

## **COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**

### **VERGADERING VAN 9 MAART 2020**

#### **Aanwezig:**

Jenne De Potter, burgemeester-voorzitter,  
Leen Goossens, Lieselotte De Roover, Evert De Smet, schepenen,  
Peter Vansintjan, schepen van rechtswege,  
Koen Codron, algemeen directeur.

#### **Afwezig:**

Evelien De Both, Brecht Cassiman, schepenen.

Het verslag van de vorige zitting wordt na lezing goedgekeurd.

---

#### **CONTRACTEN, BESTELBONS**

##### **1. Goedkeuren bestelbons.**

Het College keurt de bestelbons nrs. 2020/371 tot en met 2020/400 goed.

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

##### **2. Vaststelling en uitvoerbaarverklaring kohier gemeentelijke belasting op het plaatsen van terrassen, kramen, tafels en stoelen en uitstalkasten of etalage van koopwaren voor het aanslagjaar 2020 - 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 16 december 2019 voor het plaatsen van terrassen, kramen, tafels en stoelen en uitstalkramen of etalage van koopwaren.

#### **Verwijzingsdocumenten**

Het ontwerpcohier voor het plaatsen van terrassen, kramen, tafels en stoelen en uitstalkramen of etalage van koopwaren voor het aanslagjaar 2020 - generatie 1.

De dienst Financiën geeft gunstig advies op 4 maart 2020.

De financieel directeur verleende het visum op 5 maart 2020.

### Verantwoording

Aan de hand van vergunningen voor terrassen, verleend door het college van Burgemeester en Schepenen, is de dienst financiën, op basis van artikel 2 van het belastingreglement waarin de grondslagen zijn vastgelegd, overgegaan tot het inkohieren van de terrassen voor het aanslagjaar 2020 - generatie 1.

Het ontwerpkoher voor het plaatsen van terrassen, kramen, tafels en stoelen en uitstalkramen of etalage van koopwaren voor het aanslagjaar 2020 - generatie 1 wordt ter vaststelling en uitvoerbaarverklaring voorgelegd voor een totaalbedrag van 12.177,43 euro. Het belastingkoher omvat 27 artikels.

### Financiële aspecten

De financieel beheerder onderzocht de wettigheid en regelmatigheid van deze voorgenomen verbintenis in het kader van organisatiebeheersing.

De ontvangsten van dit belastingkoher zijn voorzien in het exploitatiebudget binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2020, op volgende budgetsleutel:

Beleidsdomein	ALGFIN	Algemene financiering
Beleidsitem	002000	Fiscale aangelegenheden
Algemene rekening	7360800	Belasting op terrassen, tafels, stoelen
Krediet	13.500,00	

### Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Het college stelt het belastingkoher voor het plaatsen van terrassen, kramen, tafels en stoelen en uitstalkramen of etalage van koopwaren voor het aanslagjaar 2020 - generatie 1 vast en verklaart het uitvoerbaar voor een totaalbedrag van 12.177,43 euro. Het belastingkoher omvat 27 artikels.

### **3. Vaststelling en uitvoerbaarverklaring koher gemeentelijke belasting op het gebruik van de openbare weg, aanslagjaar 2020 - generatie 6.**

### 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 16 december 2019 op het gebruik van de openbare weg.

### Verwijzingsdocumenten

Het ontwerpkoher op het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2020 - generatie 6.

De dienst Financiën geeft gunstig advies op 4 maart 2020.

### 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 2020.

Het ontwerpkoher voor het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2020 – generatie 6 wordt ter vaststelling en uitvoerbaarverklaring voorgelegd voor een totaalbedrag van 1.116,83 euro. Het belastingkoher omvat 8 artikels.

### Financiële aspecten

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

De ontvangsten van dit belastingkoher zijn voorzien in het exploitatiebudget binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2020, 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 2020 - generatie 6 vast en verklaart het uitvoerbaar voor een totaalbedrag van 1.116,83 euro. Het belastingkoher omvat 8 artikels.

### **TOEGESTANE SUBSIDIES EN TEGEMOETKOMINGEN. STAATSSTEUNEN**

#### **4. Weigeren stedelijke subsidie voor buurtfeest Pijperzele op 21 december 2019.**

### Bevoegdheid

Artikel 56, §1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

### Wetten en reglementen

Het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2007 houdende de vaststelling van het subsidiereglement voor buurtactiviteiten.

### Verwijzingsdocumenten

De aanvraag van [REDACTED]  
[REDACTED] voor het verkrijgen van een stedelijke subsidie voor de organisatie van het buurtfeest Pijperzele op 21/12/2019.

### Verantwoording

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden met uitzondering van een verzekering die BA dekt.

### Financiële aspecten

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

De uitgave voor deze opdracht is voorzien in het exploitatiebudget binnen de nieuwe beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2020 op budgetcode:

Beleidsdomein	VRIJETIJD	Vrije tijd
Beleidsitem	071000	Feesten en plechtigheden
Kostenplaats		
Algemene rekening	6490010	Werkingssubsidies aan verenigingen / organisaties
Actieplan		
Actie		
Krediet	28.400,00	
Toegekende subsidie	200,00	

De financieel directeur weigerde het visum op 5 maart 2020.

De organisatie sloot een verzekering af via <https://vrijwilligersverzekering.vlaanderen.be/>. Deze verzekering biedt alleen dekking BA aan organisatoren en vrijwilligers die helpen bij activiteiten en niet aan de genodigden.

### Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. De subsidie ten bedrage van 200 euro te weigeren aan [REDACTED]  
[REDACTED]

## 5. Toekenning stedelijke prestaties 2019.

### Bevoegdheid

Artikel 56§1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

### Wetten en reglementen

/

### Verwijzingsdocumenten

De financieel directeur verleende het visum op 5 maart 2020.

### Verantwoording

Elk jaar leveren de fanfares, harmonieën en koren stedelijke prestaties. Ze krijgen hiervoor een stedelijke subsidie (300,00 euro per prestatie voor fanfares en harmonieën; 200,00 euro per prestatie voor Eikels Worden Bomen en voor koren).

De verdeling voor 2019:

VERENIGINGEN	DATUM	PRESTATIE	BEDRAG
Koninklijke Harmonie Vrije Kunstkring	19 mei	Ruiterommegang St.-Goriks-Oudenhove	
	21 juli	Nationale feestdag	
	25 augustus	Kermis Erwetegem (ruiterommegang)	
Koninklijke Muziekmaatschappij St.-Cecilia	12 juni	Apertiefconcert Landelijke Gilde	
	02 augustus	Opening Montmartrefeesten	
	23 augustus	Opening kermis Erwetegem	
	01 september	Kermis St.-Maria-Oudenhove	
	11 november	N.S.B. St.-Maria-Oudenhove	
	01 december	St.-Niklaascomité Leeuwerger	
	10 januari 2020	Carnaval St.-Goriks-Oudenhove	
Muziekmaatschappij Moed en Volharding	19 mei	Vlooiemarkt Velzeke	
	17 juni	Kermis Velzeke	
	01 september	N.S.B. Strijpen	
	22 september	Autovrije Zondag Zottegem	
	23 november	Intrede Sint	
Tiroler Blaaskapelle	9 juni	Reuzenommegang	
	17 augustus	Opening kermis Zottegem	
	11 januari 2020	Carnaval Zottegem	
	12 januari 2020	Kindercarnaval centrum	
Crescendo vzw Zottegem	11 juli	11-juliviering	
	26 december	Optreden in Zottegemse rusthuizen (voorm)	
	26 december	Optreden in de Zottegemse rusthuizen (nam.)	
St.-Pauluskoor	28 april	75j KVLV Godveerdegem	
	08 juni	Opening tentoonstelling KIVT	
	14 juni	Openluchtmis (Landelijke Gilde	

	13 oktober	Godveerdegem) 50j Samana	
Eikels worden Bomen	24 juni	Braderij Zottegem	
totaal			

### Financiële aspecten

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

De uitgave voor deze opdracht is voorzien in het exploitatiebudget binnen de nieuwe beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2020 op budgetcode

Beleidsdomein	VRIJETIJD	Vrije tijd
Beleidsitem	071000	Feesten en plechtigheden
Kostenplaats		
Algemene rekening	6490010	Werkingsubsidies aan verenigingen / organisaties
Actieplan		
Actie		
Krediet	28.400,00	
Subsidiebedrag	7.600,00	

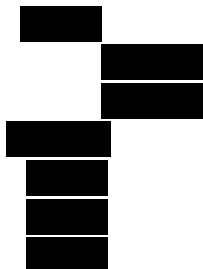
### Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. De subsidieverdeling voor de prestaties van de fanfares en harmonieën en van de koren in 2019 ten bedrage van 7.600,00 euro goed te keuren conform volgende verdeling:

Koninklijke Harmonie Vrije Kunstkring  
Koninklijke Muziekmaatschappij St.-Cecilia  
Muziekmaatschappij Moed en Volharding  
Tiroler Blaaskapelle  
Crescendo vzw Zottegem  
St.-Pauluskoor  
Eikels worden Bomen



### **6. Toekennen stedelijke subsidie voor buurtfeest Rodestraat op 17 januari 2020.**

#### Bevoegdheid

Artikel 56, §1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

## Wetten en reglementen

Het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2007 houdende de vaststelling van het subsidiereglement voor buurtactiviteiten.

## Verwijzingsdocumenten

De aanvraag van [REDACTED] voor het verkrijgen van een stedelijke subsidie voor de organisatie van het buurtfeest Rodestraat op 17/01/2020.

## Verantwoording

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden met uitzondering van een verzekering die BA dekt.

## Financiële aspecten

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

De uitgave voor deze opdracht is voorzien in het exploitatiebudget binnen de nieuwe beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2020 op budgetcode:

Beleidsdomein	VRIJETIJD	Vrije tijd
Beleidsitem	071000	Feesten en plechtigheden
Kostenplaats		
Algemene rekening	6490010	Werkingssubsidies aan verenigingen / organisaties
Actieplan		
Actie		
Krediet	28.400,00	
Toegekende subsidie	200,00	

De financieel directeur weigerde het visum op 5 maart 2020.

## Stemmen

Met algemene stemmen

## Conclusie:

Ongunstig advies.

Het College van Burgemeester en Schepenen volgt het advies van de financieel directeur niet omdat het organiserende comité in het verleden kan buigen op de indiening van correcte en volledige dossiers.

## BESLIST:

Artikel 1. De subsidie ten bedrage van 200 euro te verlenen aan [REDACTED] en te storten op rekeningnummer [REDACTED] onder de strikte voorwaarde dat de organisatie bij toekomstige buurtfeesten een verzekering afsluit die BA dekt.

## **7. Toekennen stedelijke subsidie voor buurtfeest Krommestraat op 28 december 2019.**

### **Bevoegdheid**

Artikel 56, §1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

### **Wetten en reglementen**

Het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2007 houdende de vaststelling van het subsidiereglement voor buurtactiviteiten.

### **Verwijzingsdocumenten**

De aanvraag van [REDACTED] voor het verkrijgen van een stedelijke subsidie voor de organisatie van het buurtfeest Krommestraat/Traveins op 28 december 2019.

### **Verantwoording**

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden.

### **Financiële aspecten**

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

De uitgave voor deze opdracht is voorzien in het exploitatiebudget binnen de nieuwe beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2020 op budgetcode:

Beleidsdomein	VRIJETIJD	Vrije tijd
Beleidsitem	071000	Feesten en plechtigheden
Kostenplaats		
Algemene rekening	6490010	Werkingssubsidies aan verenigingen / organisaties
Actieplan		
Actie		
Krediet	28.400,00	
Toegekende subsidie	200,00	

De financieel directeur verleende het visum op 5 maart 2020.

### **Stemmen**

Met algemene stemmen

### **BESLIST:**

Artikel 1. De subsidie ten bedrage van 200 euro te verlenen [REDACTED]  
[REDACTED] en te storten op rekeningnummer [REDACTED]

## **8. Toekennen stedelijke subsidie voor buurtfeest Zonnelaan op 26 januari 2020.**



## Bevoegdheid

Artikel 56, §1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

## Wetten en reglementen

Het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2007 houdende de vaststelling van het subsidiereglement voor buurtactiviteiten.

## Verwijzingsdocumenten

De aanvraag [REDACTED]  
[REDACTED] voor het verkrijgen van een stedelijke subsidie voor de organisatie van het buurtfeest Zonnelaan op 26/01/2020.

## Verantwoording

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden.

## Financiële aspecten

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

De uitgave voor deze opdracht is voorzien in het exploitatiebudget binnen de nieuwe beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2020 op budgetcode:

Beleidsdomein	VRIJETIJD	Vrije tijd
Beleidsitem	071000	Feesten en plechtigheden
Kostenplaats		
Algemene rekening	6490010	Werkingsubsidies aan verenigingen / organisaties
Actieplan		
Actie		
Krediet	28.400,00	
Toegekende subsidie	200,00	

De financieel directeur verleende het visum op 5 maart 2020.

## Stemmen

Met algemene stemmen

## BESLIST:

Artikel 1. De subsidie ten bedrage van 200 euro te verlenen aan [REDACTED]  
[REDACTED] en te storten op rekeningnummer [REDACTED].

## **9. Aanvraag subsidiëring buurtactiviteit Elene 'Helder Water' op 22 maart 2020.**

Het College beslist dat de buurtactiviteit voor de inwoners van Elene op 22 maart 2020 in aanmerking komt voor subsidiëring als buurtactiviteit.

**CULTURELE ACTIVITEITEN. EREDIENSTEN. MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN. HISTORISCH EN CULTUREEL ERFGOED - ALGEMEEN**

**10. Aanvraag voor gebruik Ridderzaal ikv slotzitting scholierenparlement Kras Zuid-Oost Vlaanderen.**

**Bevoegdheid**

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

**Wetten en reglementen**

/

**Verwijzingsdocumenten**

Aanvraag dd. 01/03/2020 van [REDACTED] i.o. Globelink VZW.

**Verantwoording**

[REDACTED] vraagt i.o. Globelink VZW om in het kader van de organisatie van de slotzitting van het scholierenparlement Kras Zuid-Oost Vlaanderen om de Ridderzaal en boekenzolder te mogen gebruiken op vrijdag 13 maart 2020 van 16u30 – 20u30.

**Stemmen**

Met algemene stemmen

**BESLIST:**

Artikel 1. . De Ridderzaal en Boekenzolder ter beschikking te stellen op vrijdag 13 maart van 16u30 - 20u30 voor de organisatie van de slotzitting van het scholierenparlement Kras Zuid-Oost Vlaanderen.

**GROENE RUIMTEN**

**11. Openbaar groen: periodiek onderhoud van wijk Bijloke. Goedkeuring gunning.**

**Bevoegdheid**

Art. 56, §3, 5° van het Decreet Lokaal Bestuur.

Het gemeenteraadsbesluit van 18 maart 2019 houdende vaststelling van de opdrachten voor werken, leveringen en diensten die kunnen beschouwd worden als opdrachten van dagelijks bestuur.

**Wetten en reglementen**

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

De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

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 decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

Het koninklijk besluit van 18 april 2017 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

Collegebesluit van 20 januari 20 betreffende de goedkeuring van de lastvoorwaarden, gunningswijze en uit te nodigen firma's voor de opdracht 'Openbaar groen: periodiek onderhoud van wijk Bijloke'.

### Verslag van nazicht

De financieel directeur verleende het visum op 5 maart 2020.

### Verantwoording

Voor het onderhoud van de wijk Bijloke wenst de stad een beroep te doen op een externe firma voor het onderhoud van het openbaar groen. Het gaat over een raamcontract voor 3 jaar.

De uitgave voor deze opdracht wordt indicatief geraamd op 40.000 euro incl. btw op jaarbasis

Op grond van de kwalitatieve selectie van de inschrijvingen, het regelmatigheidsonderzoek van de offertes en de vergelijking van de offertes wordt voorgesteld om de opdracht te gunnen aan de firma met de economisch meest voordelige offerte, zijnde [REDACTED], tegen het inschrijvingsbedrag van [REDACTED].

### Financiële aspecten

De financieel directeur onderzocht de wettigheid en regelmatigheid van deze voorgenomen verbintenis in het kader van zijn opdracht in artikel 177, eerste lid, 1° van het decreet over het lokaal bestuur.

De uitgave voor deze opdracht zal voorzien worden in het exploitatiebudget binnen de nieuwe beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2020 – 2021 en 2022:

Beleidsdomein	RUIMTE	Ruimte
Beleidsitem	055000	Werkgelegenheid
Algemene rekening	6131080	Prestaties groenbeheer
Krediet	155.000,00 euro	
Raming op jaarbasis	40.000,00 euro	
Gunning op jaarbasis	[REDACTED]	AW 2020/780

### Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Het college keurt het verslag van nazicht van 17 februari 2020 voor de opdracht 'Openbaar groen: periodiek onderhoud van wijk Bijloke' goed.

Artikel 2. Het college gunt de opdracht aan [REDACTED] tegen het inschrijvingsbedrag van [REDACTED]

## **WEGEN**

### **12. Wegen. Samenwerkingsovereenkomst aanstellen studie bureau voor Langestraat, Godveerdegemstraat en Tweekerkenstraat. Goedkeuring.**

#### **Bevoegdheid**

Artikel 56§3.1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

#### **Wetten en reglementen**

/

#### **Verwijzingsdocumenten**

Ontwerp van samenwerkingsovereenkomst.

#### **Verantwoording**

Het Vlaamse Gewest, de Tussengemeentelijke Maatschappij der Vlaanderen voor Watervoorziening en de stad Zottegem willen de Langestraat, Godveerdegemstraat (tussen de Tweekerken- en de Jasmijnstraat) en de Tweekerkenstraat heraanleggen.

