

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

VERGADERING VAN 21 JANUARI 2019

Aanwezig:

Jenne De Potter, burgemeester-voorzitter,
Evelien De Both, Leen Goossens, Lieselotte De Roover, Matthias Diependaele, Brecht Cassiman, schepenen,
Koen Codron, algemeen directeur.

Afwezig:

Peter Vansintjan, schepen van rechtswege.

Het verslag van de vorige zitting wordt na lezing goedgekeurd.

SPONSORING EN FONDSSENWERVING

1. Handicap International Asbl-Vzw. Fondsenwerving.

Het College verleent Handicap International Asbl-Vzw, Gewijde-Boomstraat 44 bus 1, 1050 Brussel, toestemming tot het organiseren van een fondsenwervingsactiviteit op het grondgebied van Zottegem tijdens het jaar 2019.

CONTRACTEN, BESTELBONS

2. Goedkeuren bestelbons.

Het College keurt de bestelbons nrs. 2018/2620 tot en met 2018/2626 en 2019/30 tot en met 2019/97 goed.

BELASTINGEN EN RETRIBUTIES MET BETREKKING TOT HET GEBRUIK VAN HET OPENBAAR DOMEIN OF VAN DE ERLANGS GELEGEN INSTALLATIES

3. Vaststelling en uitvoerbaarverklaring kohier gemeentelijke belasting op het gebruik van de openbare weg, aanslagjaar 2019 - generatie 1.

Bevoegdheid

Art. 56, §1 en §3, 3° van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

Het decreet van 30 mei 2008, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Gemeentelijk belastingreglement van 21 december 2015 op het gebruik van de openbare weg.

Verwijzingsdocumenten

Het ontwerpkoher op het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2019 - generatie 1.

Verantwoording

Aan de hand van de vergunningen voor inname openbare weg, verleend door de dienst Openbare werken van Stad Zottegem, is de dienst financiën, op basis van artikel 2 van het belastingreglement waarin de grondslagen zijn vastgelegd, overgegaan tot het inkohieren van het gebruik op de openbare weg voor het aanslagjaar 2019.

Het ontwerpkoher voor het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2019 – generatie 1 wordt ter vaststelling en uitvoerbaarverklaring voorgelegd voor een totaalbedrag van 662,00 euro.

Het belastingkoher omvat 11 artikels.

Financiële aspecten

De financieel directeur onderzocht de wettigheid en regelmatigheid van deze voorgenomen verbintenis in het kader van interne controle.

De ontvangsten van dit belastingkoher zijn voorzien in het exploitatiebudget binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2019, op volgende budgetsleutel:

Beleidsdomein	ALGFIN	Algemene financiering
Beleidsitem	002000	Fiscale aangelegenheden
Algemene rekening	7369900	Belasting op inname openbare weg
Krediet	50.000,00	

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college stelt het belastingkoher op het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2019 - generatie 1 vast en verklaart het uitvoerbaar voor een totaalbedrag van 662,00 euro. Het belastingkoher omvat 11 artikels.

INSTALLATIES VAN FOORREIZIGERS EN CIRCUSSEN (OOK OP PRIVÉ TERREIN)

4. Circus Pepino. Standplaats.

Het College beslist de vergunning die op 11 juni 2018 verleend werd aan Circus Pepino, p.a. [REDACTED] [REDACTED], voor het innemen van een standplaats op het onderste gedeelte van de parking van de Bevegemse Vijvers uit te breiden. De standplaats mag ingenomen worden van woensdag 27 februari 2019 tot en met maandag 11 maart 2019 (in plaats van maandag 4 maart 2019 tot en met maandag 11 maart 2019).

TOEGESTANE SUBSIDIES EN TEGEMOETKOMINGEN. STAATSSTEUNEN

5. Toekenning van een stedelijke subsidie. Diftar. [REDACTED].

Bevoegdheid

Artikel 56, §2 van het Gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Bewijsstukken containerpark en storting Partena.

Verantwoording

[REDACTED] vraagt een stedelijke subsidie n.a.v. het gebruik van het containerpark.

Het subsidiebedrag bedraagt [REDACTED]

Deze aanvraag voldoet aan de voorwaarden.

Financiële aspecten

De financieel directeur onderzocht de wettigheid en regelmatigheid van deze voorgenomen verbintenis in het kader van interne controle.

De uitgave voor deze subsidie is voorzien in het exploitatiebudget binnen de nieuwe beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2019 op budgetcode:

Beleidsdomein	WELSOC	Welzijn en sociaal
Beleidsitem	090000	Sociale bijstand
Kostenplaats	RES012	Subsidies voor gebruik containerpark
Algemene rekening	649210	Werkingsubsidie aan gezinnen
Actieplan	-	-
Actie	-	-
Krediet	15.000,00 euro	
Toegekende subsidie	[REDACTED]	

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Dat de subsidie ten bedrage van [REDACTED] wordt verleend aan mevrouw Mariette De Vos en kan gestort worden op rekeningnummer [REDACTED]

PLASTISCHE KUNSTEN

6. SABK. Principiële toelating voor het gebruik van accommodatie Trapstraat 43.

Het College gaat akkoord dat het LOSS – Kunstenfestival, van vrijdag 10 mei 2019 tot en met zondag 12 mei 2019 onder meer zal doorgaan in de lokalen van het gebouw Trapstraat 43.

Dit onder permanent toezicht van het academiepersoneel.

FEESTZALEN

7. Stedelijke ontmoetingscentra. Sleutels.

Ingevolge de vaststelling van misbruik van de sleutels van de stedelijke ontmoetingscentra Oombergen, Grotenberge, Godveerdegem en Sint-Goriks-Oudenhove beslist het College de toegang tot deze zalen uit te rusten met sloten met sleutelplan.

PARKEN EN BIJGEBOUWEN. SERRES (DE BIJHORIGHEDEN INBEGREPEN)

8. Beislovenpark: aanleg van een milieu-educatief park. Goedkeuring voorlopige oplevering.

Bevoegdheid

Artikel 56, §3, 4° van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen.

De wet van 15 juni 2006 betreffende de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten.

De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten.

Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.

Het koninklijk besluit van 15 juli 2011 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren.

Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken.

Verwijzingsdocumenten

Het collegebesluit van 19 december 2016 betreffende de goedkeuring van de gunning van de opdracht "Beislovenpark: aanleg van een milieu-educatief park" aan Landschapsbeheer Vlaamse Ardennen vzw, Veemarkt 27 te 9600 Ronse tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van 77.998,73 euro inclusief 21% btw.

