

Artikel 4. De aanvrager dient rekening te houden met de bepalingen inzake verval en beroepsmogelijkheden van de omgevingsvergunning, zoals respectievelijk vermeld in art. 99 tot en met 103 en art. 52 tot en met 57 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (zie bijlage).

22. Weigering omgevingsvergunning - SH -

Bevoegdheid

Artikel 57§3 7° van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen.

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2018/20/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018014526.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2018/20/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018014526.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door mevrouw De Cuyper Anne-Marie, met als adres Sonseindestraat 32A, 9620 Zottegem.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 08-02-2018, werd ontvangen op 09-02-2018.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 06-03-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Sonseindestraat 144, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD Sie B nr(s)0354 S 2
(VELZEKE-RUD.)

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt de inplanting van een carport van 6 op 6 m links vooraan in de voortuinstrook bij de bestaande vrijstaande eengezinswoning.

Het goed maakt deel uit van goedgekeurde niet vervallen verkaveling in een landelijk woonlint buiten de dorpskern.

Toetsing aan de regelgeving - stedenbouw

-De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied met landelijk karakter), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

-De aanvraag is strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften (d.d. 01/06/1966, ref. 10.252.525): 'evt. afzonderlijke garages zijn in te planten op min. 20 m achter de voorbouwlijn; de voortuinstrook zal min. 5 m diepte bedragen; in de voortuinen geen beplantingen wel heesters en gras zijn toegelaten.'

Toetsing aan de regelgeving – milieu

-Niet van toepassing

Externe adviezen:

-Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

-Over deze aanvraag diende geen openbaar onderzoek gevoerd te worden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (opportuniteit)

-De inplanting van de voorgestelde constructie in de voortuinstrook is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Voor de voorbouwlijn van de woning kunnen geen constructies van die aard vergund worden. Deze zouden immers de door de verkaveling beoogde en de nog steeds na te streven uniformiteit qua voorbouwlijn in het straatbeeld aantasten. Het is niet wenselijk op dit vlak precedents te scheppen.

-Het ontwerp schaadt het karakter van de bebouwde omgeving.

-Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening in het gedrang.

Toetsing milieu (opportuniteit)

-Niet van toepassing

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

MER-toets

-Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

-Niet van toepassing.

Conclusie:

Ongunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het College van Burgemeester en Schepenen treedt het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar bij.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 3. De aanvrager dient rekening te houden met de bepalingen inzake de beroepsmogelijkheden van de omgevingsvergunning, zoals vermeld in art. 52 tot en met 57 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (zie bijlage).

Koen Codron
stadssecretaris

Jenne De Potter
burgemeester-voorzitter