De betrokken partijen willen voor het opmaken van de plannen nodig voor het aanleggen van veilige fietspaden, een gescheiden riolering met de nodige buffering en de wegverharding een ontwerp bureau aanstellen.

Voor het aanstellen van het bureau zal een samenwerkingsovereenkomst voor gezamenlijke opdrachten van diensten worden afgesloten.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

Artikel 1. De samenwerkingsovereenkomst voor de gezamenlijke opdrachten van diensten tussen het Vlaamse Gewest – Agentschap Wegen en Verkeer, de Tussengemeentelijke Maatschappij der Vlaanderen voor Watervoorziening en de stad Zottegem voor de gezamenlijke opdrachten van diensten voor het heraanleggen van de Langestraat, Godveerdegemstraat (tussen de Tweekerken- en de Jasmijnstraat) en de Tweekerkenstraat, wordt goedgekeurd.

Artikel 2. Afschrift van dit collegebesluit toe te sturen aan het Vlaamse Gewest, Agentschap Wegen en Verkeer en Farys

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

### **13. Verkeer. Invoeren tijdelijk politiereglement op het verkeer tijdens de barbecue in de Neerhofstraat op zaterdag 9 mei 2020.**

#### **Bevoegdheid**

Artikel 119 en 130bis van de nieuwe gemeentewet.

#### **Wetten en reglementen**

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

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

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

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

### Verwijzingsdocumenten

De aanvraag van 13 februari 2020 van [REDACTED], voor Pronostiekclub Lapaige, tot het verkrijgen van een vergunning voor het organiseren van een barbecue op zaterdag 9 mei 2020.

### Verantwoording

Het gunstig advies van 15 februari 2020 van de Politiezone Zottegem-Herzele-Sint-Lievens-Houtem, hetwelk integraal en integrerend deel uitmaakt van dit besluit.

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

### Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Ter gelegenheid van de barbecue in de Neerhofstraat op zaterdag 9 mei 2020 volgende tijdelijke maatregelen te nemen op zaterdag 9 mei 2020 van 13.30 uur tot 24.00 uur:

#### Parkeerverbod

Neerhofstraat (vanaf Heldenlaan tot Kasteelstraat)

#### Toegang verboden in beide richtingen voor iedere bestuurder

Neerhofstraat

Ter hoogte van kruispunt Kasteelstraat/Molenkouter (voor rijrichting naar Graaf van Egmontstraat)

#### Wegomleiding

Kasteelstraat – Arthur Scheirisstraat – Heldenlaan.

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

**14. Verkeer. Invoeren tijdelijk politiereglement op het verkeer voor het tijdelijk verplaatsen van de bushaltes aan het Stationsplein naar de Broeder Marès laan van 26 mei 2020 tot en met 3 juni 2020 ter gelegenheid van de pinksterkermis.**

### Bevoegdheid

Artikel 119 en 130bis van de nieuwe gemeentewet.

## Wetten en reglementen

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

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

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

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

## Verwijzingsdocumenten

De aanvraag van [REDACTED], verantwoordelijke kermissen, p.a. Gustaaf Schockaertstraat 7, 9620 Zottegem, tot het verkrijgen van een vergunning voor het organiseren van de pinksterkermis 2020.

## Verantwoording

Een deel van de attracties voor de pinksterkermis zullen opgesteld staan op het bushalteplein in de Van Aelbrouckstraat.

De bushaltes aan het Stationsplein dienen hiervoor tijdelijk verplaatst te worden naar de Broeder Marèsiaan.

Het gunstig advies van 27 januari 2020 van de Politiezone Zottegem-Herzele-Sint-Lievens-Houtem, hetwelk integraal en integrerend deel uitmaakt van dit besluit.

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

## Stemmen

Met algemene stemmen

## BESLIST:

Artikel 1. Ter gelegenheid van het tijdelijk verplaatsen van de bushaltes aan het Stationsplein naar de Broeder Marèsiaan voor de pinksterkermis volgende tijdelijke maatregelen te nemen van dinsdag 26 mei 2020 om 00.00 uur tot en met woensdag 3 juni 2020 om 24.00 uur:

### Parkeerverbod

Broeder Marèsiaan (deel tussen de Godveerdegemstraat en de Lyceumstraat – in beide rijrichtingen)

### Parkeerverbod telkens een 20-tal meter voor en na de kruispunten

kruispunt Oostraat/Acacialaan

kruispunt Acacialaan/Kastanjelaan

### Eenrichtingverkeer

Welzijnstraat (deel tussen Ooststraat en Lyceumstraat) richting Grotenbergstraat

### Wegomleiding voor 'De Lijn'

Grotenbergestraat, Kollegestraat, Ooststraat, Acacialaan, Kastanjelaan, Godveerdegemstraat, Broeder Marès laan

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

**15. Verkeer. Invoeren tijdelijk politiereglement op het verkeer tijdens de Pinksterkermis (bushalteplein in de Van Aelbrouckstraat) van zaterdag 30 mei 2020 tot en met dinsdag 2 juni 2020.**

**Bevoegdheid**

Artikel 119 en 130bis van de nieuwe gemeentewet.

**Wetten en reglementen**

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

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

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

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

**Verwijzingsdocumenten**

De aanvraag van [REDACTED], verantwoordelijke kermissen, p.a. Gustaaf Schockaertstraat 7, 9620 Zottegem, tot het verkrijgen van een vergunning voor het organiseren van de Pinksterkermis van zaterdag 30 mei tot dinsdag 2 juni 2020.

**Verantwoording**

Een deel van de attracties voor de pinksterkermis zullen opgesteld staan op het bushalteplein in de Van Aelbrouckstraat van 27 mei 2020 tot 3 juni 2020.

Het gunstig advies van 27 januari 2020 van de Politiezone Zottegem-Herzele-Sint-Lievens-Houtem, hetwelk integraal en integrerend deel uitmaakt van dit besluit.

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

**Stemmen**

Met algemene stemmen

**BESLIST:**

Artikel 1. Ter gelegenheid van de Pinksterkermis (bushalteplein in de Van Aelbrouckstraat) van zaterdag 30 mei tot dinsdag 2 juni 2020 volgende tijdelijke maatregelen te nemen:

Parkeerverbod van woensdag 27 mei 2020 om 06.00 uur tot woensdag 3 juni 2020 om 24.00 uur

Van Aelbrouckstraat (bushalteplein)

Van Aelbrouckstraat (parkeerplaatsen deel tussen Kleine Nieuwstraat en Kazernstraat)

Toegang verboden in beide richtingen voor iedere bestuurder, uitgezonderd plaatselijk verkeer van woensdag 27 mei 2020 om 06.00 uur tot donderdag 28 mei 2020 om 06.00 uur en op dinsdag 2 juni 2020 van 14.00 uur tot 20.00 uur (plaatsing en afbraak kermis)

kruispunt Godveerdegemstraat/Broeder Marèsiaan (deel tussen Broeder Maresiaan en Groenstraat)  
kruispunt Godveerdegemstraat/De Colfmackerstraat  
kruispunt Godveerdegemstraat/Groenstraat  
kruispunt De Colfmackerstraat/Leon Lefèvrestraat  
kruispunt Van Aelbrouckstraat/Sint-Annastraat  
kruispunt Musselystraat/Hospitaalstraat  
kruispunt Kazernstraat/Sint-Annastraat/Trapstraat

Toegang verboden in beide richtingen voor iedere bestuurder, uitgezonderd plaatselijk verkeer van woensdag 27 mei 2020 om 06.00 uur tot donderdag 28 mei 2020 om 06.00 uur (plaatsing kermis)

kruispunt Zuidstraat/Meerlaan  
kruispunt Burgemeester Firmin De Meyerstraat/Meerlaan  
kruispunt Molenstraat/Meerlaan

Toegang verboden in beide richtingen voor iedere bestuurder, uitgezonderd plaatselijk verkeer van zaterdag 30 mei 2020 om 15.00 uur tot dinsdag 2 juni 2020 om 20.00 uur (tijdens het kermisgebeuren)

Kruispunt Zuidstraat/Meerlaan  
kruispunt Burgemeester Firmin De Meyerstraat/Meerlaan  
kruispunt Molenstraat/Meerlaan  
kruispunt Musselystraat/Hospitaalstraat (naar activiteit toe)  
kruispunt Van Aelbrouckstraat/Sint-Annastraat  
kruispunt Godveerdegemstraat/Broeder Marèsiaan  
kruispunt Kastanjelaan/Godveerdegemstraat  
kruispunt Godveerdegemstraat/De Colfmackerstraat  
kruispunt Godveerdegemstraat/Groenstraat  
kruispunt Kazernstraat/Sint-Annastraat/Trapstraat  
kruispunt De Colfmackerstraat/Leon Lefèvrestraat

Toegang verboden in beide richtingen voor iedere bestuurder verkeer van zaterdag 30 mei 2020 om 15.00 uur tot dinsdag 2 juni 2020 om 20.00 uur (tijdens de kermisactiviteiten)

Van Aelbrouckstraat (vanaf de Kleine Nieuwstraat tot Stationsplein)  
kruispunt Musselystraat/Stationsplein

Invoeren eenrichtingverkeer op woensdag 27 mei 2020 van 06.00 uur tot 13.00 uur en van zaterdag 30 mei 2020 om 15.00 uur tot dinsdag 2 juni 2020 om 20.00 uur

kruispunt Frans De Beckstraat/Sint-Annastraat richting Zuidstraat  
kruispunt Sint-Annastraat/Léonce Roelsstraat (deel tussen Léonce Roelsstraat en Frans De Beckstraat) richting Frans De Beckstraat

Wegomleiding van woensdag 27 mei 2020 om 06.00 uur tot donderdag 28 mei 2020 om 06.00 uur en van zaterdag 30 mei 2020 om 15.00 uur tot dinsdag 2 juni 2020 om 20.00 uur

Verkeer komende van de Godveerdegemstraat via de Broeder Maresiaan, Laurens De Metsstraat ...

Vervoer meer dan 3,5T komende van de Godveerdegemstraat via de Broeder Maresiaan, Grotenbergstraat, Arthur Gevaertlaan, Bijloke, Gentse Steenweg, Buke, Bruggenhoek ...



Verkeer komende van de Hospitaalstraat via de Musselystraat, Grotenbergestraat, Kollegestraat, Ooststraat, Acacialaan, Godveerdegemstraat.

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

**16. Verkeer. Invoeren tijdelijk politiereglement op het verkeer tijdens de Pinksterkermis (Heldenlaan) van zaterdag 30 mei tot dinsdag 2 juni 2020.**

**Bevoegdheid**

Artikel 119 en 130bis van de nieuwe gemeentewet.

**Wetten en reglementen**

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

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

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

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

**Verwijzingsdocumenten**

De aanvraag van [REDACTED], verantwoordelijke kermissen, p.a. Gustaaf Schockaertstraat 7, 9620 Zottegem, tot het verkrijgen van een vergunning voor het organiseren van de Pinksterkermis van zaterdag 30 mei tot dinsdag 2 juni 2020.

**Verantwoording**

Het gunstig advies van 27 januari 2020 van de Politiezone Zottegem-Herzele-Sint-Lievens-Houtem, hetwelk integraal en integrerend deel uitmaakt van dit besluit.

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

**Stemmen**

Met algemene stemmen

**BESLIST:**

Artikel 1. Ter gelegenheid van de Pinksterkermis (Heldenlaan) van zaterdag 30 mei tot dinsdag 2 juni 2020 volgende tijdelijke maatregelen te nemen:

Parkeerverbod van woensdag 27 mei om 16.00 uur tot woensdag 3 juni 2020 om 06.00 uur  
Heldenlaan (middenplein)

Parkeerverbod van dinsdag 26 mei om 00.00 uur tot woensdag 3 juni 2020 om 24.00 uur  
Kasteelstraat (gedeelte tussen Molenkouter en Meersstraat)  
Graaf van Egmontstraat

Parkeerverbod van woensdag 27 mei om 16.00 uur tot donderdag 28 mei om 06.00 uur, zaterdag 30 mei van 16.00 uur tot zondag 31 mei om 06.00 uur en op zondag 31 mei, maandag 1 juni en dinsdag 2 juni 2020 telkens van 12.00 uur tot 06.00 uur

Heldenlaan (vanaf rondpunt tot Stadhuis in beide rijrichtingen)

Parkeerverbod van zaterdag 30 mei om 16.00 uur tot maandag 1 juni 2020 om 24.00 uur

Stationsstraat

Toegang verboden in beide richtingen voor iedere bestuurder van woensdag 27 mei om 16.00 uur tot donderdag 28 mei om 06.00 uur, zaterdag 30 mei van 16.00 uur tot zondag 31 mei om 06.00 uur en op zondag 31 mei, maandag 1 juni en dinsdag 2 juni 2020 telkens van 12.00 uur tot 06.00 uur

Neerhofstraat (ter hoogte van de Heldenlaan), Arthur Scheirisstraat (ter hoogte van de Heldenlaan), Heldenlaan (ter hoogte van de Graaf van Egmontstraat) en Laurens De Metsstraat (ter hoogte van de Vestenstraat)

Toegang verboden in beide richtingen voor iedere bestuurder, uitgezonderd plaatselijk verkeer van woensdag 27 mei om 16.00 uur tot donderdag 28 mei om 06.00 uur, zaterdag 30 mei van 16.00 uur tot zondag 31 mei om 06.00 uur en op zondag 31 mei, maandag 1 juni en dinsdag 2 juni 2020 telkens van 12.00 uur tot 06.00 uur

Arthur Scheirisstraat (ter hoogte van de Kasteelstraat) en Neerhofstraat (ter hoogte van de Kasteelstraat)

Opheffen eenrichtingverkeer van woensdag 27 mei om 16.00 uur tot donderdag 28 mei om 06.00 uur, zaterdag 30 mei van 16.00 uur tot zondag 31 mei om 06.00 uur en op zondag 31 mei, maandag 1 juni en dinsdag 2 juni 2020 telkens van 12.00 uur tot 06.00 uur

Neerhofstraat en Arthur Scheirisstraat

Opheffen eenrichtingverkeer van dinsdag 26 mei om 00.00 uur tot woensdag 3 juni 2020 om 24.00 uur

Kasteelstraat (deel tussen Molenkouter en Meersstraat), Graaf van Egmontstraat

Omhoog zetten uitschuifbare palen van zaterdag 30 mei om 16.00 uur tot zondag 31 mei om 06.00 uur, van zondag 31 mei om 12.00 uur tot maandag 1 juni om 06.00 uur en op maandag 1 juni 2020 van 12.00 uur tot 24.00 uur

Stationsstraat t.h.v. Stationsplein

Markt t.h.v. Heldenlaan.

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

## **OPENBARE MARKTEN EN FOREN. ROMMELMARKTEN. VLOOIENMARKT.**

### **17. Stopzetting abonnement wekelijkse markt.**

Het College neemt kennis van stopzetting van het abonnement op de wekelijkse markt vanaf 1 januari 2020 door [REDACTED] stond in de Stationsstraat met damestextiel.

## **GELUIDSHINDER**

### **18. Afwijking van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 met betrekking tot de geluidsnormen van muziek in openbare en private inrichtingen. Pinksterkermis.**

#### **Bevoegdheid**

Artikel 56§1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

#### **Wetten en reglementen**

Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 tot wijziging van het koninklijk besluit van 24 februari 1977 houdende vaststelling van geluidsnormen voor muziek in openbare en private inrichtingen, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II) wat betreft het maximaal geluidsniveau in inrichting.

#### **Verwijzingsdocumenten**

/

#### **Verantwoording**

De Pinksterkermis in het Centrum van Zottegem vindt plaats van zaterdag 30 mei tot dinsdag 2 juni 2020.

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

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

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

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

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

Het gevraagde maximale geluidsniveau is immers aanvaardbaar op die specifieke locatie, rekening houdend met de maatregelen (bv. permanente geluidsmeting en affichering geluidsniveau, gebruik geluidsbegrenzer, gratis ter beschikking stellen van oordoppen, vooraf informeren van de

buurtbewoners, opgave van een telefoonnummer voor melding van gebeurlijke klachten, ...) die door de organisator zullen getroffen worden of die hem hierna zullen opgelegd worden.

## Stemmen

Met algemene stemmen

## BESLIST:

Artikel 1. Aan de horecazaken gelegen in Zottegem (Centrum) afwijking te verlenen op de geluidsvoorwaarden inzake een afwijking op het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 ter gelegenheid van de Pinksterkermis op :

zaterdag 30 mei 2020 van 18.00 uur tot zondag 31 mei 2020 om 03.00 uur

zondag 31 mei 2020 van 18.00 uur tot maandag 1 juni 2020 om 03.00 uur

maandag 1 juni 2020 van 18.00 uur tot 24.00 uur

onder volgende voorwaarden:

- toegestane geluidsnormering:  $L_{aeq} 15 \text{ min} \leq 95 \text{ dB(A)}$  –  $L_{ceq} 5 \text{ min} \leq 107 \text{ dB(C)}$

De organisator/verantwoordelijke is verplicht om:

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

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

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

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

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

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

Artikel 2. Wanneer wordt vastgesteld dat muziek wordt gespeeld of geluidsversterkende apparatuur die wordt gebruikt in een openbare inrichting of op de openbare weg of op het openbaar domein op een voor de omgeving storende wijze en / of in overtreding met de bijzondere voorwaarden door het

College opgelegd, kan de Burgemeester, ambtshalve of op voorstel van de politie of de toezichthouder:

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

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

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

Artikel 4. Afschrift van dit collegebesluit toe te sturen aan de lokale politie.