Het collegebesluit van 19 november 2018 betreffende de goedkeuring van vorderingsstaat 3 – eindstaat voor de opdracht “Beislovenpark: aanleg van een milieu-educatief park” voor een eindbedrag van 87.804,94 euro incl. btw.

Proces verbaal van voorlopige oplevering van 9 januari 2019.

Verantwoording

De uitvoering is gebeurd overeenkomstig de lastvoorwaarden vastgelegd in het bestek met nr. 2016/039.

De aannemer Landschapsbeheer Vlaamse Ardennen vzw, Veemarkt 27 te 9600 Ronse heeft aan zijn verplichtingen voldaan waardoor de werken voorlopig kunnen opgeleverd worden.

De eerste helft van borgtocht van 3.230,00 euro mag worden vrijgegeven.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. De opdracht “Beislovenpark: aanleg van een milieu-educatief park” wordt voorlopig opgeleverd.

Artikel 2. De eerste helft van de borgtocht van 3.230,00 euro mag worden vrijgegeven.

PARKINGS GELEGEN BUITEN DE OPENBARE WEG

9. Toegang bouwwerf Sint-Andriessteenweg [REDACTED].

Bevoegdheid

Artikel 56 §2 van het gemeentedecreet.

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Mailbericht van [REDACTED]

Verkavelingsplan.

Foto's.

Verantwoording

[REDACTED] eigenaar van een bouwgrond gelegen aan de Sint-Andriessteenweg [REDACTED] heeft een toegangsprobleem tot zijn bouwwerf. Het is zo dat grote voertuigen zoals betonmolens, vrachtwagens met bouwmaterialen de werf niet kunnen bereiken door een te korte bocht in de private weg naar de Sint-Andriessteenweg. Volgens de aankoopakte van de grond was het voorzien om de bouwwerf te bereiken via de openbare parking aan de Sint-Andriessteenweg maar die is ondertussen nieuw aangelegd en er een afsluiting geplaatst tegen de perceelsgrens met de private weg.

_____ vraagt om zijn bouwwerf te kunnen bereiken via de openbare parking aan de Sint-Andriessteenweg, om de afsluiting open te maken en de trottoirbanden weg te nemen over een lengte van ca. 4,00 meter.

_____ zal op zijn kosten een plaatsbeschrijving van het openbaar domein opmaken, de duurtijd van de werken beperken tot 1 jaar en geen materialen op de openbare parking stapelen.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Toestemming wordt verleend aan _____ om de bouwwerf gelegen aan de Sint-Andriessteeweg _____ te kunnen bereiken via de openbare parking van de Sint-Andriessteenweg, om de afsluiting open te maken en de trottoirbanden weg te nemen over een lengte van ca. 4,00 m.

Artikel 2. De kostprijs van de werken nodig voor het bereiken van de bouwwerf en de plaatsbeschrijving zijn ten laste van _____

Artikel 3. De duurtijd van de bouwwerken wordt beperkt tot maximum 1 jaar en er mogen geen materialen op de openbare parking worden gestapeld .

Artikel 4. Na het uitvoeren van de bouwwerken zijn de kosten van de eventuele aangebrachte schade aan de openbare parking, het terugplaatsen van de afsluiting en de trottoirbanden ten laste van _____

PUBLICITEIT EN AANPLAKKEN

10. Wandelclub Scheldestappers Zingem. Plaatsen tijdelijke bewegwijzering.

Het College verleent de wandelclub Scheldestappers Zingem, p.a. _____ toestemming voor het aanbrengen van tijdelijke bewegwijzering langs de Zottegemse gemeentewegen ter gelegenheid van de Sloebertocht op zaterdag 8 juni 2019 en de Zwalmpareltocht op zondag 20 oktober 2019..

LEEFMILIEU (VERONTREINIGING, BESCHERMING EN VERBETERING)

11. Klimaatpeloton Dikketruiendag 12 februari 2019.

Bevoegdheid

Artikel 56 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Brief Vlaamse Overheid.

Route fietstocht.

Verantwoording

Op dinsdag 12 februari is er dikketruiendag 2019. Vanuit de Vlaamse Overheid komt de oproep om iets te organiseren rond fietsbeleid. De milieudienst stelt voor om op die dag een klimaatpeloton te vormen met alle 6^{de} jaars van de middelbare scholen. Een begeleide fietstocht doorheen Zottegem waarbij alle scholen worden aangedaan. Aan alle scholen wordt een oproep gedaan om hun leerlingen aan te moedigen om op dikketruiendag met de fiets naar school te komen en om het klimaatpeloton tijdens hun doortocht aan te moedigen. Op dikketruiendag willen we onze inwoners sensibiliseren rond de uitvoering van het klimaatplan. Het klimaatpeloton wordt de échte start van de uitvoering dit klimaatplan.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Om de organisatie van dikketruiendag op dinsdag 12 februari 2019 goed te keuren zijnde een klimaatpeloton met alle 6^{de} jaars van de Zottegemse middelbare scholen.

Artikel 2. Om naar aanleiding van deze actie een 'steen' te plaatsen op de Markt met daarop vermeld: KLIMAATPELTON 12 FEBRUARI 2019. Deze steen zal maximum 100 euro kosten.

Artikel 3. Om deze fietstocht te laten begeleiden door agenten van de lokale politie samen met [REDACTED] van de milieudienst.

12. Omgevingsvergunning melding IIOA -

Bevoegdheid

Artikel 56,§3.7° van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

Het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

Het besluit van 6 februari 1991 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne.

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Verwijzingsdocumenten

Omgevingsvergunningsaanvraag klasse 3.

Advies milieudienst.

Verantwoording

Het dossier betreft een omgevingsvergunningsaanvraag voor de exploitatie van een standaardgarage op locatie: Buke 88, bus 11 te 9620 Zottegem.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Er wordt akte genomen van de melding ingediend door [REDACTED], voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa), zijnde een standaardgarage, gelegen te 9620 Zottegem, Buke 88, bus 11, gekend op het kadaster, 3^{de} afdeling (Leeuwergem), Sectie A nrs. 225/G, 218/Y/ 2 en 217/P/2 in industriegebied van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem' met volgende Vlarem-rubriek:

15.5.	standaardgarage
-------	-----------------

in de stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte (delen van) bedrijfsgebouwen of bedrijfsinfrastructuur (verhardingen, ...)

Artikel 2. De in artikel 1 bedoelde melding is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende algemene, sectorale en bijzondere exploitatievoorwaarden:

§1. algemene normen:

4.1. algemene voorschriften

§2. sectorale normen:

5.15. garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen

§3. Bijzondere voorwaarden:

Er mogen maximaal 5 geaccidenteerde voertuigen, voertuigwrakken of afgedankte voertuigen aanwezig zijn en deze mogen enkel binnen gestald worden. De boorddocumenten (waaronder het inschrijvingsbewijs en de autokeuring) van de voertuigen op de parking mogen niet langer dan 1 jaar vervallen zijn.

Artikel 3. Kennis van onderhavig besluit te geven aan de exploitant en de betrokken diensten.

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.

13. Omgevingsvergunning melding IIOA -

Bevoegdheid

Artikel 56§3,7° van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

Het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

Het besluit van 6 februari 1991 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne.

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Verwijzingsdocumenten

Milieuvergunningsaanvraag klasse 3.

Advies milieudienst.

Verantwoording

Het dossier betreft een omgevingsvergunningsaanvraag voor het exploiteren van een bronbemaling op locatie: Heldenlaan 36 en Kasteelstraat 55 te 9620 Zottegem.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Er wordt akte genomen van de melding ingediend door [REDACTED], voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA) zijnde de exploitatie van een bronbemaling op de percelen gelegen te 9620 Zottegem, Kasteelstraat 55 en Heldenlaan 36, gekend op het kadaster, 1^{ste} afdeling sectie A nrs. 104/h en 140/h in woongebied van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen- Zottegem met volgende rubriek:

53.2.2°a)	4250 m ³ /jaar	Bronbemaling
-----------	---------------------------	--------------

Artikel 2. De in artikel 1 bedoelde melding is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende algemene, sectorale en bijzondere exploitatievoorwaarden:

§1. algemene normen:

4.1. algemene voorschriften

§2. sectorale normen:

5.53. winning van grondwater

5.53.1. algemene bepalingen

5.53.2. Algemene voorwaarden

5.53.6. Specifieke voorschriften

5.53.6.1. bronbemalingen en draineringen

§3. Bijzondere voorwaarden:

- 1° Er wordt niet meer grondwater opgepompt dan strikt noodzakelijk.
- 2° het opgepompte water wordt volgens volgende prioriteit afgevoerd:
- via grachten en waterlopen;
 - via de kunstmatige afvoer bestemd voor hemelwater;
 - via de gemengde riolering (hemelwater en afvalwater).

Artikel 3. Kennis van onderhavig besluit te geven aan de exploitant en de betrokken diensten.

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.

LOKALE EN FOLKLORISTISCHE FEESTEN. STOETEN

14. Vzw Bombelbas. Organisatie folkfestival Bombelbas. Festivalweide Bevegemse Vijvers.

Het College verleent principieel toestemming aan de vzw Bombelbas, p.a. [REDACTED] tot het organiseren van het folkfestival Bombelbas op vrijdag 6 en zaterdag 7 september 2019.

Voor het afwijken van de geluidsnormen voor muziek wordt principieel toestemming verleend tot 3 uur.

15. Le Miracle. Kerstboomverbranding.

Het College verleent [REDACTED] uitbater Le Miracle, Smissenhoek 120, 9620 Zottegem, toestemming voor het organiseren van een kerstboomverbranding op de weide achter de parking van de feestzaal op zaterdag 26 januari 2019.

SPORT EN SPEL

16. WTC De Wijngaardvrienden. Doortocht wielertoeristen op zaterdag 4 en zondag 5 mei 2019.

Het College verleent WTC De Wijngaardvrienden, p.a. [REDACTED] toestemming voor het organiseren van een doortocht van wielertoeristen op zaterdag 4 en zondag 5 mei 2019.

HULPVERLENINGSZONE. BRANDWEER- EN REDDINGSDIENSTEN

17. Brandweer Zone Vlaamse Ardennen. Kennisname agenda Zoneraad.

Het College neemt kennis van de lijst met beknopte omschrijving van de door de Zoneraad dd. 25 januari 2019 te bespreken agenda.

VERGUNNINGSPLICHT (P.M.)

18. Weigering omgevingsvergunning - SH - [REDACTED].

Bevoegdheid

Artikel 56§3 7° van het Decreet Lokaal Bestuur.

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: 2018/297/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018125894.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2018/297/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018125894.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 16-10-2018, werd ontvangen op 17-10-2018.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28-11-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kerkhofstraat 16, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 8 AFD Sie A nr(s)0442 H 3
(STRIJPEN)

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het bouwen van een carport van 24,5m² in de voortuin. De constructie heeft een afmeting van 3,5m bij 7m. De carport wordt voorzien van een plat dak. De kroonlijsthoogte van de constructie bedraagt 3m. De constructie wordt voorzien op een afstand van 3m van de linker perceelgrens (westzijde) en 3,5m perceelgrens aan de voorzijde (zuidzijde). Aan de zuidzijde voorziet de aanvrager een sectionale poort van 2,80m om de carport met de wagen te betreden. Aan de oostzijde worden enkele ramen en toegangsdeur voorzien.

Langs de zuidelijke perceelgrens loopt een voetweg nr. 56 met een breedte van 1m over het perceel. Naar aanleiding van een vonnis (ref. 13A438) dd. 13/11/2014 verleende de Vrederechter (van het kanton Zottegem-Herzele) een recht van uitweg aan de linker buur. Het recht van uitweg wordt voorzien aan de zuidelijke perceelgrens met een breedte van 3m (inclusief de breedte van de voetweg nr. 56, zijnde 1m).

Het perceel is gelegen op een beperkte afstand van de dorpskern van Strijpen. De woningen aan de linker zijde (Kerkhofstraat ■■■) bestaat uit een open bebouwing. De woning aan de rechter zijde (Kerkhofstraat ■■■), waartegen de woning van de aanvrager is gebouwd, bestaat uit een halfopen bebouwing. In de (directe) omgeving komen diverse gelijkaardige constructies voor, weliswaar opgericht in de zijtuin en achtertuin.

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:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De afmetingen van de voorgenomen werken zijn heden ten dage gebruikelijk voor dit type constructies. De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied).
- De constructie zorgt niet voor een overbezetting van de huiskavel. De voorgestelde werken worden in de voortuin voorzien op 3,5m van de zuidelijke perceelgrens. De constructie heeft een bouwdiepte van 7m. De achtergevel van de constructie wordt op 3,53m van de voorgevel van de woning voorzien.