## SPORT EN SPEL

## 19. Picarrencomité vzw. Fiets- en wandeltocht.

heer Paul Cornil, Langestraat 89, 9620 Zottegem,  
toestemming voor het organiseren van een fiets- en wandeltocht op het grondgebied van Zottegem  
op zondag 7 juni 2020.

Voor het invoeren van een tijdelijk politiereglement op het verkeer (afsluiten Twekerkenstraat, deel tussen de Godveerdegemstraat en de Rodestraat) wordt geen toestemming verleend. Ingevolge de gewijzigde verkeerssituatie aldaar verleenden zowel de politie als het Agentschap Wegen en Verkeer, district Oudenaarde, hiervoor een negatief advies (respectievelijk op 27 februari en 3 maart 2020). De organisatoren kunnen gebruik maken van de weide achter en naast het Ontmoetingscentrum Godveerdegem als start- en aankomstplaats.

**DIENST VAN DE WEGEN**

**20. Aanleggen van publieke ruimte Bijloke. Goedkeuren vorderingsstaten 9 en 10.**

## Bevoegdheid

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

## Wetten en reglementen

De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

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 koninklijk besluit van 18 april 2017 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 31 augustus 2015 betreffende de gunning van de opdracht "Aanleggen van publieke ruimte voor het project "Bijloke"" aan [REDACTED] voor een bedrag van [REDACTED].

#### Verantwoording

De uitvoering is gebeurd overeenkomstig de lastvoorwaarden vastgelegd in het bestek.

#### Financiële aspecten

Vorderingsstaat 9 voor een bedrag van 4.270.73 euro, inclusief btw.

Vorderingsstaat 10 voor een bedrag van 2.181.07 euro, inclusief btw.

Investeringsproject	RUIMTEOV	Ruimte: overige investeringen
Beleidsitem	020000	Wegen
Algemene rekening	2240100	Wegenwerken
Subproject	RUIMOV 013	Bijloke IV
Actieplan	/	/
Actie	/	/
Krediet	50.000,00 euro	/
Totale uitgave op 02/03/2020	[REDACTED]	/

#### Stemmen

Met algemene stemmen

#### BESLIST:

Artikel 1. Goedkeuring wordt verleend aan vorderingsstaten 9 en 10 van [REDACTED] voor de opdracht "Aanleggen van publieke ruimte voor het project "Bijloke" voor een bedrag van [REDACTED].

Artikel 2. Afschrift van dit besluit te bezorgen aan de stedelijke dienst financiën.

#### RECHT VAN VOORKOOP

#### **21. Recht van voorkoop Molenlos**

##### Bevoegdheid

Artikel 56 §3.8 van het Decreet Lokaal Bestuur.

##### Wetten en reglementen

Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997, Titel VI, Hoofdstuk VI, Afdeling 1).

Harmonisering van de procedures van voorkeurechten zoals geregeld door het decreet van 25 mei 2007.

Collegebesluit van 30 april 2012 houdende het verlenen van machtiging tot het vervullen van administratieve formaliteiten namens de stad inzake voorkeurechten.

### Verwijzingsdocumenten

E-voorkeureket VLM: dossiernr. 114195.

Ligging:



### Verantwoording

Het gebouw heeft niet het beoogde potentieel om in aanmerking te komen om het recht van voorkeure uit te oefenen.

### Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Geen gebruik te maken van het voorkeurecht op het onroerend goed gelegen te Zottegem, Molenlos ■

Artikel 2. Deze beslissing zal opgenomen worden in het digitaal loket inzake voorkeurecht.

### VERGUNNINGSP LICHT (P.M.)

## **22. Omgevingsvergunning** ■:

### 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: 2019/453/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2019164177.

### 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: 2019/453/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2019164177.

OMV-Nummer: OMV\_2019164177.

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

[REDACTED], digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 31-12-2019, werd ontvangen op 02-01-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27-01-2020.

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

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN) Sie A nr(s)0844 C 3

Het betreft bouwen van 2 gekoppelde eengezinswoningen met inpandige garages.

#### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het bouwen van twee woningen (één gesloten en één halfopen bebouwing). De woningen worden voorzien van twee bouwlagen met een hellend dak. Het terreinprofiel achteraan de woning ligt circa 2,30 m hoger dan het voetpad - openbaar domein. Door de verhoogde ligging van het terrein ten opzichte van het openbaar domein wordt gekozen om de woning te voorzien op de gelijkvloerse verdieping van een (ondergrondse) garage - onderkeldering. De woningen hebben een gevelbreedte van circa 7,10 m. De bouwdiepte bedraagt 10,80 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,00 m ten opzichte van de gelijkvloers en de nokhoogte 10,42 m. De woningen worden voorzien in hetzelfde gevelvlak als de aanpalende rechter woning (Elenestraat [REDACTED]). Ten opzichte van de rechter buur (perc. nr. 844 B3, Elenestraat [REDACTED]) bedraagt de bouwvrije ruimte circa 3,00 m.

Direct aansluitend aan de achterzijde van de woningen worden terrassen voorzien en een tuinmuur van 3,00 m op de scheiding.

De werkzaamheden gaan gepaard met het aanleggen van een regenwaterput en een septische put in de achtertuin bij iedere woning. Gezien de toekomstige percelen een oppervlakte betreffen die kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> wenst de aanvrager af te wijken gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Infiltratievoorzieningen worden hierbij niet geplaatst.

Door de bouwdiepte voorziet de aanvraag het aanpassen van de scheidingsmuur ten opzichte van de rechter buur (perc. nr. 844 B3, Elenestraat [REDACTED]).

Het perceel is gelegen 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 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.
- De aanvraag maakt evenwel ook deel uit van lot 1 en 2 van de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling 2019/186/OMV - 41081-G-OMV\_2019074204 (d.d. 07/10/2019). De aanvraag is

in overeenstemming met de geldende verkavelingvoorschriften en de bijkomende voorwaarden uit de beslissing.

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 28/01/2020 aangeschreven in het kader van het “onderzoek scheidingsmuren”. Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

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. Het voorstel leidt tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.
- De voorgenomen werken zijn qua vormgeving (twee bouwlagen met een hellend dak, inpandige garage, kroonlijsthoogte 6,00 m, ... ) en materiaalgebruik (rode baksteen, zwart PVC schrijnwerk, dorpels uit blauwe hardsteen, ... ) in harmonie met deze van de bestaande gebouw en 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, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.
- De aanvraag wenst op vlak van infiltratievoorzieningen afwijken van de verordening. Gezien de toekomstige beperkte perceeloppervlakte (cfr. circa 198 en 138 m<sup>2</sup>) valt deze afwijking te motiveren. Gezien de beperkte dakoppervlakte van de woningen is het opleggen van een bufferput met vertraagde afvoer ook niet aangewezen. De kans is namelijk reëel dat deze vertraagde afvoer nooit maximaal zal functioneren. Om die reden word een verhoging van de hemelwaterput met 2500 l per woning opgelegd.

MER-toets

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

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

**BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] voor het bouwen van 2 gekoppelde eengezinswoningen met in pandige garages die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.  
Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') 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. 7500 l (woning 1) + 7500 l (woning 2)), voorzien van een pomp voor hergebruik;
- De overloop van de regenwaterput 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;
- Kroonlijst en dakhelling aan te sluiten aan het nevenstaande gebouw rechts;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;

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).

### **23. Weigering omgevingsvergunning – [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: 2019/363/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2019136047.

#### **Verantwoording**

Gemeentelijk dossiernummer: 2019/363/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2019136047.

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

[REDACTED]

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 04-11-2019, werd ontvangen op 05-11-2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26-11-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Sint-Hubertusplein 12, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)      Sie D      nr(s)0087      C  
Het betreft bouwen van een meergezinswoning, 6 units.

#### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het oprichten van een L-vormige meergezinswoning, type gesloten bebouwing met 2 bouwlagen + dakvolume, met 6 woongelegenheden na het slopen van een bestaande woning met bijgebouwen.

Het goed is gesitueerd op een hoekperceel in de dicht bebouwde dorpskern van Sint-Maria-Oudenhove. Links bevindt zich een eengezinswoning type rijwoning met twee bouwlagen + dakvolume, met open doorgang rechts van de woning. Rechts (kant plein) bevindt zich een woning met (voormalig) café, type rijwoning met twee bouwlagen + zadeldak met dakuitbouw. De omgeving wordt gekenmerkt door woningen (één- en meergezinswoningen) en centrumfuncties (handel, horeca, diensten, school,...).

#### 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:

- Departement Omgeving EKG-lucht werd op 26/11/19 om advies gevraagd maar bracht binnen de voorziene termijn geen advies uit.
- Onroerend Erfgoed – Oost-Vlaanderen werd op 26/11/19 om advies gevraagd maar bracht op 28/11/19 'geen advies' uit.
- De Brandweer bracht op 12/12/19 gunstig advies uit;

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 09/12/19 tot 07/01/20.
- Er werden 345 ontvankelijke bezwaarschriften ingediend, betreffende overeenstemming met de omgeving, overschrijding ruimtelijke draagkracht perceel en omgeving, aantasting landelijk karakter en uitstraling dorpsgezicht, aantasting verkeersveiligheid, verhoging parkeerdruk, uitzicht en vormgeving niet in harmonie met omgeving, te grote terreinbezetting, aantasting connectie kerk-plein, precedent voor verdere 'verappartementisering'.
- Gelet op onderstaande beoordeling worden deze bezwaarschriften ongegrond bevonden.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- In de omgeving komen al een aantal meergezinswoningen voor en een voormalig kloosterschool-complex werd geconverteerd tot site met assistentiefats. Meergezinswoningen zijn bijgevolg niet vreemd aan deze omgeving. Van een precedent kan dan ook bezwaarlijk sprake zijn. Zowel in het stedelijk kerngebied als in goed uitgeruste dorpskernen worden meergezinswoningen principieel ruimtelijk verantwoord geacht in het kader van het recente verdichtingsbeleid en de verhoging van ruimtelijke efficiëntie ter

vrijwaring van open ruimtegebieden. Kleinschalige meergezinswoningen kunnen ook in dorpskernen kernversterkend werken. Er zijn geen recent goedgekeurde gemeentelijke beleidsdocumenten waaruit op dat vlak een andere beleidslijn blijkt. In het recente vergunningenbeleid van de stad werden zelfs buiten dorpskernen nog meergezinswoningen goedgekeurd.

- Het goed betreft een hoekperceel met een voor deze omgeving atypische en niet harmonieuze bebouwingsvorm, die in tegenstelling tot een hoofdgebouw met voorgevels op de rooilijn, compleet achteruitgeschoven ingeplant is tegen de 'achterste' perceelsgrens (gezien vanuit het plein). De voortuin vormt aldus de enige buitenruimte, zonder privacy. Tegen de wachtmuur van de rechts aanpalende woning (2 bouwlagen + zadeldak met noklijn evenwijdig aan het plein) staat een garagegebouw van één bouwlaag + zadeldak met nok dwars op het plein; ook dit vormt stedenbouwkundig een anomalie in het straatbeeld. De bestaande toestand heeft bijgevolg nauwelijks architecturale/historische/visuele waarde; de bestaande gebouwen zijn verouderd. Het slopen en vervangen ervan is principieel aanvaardbaar.
- Vormgeving en materiaalgebruik van de vervangende nieuwbouw zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving; het ontwerp voorziet een L-vormig gebouw met een basisprofiel van 2 bouwlagen + zadeldak, met normale bouwdieptes. In het dakvolume komt zowel een insprong als een uitbouw voor; een uitbouw als architecturaal accent op een hoek is niet ongebruikelijk; dergelijke zaken zijn echter evenmin vreemd aan de omgeving; ze zijn bovendien niet van die aard of omvang dat ze de dakverdieping het beeld geven van een volwaardige derde bouwlaag.
- Het feit dat men met een hoekperceel in een dorpskern te maken heeft, waarop bebouwing langs beide straatkanten stedenbouwkundig principieel volkomen in overeenstemming is met de omgeving, leidt automatisch tot een hoge terreinbezetting. Dit is in dergelijke situatie normaal en vormt geen verstoring van het bestaande bebouwingspatroon.
- De kerk is aan de buitenrand van de dorpskern gelegen; de zichtbaarheid van de kerk is vanop het eigenlijke dorpsplein ook in de bestaande situatie reeds zeer beperkt; de eigenlijke zichtas op de kerk via de straat tussen de kerk en het dorpsplein wordt door de 'afwerking' van het plein met een nieuw gebouw op het betrokken hoekperceel niet aangetast. Er bestaat bovendien geen 'beschermd dorpsgezicht'.
- Het voorgestelde materiaalgebruik qua gevelafwerking en dakbedekking bestaat deels uit bruin baksteenmetselwerk, deels uit witte bepleistering en zwarte dakpannen. In de omgeving is op vlak van kleuren en materialen weinig uniformiteit te bespeuren. De voorgestelde materialen zijn niet vreemd aan de omgeving, zijn relatief kleinschalig van aard, zijn qua kleurstelling relatief sober en in de gegeven context aanvaardbaar. Qua architecturale vormgeving is een hedendaagse moderne architectuur in dergelijke, reeds vrij gemengde context, evenzeer aanvaardbaar als een klassieke/traditionele. Historiserende architectuur is hier niet wenselijk.
- Het ontwerp voorziet in 6 woongelegenheden (2 per niveau) die elk voldoende ruim zijn (ca. 100 m<sup>2</sup>) en over een eigen buitenruimte (terras) zullen beschikken, zodat ze voldoende kwalitatief leefbaar kunnen zijn. Er worden op het perceel zelf 2 inpandige garages voorzien; de overige parkeerplaatsen zijn opgenomen in het naburig project op de voormalige pastorie-site. Van de aldaar voorziene 9 garageboxen zijn er 4 bedoeld voor voorliggend project. Het ontwerp voldoet aldus aan de geldende gemeentelijke verordening inzake

parkeerplaatsen. Van de overige bebouwing rond het plein beschikken de meeste woningen ook nauwelijks over bijkomende parkeergelegenheid op eigen terrein. Er is wel publieke parkeergelegenheid in de omliggende straten, op het plein en (in beperkte mate) ook aan de kerk.

- Vanuit de achtergevel van het nieuwbouwvolume zijn een aantal 'rechte' zichten richting de links aanpalende eigendom gericht; deze ramen bevinden zich op ca. 7 m afstand t.o.v. de perceelsgrens; de terrasrand op ca. 4 m. Er bevinden zich 'schuine' zichten op ca. 1 m; deze afstanden zijn ruimschoots in overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake privacy en zichten zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. De schuine zichten betreffen slaap- en badkamers, van waaruit normaliter weinig effectief zicht genomen wordt; bovendien wordt langs de perceelsgrens de bestaande ca. 5 m hoge scheidingsmuur (blinde achtergevel van de bestaande woning) vervangen door een beukenhaag + rij leibomen, waardoor enerzijds de privacy afgeschermd zal worden, en anderzijds de lichtinval en bezonning op het aanpalend perceel verbeterd zal worden. De bouwheer heeft evenwel te kennen gegeven bereid te zijn deze muur geheel of gedeeltelijk te behouden of te herbouwen. Hierover werd echter geen akkoord met de betrokken eigenaars bereikt.
- De inpandige garages zijn gesitueerd langs de 'zijweg' en kunnen net zoals gelijkaardige garages in naburige panden, op een voldoende veilige manier in- en uitgereden worden.
- Het dorpsplein wordt langs één zijde geflankeerd door een gewestweg (N462), die zorgt voor een vlotte ontsluiting van de dorpskern. Het bijkomend verkeer gegenereerd door het voorliggend project met 6 wooneenheden is niet van die omvang dat dit de vlotte verkeersdoorstroming op en rond het dorpsplein dreigt te verstoren.
- Het ontwerp brengt om bovenstaande redenen 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.
- Het is in de gegeven context, op zulke korte afstand van gebouwen en perceelsgrens, niet aangewezen om met een infiltratieput te werken, teneinde daarmee de stabiliteit der omringende gebouwen en constructies niet in het gedrang te brengen. De infiltratievoorziening wordt daarom best vervangen door een buffervolume van dezelfde omvang, met vertraagde afvoer (uitloop) naar de riolering.

#### MER-toets

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

#### Toegankelijkheidstoets

- Het ontwerp voldoet aan de geldende normen inzake toegankelijkheid.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

Het College sluit zich niet aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het College sluit zich aan bij de argumentatie van de bezwaarindieners, zoals hieronder overgenomen:

**"1. Bezwaar betreffende inkijk, de schending van de privacy en onze woonkwaliteit**

In de begeleidende nota bij de bouwaanvraag lezen we (blz 2/4) bij punt B-3-b: 'Het geheel werd ontworpen zodat de inkijk naar de burens wordt geminimaliseerd. Zo werden alle terrassen, met uitzondering van 11 voorzien aan de straatzijde. De raamopeningen op de verdiepingen werden richting de burens geminimaliseerd.'

Deze volledige paragraaf is manifest onwaar. (zie bijlage 1)

Er zijn welgeteld 3 terrassen (van de 6/7) aan onze zijde voorzien en 3 (feitelijk 4) werden gericht richting de straatzijde.

De raamopeningen werden absoluut niet geminimaliseerd.

Een overzicht:

Appartement 1, achtergevel: groot schuifraam leefruimte: afmetingen niet op het plan: ongeveer 400 cm x 235 cm?

Appartement 2, achtergevel: groot schuifraam leefruimte: afmetingen niet op het plan: ongeveer 400 cm x 235 cm?

Appartement 3, achtergevel: raam leefruimte 200 cm x 140 cm

Appartement 4, achtergevel: raam leefkeuken 152 cm x 140 cm

Appartement 4, achtergevel: schuifraam leefruimte 250 cm x 230 cm

Appartement 5, achtergevel: raam leefruimte 200 cm x 140 cm

Appartement 6, achtergevel: raam leefkeuken 152 cm x 140 cm

Appartement 3, achterzijde linkerzijgevel: raam badkamer 120 cm x 250 cm

Appartement 3, achterzijde linkerzijgevel: raam slaapkamer 120 cm x 250 cm

Appartement 4, achterzijde linkerzijgevel: raam badkamer 120 cm x (niet vermeld) schatting +/- 140 cm

Totale glasoppervlakte met recht uitzicht vanuit leefruimtes: 34,40 m<sup>2</sup>. (Velux niet mee gerekend)

Dit is meer dan 35 % van de totale muuroppervlakte. Deze ruimtes hebben

zicht op ons terras, tuin, en inkijk in onze leefruimte, keuken, badkamer en slaapkamers.

Het gaat m.a.w. over inkijk vanuit ALLE appartementen telkens vanuit de leefruimtes.

Totale glasoppervlakte met uitzicht op terras en tuin vanuit badkamers en slaapkamer: 7,68 m<sup>2</sup> (De velux hebben we niet meegerekend.)

We spreken telkens over grote ramen. Vaak buiten proportie (bv. appartement 3 kamerhoog! Etc. ...)

Daarbij komt nog het feit dat men zowel voor appartement 5 als 6 een

dakuitbouw voorziet ipv kamers onder het dak, wat voor extra inkijk en overlast zorgt. Dan

vermelden dat de ramen richting ons perceel geminimaliseerd zijn, is een pertinente

leugen. In de bestaande toestand is er geen enkel uitzicht op ons perceel. Dit is een zeer grote

wijziging in ons nadeel waar wij serieuze hinder door zullen ondervinden.



Door het dakterras van appartement 4 in onze richting te oriënteren heeft men absoluut niet de moeite gedaan om de inkijk zo goed mogelijk te beperken. Dit dakterras biedt een volledige inkijk in onze woning (leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamers), op ons terras en in het grootste deel van onze tuin. Daarnaast zorgt een dakterras, wat de enige buitenruimte is bij dit appartement, ook voor extra hinder qua lawaai en drukte waardoor het gevoel van privacy te hebben in onze tuin en op ons terras volledig teniet gedaan wordt. Gezien de beperkte afstand tussen dit dakterras en ons perceel, zal dit voor enorme hinder zorgen. Dit is absoluut geen logische keuze van de architect aangezien dit terras naar het noord-noordoosten georiënteerd is.

Hetzelfde geldt voor de 2 terrassen op de gelijkvloerse verdieping (inkijk en geluidsoverlast). Dit is totaal onaanvaardbaar. Een ontwerp met 3 bouwlagen met op elk verdiep dagfuncties, die gericht zijn op ons perceel, is volledig anders dan de bestaande gezinswoning bestaande uit 2 bouwlagen, waarbij de primaire functies zich uitsluitend op de gelijkvloerse verdieping bevinden. De bestaande inplanting is ook zodanig dat onze privacy voldoende gewaarborgd is. De inplanting van de nieuwbouw op het perceel zal compleet anders zijn, wat voor serieuze hinder zorgt.

Wij kozen bewust voor dit huis omwille van de privacy en de rust in de tuin. Na een jarenlange renovatie, rekening houdend met de bestaande toestand qua inkijk en hinder, is ons huis voor ons een serieuze investering geweest op een plek waar wij graag wonen. 6 extra gezinnen op een klein perceel vlakbij onze woning zal heel wat geluid met zich meebrengen zeker tijdens de zomermaanden wanneer ook wij van de rust van onze tuin willen genieten. We kozen er voor om op het platteland te wonen niet en niet te leven in de sfeer van een stad.

Dat deze rust en privacy teniet gedaan wordt door het bouwproject dat op tafel ligt, betekent voor ons persoonlijk een aanzienlijke schade en waardevermindering van onze woning.

Bovendien is dit een serieuze inperking van onze vrijheid. Ik ben overtuigd nudist en gebruik graag onze tuin en ons huis in alle vrijheid. Volgens de strafwet is het toegelaten naakt rond te lopen in een goed afgeschermd tuin waarbij de burens niet of nauwelijks zicht hebben. Dit is momenteel het geval. Door de bouw van dit project komt mijn vrijheid in het gedrang.

De architect [REDACTED], die het ontwerp tekende is nooit bij ons langs geweest om de situatie ter plaatse te kunnen inschatten. De voorkant van onze woning is nog steeds die van een oud huis. Achteraan maakten we grote ramen voor veel licht en zicht op onze tuin. De bouwheer heeft geen enkele moeite gedaan om zich te vergewissen van onze huidige situatie vóór het plan werd getekend en er dus totaal geen rekening mee gehouden.

## **2. Bezwaar betreffende afwerking perceelsgrens tussen perceel St.-Hubertusplein nr. 10 en het perceel van nr. 12**

In de begeleidende nota lezen we (blz 2/4) bij punt B-3-b: 'De appartementen met een tuin aan de achterzijde worden ontsloten door een groene buffer. Deze groene buffer zal bestaan uit een hoge beukhaag in combinatie met leilinden. Het is de bedoeling dat het geheel een afscherming vormt met de burens maar alsnog lucht en licht doorlaat. De burens genieten zo van een luchtigere afsluiting dan de grote donker en gesloten huidige muur. De bouwheer zal de aanplanting in samenspraak met de buur plaatsen.'

In deze paragraaf laat men ten onrechte uitschijnen dat wij als burens niet tevreden zouden zijn met de bestaande muur (grote donker en gesloten huidige muur) en dat we akkoord zouden zijn met een aanplanting van haag en leilinden. Het tegendeel is waar. Wij hebben heel duidelijk aan de bouwheer laten weten dat wij tevreden zijn met de bestaande toestand.

In eerste instantie zal de voorgestelde 'groene buffer' onvoldoende onze privacy waarborgen. De 'luchtige, lichte afsluiting in samenspraak met de buur geplaatst' die men voor stelt, is eigenlijk een manier om te zeggen dat men zelf geen afsluiting zal voorzien en men dus volledige

inkijk op ons terras en in onze woning creëert, zonder enig respect voor onze privacy.

Dit is onbegrijpelijk aangezien er momenteel al een muur is (hoogte 5170 m), die ook op dit moment een afscherming vormt voor onze tuin en onze privacy waarborgt. We zien niet in waarom deze niet kan behouden blijven?

In tweede instantie hebben we aangegeven dat een groene buffer zoals hier voorgesteld wordt totaal geen optie is, aangezien de breedte van onze inrit moet behouden blijven zoals deze momenteel is, zodat wij nog steeds onze kampeerwagen kunnen parkeren op ons terrein. Een groene buffer op de scheiding neemt meer plaats in dan de huidige muur en zal leiden tot een versmalling van de inrit. Aangezien deze al erg nipt is (ter hoogte van de voorgevel 251 cm en ter hoogte van onze achtergevel 280cm) is het onmogelijk om met een voertuig van 221 cm breedte (zonder spiegels en luifel) en 7,21m lengte te nog te manoeuvreren voorbij uitstekende delen. Temeer daar de afsluiting al zou beginnen op 5,93m, dus nog ter hoogte van onze woning. Een groene buffer van beukenhaag en leilinden is helemaal niet groen en gesloten in de winter en zal dan helemaal geen afscherming vormen. Ook de eerste jaren biedt dit geen oplossing voor privacy en afscherming. De groene buffer zal ook nooit kunnen groeien aangezien deze gedeeltelijk onder een afdak moet gepland worden.

Een haag en leilinden geven geen enkele garantie op afscherming voor de toekomst. De haag kan gesnoeid worden, .... Dit is ook geen gesloten afscheiding, onvoldoende voor onze dieren, en onvoldoende inbraak werend.

Indien men een haag en bomen willen planten, willen we niet dat deze op de scheiding staan maar wel op de wettelijke minimumafstanden, gezien de beschreven situatie van onze inrit.

Gezien de bestaande toestand in onze tuin waarbij alle afscheidingen in dezelfde lijn liggen, zou het zeer onlogisch zijn om de afscheiding met het perceel van nr 12 niet in diezelfde lijn te leggen. Temeer daar er momenteel al een muur is.

Een luchtigere afsluiting is enkel een meerwaarde voor de bouwheer. Met dit ontwerp verschuift men de last naar ons terrein om op die manier zoveel mogelijk rendement te halen uit een beperkte oppervlakte. Wij willen een volledig gesloten afscherming tussen beide percelen zoals die er vandaag is.

### **3. Bezwaar betreffende overschrijden perceelsgrens**

Zoals in het vorige punt vermeld, is het behouden van de afmetingen van onze inrit voor ons van groot belang. Wij hebben dit ook duidelijk aangegeven op het moment dat de landmeter van de bouwheer opmetingen op ons terrein heeft gedaan. Ook aan de bouwheer hebben we dit laten weten. Het lijkt me dan ook zeer onlogisch dat er nergens op de plannen afmetingen terug te vinden zijn tussen onze woning en het af te breken gebouw. Wij hebben deze maten dan ook maar zelf laten officialiseren door een landmeter, voordat de woning afgebroken is en de maat verdwenen.

De huidige afstand tussen onze woning en de bestaande muur geboort bedraagt 2,52 m ter hoogte van de voorgevel en 2,81 m ter hoogte van de achtergevel. Wij eisen dat deze maten aangehouden worden bij de nieuwbouw.

Op de plannen vinden we een tegenstrijdigheid terug tussen terreinprofiel bestaande toestand en terreinprofiel nieuwe toestand: op het terreinprofiel van de bestaande toestand wordt de scheidingsmuur volledig getekend op het terrein van Sint-Hubertusplein nr. 12. Op het terreinprofiel nieuwe toestand wordt de scheidingsmuur getekend als gemene muur (dus over de perceelsgrens). Dit klopt niet met de inplantingsplannen bestaande - en nieuwe toestand waar dezelfde maat wordt aangehouden (18,95 m tov de hoek).

Ook op het plan NT Linkerzijgevel en het plan NT Achterzijde linkerzijgevel kan je duidelijk zien dat

men over de perceelsgrens bouwt. Op de grondplannen van het gelijkvloers en de 1e verdieping is hier niets van terug te vinden. Maar op het grondplan van de 1e verdieping zie je duidelijk dat er gebouwd wordt boven onze eigendom. De nieuwe muur komt 17cm verder dan de bestaande muur. Dit is ontoelaatbaar. Wij laten niet toe dat er op en boven onze eigendom gebouwd wordt. In het nieuwe ontwerp wordt de nieuwe scheidingsmuur op de perceelsgrens opgebouwd als wachtgevel. De afwerking van de scheidingsmuur wordt niet vermeld in de aanvraag. Ik ben hier niet mee akkoord vermits het nu ook geen wachtgevel is en ik niet van plan ben om tegen deze gevel aan te bouwen. Onze woning is recent gerenoveerd en niets wijst op enige intentie tot het realiseren van verdere aanbouwing. Wij willen zekerheid dat de afwerking van de zijgevel op eigen perceel gebeurt, aangezien de doorgang tussen hun perceel en onze woning gelijk moet blijven. Wanneer de afmetingen van de huidige inrit niet gerespecteerd worden, verliezen wij een parkeerplaats voor onze kampeerwagen. Dit zou voor ons een serieus waardeverlies betekenen.

#### **4. Bezwaar betreffende de erfdienstbaarheid**

Op de legende, toegevoegd aan de aanvraag, alsook op het inplantingsplan BT, staat vermeld dat er geen erfdienstbaarheid is. Dit is niet correct en ook duidelijk aangegeven door ons. Onze toegangspoort hangt aan de muur van de bestaande woning op nr. 12. Gezien deze situatie al meer dan 70 jaar zo is, wijzen wij er op dat dit een erfdienstbaarheid die wij willen behouden en vragen wij de mogelijkheid en de correcte constructie om onze poort hier terug aan te bevestigen.

#### **5. Bezwaar betreffende de regenwaterput en infiltratie van regenwater**

Waterhuishouding: quasi volledige verharding van het terrein (347m<sup>2</sup> NT tegenover 195m<sup>2</sup>BT)

Percentage bebouwde oppervlakte wordt veel groter en het regenwater wordt volledig afgevoerd naar de regenwaterput en infiltratieput naast ons terrein.

Onze woning en kelder zijn lager gelegen dan Sint-Hubertusplein nr. 12. Infiltratie van regenwater zo kort bij de perceelsgrens (minder dan 1m) zal zeker negatieve gevolgen hebben

voor ons terrein en onze woning: kans op bodemerosie, verzakkingen oprit, instabiliteit oude funderingen van onze woning, water in de kelder, vervuiling grondwater, ...

Geen doorsnede van de diepte van de regenwaterput en infiltratieput. Aangezien men met de vloerpas boven ons maaiveld zal zitten, vrees ik dat deze putten hoger zullen zitten en dat het water automatisch richting ons perceel afgevoerd zal worden. Extra waterafvoer bovengronds richting ons perceel aangezien men hoger zit dan ons maaiveld en de gelijkvloerse terrassen worden verhard.

Begeleidende nota (blz 2/4) B-3-a: 'De afvoer van de terrassen zijn aangesloten op de overloop van de regenwaterput naar de infiltratieputten.' Ik vermoed dat men hier 1 infiltratie put bedoelt. De afvoer van de terrassen wordt geleid naar de infiltratie put: bij het reinigen van het terras met chemische producten, wat zeker gebeurt, veroorzaakt men hierdoor vervuild grondwater en vervuilde grond.

Regenwaterput op minder dan een meter van de perceelsgrens. Over het algemeen wordt aangehouden dat men met het gegraven gat (dus een stuk groter dan put zelf) minimum even ver moet blijven als de put diep is, in dit geval 240 cm om geen verzakkingen te hebben. Zoals de put nu getekend staat, zal men het gat vermoedelijk tot aan de perceelsgrens moeten graven. Aangezien zich naast de perceelsgrens onze oprit bevindt, is het zeer waarschijnlijk dat hier verzakkingen zullen plaatsvinden met alle gevolgen van dien. We vragen dan ook om de regenwater- en infiltratieput op de nodige afstand van alle perceelsgrenzen te voorzien.

#### **6. Bezwaar afwijking bouwhoogte**

Nokhoogte van de huidige woning op nr. 12 is 7,90 m t.o.v. aangeduide vloerpas. Dit wordt gedeeltelijk 10,25 m en voor het grootste gedeelte 12,05 m. Dit is een verhoging van respectievelijk 2,35 m en 4,15 m!

De nokhoogte van onze woning (St.-Hubertusplein nr. 10) wordt nergens vermeld op de plannen. Volgens onze eigen opmetingen (t.o.v. maaiveld en rekening gehouden met het terreinprofiel), zal de nieuwe nokhoogte van het aanpalende gedeelte ongeveer 1 m hoger zijn dan onze nokhoogte.

Idem voor de kroonlijsthoogte. Ook de kroonlijsthoogte zal afwijken. Tegenover de huidige kroonlijsthoogte van de bestaande woning gaat men maar liefst 49 cm (kroonlijst op 6,00 m) tot 329 cm (kroonlijst op 8,80 m) omhoog. Aangezien de huidige kroonlijsthoogte ongeveer in lijn ligt van de onze, wil dit dus zeggen dat de kroonlijsthoogte van het nieuwe ontwerp sterk zal afwijken.

We willen ook onze vrees uitdrukken dat onze zonnepanelen beschaduwd zullen worden door wijziging hoogte gebouw. Dit zou veel opbrengstverlies voor ons betekenen.

In de wintermaanden zal de nieuwbouw zonlicht van de laagstaande zon blokkeren in onze leefruimte.

## **7. Bezwaar betreffende sloopvergunning**

Wij vragen uitdrukkelijk geen toestemming tot sloop of sloopvergunning af te leveren zonder dat er concrete bouwplannen vergund zijn. Onze tuin komt anders volledig open te liggen op het Sint-Hubertusplein over een lengte van 19m. Ook de ophanging van onze poort zou hiermee verdwijnen en dit is een erfdienstbaarheid.

Ook tijdens de eventuele werken vragen we een voldoende hoge (min. 2 m), degelijke ondoorzichtige afsluiting.

## **8. Waardevermindering van onze woning en eventuele schade**

Ten gevolge van voorgaande opmerkingen i.v.m. inkijk en privacy, alsook verstoring van rust zal onze woning aanzienlijk in waarde verminderen. Voor ons is dit van onschatbare waarde, dus het is zeer moeilijk hier een bedrag op te zetten.

Bezorgdheid omtrent instabiliteit van onze woning ten gevolge van de werken. Aangezien onze woning gebouwd is op oude funderingen, die zeer ondiep zijn, vragen we dat hier rekening mee gehouden wordt, teneinde schade te vermijden.

## **9. Bezwaar betreffende de mobiliteitsimpact en parkeerdruk**

Situatieschets en beschrijving bestaande problematiek:

De huidige parkeersituatie zorgt reeds voor een mobiliteitsprobleem en gevaarlijke verkeerssituaties.

Zoals we kunnen lezen in het Gemeentelijk Ruimtelijk, Structuurplan (GRS) Zottegem - Richtinggevend gedeelte p 106:

### **5. Aanpakken van de doortocht**

De ruimtelijke problematiek concentreert zich rond de doortocht van de Faliestraat-Brakelstraat-Oudenhovestraat. Een heraanleg in functie van verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en aantrekkelijkheid van de dorpskern is dan ook noodzakelijk. Hierbij zal ontwerpmatig gezocht moeten worden hoe verkeersweg, dorpsplein en de verschillende functies met elkaar verenigd kunnen worden zodat ruimtelijk en visueel een eenheidsbeeld wordt

gecreëerd.