De voorgevel van de woning van de aanvrager valt samen met de voorgevel van de rechter buur (Kerkhofstraat ■■■). Tevens werd de voorgevel van de recent gebouwde woning aan linker zijde (Kerkhofstraat ■■■) afgestemd op deze gevel. Aan deze voorgevel van de linker buur (Kerkhofstraat 18) werd overigens ook een overkapping van 2,8m toegestaan.

De constructie wordt op een beperkte afstand van 3,5m voorzien van de zuidelijke perceelgrens. Er

kan echter de vraag worden gesteld of door deze inplanting de functie als carport wel kan vervuld worden. Om loodrecht ten opzichte van de weg te parkeren met een wagen wordt in de praktijk als gangbare richtcijfer min. 6m vrije ruimte gehanteerd.

De voorzijde van de aangevraagde constructie valt niet samen in het gevelvlak met de voorgevel van de woning, noch sluit de constructie aan op het gevelvlak van de linker buur (Kerkhofstraat [REDACTED]). De inplanting van de constructie zorgt voor de verdere versnippering van de voortuin. Op vlak van de inplanting wordt de constructie storend of hinderlijk geacht. Het voorstel leidt niet tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.

- Het ontwerp schaadt het karakter en het woonklimaat van de bebouwde omgeving. Het ontwerp brengt in dit geval de goede plaatselijke ordening in het gedrang.
- Als er tegemoet wordt gekomen aan de hier boven vermelde opmerkingen (op vlak van inplanting) kan een aldus aangepaste nieuwe omgevingsaanvraag (mogelijks) in aanmerking komen voor een vergunning.

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 omgevingsvergunning van [REDACTED] voor het bouwen van een carport van 24,5m² in de voortuin.

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).

19. Omgevingsvergunning - SH - [REDACTED] :

Bevoegdheid

Artikel 56§3 7° van het Decreet Lokaal Bestuur.

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: 2018/270/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018109140.

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: 2018/270/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018109140.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 2018-09-17, werd ontvangen op 2018-09-20. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2018-10-17.

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

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.) Sie B nr(s)0056 C

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het oprichten van een vrijstaande woning op 14m uit de as van de weg. Het project heeft een bouwbreedte van 13,79 m. en een bouwdiepte, op het gelijkvloers van 16m. Er is een teruggetrokken verdiep van 11m en afgewerkt met plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,2m. De linkse bouwvrije strook bedraagt 4m, aan de rechterkant is dit 3m. Het project is in een landelijke omgeving gelegen. Er komen zowel halfopen woningen, alleenstaande woningen en landbouwbedrijven voor in de directe omgeving.

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.
- De aanvraag is strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften, om volgende reden(en):
gelegen in een verkaveling (ref. 1070/89) goedgekeurd op 22 mei 1989.
In deze verkaveling (weliswaar ouder dan 15 jaar) staat nl. " de bouwlijn ligt op 12 m uit de as van de weg (project voorziet 14m), de bouwvrije strook aan de rechterkant moet 6m zijn en aan de linkerkant 4m (project voorziet rechts 3m en links 4m), de hoogte van de woningen zal max. 4m

bedragen (project voorziet 6m20), de dakhelling zal tussen de 30° en 50° zijn (project voorziet plat dak)

- De codextrein heeft artikel 4.3.1 §1 aangepast, waardoor de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar niet langer een weigeringsgrond vormen. Dit betekent concreet dat er geen afwijking moet gevraagd worden van deze voorschriften, noch dat deze verkaveling bijgesteld moet worden. Doch dat men een stedenbouwkundige vergunning vraagt die weliswaar afwijkt van de nog bestaande verkaveling, maar niet geweigerd moet worden omdat ze hiervan afwijkt. De voorschriften vormen niet langer een weigeringsgrond.
Desbetreffende aanvraag voldoet aan die voorwaarden.

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 26/10/2018 tot en met 24/11/2018.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het verschuiven van de bouwlijn met 2m naar achter (14m ipv 12m) kan moeilijk aanzien worden als een te verre inplanting gezien het hier over een zeer ruim (45 are) perceel gaat. Eveneens zijn de bestaande gebouwen aan de rechterkant ver naar achter ingepland. Bijgevolg is de gevraagde inplanting dan ook niet storend voor de omgeving.
- Het project voorziet een hedendaagse uitstraling (plat dak), hierdoor wordt de kroonlijsthoogte opgetrokken tot een gangbare hoogte van 6m,20. Door de teruggetrokken verdieping komt de constructie ook minder zwaar over.
- De bouwvrije stroken (links 4m en rechts 3m) voldoen aan de gangbare voorschriften die momenteel voorzien in een 3m. bouwvrije strook.
- Een bouwdiepte van 16m op het gelijkvloers en 11m op het verdiep, valt volledig binnen de grenzen van de hedendaagse voorschriften.
- 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 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 [REDACTED] voor het oprichten van een vrijstaande woning, 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.
- 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. 5000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;

- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 3200 l en een infiltratieoppervlakte van min. 5,12m²; 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 aanvraag worden volgende lasten verbonden:

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

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 56§3 7° van het Decreet Lokaal Bestuur.

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: 2018/308/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018131312.

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: 2018/308/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018131312.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 31-10-2018, werd ontvangen op 31-10-2018.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30-11-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Wurmendries 76, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)	Sie B	nr(s)0365	B
ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)	Sie B	nr(s)0365	A

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het bouwen van een woning (type open bebouwing) na de afbraak van de bestaande woning. De af te breken woning bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. De nieuwe woning bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. De woning heeft een totale breedte 18m en een totale bouwdiepte van 17,00m. De kroonlijsthoogte bedraagt circa 5,90m. De woning wordt ingeplant in de gevelvlak van de aanpalende buur (Wurmendries [REDACTED]).

De aanvraag beoogt ook het bouwen van een carport van circa 39,68m². De constructie heeft een afmeting van 6,4m bij 6,2m en een hoogte van 3,2m. De geplande constructie wordt voorzien in de linker zijtuin op 3m van de perceelgrens en 3m van de op te richten woning. De constructie wordt eveneens ingeplant in de gevelvlak van de aanpalende buur (Wurmendries [REDACTED]). Over het perceel zijn diverse bijgebouwen en gelijkaardige constructies verspreid. De aanvraag voorziet ook de sloop van deze bijgebouwen en gelijkaardige constructies.

Direct aansluitend aan de achterzijde van de woning wordt een terras voorzien. De aanvraag voorziet tevens ook de realisatie van een oprit naar de garage, toegang tot de woning en de aanleg van 2 parkeerplaatsen.

De aanvraag beoogt ook het vellen van 3 bomen in de achtertuin.