De doortocht van de Faliestraat, Sint-Hubertusplein, Brakelstraat, Oudenhovestraat en Lilarestaat is nog steeds problematisch en is verre van verbeterd.

Een grote oorzaak van dit probleem heeft te maken met de parkeersituatie in deze straten.

In de Brakelstraat wordt er beurtelings geparkeerd, soms in één lange doorlopende parkeerstrook.

Aangezien de straatbreedte eerder smal is om met 2 wagens vlot te passeren langs de geparkeerde auto's geeft dit zeer vaak doorstroomproblemen en levert dit gevaarlijke verkeerssituaties op, in het bijzonder voor fietsers. Veel jonge fietsers maken trouwens gebruik van dit traject om naar school te gaan (Sint-Franciscusinstituut en Stella Matutina).

Hetzelfde zien we op de N 4621 ter hoogte van het Sint-Hubertusplein en de aansluiting en het begin van de Faliestraat. Door aaneensluitend te parkeren aan één zijde van de straat en het feit dat de straat niet zo breed is, is er meestal geen vlotte doorstroming van het verkeer. Aangezien dit een verbindingsweg is met Brakel-Oudenaarde is er veel doorgaand verkeer. Daarnaast ligt deze weg ook op een traject van De Lijn, wat problemen geeft voor de vlotte doorgang van lijnbussen.

Het laatste jaar is er ook een parkeerprobleem/mobiliteitsprobleem opgedoken in het begin van de Oudenhovestraat met de komst van de appartementen in de Oudenhovestraat 1. Daar is de verkeerssituatie nog meer problematisch gezien het feit dat er zich in de S-bocht continu voertuigen parkeren wat zorgt voor een zeer onveilige situatie zowel voor auto's als fietsers.

Door de beperkte zichtbaarheid is het niet evident om als weggebruiker geparkeerde auto's op een veilige manier voorbij te gaan, laat staan voor lijnbussen en het is al helemaal gevaarlijk voor fietsers die volledig moeten uitwijken op de rijweg. Het is onbegrijpelijk dat het fietspad in de Oudenhovestraat, net op het gevaarlijkste stuk (de S-bocht), niet wordt doorgetrokken.

We missen in de kern van ons dorp nog een aansluiting op de bestaande fietspaden. Daarin zorgen geparkeerde wagens vooral voor een probleem. Dit is zeer onveilig. Vooral voor onze schoolgaande kinderen die zich met de fiets verplaatsen. Zij moeten zich tussen het drukke ochtendverkeer van bussen, geparkeerde voertuigen, vrachtverkeer en ouders die kinderen met de auto willen afzetten in de schoolomgeving, manoeuvreren. Er ontstaan in ons dorp heuse files, onbegrijpelijk toch?

Hierbij willen we ook nog eens aangeven dat de schoolomgeving zich in de nabijheid van de genoemde straten bevindt. Een grondige aanpak van deze problematiek dringt zicht op teneinde een veilige schoolomgeving te creëren.

Verkeersproblemen zijn niet alleen de zorg van buurtbewoners. De wijkagent kaartte al meermaals de aanhoudende verhoging van de verkeersdrukte aan. Volgens hem is de verkeerssituatie ronduit gevaarlijk in de Faliestraat, Oudenhovestraat en Brakelstraat. Bewoners in de Lilarestaat zouden al meermaals de gevaarlijke situatie rond de school aangeklaagd hebben. Andere ouders maken zich zorgen om hun kinderen die naar het SintFranciscusinstituut fietsen. Een aantal jaren geleden stond er in de bocht van de Oudenhovestraat een onderbroken witte lijn. Hierdoor geldt er een parkeerverbod. Na de heraanleg van het wegdek is deze markering verdwenen. Het uitblijven van het opnieuw aanbrengen van deze wegmarkeringen maakt dat er wettelijk kan geparkeerd worden in de bochten, vlakbij het Sint-Hubertusplein, met de huidige problematiek tot gevolg. Een structurele aanpak van deze problemen is noodzakelijk.

De huidige parkeerdruk is hoog, er is een tekort aan parkeerplaatsen voor bezoekers.

Door de komst van Triamant, en o.a. het project in het begin van de Oudenhovestraat, zien we een serieuze toename van het aantal geparkeerde wagens op de rijweg en op het SintHubertusplein.

Deelnemers aan activiteiten van Triamant, personeel, bewoners en bezoekers van Triamant parkeren zich nu al stevast op het Sint-Hubertusplein en in de Faliestraat. Deze situatie zal op termijn een

andere oplossing moeten kennen, aangezien doorgaand verkeer ernstig belemmerd wordt en er een verkeersonveilige situatie ontstaat, voor fietsers en auto's.

(zie uitleg hierboven) Dit wil zeggen dat op termijn de geparkeerde auto's op de rijweg zullen moeten uitwijken. Uitmijken kan enkel op het Sint-Hubertusplein en de terreinen van Triamant, waar de parking nu al beperkt is. Dus zal de parkeerdruk ook zonder bijkomende projecten vergroten.

In het weekend stellen we heel regelmatig vast dat er een serieus parkeerprobleem is. Het Sint-Hubertusplein ontvangt elke week heel wat 'bezoekers' voor de wekelijkse misviering (die niet meer doorgaat in de naburige deelgemeenten), de wekelijkse markt op zondag, de handelszaken, evenementen, wandelingen, .... Dit zijn mensen van de omliggende gemeenten en bewoners verder verwijderd van de dorpskern. Hiervoor hebben we nood aan een aantal parkeerplaatsen die niet gelinkt zijn aan de huidige bewoners. Deze plaatsen zijn er momenteel bijna niet. Bijgevolg wordt er momenteel geparkeerd op de trottoirs, op het domein van de pastorie, voor de Openveldweg, in dubbele rij op het einde van de straat. (zie foto's) Dit is erg hinderlijk en tevens een belemmering voor de hulpdiensten, mocht er zich een noodsituatie voordoen. Deze situatie kan niet blijven duren, dus ook hier krijgen we een toename van de parkeerdruk als deze problemen aangepakt worden.

Ons dorpsplein zou meer een plaats moeten zijn voor tijdelijk parkeren, zodat het plein gebruikt kan worden door bezoekers aan het dorp en de lokale handelaren. Het plein wordt nu een permanente parking.

Daarnaast heeft het Sint-Hubertusplein ook een ontmoetingsfunctie.

#### Bezwaar aanvraag omgevingsvergunning

Het project heeft een negatieve impact op de mobiliteit. Door de overschrijding van de draagkracht van het perceel komen er, in verhouding, veel auto's bij voor het Sint-Hubertusplein.

Dit is slecht voor de verkeersveiligheid in een - zo goed als - doodlopende straat. Er is enkel een aansluiting op de Openveldweg (uitgezonderd plaatselijk verkeer), een straat met overwegend gezinnen. Doordat de straat naar de kerk een ontmoetingsfunctie heeft, zijn er veel voetgangers en spelende kinderen. Extra geparkeerde wagens zorgen voor een verminderde zichtbaarheid en dus voor een verhoogde verkeersonveiligheid.

De bestaande parkeerdruk verhoogt aanzienlijk. De plannen van de woning op Sint-Hubertusplein 12 zullen het bestaande parkeerprobleem nog vergroten. We lezen in de beschrijvende nota dat ze de coëfficiënt van 1,5 parkeerplaats per appartement hanteren. Dit wil zeggen dat ze 9 parkeerplaatsen willen voorzien.

In dit project zijn slechts 2 garages voorzien. Om deze garages te bereiken moeten er vermoedelijk 2 parkeerplaatsen sneuvelen aan de overkant van de straat om met een gezinswagen de garage in te kunnen rijden. Dit levert dus geen extra parkeerplaatsen op.

Men wil de resterende 7 parkeerplaatsen voorzien op de terreinen van de pastorie. Deze parkeerplaatsen zijn geen bestaande toestand. De vergunning hiervoor is nog niet goedgekeurd of gerealiseerd. Er is gerede twijfel dat men het nodige aantal parkeerplaatsen zal kunnen voorzien op de terreinen van de pastorie. In overweging genomen dat men achter de pastorie maar ongeveer 20 meter ter beschikking heeft in woonzone en dat de rest van de tuin in waardevol agrarisch gebied ligt (zie gewestplannen), lijkt het ons niet realistisch om zoveel parkeerplaatsen te voorzien op dit terrein. Ons inziens staat het realiseren van zoveel parkeerplaatsen op de plaats waar nu groen is (waardevol agrarisch gebied) evenzeer ter discussie en we hopen dat deze aanvraag serieus in vraag gesteld wordt.

In de beschrijvende nota geeft men aan dat de ontbrekende parkeerplaatsen uitgevoerd zullen worden binnen de 50m van het huidige terrein. Dit is absoluut niet correct. Eenvoudige berekening met Google Maps leert ons dat de afstand van de nieuwe voordeur tot aan de achterkant van de pastorie 90 meter bedraagt. Tot aan de parkeerplaats zal dus gauw 10m en meer wandelafstand zijn. Aangezien er parkeermogelijkheid op het plein is, zal de realiteit zijn dat men op het plein zelf zal parkeren of in het straatje naar de kerk, wat de parkeerdruk lokaal enorm zal verhogen.

We lezen in de beleidsverklaring 2019-2024, rubriek huisvesting en ruimtelijke ordening: de verplichting tot het voorzien van parkeergelegenheden op eigen terrein voor meergezinswoningen wordt opgetrokken tot 2 wagens per wooneenheid. Hier wordt absoluut niet aan voldaan. Men kan stellen dat door het ontbreken van een parkeergelegenheid op eigen terrein, de ruimtelijke draagkracht van het betrokken perceel dreigt overschreden te worden.

In de beschrijvende nota (blz 2/4) B-3-C verwijst men ook naar de openbare parkeerplaatsen: 'Vooraan op het plein zijn ook openbare plaatsen voorzien. Er zijn ook aan de voordeur openbare plaatsen' Dit zijn inderdaad openbare plaatsen en dus voor iedereen toegankelijk. Gezien de huidige parkeerdruk, zijn deze plaatsen meestal volzet en dus weinig beschikbaar. Men wil de parkeerlast verschuiven naar het dorp in plaats van naar het eigen terrein. Wij vragen dat de parkeerdruk gerealiseerd wordt op eigen terrein conform de visie van de stad en dat deze niet doorgeschoven wordt naar het openbaar domein.

Als we dan de 2 parkeergarages bekijken die men voorziet op het plan, zien we dat de poortopening max. 235 cm bedraagt, de breedte binnenin max. 250 cm, de lengte 531cm . Dit

zijn zeer minimale afmetingen (voldoet dit aan de normen?). Aangezien men geen isolatie en afwerking voorziet op eigen perceel, zullen deze afmetingen nog aangepast moeten worden.

Zie NT 1e verdieping: voorziene muurdikte op de perceelsgrens= 14cm. Afgewerkte muurdikte vooraan (isolatie en gevelsteen) is in totaal 38 cm. Dit wil zeggen dat men 24 cm te weinig voorziet op eigen perceel. Verminder dit van de afmetingen van de garages, en het mag duidelijk zijn dat deze garages helemaal onbruikbaar worden. Inrit: 235cm -12 cm= 223 cm

Beperkte afval- en fietsenberging: In het project voorziet men een ruimte die men fietsenstalling en afvalruimte noemt (afmetingen: 205 cm op 439 cm). Als je rekening houdt met min. 12 fietsen: 12 fietsen x 60 cm= 720cm. Begin 2021 zal men voor de afvalophaling gebruik maken van een duurzame afvalcontainer. Deze zullen dus ook een plaats moeten vinden in de afvalberging. Als we ervan uitgaan dat de afmetingen van een afvalcontainer 50cm x 50cm zijn. 6 containers X 50 cm= 300cm. Dan houden we nog geen rekening met GFT-containers en ander afval. Het mag duidelijk zijn dat de voorziene stalling voor fietsen en afval helemaal niet zal volstaan voor de 6 appartementen en bijgevolg de garages ook als extra berging zullen gebruikt worden. Hierdoor bestaat er gerede twijfel dat deze garages effectief gebruikt zullen worden als parkeerplaats.

Veiligheid: We vermoeden dat er onvoldoende zicht zal zijn voor het verkeer dat uit de straat van de kerk komt op het verkeer dat van het plein komt. Men voorziet een beperkte afschuining van de hoek van het gebouw, maar dit lijkt ons onvoldoende.

Conclusie:

Parkeerdruk moet gerealiseerd worden op eigen terrein en niet doorgeschoven worden naar het openbaar domein.

De draagkracht van het perceel en de buurt moet gerespecteerd worden teneinde de mobiliteitsimpact en parkeerdruk zo klein mogelijk te houden.

Parkeerdruk doorschuiven naar het terrein van de pastorie kan niet. Dit is geen bestaande toestand, nog niet vergund, ligt niet binnen de som-zone.

# **10. Bezwaar betreffende te zwaar bouwprogramma waarbij zowel de draagkracht van het perceel als dat van de omgeving wordt overschreden en de leefbaarheid in het gedrang komt**

Inleiding en beschrijving bestaande situatie/problematiek:

Zoals we kunnen lezen in het GRS Zottegem - Richtinggevend gedeelte p 4:

Naast de stedelijke kern van Zottegem verdient ook het landelijke karakter van Zottegem de volle aandacht. De leefbaarheid van de kleinere kernen is belangrijk ....

... Ingrepen, die echter geen negatieve invloed mogen hebben op de aantrekkelijkheid van het dorp, zijn nodig teneinde de leegloop van de woonkernen tegen te gaan. De dorpskernen moeten woonvriendelijker en aangenamer worden gemaakt. Een maximale inspanning moet daarbij gaan naar de herwaardering van het huidige woningbestand en het verbeteren van de kwaliteit van het woonmilieu. In de woonkernen zijn nog een aantal kwaliteiten aanwezig waarop men kan inspelen. Daarnaast is het belangrijk dat de eigenheid en identiteit van de kleine plattelandskernen wordt verzekerd.

We willen onze deelgemeente leefbaar houden. Sint-Maria-Oudenhove is een zeer levendige deelgemeente, aantrekkelijk voor gezinnen die ervoor kiezen toch nog enige rust te hebben en in het groen te leven, met enkele voorzieningen in de buurt. Voor een groot deel van onze inwoners is dit de reden dat wij hier graag wonen.

Bezwaar aanvraag omgevingsvergunning

Te zwaar bouwprogramma: Dit ontwerp heeft een duidelijk stedelijk karakter. Het omvormen van een eengezinswoning (oppervlakte perceel 360 m<sup>2</sup>) naar 6 woonunits met zeer beperkte buitenruimte overschrijdt de draagkracht van zowel het perceel zelf als van de buurt. Dit betekent een bezetting van ongeveer 166 woningen per hectare. Deze densiteit is veel te groot in vergelijking met de omliggende bebouwing.

Door verdichting op deze schaal toe te passen, komt de leefbaarheid van ons dorp in het gedrang. We zijn niet tegen verdichting, maar dit moet op een redelijke schaal uitgevoerd worden, rekening houdend met het dorpse karakter, de ligging in het buitengebied en het feit dat door de uitbreiding van de woonzone in Oudenhove en de komst van Triamant (111 serviceflats, met uitbreiding tot 244!) de draagkracht van ons dorp al zwaar op de proef gesteld wordt. Naar onze mening is de verdichting in Oudenhove al voldoende gerealiseerd door de herbestemming van de zone van openbaar nut naar woongebied en de komst van Triamant. Nu doen we een warme oproep naar het bewaken van de leefbaarheid. Daarbij denken we dat een verregaande verappartementisering van ons dorp niet wenselijk is.

De impact van een meergezinswoning op een buurt is volledig anders dan die van één of meerdere eengezinswoningen. De functieverdeling in het gebouw is volledig verschillend. Bij een eengezinswoning situeren dagfuncties zich traditioneel op de gelijkvloerse verdieping, zoals bij huidig gebouw. Bij een meergezinswoning worden dagfuncties op elk verdiep voorzien. Dit resulteert in meer hinder voor de buurt en heeft een negatieve impact op de leefbaarheid.



De bouw van 6 nieuwe wooneenheden in deze aanvraag, met daarbij de opsplitsing van de pastorie en nog 3 extra appartementen naast de pastorie (dit zijn plannen<sup>1</sup> van dezelfde bouwfirma) in het straatje naar de kerk (Sint-Hubertusplein), zal een te grote druk op onze straat geven. Dit komt bijna neer op een verdubbeling van het aantal wooneenheden in de straat naar de kerk toe. De rust wordt verstoord.

Voor ons als bewoners is het van belang dat het Sint-Hubertusplein een aangename dorpsstraat is waar het goed wonen is. Dit project schaadt ons belang. Wat men nu voorziet is te grootschalig voor onze straat.

Jonge gezinnen kiezen vaker de landelijke deelgemeenten boven het centrum omwille van de rust en ruimte voor opgroeiende kinderen. Dit soort projecten is niet aantrekkelijk voor jonge gezinnen. Het is noodzakelijk voor de leefbaarheid van een dorp om jonge gezinnen te blijven aantrekken. Er moet een goeie mix zijn. De komst van Triamant en de bouw van meergezinswoningen met beperkte oppervlakte spelen in op de behoefte van een verouderende bevolking. Die behoefte bestaat, maar is naar onze mening al ingelost in Sint-Maria-Oudenhove. Daarnaast zorgt de versoepeling van de reglementering om appartementen te bouwen ervoor dat het steeds moeilijker wordt voor jonge gezinnen om een eigendom te verwerven, aangezien bouwpromotoren meer middelen hebben om woningen op te kopen en om te vormen tot meergezinswoningen.

#### Belang van ons dorpsplein

We lezen in de beleidsverklaring 2019-2024, rubriek deelgemeenten beleid: 'We zetten verder in op buurtfeesten en gelijkaardige initiatieven. Dit brengt mensen dicht bij elkaar en doorbreekt de anonimiteit in de buurt'. Hiervoor hebben we natuurlijk wel een locatie nodig. Ons dorpsplein vervult daarin een belangrijke functie.

We hebben nood aan een plaats voor ontmoeting, een plaats waar de zondagse markt de nodige ruimte kan innemen, waar het viskraam en het pizzakraam kan staan op woensdag, een plaats waar evenementen kunnen georganiseerd worden, waar de verschillende verenigingen de nodige ruimte kunnen gebruiken. De markt zorgt voor een fijne dynamiek tussen de dorpsbewoners. Het is een plek voor ontmoeting, een babbel. ... Heel veel mensen maken hier gebruik van. Ook van de omliggende deelgemeenten.

Daarom stellen we ons de vraag of het Sint-Hubertusplein de ideale plaats is om sterk te verdichten.

Zeker als je het plein nog wil gebruiken voor evenementen, is het misschien wenselijk om de bewoningsdichtheid daar niet zo groot te hebben. Het is belangrijk dat de ontmoetingsfunctie tot zijn recht kan blijven komen. We hebben nood aan plekken om samen te zijn, samen iets te doen. Als dit verdwijnt, verdwijnt ook de sociale cohesie.

Vandaar de uitdrukkelijke vraag om de parkeerdruk en de woondruk op het plein niet meer te vergroten zodat Oudenhove een leefbaar centrum blijft behouden.

### **11. Bezwaar aantasting dorpsgezicht en inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving**

#### Inleiding

We lezen in de beleidsverklaring 2019-2024, Deelgemeentenbeleid: Dorpskernen behouden hun dorpsgezicht en worden verder opgefrist. De charmes van ons dorp staan al heel wat jaren onder druk. Onder dit mom lijkt het wel alsof alles mag. Met lede ogen zien heel wat dorpsbewoners aan dat hun deelgemeente absoluut niet meer is wat het geweest is. Mag er dan geen vernieuwing plaatsvinden? Natuurlijk wel. De tijd staat niet stil, maar we moeten er blijven over waken dat onze deelgemeenten aangenaam blijven om te wonen.

De aanvraag die nu op tafel ligt, zal zeer bepalend zijn voor het uitzicht en de uitstraling van onze gemeente. Dit perceel ligt echt in het hart van ons dorp. De ligging, op de hoek van het Sint-Hubertusplein en de straat naar de kerk toe, is centraal en bepalend in het dorpsgezicht. Het project dat hier gebouwd zal worden, zal het dorpszicht voor de komende decennia domineren. We vragen dan ook langs deze weg een ontwerp van waaruit meer zorg voor de authenticiteit van ons dorpszicht spreekt.

Ondanks de verscheidenheid aan bouwstijlen op het Sint-Hubertusplein zijn alle woningen morfologisch min of meer gelijk: 2 bouwlagen en een hellend dak. (zie bijlage 6) We vragen dit ook in dit bouwproject.

#### Bezwaar aanvraag omgevingsvergunning

Het uitzicht van dit ontwerp is niet in harmonie met de aanpalende gebouwen, de andere gebouwen op het plein en in de straat naar de kerk. Het ontwerp is sterk afwijkend van het bestaand gebouw qua bouwhoogte, bouwprofiel en bouwvolume.

Het bouwen van een meergezinswoning met 3 bouwlagen op de hoek van het dorpsplein wijkt heel sterk af van het huidige gebouw en de omliggende gebouwen. De omliggende woningen bestaan uit 2 bouwlagen. (In de naburige straten vinden we wel gebouwen met 3 bouwlagen, maar in de onmiddellijke omgeving niet, zijnde het Sint-Hubertusplein) Vertrekken met dagfuncties op elke bouwlaag zorgen voor inkijk en overlast.

De nokhoogte verhoogt aanzienlijk: tegenover de huidige woning een verhoging van maar liefst 415cm, tegenover Sint-Hubertusplein nr. 14 (aansluitend dak geboor) komt de nok nu zelfs 87 cm hoger dan het bestaande dak van de geboor.

De kroonlijst is afwijkend en sluit niet aan bij Sint-Hubertusplein nr. 14. Ook tegenover Sint-Hubertusplein nr. 10 is de kroonlijst afwijkend (maar liefst +/- 50 cm tot 330 cm hoger).

Gabarit wordt niet gevolgd op het plein. De dakvorm is afwijkend in de straat naar de kerk: gabarit wordt niet gevolgd. Geen hellend vlak in de straat naar de kerk. (bij het bestaande gebouw is dit wel zo)

Materiaalgebruik bestaande uit grote vlakken witte crepie en donkerbruin genuanceerde baksteen in diverse metselwerkverbanden is afwijkend en visueel niet in harmonie.

Het gebouw ziet er niet uit als een grondgebonden woning.

In de straat naar de kerk zijn er op het gelijkvloers geen raamopeningen over een lengte van 18m. Dit komt niet overeen met de korrel in de straat. Dit zorgt ervoor dat er geen interactie is tussen het gebouw en de straat.

Het gebouw maakt geen connectie met het plein: er zijn alleen maar slaapkamers aan de voorzijde.

Slaapkamers op het gelijkvloers maken evenementen op het plein extra moeilijk.

Het ontwerp is niet in de geest van de streek, van de dorpskern van een dorp in de Vlaamse Ardennen.

Koffiebranderij Hoorens is aangeduid als bouwkundig erfgoed en één van de woningen die het uitzicht van ons dorpsplein karakteriseert. Om ons dorpszicht en de rest van het plein de nodige uitstraling te geven is het noodzakelijk een gepast ontwerp te voorzien op dit perceel. Het zou jammer zijn, mocht dit uiteindelijk resulteren in een rij appartementen op het dorpsplein tot aan dit erfgoed.

In de 'beschrijvende nota' bijgevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning vermeldt men dat er in de omgeving vooral rijwoningen worden aangetroffen. Het karakter van de dorpskern respecteren wil dan ook zeggen hier in deze stijl verder bouwen.

Inplanting op het perceel : De inplanting van de bestaande woning zorgt ervoor dat er visueel een verbinding blijft tussen de kerk en het dorpsplein. Ook is er momenteel nog

zicht op de kerktoren vanop het plein. Door de serieus verhoogde dakhoogte (omwille van over te gaan naar 3 bouwlagen) en het dicht bouwen van de hoek, verdwijnt deze belangrijke openheid en het zicht op de kerk. De huidige voortuin zorgt daarnaast voor een 'open gevoel' op het plein en het nodige groen.

Ook de woning van Koffiebranderij Hoorens heeft een kleine voortuin. De openheid die hierdoor gecreëerd wordt en het extra groen maken het plein aangenamer. Een hoge 'blok' doet het omgekeerde.

## **12. Bemerking betreffende het belang van het behoud en het herstel van de uitstraling van Sint-Maria-Oudenhove, in het kader van de ontwikkeling van plattelandstoerisme.**

Zoals we kunnen lezen in het GRS Zottegem - informatief gedeelte p 22:

De streek wordt beschouwd als een regio met de nadruk op de toeristisch-recreatieve potenties. Als faciliteiten noemt men de plaatselijke diensten voor toerisme en de gewestelijke VVV's, de talrijke wandel- en fietsroutes en de horeca-voorzieningen. Wat verblijfsaccommodatie betreft, spreekt men over een "aanzet".

Folkloristische feesten zijn publiektrekkers en de Ronde van Vlaanderen, waarin de Vlaamse Ardennen een bepalende rol speelt, zorgt voor een internationale bekendheid van de regio.

Zoals we kunnen lezen in het GRS Zottegem - richtinggevend gedeelte p 3:

Door zijn unieke ligging aan de voet van de Vlaamse Ardennen heeft Zottegem een belangrijke troef in handen voor het verder uitbouwen van zijn toeristische en recreatieve attractiviteit. De Vlaamse Ardennen ontdek je bij uitstek te voet of met de fiets. Door de dorpjes en de stad in te schakelen in het toeristisch-recreatief netwerk worden alle aspecten van Zottegem in de kijker geplaatst.

De voorbije jaren hebben we met vreugde kunnen opmerken dat het wandelnetwerk in onze deelgemeente vorm kreeg. Er kwamen palen met de wandelknooppunten. Er kwam een wandelroute. Er zijn verschillende mountainbikeroutes en fietsroutes (Zoete Hoeveroute, Lekker Toevenroute, De Graalroute, Bidon route, .... ) De Ronde van Vlaanderen passeert vlakbij.

In het weekend zien we heel vaak mensen die Sint-Maria-Oudenhove gekozen hebben om een wandeling te maken. Sint-Maria-Oudenhove heeft misschien niet de uitstraling van andere dorpen, maar op dit moment heeft het nog enige authenticiteit. Mits een duidelijke visie kan dit behouden blijven of hersteld worden, zonder afbreuk te doen aan ontwikkeling.

Door de lokale handel te ondersteunen en de eigenheid van het dorp te bewaren, kunnen we er voor zorgen dat we door het aantrekken van streektoerisme economische activiteit genereren.

Een goedkeuring van dit project opent de deur voor gelijkaardige projecten. En voor we het weten staat het plein vol karakterloze appartementsgebouwen tot aan Koffiebranderij Hoorens.

Deze trend willen we niet in ons dorp. Het zal de eigenheid van Sint-Maria-Oudenhove helemaal wegnemen.

We zijn niet de enige bewoners van deelgemeenten die deze zorg hebben. We verwijzen hierbij naar de buurgemeente Zwalm, alsook de stad Aalst waar men een duidelijke keuze maakt om het buitengebied te beschermen.

'Door de 'verappartementisering' verliezen dorpen hun authentiek karakter. "Aalst wil de identiteit van haar deelgemeenten behouden en versterken. Het landelijk karakter moet gevrijwaard blijven. Meergezinswoningen die het beeld verstoren, worden niet meer toegelaten", zegt Verdoodt. Ze verwijst ook naar de mobiliteitsproblemen die veroorzaakt worden door al die appartementen. "De parkeerdruk verhoogt en omdat je niet zonder auto kan in een dorp slibben de wegen dicht."

De laatste jaren zien we dat bouwpromotoren zoeken naar bouwpercelen in landelijke gebieden om er zoveel mogelijk appartementen te kunnen zetten. Kwantiteit primeert te vaak op kwaliteit. Alleen het aantal appartementen is nog van tel.'

LIEVENS, Rutger. Appartementsstop met onmiddellijke ingang in Aalsterse landelijke deelgemeenten: "Authentiek karakter van de dorpen beschermen". HLN, 25 februari 2019

### **13. Bezwaar betreffende schending van het gelijkheidsbeginsel**

We moeten vaststellen dat het gebouw dat men nu voorziet te bouwen, zal afwijken van de huidige bouwhoogte. Het gebouw stemt niet overeen met aanpalende gebouwen, qua bouwhoogte, bouwprofiel (gabarit) en bouwvolume. De kroonlijst wordt niet gevolgd, alsook de dakvorm in de straat naar de kerk. Zowel nr. 10, nr. 13 als nr. 15 moesten tijdens het bouwen rekening houden met de rooilijn, nokhoogte en kroon lijsthoogte. Op het Sint-Hubertusplein 15 en 13 werden enkele jaren geleden 2 bel-étage woningen gebouwd. Toen werden appartementen geweigerd. Volgens ons wordt het gelijkheidsbeginsel geschonden als dit project hier wel mag van afwijken. We vragen dat men de huidige bouwhoogte en kroonlijsthoogte behoudt.

### **14. Bezwaar betreffende de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid**

Appartement 1: overbrugging tussen garage en terras enkel via trap, zonder helling We hebben bezwaar tegen de gevraagde afwijking ivm de parkeerplaatsen. Men verwijst hierbij naar het openbare domein of naar het terrein van de pastorij. Dit is onaanvaardbaar gezien de huidige parkeerdruk. We vragen dan ook deze afwijking niet toe te staan.(motivatie zie hierboven)

### **15. Bezwaar betreffende kwaliteitsvol en duurzaam bouwen**

De woning is zo georiënteerd dat men geen gebruik maakt van het rendement van de zon. De meeste grote raamoppervlakten en leefruimtes zijn gericht naar het noord - noordoosten.

We zien nergens op de plannen hoe er gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energiebronnen. Hedendaagse nieuwbouw zou een toonbeeld van duurzaamheid moeten zijn.

Er wordt geen isolatie voorzien tussen Sint-Hubertusplein 14 en het nieuwe gebouw!

Er wordt niet overal isolatie voorzien op de scheidingsmuur tussen nr. 12 en nr. 10. Voldoet dit project aan de wetgeving mbt energiedecreet en energiebesluit? Op basis van deze plannen, kunnen we alleen maar oordelen dat dit ontwerp niet voldoet.

### **16. Bezwaren betreffende fouten in de plannen**

In de begeleidende nota (blz 2/2), punt 8-2 (zoneringsgegevens van het goed) staat vermeld: 'Steenweg 207 Kadastrale sectie: Lierde, 4e afdeling, sectie A, nr 176ov2 en 176ow2'. Over wat gaat dit??? Dit is in strijd met de bouwaanvraag.

In de begeleidende nota wordt er gesproken over een vergunde verkavelingswijziging (blz 4/ 4).

Bij navraag bij de stadsdiensten (13/12/2019) bestaat er geen verkavelingswijziging.

Op de plannen staat BT snede BB vermeld. Het gaat hier echter over de nieuwe toestand.

Afmetingen terreinprofielen NT kloppen niet met de schaal. Dit geeft een verkeerd beeld.

In de terreinprofielen staat de woning St-Hubertusplein nr.10 telkens met andere afmetingen vermeld.

Geen correcte weergave van omringende gebouwen. De achterbouw bij nr. 14 staat nergens

ingetekend op de plannen. Wat met de afscheiding tussen deze percelen? Alsook de stabiliteit van de scheidingsmuur tussen nr. 10 en nr. 14 ten gevolge van afbraakwerken en grondwerken? Dit is allemaal zeer misleidend.

Op het plan NT Voorgevel, wordt de aanzet van het gevelaanzicht van nr. 14 niet correct weergegeven. Ook de aard en de kleur van de gebruikte uitwendige materialen van nr. 14 worden niet vermeld.

Extra terras appartement 3? Op het grondplan verdieping 1 is er een terras voorzien tussen de inkomhal en de badkamer van appartement 4. Dit is niet vermeld op het grondplan (geen afsluiting, geen benaming), maar wel zichtbaar op het plan NT Voorgevel.

Checklist toegankelijkheid is niet ondertekend

BT inplantingsplan: verwijzing naar 3 bestaande vensters in de muur op de scheiding. Dit zijn geen vensters maar lichten met beperkte afmetingen.

BT inplantingsplan: bestaande erfdienstbaarheid van de poort wordt niet vermeld.

Afstand dakterras appartement 4 tov perceelsgrens, alsook de breedte van dit terras worden niet vermeld op het grondplan.

Bij appartement 3 en 5 voorziet men 3 bergingen? Is dit een manier om extra slaapkamer te voorzien en dus nog grotere woondruk?

Op beide inplantingsplannen tekent men het terrein van nr. 12 met een rechte hoek. Volgens de kadastrale plannen is het terrein schuin. Volgens het inplantingsplan NT in vergelijking met de kadastrale plannen, bouwt men op openbaar domein. (zie bijlage 8)

## **17. Verdichten? Ja, maar ....**

In het 'Woon plan Zottegem 2017-2025' lezen we op p. 96: 'de burgers moeten meegenomen worden in een verhaal dat maximaal de groeiende woonbehoefte invult zonder af te doen aan het landelijk karakter van onze deelgemeenten'

In het kader van deze bouwaanvraag kunnen we niet anders dan een pleidooi voeren tegen ondoordacht verdichten. We kunnen begrijpen dat grotere bouwplaatsen, plaats kunnen maken voor meerdere woningen. Maar laat ons toch alstublieft het dorpse karakter van onze deelgemeente behouden.

Problemen met verdichten:

Er is bijna geen werkgelegenheid in de buurt, waardoor mensen zich moeten verplaatsen voor hun werk. Dit is vaak een bewuste keuze, maar dan wel in combinatie met het wonen in een rustige landelijke groene omgeving.

Wonen in een dorp is een keuze voor rust, maar ook voor een kleiner aanbod aan infrastructuur. Sommige mensen kiezen voor het drukke leven in een stad waar alle voorzieningen zich dicht bij de deur bevinden. Andere kiezen voor een leven in een dorp met beperkte voorzieningen. Wat maakt wonen in een dorp interessant wanneer de rust en het landelijk karakter verdwijnt?

Meer mensen trekken meer verkeer aan. De komst van Triamant en andere projecten maken dit duidelijk. De wegen in ons dorp slibben dicht en de parkeerdruk is hoog. Een dorp als dit kan dat niet slikken.

Onder het mom van verdichting worden veel zielloze gebouwen gebouwd.

Onze ligging in de Vlaamse Ardennen vlakbij het parcours van de Ronde van Vlaanderen, maakt dat ons dorp aantrekkelijk is voor plattelandstoerisme. Wandelaars, fietsers, .... Maar niemand wil rondwandelen in een gemeente met karakterloze appartementen. Kijk naar voorbeelden in het buitenland (Les plus beaux villages de France als kwaliteitscriterium) . Om wandelaars, toeristen, etc.