De werkzaamheden gaan gepaard met het aanleggen van een regenwaterput, infiltratievoorzieningen en een septische put in de voortuin van de woning.

Het perceel is gelegen in een rustige woonstraat op een beperkte afstand van het centrum van Zottegem. In de omgeving komen voornamelijk eengezinswoningen voor met één of twee bouwlagen.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De voornaamste in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen (bouw van een woning, bouw van een garage, aanleg van oprit naar de garage en toegang tot de woning, aanleg van 2 parkeerplaatsen, aanleg van terras, ...) zijn strijdig 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.

- Het kappen van de bomen en het afbreken van de woning en bijgebouwen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan.
- Het perceel maakt deel uit van lot 1 van de verkaveling V/V247.556/1. De betreffende verkaveling is op 04/06/1969 geweigerd.
- Bijgevolg is de woning zonevreemd gelegen. De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen (bouw van een woning) voldoen aan de voorwaarde voor toepassing van de zgn. basisrechten van zonevreemde constructies (art. 4.4.14. VCRO, Herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats):

“§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. [...];

2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :

a) de woning is getroffen door een rooilijn,

b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,

c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,

b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m³.”

De herbouw van de woning op een gewijzigde plaats is op basis van het bouwen in dezelfde voorbouwlijn als de aanpalende buur (Wurmendries 74) vergunbaar.

- Voor de bouw van een garage, aanleg van oprit naar de garage en toegang tot de woning, aanleg van terras kan men gebruik maken van de vrijstellingsbesluit (Art. 2.1. Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is, datum 16/07/2010):

“Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen :

1° gebruikelijke ondergrondse constructies als ze niet voor de rooilijn of in een achteruitbouwstrook liggen;

[...]

8° de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt;

9° de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen;

[...]

11° van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter;

[...]"

De hier boven vermelde werken of handelingen voldoen aan deze voorwaarden.

- De aanleg van de 2 parkeerplaatsen in de voortuin zijn strijdig met de geldende voorschriften van het gewestplan en kunnen niet in overeenstemming worden gebracht met de basisrechten en de vrijstellingsregel. De aanleg van de 2 parkeerplaatsen is bijgevolg niet vergunbaar.

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De afmetingen van de voorgenomen werken zijn heden ten dage gebruikelijk voor dit type woning en constructie. De woningen in de directe omgeving zijn voornamelijk voorzien van een hellend dak. Desondanks past het gebruik van een platte bedaking bij de realisatie van een eigentijdse woning en garage. In de omgeving komen gelijkaardige woningen voor bestaande uit 2 bouwlagen. De inplanting van de woning en de garage houdt rekening met het bestaande gevelvlak van de aanpalende buur. De voorgestelde werken leiden tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.
- De voorgenomen werken zijn qua vormgeving (twee bouwlagen met een plat dak, garage met een plat dak...) en materiaalgebruik (gevelsteen grijs genuanceerd, buitenschrijnwerk ALU, blauwe hardsteen, ...) in harmonie met deze van de bestaande gebouwen en woningen in de omgeving.

- De aanvraag voorziet het afbreken van diverse bijgebouwen en gelijkaardige constructies. Een groot deel van deze constructies bevinden zich buiten de directe omgeving van de woning (cfr. straal van 30 meter van een woning) achteraan het perceel. Het afbreken van deze diverse constructies heeft als gevolg dat de tuin onthard word. Het enkel voorzien van één bijgebouw op het perceel leidt eveneens tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.
- Het perceel omvat divers aantal bomen. Het is in de gegeven context aanvaardbaar dat 3 bomen worden geveld. Omwille dat het perceel divers aantal bomen omvat wordt een heraanplant niet opgelegd.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving. Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.
- Voor de aanleg van de twee parkeerplaatsen in de voortuin wordt geen opportuniteitsafweging opgemaakt omdat er geen rechtsgrond bestaat om deze parkeerplaatsen te vergunnen. Bijgevolg worden de voorgenen werken uit de aanvraag gesloten.

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 [REDACTED], voor het het bouwen van een woning (type open bebouwing) na de afbraak van de bestaande woning, 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:

Bijzondere 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, met uitzondering van de aanleg van de twee parkeerplaatsen in de voortuin. Deze werken worden uit de vergunning gesloten;
- 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. 4744 l en een infiltratieoppervlakte van min. 7,58 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;
- 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;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende geboor;
- *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;
- 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 afvoer van regen- en afvalwater uit te voeren overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de Vlare II-normen;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

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

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 - [REDACTED].

Bevoegdheid

Artikel 56§3 7° van het Decreet Lokaal Bestuur.

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: 2018/313/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018133274.

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: 2018/313/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018133274.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 31-10-2018, werd ontvangen op 05-11-2018.
Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30-11-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Faliestraat 89, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)0276	L	
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)0276	M	
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)0273	D	2

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het slopen van bestaande loodsen (circa 376m²(210m² + 166m²)). De loodsen zijn tegen andere gebouwen aangebouwd achteraan de percelen. De gebouwengroep staat op zichzelf. De structuur van te slopen gebouwen werden los van de omliggende bebouwingen gebouwd. De sloop vereist, op verklaring van de aanvrager, geen bijkomende stut- of stabiliteitswerken. De constructies situeren zich op ruime afstand van aanpalende burelen (meer dan 20m).

Uit de aanvraag blijkt dat de stabiliteit van het gebouw sterk achteruit gaat.

Het perceel is gelegen op een ruime afstand van de dorpskern van Sint-Maria-Oudenhove. De woningen aan de linker (Faliestraat ■■■) en rechter zijde (Faliestraat ■■■) van het voorliggend perceel bestaan uit open bebouwingen.

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:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De stabiliteit van de bestaande loodsen gaat sterk achteruit. De afbraak van de gebouwen zal de beeldkwaliteit te goede komen.
De afbraak van de gebouwen heeft als voordeel dat het hemelwater terug (lokaal) kan infiltreren in de bodem. De afbraak wordt bijgevolg niet abnormaal storend of hinderlijk geacht. 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

- 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 gemeentelijke omgevingsambtenaar bij.

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het slopen van bestaande loodsen, 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:

Bijzondere 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.
- 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 vrijgekomen (nieuwe buiten-)muur af te werken volgens de regels der kunst;
- De vrijstaande delen der zijgevels 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. Asbesthoudende materialen (b.v. golfplaten/schaliën) dienen afzonderlijk en volgens de regels der kunst verwijderd te worden.

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

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

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

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. Omgevingsvergunning - SH - [REDACTED] :

Bevoegdheid

Artikel 56§3 7° van het Decreet Lokaal Bestuur.