.. aan te trekken is het belangrijk om de identiteit van het dorp te bewaren. Onze streekeigen architectuur en landelijke karakter moet niet te grabbel gegoooid worden.

Er is duidelijk een keerzijde aan het verhaal van verdichting. Wij doen een warme oproep om daar rekening mee te houden.

We zijn niet tegen ontwikkeling, maar dit moet doordacht gebeuren met respect voor de eigenheid van onze deelgemeente. We vinden het niet abnormaal dat grotere woningen opgesplitst worden. Maar dan wel op een redelijke schaal. Wij hebben niet de wegenstructuur en voorzieningen van een stad. Daarom willen wij ook geen verdichting op stedelijke schaal.

Verdichten hoeft niet alleen met appartementen te gebeuren. 'Ik vind het jammer dat de traditie van de rijwoningen verloren is gegaan. Daarmee maak je levendige straten. Er is contact via het raam en de voordeur. Als je dat allemaal vervangt door appartementen, krijg je een anoniem, doods straatbeeld. Rijwoningen kun je in een behoorlijke dichtheid bouwen, ze haken beter in op de identiteit van dorpen en op de droom van de Vlaming om een eigen tuintje te hebben. (Ruitenbeek, 2019)

De opgave is niet alleen om mensen dichter bij elkaar te laten leven. Op veel plaatsen is de uitdaging net om levendige dorpen te maken met winkels en voorzieningen. (Pauwels, 2019)<sup>3</sup>

RENSON, Ine. We zijn onze dorpen in ijltempo aan het verknoeien. De Standaard, 23 november 2019.

Wij willen graag een duurzame visie en beleid waar verdichten kan bestaan naast een leefbaar dorp, waar verkeersveiligheid, voldoende openbare collectieve ruimte, een fietsnetwerk, wandelwegen, enz .... samen hun plaats kunnen hebben.

## **18. Winst in plaats van investeren in sociaal weefsel?**

Tot slot betreuren we dat bouwpromotoren hier grof geld komen verdienen op kap van onze gemeente. Deze projectontwikkelaars kunnen andere bedragen op tafel leggen om woningen aan te schaffen dan jonge gezinnen. Op die manier wordt hen de kans ontnomen een huis te kopen in ons dorp. In plaats daarvan zullen zij genoeg moeten nemen met een 2-slaapkamerappartement, wat niet iedereen wil, zeker niet in buitengebied. De investering van jonge gezinnen gaat verder dan louter een financiële investering, zij kiezen ervoor om hier hun (sociaal) leven uit te bouwen. De vraag is of we in naam van verdichting geen onomkeerbare vergissingen begaan. Na de open ruimte, zegt professor Stedenbouw [REDACTED] zijn nu ook de dorpskernen vogelvrij. 'Kernversterking is een argument voor betonboeren om zoveel mogelijk winst te maken. Dat verhaal is ontspoord. De regelgeving die de wildgroei vroeger in toom hield, wordt uitgeschakeld onder het mom van de bouwshift. Ontwikkelaars krijgen te vaak vrij spel. Overal zie je nu zielloze appartementen met weinig groen. RENSON, Ine. We zijn onze dorpen in ijltempo aan het verknoeien. De Standaard, 23 november 2019.

Uit het ontwerp blijkt ook duidelijk dat men gaat voor snel geldgewin. Op een beperkte oppervlakte probeert men zoveel mogelijk appartementen te bouwen. Kwantiteit boven kwaliteit.

Er wordt veel geld verdiend door bouwpromotoren, zonder te investeren in onze gemeente. De gevolgen en de daaraan verbonden kosten zijn voor onze gemeenschap. Dit soort projecten neemt alleen iets van de gemeenschap zonder iets terug te geven."

Het College weigert bijgevolg de vergunning.

## Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Het College sluit zich niet aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het College sluit zich aan bij de argumentatie van de bezwaarindieners, zoals hieronder overgenomen:

#### **"1. Bezwaar betreffende inkijk, de schending van de privacy en onze woonkwaliteit**

In de begeleidende nota bij de bouwaanvraag lezen we (blz 2/4) bij punt B-3-b: 'Het geheel werd ontworpen zodat de inkijk naar de burens wordt geminimaliseerd. Zo werden alle terrassen, met uitzondering van 11 voorzien aan de straatzijde. De raamopeningen op de verdiepingen werden richting de burens geminimaliseerd.'

Deze volledige paragraaf is manifest onwaar. (zie bijlage 1)

Er zijn welgeteld 3 terrassen (van de 6/7) aan onze zijde voorzien en 3 (feitelijk 4) werden gericht richting de straatzijde.

De raamopeningen werden absoluut niet geminimaliseerd.

Een overzicht:

Appartement 1, achtergevel: groot schuifraam leefruimte: afmetingen niet op het plan: ongeveer 400 cm x 235 cm?

Appartement 2, achtergevel: groot schuifraam leefruimte: afmetingen niet op het plan: ongeveer 400 cm x 235 cm?

Appartement 3, achtergevel: raam leefruimte 200 cm x 140 cm

Appartement 4, achtergevel: raam leefkeuken 152 cm x 140 cm

Appartement 4, achtergevel: schuifraam leefruimte 250 cm x 230 cm

Appartement 5, achtergevel: raam leefruimte 200 cm x 140 cm

Appartement 6, achtergevel: raam leefkeuken 152 cm x 140 cm

Appartement 3, achterzijde linkerzijgevel: raam badkamer 120 cm x 250 cm

Appartement 3, achterzijde linkerzijgevel: raam slaapkamer 120 cm x 250 cm

Appartement 4, achterzijde linkerzijgevel: raam badkamer 120 cm x (niet vermeld) schatting +/- 140 cm

Totale glasoppervlakte met recht uitzicht vanuit leefruimtes: 34,40 m<sup>2</sup>. (Velux niet mee gerekend)

Dit is meer dan 35 % van de totale muuroppervlakte. Deze ruimtes hebben zicht op ons terras, tuin, en inkijk in onze leefruimte, keuken, badkamer en slaapkamers.

Het gaat m.a.w. over inkijk vanuit ALLE appartementen telkens vanuit de leefruimtes.

Totale glasoppervlakte met uitzicht op terras en tuin vanuit badkamers en slaapkamer: 7,68 m<sup>2</sup> (De velux hebben we niet meegerekend.)

We spreken telkens over grote ramen. Vaak buiten proportie (bv. appartement 3 kamerhoog! Etc. ...)

Daarbij komt nog het feit dat men zowel voor appartement 5 als 6 een dakuitbouw voorziet ipv kamers onder het dak, wat voor extra inkijk en overlast zorgt. Dan vermelden dat de ramen richting ons perceel geminimaliseerd zijn, is een pertinente leugen. In de bestaande toestand is er geen enkel uitzicht op ons perceel. Dit is een zeer grote

wijziging in ons nadeel waar wij serieuze hinder door zullen ondervinden.

Door het dakterras van appartement 4 in onze richting te oriënteren heeft men absoluut niet de moeite gedaan om de inkijk zo goed mogelijk te beperken. Dit dakterras biedt een volledige inkijk in onze woning (leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamers), op ons terras en in het grootste deel van onze tuin. Daarnaast zorgt een dakterras, wat de enige buitenruimte is bij dit appartement, ook voor extra hinder qua lawaai en drukte waardoor het gevoel van privacy te hebben in onze tuin en op ons terras volledig teniet gedaan wordt. Gezien de beperkte afstand tussen dit dakterras en ons perceel, zal dit voor enorme hinder zorgen. Dit is absoluut geen logische keuze van de architect aangezien dit terras naar het noord-noordoosten georiënteerd is.

Hetzelfde geldt voor de 2 terrassen op de gelijkvloerse verdieping (inkijk en geluidsoverlast). Dit is totaal onaanvaardbaar. Een ontwerp met 3 bouwlagen met op elk verdiep dagfuncties, die gericht zijn op ons perceel, is volledig anders dan de bestaande gezinswoning bestaande uit 2 bouwlagen, waarbij de primaire functies zich uitsluitend op de gelijkvloerse verdieping bevinden. De bestaande inplanting is ook zodanig dat onze privacy voldoende gewaarborgd is. De inplanting van de nieuwbouw op het perceel zal compleet anders zijn, wat voor serieuze hinder zorgt.

Wij kozen bewust voor dit huis omwille van de privacy en de rust in de tuin. Na een jarenlange renovatie, rekening houdend met de bestaande toestand qua inkijk en hinder, is ons huis voor ons een serieuze investering geweest op een plek waar wij graag wonen. 6 extra gezinnen op een klein perceel vlakbij onze woning zal heel wat geluid met zich meebrengen zeker tijdens de zomermaanden wanneer ook wij van de rust van onze tuin willen genieten. We kozen er voor om op het platteland te wonen niet en niet te leven in de sfeer van een stad.

Dat deze rust en privacy teniet gedaan wordt door het bouwproject dat op tafel ligt, betekent voor ons persoonlijk een aanzienlijke schade en waardevermindering van onze woning.

Bovendien is dit een serieuze inperking van onze vrijheid. Ik ben overtuigd nudist en gebruik graag onze tuin en ons huis in alle vrijheid. Volgens de strafwet is het toegelaten naakt rond te lopen in een goed afgeschermd tuin waarbij de burens niet of nauwelijks zicht hebben. Dit is momenteel het geval. Door de bouw van dit project komt mijn vrijheid in het gedrang.

De architect [REDACTED], die het ontwerp tekende is nooit bij ons langs geweest om de situatie ter plaatse te kunnen inschatten. De voorkant van onze woning is nog steeds die van een oud huis. Achteraan maakten we grote ramen voor veel licht en zicht op onze tuin. De bouwheer heeft geen enkele moeite gedaan om zich te vergewissen van onze huidige situatie vóór het plan werd getekend en er dus totaal geen rekening mee gehouden.

## **2. Bezwaar betreffende afwerking perceelsgrens tussen perceel St.-Hubertusplein nr. 10 en het perceel van nr. 12**

In de begeleidende nota lezen we (blz 2/4) bij punt B-3-b: 'De appartementen met een tuin aan de achterzijde worden ontsloten door een groene buffer. Deze groene buffer zal bestaan uit een hoge beukhaag in combinatie met leilinden. Het is de bedoeling dat het geheel een afscherming vormt met de burens maar alsnog lucht en licht doorlaat. De burens genieten zo van een luchtigere afsluiting dan de grote donker en gesloten huidige muur. De bouwheer zal de aanplanting in samenspraak met de buur plaatsen.'

In deze paragraaf laat men ten onrechte uitschijnen dat wij als burens niet tevreden zouden zijn met de bestaande muur (grote donker en gesloten huidige muur) en dat we akkoord zouden zijn met een aanplanting van haag en leilinden. Het tegendeel is waar. Wij hebben heel duidelijk aande bouwheer laten weten dat wij tevreden zijn met de bestaande toestand.

In eerste instantie zal de voorgestelde 'groene buffer' onvoldoende onze privacy waarborgen. De



'luchtige, lichte afsluiting in samenspraak met de buur geplaatst' die men voor stelt, is eigenlijk een manier om te zeggen dat men zelf geen afsluiting zal voorzien en men dus volledige inblik op ons terras en in onze woning creëert, zonder enig respect voor onze privacy. Dit is onbegrijpelijk aangezien er momenteel al een muur is (hoogte 5170 m), die ook op dit moment een afscherming vormt voor onze tuin en onze privacy waarborgt. We zien niet in waarom deze niet kan behouden blijven?

In tweede instantie hebben we aangegeven dat een groene buffer zoals hier voorgesteld wordt totaal geen optie is, aangezien de breedte van onze inrit moet behouden blijven zoals deze momenteel is, zodat wij nog steeds onze kampeerwagen kunnen parkeren op ons terrein. Een groene buffer op de scheiding neemt meer plaats in dan de huidige muur en zal leiden tot een versmalling van de inrit. Aangezien deze al erg nipt is (ter hoogte van de voorgevel 251 cm en ter hoogte van onze achtergevel 280cm) is het onmogelijk om met een voertuig van 221 cm breedte (zonder spiegels en luifel) en 7,21m lengte te nog te manoeuvreren voorbij uitstekende delen. Temeer daar de afsluiting al zou beginnen op 5,93m, dus nog ter hoogte van onze woning. Een groene buffer van beukenhaag en leilinden is helemaal niet groen en gesloten in de winter en zal dan helemaal geen afscherming vormen. Ook de eerste jaren biedt dit geen oplossing voor privacy en afscherming. De groene buffer zal ook nooit kunnen groeien aangezien deze gedeeltelijk onder een afdak moet gepland worden.

Een haag en leilinden geven geen enkele garantie op afscherming voor de toekomst. De haag kan gesnoeid worden, .... Dit is ook geen gesloten afscheiding, onvoldoende voor onze dieren, en onvoldoende inbraak werend.

Indien men een haag en bomen willen planten, willen we niet dat deze op de scheiding staan maar wel op de wettelijke minimumafstanden, gezien de beschreven situatie van onze inrit.

Gezien de bestaande toestand in onze tuin waarbij alle afscheidingen in dezelfde lijn liggen, zou het zeer onlogisch zijn om de afscheiding met het perceel van nr 12 niet in diezelfde lijn te leggen. Temeer daar er momenteel al een muur is.

Een luchtigere afsluiting is enkel een meerwaarde voor de bouwheer. Met dit ontwerp verschuift men de last naar ons terrein om op die manier zoveel mogelijk rendement te halen uit een beperkte oppervlakte. Wij willen een volledig gesloten afscherming tussen beide percelen zoals die er vandaag is.

### **3. Bezwaar betreffende overschrijden perceelsgrens**

Zoals in het vorige punt vermeld, is het behouden van de afmetingen van onze inrit voor ons van groot belang. Wij hebben dit ook duidelijk aangegeven op het moment dat de landmeter van de bouwheer opmetingen op ons terrein heeft gedaan. Ook aan de bouwheer hebben we dit laten weten. Het lijkt me dan ook zeer onlogisch dat er nergens op de plannen afmetingen terug te vinden zijn tussen onze woning en het af te breken gebouw. Wij hebben deze maten dan ook maar zelf laten officialiseren door een landmeter, voordat de woning afgebroken is en de maat verdwenen.

De huidige afstand tussen onze woning en de bestaande muur geboort bedraagt 2,52 m ter hoogte van de voorgevel en 2,81 m ter hoogte van de achtergevel. Wij eisen dat deze maten aangehouden worden bij de nieuwbouw.

Op de plannen vinden we een tegenstrijdigheid terug tussen terreinprofiel bestaande toestand en terreinprofiel nieuwe toestand: op het terreinprofiel van de bestaande toestand wordt de scheidingsmuur volledig getekend op het terrein van Sint-Hubertusplein nr. 12. Op het terreinprofiel nieuwe toestand wordt de scheidingsmuur getekend als gemene muur (dus over de perceelsgrens). Dit klopt niet met de inplantingsplannen bestaande - en nieuwe toestand waar

dezelfde maat wordt aangehouden (18,95 m tov de hoek).

Ook op het plan NT Linkerzijgevel en het plan NT Achterzijde linkerzijgevel kan je duidelijk zien dat men over de perceelsgrens bouwt. Op de grondplannen van het gelijkvloers en de 1e verdieping is hier niets van terug te vinden. Maar op het grondplan van de 1e verdieping zie je duidelijk dat er gebouwd wordt boven onze eigendom. De nieuwe muur komt 17cm verder dan de bestaande muur. Dit is ontoelaatbaar. Wij laten niet toe dat er op en boven onze eigendom gebouwd wordt.

In het nieuwe ontwerp wordt de nieuwe scheidingsmuur op de perceelsgrens opgebouwd als wachtgevel. De afwerking van de scheidingsmuur wordt niet vermeld in de aanvraag. Ik ben hier niet mee akkoord vermits het nu ook geen wachtgevel is en ik niet van plan ben om tegen deze gevel aan te bouwen. Onze woning is recent gerenoveerd en niets wijst op enige intentie tot het realiseren van verdere aanbouwing. Wij willen zekerheid dat de afwerking van de zijgevel op eigen perceel gebeurt, aangezien de doorgang tussen hun perceel en onze woning gelijk moet blijven. Wanneer de afmetingen van de huidige inrit niet gerespecteerd worden, verliezen wij een parkeerplaats voor onze kampeerwagen. Dit zou voor ons een serieus waardeverlies betekenen.

#### **4. Bezwaar betreffende de erfdienstbaarheid**

Op de legende, toegevoegd aan de aanvraag, alsook op het inplantingsplan BT, staat vermeld dat er geen erfdienstbaarheid is. Dit is niet correct en ook duidelijk aangegeven door ons. Onze toegangspoort hangt aan de muur van de bestaande woning op nr. 12. Gezien deze situatie al meer dan 70 jaar zo is, wijzen wij er op dat dit een erfdienstbaarheid die wij willen behouden en vragen wij de mogelijkheid en de correcte constructie om onze poort hier terug aan te bevestigen.

#### **5. Bezwaar betreffende de regenwaterput en infiltratie van regenwater**

Waterhuishouding: quasi volledige verharding van het terrein (347m<sup>2</sup> NT tegenover 195m<sup>2</sup>BT)

Percentage bebouwde oppervlakte wordt veel groter en het regenwater wordt volledig afgevoerd naar de regenwaterput en infiltratieput naast ons terrein.