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: 2018/271/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018113128.

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: 2018/271/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018113128.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 19-09-2018, werd ontvangen op 20-09-2018.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11-10-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Grotstraat 28, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE)	Sie A	nr(s)0081	E 5
ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE)	Sie A	nr(s)0081	Z 2

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning met 2 bouwlagen + hellend dak op een perceel waarop zich aan de kant Grotstraat reeds een bestaande meergezinswoning bevindt. De bouwplaats situeert zich aan de achterzijde van dit perceel, die paalt aan de August De Rouckstraat.

De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door één- en meergezinswoningen, met één à twee bouwlagen onder overwegend hellende bedaking; in de dorpskern komen ook andere functies voor (onderwijs, handel, horeca,...). Op het aanpalend perceel bevindt zich een carport/berging in functie van de bijhorende woning kant Grotstraat.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De aanvraag is strijdig met de geldende BPA-voorschriften, om volgende reden: de bouwplaats bevindt zich volgens het BPA Savelpuiten (MB 05/02/1993) in een zone voor 'koeren en hovingen' (waarin geen woningen toegelaten zijn).
- Van voorschriften van BPA's ouder dan 15 jaar, kan worden afgeweken bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.4.9/1 VCRO).
De afwijkingsmogelijkheid geldt enkel op die locaties waar een onderliggende 'harde' gewestplanbestemming geldt. De gewestplanvoorschriften waarop deze nieuwe procedure van toepassing is, zijn limitatief (o.a. industriegebied, dienstverleningsgebied, woongebied). De afwijkingsregeling geldt niet voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoed.
Een beroep op de regeling om af te wijken van de BPA-voorschriften kan niet inhouden dat men ook afwijkt van de onderliggende gewestplanbestemming. Die is immers nog onverkort van toepassing.
- Het voorliggend afwijkingsvoorstel is inhoudelijk aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria:
 - het BPA is ouder dan 15 jaar (MB 05/02/1997);
 - de onderliggende gewestplanbestemming is een 'harde' bestemming, nl. woonuitbreidingsgebied (= woongebied in de ruime zin);
 - de afwijking betreft geen wegenis, openbaar groen of erfgoed;
 - de afwijking brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang en past in het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement, op een locatie waar dit ruimtelijk verantwoord is, nl. een omgeving die deel uitmaakt van de dorpskern van Grotenberge. Het plangebied laat op bepaalde plaatsen een beperkte woonverdichting toe zonder de woonkwaliteit van de omgeving fundamenteel aan te tasten.

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 21/10 tot 19/11/2018.
- Er werd 1 ontvankelijk (collectief) bezwaarschrift ingediend, betreffende het verdwijnen van natuur, onwenselijk precedent t.a.v. naburige percelen, aantasting verkeerscirculatie en -veiligheid, privacy, lichtinval, rommelig perceel.

- Gelet op onderstaande beoordeling worden deze bezwaarschriften ongegrond bevonden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het betrokken perceelsdeel ligt in de achtertuinstrook van een bestaande meergezinswoning kant Grotstraat. achter het hoofdgebouw bevindt zich een verharde strook met terrassen en parkeerplaatsen; het achterste perceelsdeel is ongebruikt en ligt braak. Het ontwerp is erop gericht dit perceelsdeel nuttig aan te wenden door er een vrijstaande eengezinswoning op te voorzien; het perceelsdeel is daartoe voldoende ruim; de woning meet 9 bij 11 m, met een bouwvrije zijstrook rechts van 4 m, een voorbouwlijn op 5 m achter de rooilijn en een afstand van 6 m t.o.v. de rooilijn zijdelings; achteraan een achtertuinstrook van 8.50 m diepte. Dergelijke afmetingen zijn in overeenstemming met de gangbare stedenbouwkundige normen en derhalve aanvaardbaar. Door de in acht genomen afstanden tot de perceelsgrenzen en door de relatief ruime afstand (> 30 m) t.o.v. de achterzijde der hoofdgebouwen kant Grotstraat, wordt door de toekomstige woning geen abnormale afname van bezonning, lichtinval of privacy veroorzaakt.
- Naast het perceel in kwestie bevinden zich nog enkele percelen met een relatief diepe achtertuinstrook en die achteraan ontsloten worden door de August De Rouckstraat; ook deze percelen kunnen op basis van art. 4.4.9./1 VCRO in aanmerking komen voor woningbouw in de oorspronkelijke zone voor 'koeren en hovingen'. Dergelijke (kleinschalige) woonverdichting in de kern van Grotenberge werkt kernversterkend en leidt tot een betere benutting van de schaarse beschikbare ruimte zonder daarbij fundamenteel aan leef- of woonkwaliteit te moeten inboeten.
- Van afname van natuur of groene ruimte is hier eigenlijk geen sprake; het betrokken perceelsdeel heeft steeds als tuin gefunctioneerd maar heeft sinds het tot stand komen van de meergezinswoning kant Grotstraat, die functie grotendeels verloren. Het voorstel beoogt dit perceelsdeel nuttig aan te wenden door er een woning op te voorzien; het perceel wordt daarbij niet volledig bebouwd/verhard; rond de woning zullen normale tuinstroken aangelegd worden; dit zal een verbetering vormen t.o.v. de huidige, verwaarloosde toestand. De andere verkaveling waarnaar in het bezwaar verwezen wordt betreft een strook die in het BPA reeds lang als bouwzone bestemd was maar die tot recent nog niet ontwikkeld was; deze verkaveling houdt 'an sich' dus niets onverwachts of abnormaals in. In de nabije omgeving is bovendien voldoende publiek groen aanwezig (Domein Breivelde).
- De August De Rouckstraat is een weg voor plaatselijk verkeer; de bestaande verkeersintensiteit ligt er zeer laag; dit zal op korte termijn door 1 bijkomende ééngesinswoning niet fundamenteel wijzigen; dit blijft ook het geval indien er later eventueel nog een beperkt aantal woningen langs deze straatkant zouden bijkomen. Ter bevordering van de verkeersveiligheid kan eventueel overwogen worden om éénrichtingsverkeer in te voeren. Het BPA Savelpotten voorziet ter hoogte van het betrokken perceel trouwens een weg met rooilijn van 10 m; dit moet ruim voldoende zijn voor een veilige en vlotte verkeersafwikkeling in de toekomst. De stroken van het betrokken perceel die binnen de voornoemde rooilijn vallen, zullen trouwens aan de Stad moeten worden overgedragen, zodat de rooilijn kan worden gerealiseerd.
- Vormgeving en materiaalgebruik 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, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegekendheidstoets

- 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 [REDACTED] voor het bouwen van een woning, 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, bordsteen, 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 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. 10.000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;

- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 2.625 l en een infiltratieoppervlakte van min. 4,2 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;
- Riolaansluiting 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;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende geboor;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

Lasten:

- de eventueel ontbrekende nutsleidingen aan te leggen op eigen kosten (bouwheer-eigenaar) nadat het College goedkeuring verleend heeft voor de uitvoering ervan;
- vooraleer tot de vervreemding of verhuur van de woning over te gaan, een proces-verbaal van opmeting van het perceel (met afpaling der loten) met inbegrip van een oppervlakteberekening van de gratis af te stane gronden gelegen tussen de grens van de huidige weg en de rooilijn, ondertekend door een beëdigd landmeter, kostenloos voor te leggen aan het college van burgemeester en schepenen;
- vooraleer tot de vervreemding of verhuur van de woning over te gaan, een eigendomsakte van gratis grondafstand, opgemaakt door een notaris naar keuze, kostenloos voor te leggen aan het college van burgemeester en schepenen;

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).

23. Weigering stedenbouwkundig attest - [REDACTED]

Bevoegdheid

Artikel 56§3 7° van het Decreet Lokaal Bestuur.

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: A/2018/9

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: A/2018/9.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op , werd ontvangen op 13/08/2018.

De aanvraag is stilzwijgend volledig en ontvankelijk geacht.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kortendries en met als kadastrale omschrijving Zottegem 7 Afd/St-Goriks-Oud., Sectie A, Nr(S) 0736n.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een eengezinswoning.

Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (KB 30/05/1978) gelegen in een 'woongebied met landelijk karakter' (50 m diep vanaf rooilijn/weggrens Roter), met daarachter 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'.

In deze zones gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0., 6.1.2.2., 11.4.1. en 15.4.6.1. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (en latere wijzigingen).

Deze voorschriften luiden als volgt:

Art.5.

1. De woongebieden:

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor

agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- 1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Art 6.

1.2.2. de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

Art. 11.

4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgeschiedenis voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Art. 15.

4.6. Voor de landelijke gebieden kunnen volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

4.6.1. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Betrokken perceel heeft deel uitgemaakt van een verkaveling, goedgekeurd op 22/1/1985 (ref. 5/41081/944). Uit het Besluit van de Bestendige Deputatie van 02/09/1999 m.b.t. een aanvraag tot verkavelingswijziging blijkt echter dat deze verkaveling definitief vervallen is, wegens niet tijdige vervreemding van een voldoende aantal kavels. Er was weliswaar een schenking van naakte eigendom gebeurd maar dit kon niet gelijkgesteld worden met volledige eigendomsoverdracht: 'Schenking van de naakte eigendom is eerstens geen volledige eigendomsoverdracht en kan tweedens niet leiden tot een effectieve bebouwing van de percelen, aangezien de verkavelaar het vruchtgebruik behoudt, zodat dit het verval van de verkaveling niet kan tegengaan'.

Uit deze vroegere verkaveling kunnen bijgevolg voor het betrokken perceel geen (bouw-)rechten meer geput worden.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewesplan.

Overeenstemming met dit plan

Op basis van het gewestplan dient geconstateerd te worden dat enkel achteraan een klein driehoekig gedeelte van het perceel nog binnen het 'woongebied met landelijk karakter' valt. De rest van het perceel valt in het 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'. Het gedeelte binnen woongebied is echter te klein en te ver naar achter gelegen (m.a.w. niet in de normale strook voor hoofdgebouwen, vooraan aan straat) om rekening houdend met de gangbare stedenbouwkundige normen bebouwbaar te zijn in functie van een particuliere woning. Het perceel is bestemd voor landbouw.

De aanvraag is dus niet in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Verordeningen

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

Andere zoneringsgegevens

De aanvraag ligt langs een gemeenteweg met gebrekkige uitrusting (o.a. geen riolering aanwezig).

Externe adviezen

Niet van toepassing.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het ontwerp voorziet in het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning op een relatief ruim perceel (ca. 1142 m²), conform de vroegere stedenbouwkundige voorschriften van de (vervallen) verkaveling.

Bouwvrije zijstroken 4 m, bouwdiepte max. 15m kroonlijsthoogte max. 3.50 m.

Links (kant Roter) paalt het perceel aan de achtertuinten van een drietal eengezinswoningen, met 1 à 2 bouwlagen + hellend dak; rechts bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning, met 1 bouwlaag + plat dak, nabij het uiteinde van een woonlint, buiten de dorpskern. De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen van diverse typologie en vormgeving, doch overwegend open en halfopen bebouwing.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel is fundamenteel strijdig met het gewestplan, brengt daardoor de goede ruimtelijke ordening in het gedrang en is bijgevolg niet aanvaardbaar.

Beschikkend gedeelte

Besluit:

Ongunstig.

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 stedenbouwkundig attest wordt negatief geadviseerd.

24. Omgevingsvergunning - VK - [REDACTED].**Bevoegdheid**

Artikel 56§3 7° van het Decreet Lokaal Bestuur.

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: 2018/256/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018105132.

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: 2018/256/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2018105132.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 12-09-2018, werd ontvangen op 15-01-2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 09-10-2018.

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

ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE)	Sie A	nr(s)0361	L
ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE)	Sie A	nr(s)0361	M
ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE)	Sie A	nr(s)0362	H

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het verkavelen van een hoekperceel tot 4 loten, waarvan 3 loten voor nieuwbouw van eengezinswoningen (2 HOB + 1 GB) en 1 lot met bestaande (te behouden) woning (2 bouwlagen + zadeldak).

Het perceel bevindt zich op de hoek Rijkbos-Leopold III-sstraat, nabij de dorpskern van Elene. Links van betrokken perceel bevindt zich een perceel met bestaande vrijstaande eengezinswoning (garage op kelderniveau + één bouwlaag + hellend dak). Rechts (kant Leopold III-sstraat) bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning met 2 bouwlagen + hellend dak + geschakelde garage. De omgeving wordt hoofdzakelijk door eengezinswoningen (van diverse typologie en vormgeving) gekenmerkt.

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:

- Nutsmaatschappijen:
 - Farys d.d. 06/11/2018: drinkwaterleiding aanwezig overzijde straat (baanboring vereist); gescheiden riolering aanwezig.
 - Eandis d.d. 11/10/2018: gas- en elektriciteitsleiding aanwezig
 - Telenet d.d. 06/11/2018: infrastructuur al aanwezig
 - Proximus d.d. 16/10/2018.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 18/10 tot 16/11/2018.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het voorstel is qua indeling, omvang der loten (180 à 297 m²), voorziene bebouwingstypologie (HOB/GB) en woondichtheid (ca. 32,6 w/ha) in overeenstemming met de bebouwde omgeving (dorpskern in buitengebied gebied) en de gangbare stedenbouwkundige normen. De bouwvrije zijstroken zijn min. 3 m breed, de achtertuinstroken zijn min. 8.50 m diep. De inplanting met een voorbouwlijn op 5 m achter de weggrens/rooilijn is in overeenstemming met die van de bestaande woning op links aanpalend perceel.
- De voorziene loten zijn geschikt voor het realiseren van voldoende ruime en kwalitatief leefbare woongelegenheden, met elk een beperkte doch voldoende buitenruimte (tuin) + min. 1 parkeergelegenheid per woning op eigen terrein. De woningen zullen van een vergelijkbaar type zijn als de bestaande woning op links aanpalend perceel, nl. met leefruimtes op maaiveldniveau en garage/berging op kelderniveau (ingegraven in talud). In plaats van max. 2 bouwlagen dient in de voorschriften gesproken te worden van max. 1 (bovengrondse) bouwlaag; het kelderniveau wordt niet als volwaardige bouwlaag aanzien; teneinde het in het straatbeeld kenmerkend talud maximaal te respecteren en in stand te houden, dienen uitgravingen in het talud, in functie van toegangen, tot de strikt noodzakelijke breedte (3.50 m) beperkt te worden.
- De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften zijn voor het overige in overeenstemming met de gangbare stedenbouwkundige normen en met de bebouwde omgeving.

- Voor en na de te verkavelen strook grond is langs deze straatkant reeds een bestaand voetpad aangelegd; ter hoogte van de verkaveling ontbreekt nog een strook. Het is aangewezen en billijk de aanleg van de ontbrekende strook voetpad ter hoogte van de verkaveling ten laste van de verkavelaar te leggen.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

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 zal worden gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + infiltratievoorziening bij de toekomstige woning(en), overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

MER-toets

- Van het voorliggend project worden blijkens 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,...).

Archeologietoets

- 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 [REDACTED] voor het verkavelen van 3 loten, 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 goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften te respecteren, mits volgende wijziging/aanvulling:

Toelichting	Voorschriften
-------------	---------------

het kelderniveau (dat maximaal evenveel oppervlakte kan innemen als het gelijkvloers) wordt niet als volwaardige bouwlaag aanzien	max. 1 (bovengrondse) bouwlaag + dakvolume Het kelderniveau mag enkel in functie van een toegangspoort vrijgemaakt worden; over de resterende breedte dient het oorspronkelijk terreinniveau bewaard te worden
---	---

- Bouwvergunningen kunnen slechts afgeleverd worden nadat de 'voorafgaandelijke lasten' uitgevoerd zijn;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

Lasten die *voorafgaand* aan de verkoop der loten moeten worden uitgevoerd door de verkavelaar:

- de eventueel ontbrekende nutsleidingen aan te leggen op eigen kosten (verkavelaar-eigenaar) nadat het College goedkeuring verleend heeft voor de uitvoering ervan;
- vooraleer tot de verkoop (of een andere wijze van vervreemding) der bouwloten over te gaan een proces-verbaal van opmeting van de goedgekeurde verkaveling (met afpaling der loten), ondertekend door een beëdigd landmeter, kostenloos voor te leggen aan het college van burgemeester en schepenen;
- de adviezen van Proximus, Telenet, Farys en van de intercommunale Intergem (Eandis) na te leven;
- de verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder INTERGEM voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder of op www.intergem.be;
- slechts over te gaan tot verkoop van de loten na het bekomen van een attest, opgemaakt door de gemeente, waarin bevestigd wordt dat aan alle vermelde voorwaarden en vooraf uit te voeren lasten voldaan is;

Lasten die *nadien* moeten worden uitgevoerd door de verkavelaar:

- over de volledige straatlengte van de verkaveling kant Rijkbos een voetpad aan te leggen (op openbaar domein), in grijze betonklinkers van hetzelfde type als de aldaar bestaande voetpaden, met een breedte van 1.25 m.
- het voetpad uit te voeren van zodra alle bouwloten effectief bebouwd zijn;

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).

25. Bouwproject Collegium Kasteelstraat - hspcabine - bevestiging vrijstelling.

Bevoegdheid

Artikel 56§3 7° van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is, van 16/07/2010.

Verwijzingsdocumenten

Inplantingsplan OMV_2018127540

Grond- en gevelplannen

Verantwoording

In een hoek van de voorziene voetgangersdoorgang in het bouwproject Collegium (reconversie voormalige schoolsite) dient een hoogspanningscabine geplaatst te worden.

De inplanting ervan werd reeds indicatief vermeld op de reeds eerder door het College (d.d. 23/04/2018) goedgekeurde plannen (ref. 2017/397), doch voor de cabine op zich werd nog geen omgevingsvergunning gevraagd/verleend.

Bij nader inzicht blijkt dit ook niet nodig, aangezien de betrokken cabine kan beschouwd worden als afzonderlijk bijgebouw (< 40 m²) in de achtertuinstrook, op minder dan 30 m van het hoofdgebouw (meergezinswoning), ingeplant op min. 1 m van de perceelsgrenzen en met een hoogte van max. 3.50 m.

Voor dergelijke bijgebouwen is op basis van art. 2.1.11° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, van 16/07/2010, geen vergunning (noch melding) vereist.

Op verzoek van de bouwheer wordt deze vrijstelling formeel bevestigd, zodat hij dit kan voorleggen aan de betrokken nutsmaatschappij.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het College bevestigt dat voor de plaatsing van de voorziene hoogspanningscabine ter hoogte van de voetgangersdoorgang in het Collegiumproject, geen omgevingsvergunning vereist is. De werken beantwoorden immers aan de voorwaarden van art. 2.1.11° van het zgn. Vrijstellingenbesluit.

STANDPLAATSEN (VERPACHTINGEN, AANBESTEDINGEN)

26. Objectief Reflex vzw. Actie voor Kom Op Tegen Kanker.

Het College verleent Objectief Reflex vzw, p.a. [REDACTED], een standplaats op de Markt voor het organiseren van een portretactie ten voordele van Kom Op Tegen Kanker op zaterdag 14 september 2019.

Koen Codron
algemeen directeur

Jenne De Potter
burgemeester-voorzitter