Onze woning en kelder zijn lager gelegen dan Sint-Hubertusplein nr. 12. Infiltratie van regenwater zo kort bij de perceelsgrens (minder dan 1m) zal zeker negatieve gevolgen hebben voor ons terrein en onze woning: kans op bodemerosie, verzakkingen oprit, instabiliteit oude funderingen van onze woning, water in de kelder, vervuiling grondwater, ...

Geen doorsnede van de diepte van de regenwaterput en infiltratieput. Aangezien men met de vloerpas boven ons maaiveld zal zitten, vrees ik dat deze putten hoger zullen zitten en dat het water automatisch richting ons perceel afgevoerd zal worden. Extra waterafvoer bovengronds richting ons perceel aangezien men hoger zit dan ons maaiveld en de gelijkvloerse terrassen worden verhard.

Begeleidende nota (blz 2/4) B-3-a: 'De afvoer van de terrassen zijn aangesloten op de overloop van de regenwaterput naar de infiltratieputten.' Ik vermoed dat men hier 1 infiltratie put bedoelt. De afvoer van de terrassen wordt geleid naar de infiltratie put: bij het reinigen van het terras met chemische producten, wat zeker gebeurt, veroorzaakt men hierdoor vervuild grondwater en vervuilde grond.

Regenwaterput op minder dan een meter van de perceelsgrens. Over het algemeen wordt aangehouden dat men met het gegraven gat (dus een stuk groter dan put zelf) minimum even ver moet blijven als de put diep is, in dit geval 240 cm om geen verzakkingen te hebben. Zoals de put nu getekend staat, zal men het gat vermoedelijk tot aan de perceelsgrens moeten graven. Aangezien zich naast de perceelsgrens onze oprit bevindt, is het zeer waarschijnlijk dat hier verzakkingen zullen plaatsvinden met alle gevolgen van dien. We vragen dan ook om de regenwater- en infiltratieput op de nodige afstand van alle perceelsgrenzen te voorzien.

## **6. Bezwaar afwijking bouwhoogte**

Nokhoogte van de huidige woning op nr. 12 is 7,90 m t.o.v. aangeduide vloerпас. Dit wordt gedeeltelijk 10,25 m en voor het grootste gedeelte 12,05 m. Dit is een verhoging van respectievelijk 2,35 m en 4,15 m!

De nokhoogte van onze woning (St.-Hubertusplein nr. 10) wordt nergens vermeld op de plannen. Volgens onze eigen opmetingen (t.o.v. maaiveld en rekening gehouden met het terreinprofiel), zal de nieuwe nokhoogte van het aanpalende gedeelte ongeveer 1 m hoger zijn dan onze nokhoogte.

Idem voor de kroonlijsthoogte. Ook de kroonlijsthoogte zal afwijken. Tegenover de huidige kroonlijsthoogte van de bestaande woning gaat men maar liefst 49 cm (kroonlijst op 6,00 m) tot 329 cm (kroonlijst op 8,80 m) omhoog. Aangezien de huidige kroonlijsthoogte ongeveer in lijn ligt van de onze, wil dit dus zeggen dat de kroonlijsthoogte van het nieuwe ontwerp sterk zal afwijken.

We willen ook onze vrees uitdrukken dat onze zonnepanelen beschaduwd zullen worden door wijziging hoogte gebouw. Dit zou veel opbrengstverlies voor ons betekenen.

In de wintermaanden zal de nieuwbouw zonlicht van de laagstaande zon blokkeren in onze leefruimte.

## **7. Bezwaar betreffende sloopvergunning**

Wij vragen uitdrukkelijk geen toestemming tot sloop of sloopvergunning af te leveren zonder dat er concrete bouwplannen vergund zijn. Onze tuin komt anders volledig open te liggen op het Sint-Hubertusplein over een lengte van 19m. Ook de ophanging van onze poort zou hiermee verdwijnen en dit is een erfdienstbaarheid.

Ook tijdens de eventuele werken vragen we een voldoende hoge (min. 2 m), degelijke ondoorzichtige afsluiting.

## **8. Waardevermindering van onze woning en eventuele schade**

Ten gevolge van voorgaande opmerkingen i.v.m. inkijk en privacy, alsook verstoring van rust zal onze woning aanzienlijk in waarde verminderen. Voor ons is dit van onschatbare waarde, dus het is zeer moeilijk hier een bedrag op te zetten.

Bezorgdheid omtrent instabiliteit van onze woning ten gevolge van de werken. Aangezien onze woning gebouwd is op oude funderingen, die zeer ondiep zijn, vragen we dat hier rekening mee gehouden wordt, teneinde schade te vermijden.

## **9. Bezwaar betreffende de mobiliteitsimpact en parkeerdruk**

Situatieschets en beschrijving bestaande problematiek:

De huidige parkeersituatie zorgt reeds voor een mobiliteitsprobleem en gevaarlijke verkeerssituaties.

Zoals we kunnen lezen in het Gemeentelijk Ruimtelijk, Structuurplan (GRS) Zottegem - Richtinggevend gedeelte p 106:

5. Aanpakken van de doortocht

De ruimtelijke problematiek concentreert zich rond de doortocht van de Faliestraat-Brakelstraat-Oudenhovestraat. Een heraanleg in functie van verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en aantrekkelijkheid van de dorpskern is dan ook noodzakelijk. Hierbij zal

ontwerpmatig gezocht moeten worden hoe verkeersweg, dorpsplein en de verschillende functies met elkaar verenigd kunnen worden zodat ruimtelijk en visueel een eenheidsbeeld wordt gecreëerd.

De doortocht van de Faliestraat, Sint-Hubertusplein, Brakelstraat, Oudenhovestraat en Lilarestaat is nog steeds problematisch en is verre van verbeterd.

Een grote oorzaak van dit probleem heeft te maken met de parkeersituatie in deze straten.

In de Brakelstraat wordt er beurtelings geparkeerd, soms in één lange doorlopende parkeerstrook.

Aangezien de straatbreedte eerder smal is om met 2 wagens vlot te passeren

langs de geparkeerde auto's geeft dit zeer vaak doorstroomproblemen en levert dit gevaarlijke

verkeerssituaties op, in het bijzonder voor fietsers. Veel jonge fietsers maken trouwens gebruik van

dit traject om naar school te gaan (Sint-Franciscusinstituut en Stella Matutina).

Hetzelfde zien we op de N 4621 ter hoogte van het Sint-Hubertusplein en de aansluiting en het begin

van de Faliestraat. Door aaneensluitend te parkeren aan één zijde van de straat en het feit dat de

straat niet zo breed is, is er meestal geen vlotte doorstroming van het verkeer. Aangezien dit een

verbindingsweg is met Brakel-Oudenaarde is er veel doorgaand verkeer. Daarnaast ligt deze weg ook

op een traject van De Lijn, wat problemen geeft voor de vlotte doorgang van lijnbussen.

Het laatste jaar is er ook een parkeerprobleem/mobiliteitsprobleem opgedoken in het begin van de

Oudenhovestraat met de komst van de appartementen in de Oudenhovestraat 1. Daar is de

verkeerssituatie nog meer problematisch gezien het feit dat er zich in de S-bocht continu voertuigen

parkeren wat zorgt voor een zeer onveilige situatie zowel voor auto's als fietsers.

Door de beperkte zichtbaarheid is het niet evident om als weggebruiker geparkeerde auto's op een

veilige manier voorbij te gaan, laat staan voor lijnbussen en het is al helemaal gevaarlijk voor fietsers

die volledig moeten uitwijken op de rijweg. Het is onbegrijpelijk dat het fietspad in de

Oudenhovestraat, net op het gevaarlijkste stuk (de S-bocht), niet wordt doorgetrokken.

We missen in de kern van ons dorp nog een aansluiting op de bestaande fietspaden. Daarin zorgen

geparkeerde wagens vooral voor een probleem. Dit is zeer onveilig. Vooral voor onze

schoolgaande kinderen die zich met de fiets verplaatsen. Zij moeten zich tussen het drukke

ochtendverkeer van bussen, geparkeerde voertuigen, vrachtverkeer en ouders die kinderen met de

auto willen afzetten in de schoolomgeving, manoeuvreren. Er ontstaan in ons dorp heuse files,

onbegrijpelijk toch?

Hierbij willen we ook nog eens aangeven dat de schoolomgeving zich in de nabijheid van de

genoemde straten bevindt. Een grondige aanpak van deze problematiek dringt zicht op

teneinde een veilige schoolomgeving te creëren.

Verkeersproblemen zijn niet alleen de zorg van buurtbewoners. De wijkagent kaartte al meermaals

de aanhoudende verhoging van de verkeersdrukte aan. Volgens hem is de

verkeerssituatie ronduit gevaarlijk in de Faliestraat, Oudenhovestraat en Brakelstraat. Bewoners in

de Lilarestaat zouden al meermaals de gevaarlijke situatie rond de school aangeklaagd

hebben. Andere ouders maken zich zorgen om hun kinderen die naar het SintFranciscusinstituut

fietsen. Een aantal jaren geleden stond er in de bocht van de Oudenhovestraat een onderbroken

witte lijn. Hierdoor geldt er een parkeerverbod. Na de heraanleg van het wegdek is deze markering

verdwenen. Het uitblijven van het opnieuw aanbrengen van deze wegmarkeringen maakt dat er

wettelijk kan geparkeerd worden in de bochten, vlakbij het Sint-Hubertusplein, met de huidige

problematiek tot gevolg. Een structurele aanpak van deze problemen is noodzakelijk.

De huidige parkeerdruk is hoog, er is een tekort aan parkeerplaatsen voor bezoekers.

Door de komst van Triamant, en o.a. het project in het begin van de Oudenhovestraat, zien we een

serieuze toename van het aantal geparkeerde wagens op de rijweg en op het SintHubertusplein.

Deelnemers aan activiteiten van Triamant, personeel, bewoners en bezoekers van Triamant parkeren zich nu al stevast op het Sint-Hubertusplein en in de Faliestraat. Deze situatie zal op termijn een andere oplossing moeten kennen, aangezien doorgaand verkeer ernstig belemmerd wordt en er een verkeersonveilige situatie ontstaat, voor fietsers en auto's.

(zie uitleg hierboven) Dit wil zeggen dat op termijn de geparkeerde auto's op de rijweg zullen moeten uitwijken. Uitmijken kan enkel op het Sint-Hubertusplein en de terreinen van Triamant, waar de parking nu al beperkt is. Dus zal de parkeerdruk ook zonder bijkomende projecten vergroten.

In het weekend stellen we heel regelmatig vast dat er een serieus parkeerprobleem is. Het Sint-Hubertusplein ontvangt elke week heel wat 'bezoekers' voor de wekelijkse misviering (die niet meer doorgaat in de naburige deelgemeenten), de wekelijkse markt op zondag, de handelszaken, evenementen, wandelingen, .... Dit zijn mensen van de omliggende gemeenten en bewoners verder verwijderd van de dorpskern. Hiervoor hebben we nood aan een aantal parkeerplaatsen die niet gelinkt zijn aan de huidige bewoners. Deze plaatsen zijn er momenteel bijna niet. Bijgevolg wordt er momenteel geparkeerd op de trottoirs, op het domein van de pastorij, voor de Openveldweg, in dubbele rij op het einde van de straat. (zie foto's) Dit is erg hinderlijk en tevens een belemmering voor de hulpdiensten, mocht er zich een noodsituatie voordoen. Deze situatie kan niet blijven duren, dus ook hier krijgen we een toename van de parkeerdruk als deze problemen aangepakt worden.

Ons dorpsplein zou meer een plaats moeten zijn voor tijdelijk parkeren, zodat het plein gebruikt kan worden door bezoekers aan het dorp en de lokale handelaren. Het plein wordt nu een permanente parking.

Daarnaast heeft het Sint-Hubertusplein ook een ontmoetingsfunctie.

#### Bezwaar aanvraag omgevingsvergunning

Het project heeft een negatieve impact op de mobiliteit. Door de overschrijding van de draagkracht van het perceel komen er, in verhouding, veel auto's bij voor het Sint-Hubertusplein.

Dit is slecht voor de verkeersveiligheid in een - zo goed als - doodlopende straat. Er is enkel een aansluiting op de Openveldweg (uitgezonderd plaatselijk verkeer), een straat met overwegend gezinnen. Doordat de straat naar de kerk een ontmoetingsfunctie heeft, zijn er veel voetgangers en spelende kinderen. Extra geparkeerde wagens zorgen voor een verminderde zichtbaarheid en dus voor een verhoogde verkeersonveiligheid.

De bestaande parkeerdruk verhoogt aanzienlijk. De plannen van de woning op Sint-Hubertusplein 12 zullen het bestaande parkeerprobleem nog vergroten. We lezen in de beschrijvende nota dat ze de coëfficiënt van 1,5 parkeerplaats per appartement hanteren. Dit wil zeggen dat ze 9 parkeerplaatsen willen voorzien.

In dit project zijn slechts 2 garages voorzien. Om deze garages te bereiken moeten er vermoedelijk 2 parkeerplaatsen sneuvelen aan de overkant van de straat om met een gezinswagen de garage in te kunnen rijden. Dit levert dus geen extra parkeerplaatsen op.

Men wil de resterende 7 parkeerplaatsen voorzien op de terreinen van de pastorij. Deze parkeerplaatsen zijn geen bestaande toestand. De vergunning hiervoor is nog niet goedgekeurd of gerealiseerd. Er is gerede twijfel dat men het nodige aantal parkeerplaatsen zal kunnen voorzien op de terreinen van de pastorij. In overweging genomen dat men achter de pastorij maar ongeveer 20 meter ter beschikking heeft in woonzone en dat de rest van de tuin in waardevol agrarisch gebied ligt (zie gewestplannen), lijkt het ons niet realistisch om zoveel parkeerplaatsen te voorzien op dit terrein. Ons inziens staat het realiseren van zoveel

parkeerplaatsen op de plaats waar nu groen is (waardevol agrarisch gebied) evenzeer ter discussie en we hopen dat deze aanvraag serieus in vraag gesteld wordt.

In de beschrijvende nota geeft men aan dat de ontbrekende parkeerplaatsen uitgevoerd zullen worden binnen de 50m van het huidige terrein. Dit is absoluut niet correct. Eenvoudige berekening met Google Maps leert ons dat de afstand van de nieuwe voordeur tot aan de achterkant van de pastorie 90 meter bedraagt. Tot aan de parkeerplaats zal dus gauw 10m en meer wandelafstand zijn. Aangezien er parkeermogelijkheid op het plein is, zal de realiteit zijn dat men op het plein zelf zal parkeren of in het straatje naar de kerk, wat de parkeerdruk lokaal enorm zal verhogen.

We lezen in de beleidsverklaring 2019-2024, rubriek huisvesting en ruimtelijke ordening: de verplichting tot het voorzien van parkeergelegenheden op eigen terrein voor meergezinswoningen wordt opgetrokken tot 2 wagens per wooneenheid. Hier wordt absoluut niet aan voldaan. Men kan stellen dat door het ontbreken van een parkeergelegenheid op eigen terrein, de ruimtelijke draagkracht van het betrokken perceel dreigt overschreden te worden.

In de beschrijvende nota (blz 2/4) B-3-C verwijst men ook naar de openbare parkeerplaatsen: 'Vooraan op het plein zijn ook openbare plaatsen voorzien. Er zijn ook aan de voordeur openbare plaatsen' Dit zijn inderdaad openbare plaatsen en dus voor iedereen toegankelijk. Gezien de huidige parkeerdruk, zijn deze plaatsen meestal volzet en dus weinig beschikbaar. Men wil de parkeerlast verschuiven naar het dorp in plaats van naar het eigen terrein. Wij vragen dat de parkeerdruk gerealiseerd wordt op eigen terrein conform de visie van de stad en dat deze niet doorgeschoven wordt naar het openbaar domein.

Als we dan de 2 parkeergarages bekijken die men voorziet op het plan, zien we dat de poortopening max. 235 cm bedraagt, de breedte binnenin max. 250 cm, de lengte 531cm . Dit zijn zeer minimale afmetingen (voldoet dit aan de normen?). Aangezien men geen isolatie en afwerking voorziet op eigen perceel, zullen deze afmetingen nog aangepast moeten worden.

Zie NT 1e verdieping: voorziene muurdikte op de perceelsgrens= 14cm. Afgewerkte muurdikte vooraan (isolatie en gevelsteen) is in totaal 38 cm. Dit wil zeggen dat men 24 cm te weinig voorziet op eigen perceel. Verminder dit van de afmetingen van de garages, en het mag duidelijk zijn dat deze garages helemaal onbruikbaar worden. Inrit: 235cm -12 cm= 223 cm

Beperkte afval- en fietsenberging: In het project voorziet men een ruimte die men fietsenstalling en afvalruimte noemt (afmetingen: 205 cm op 439 cm). Als je rekening houdt met min. 12 fietsen: 12 fietsen x 60 cm= 720cm. Begin 2021 zal men voor de afvalophaling gebruik maken van een duurzame afvalcontainer. Deze zullen dus ook een plaats moeten vinden in de afvalberging.

Als we ervan uitgaan dat de afmetingen van een afvalcontainer 50cm x 50cm zijn. 6 containers X 50 cm= 300cm. Dan houden we nog geen rekening met GFT-containers en ander afval. Het mag duidelijk zijn dat de voorziene stalling voor fietsen en afval helemaal niet zal volstaan voor de 6 appartementen en bijgevolg de garages ook als extra berging zullen gebruikt worden. Hierdoor bestaat er gerede twijfel dat deze garages effectief gebruikt zullen worden als parkeerplaats.

Veiligheid: We vermoeden dat er onvoldoende zicht zal zijn voor het verkeer dat uit de straat van de kerk komt op het verkeer dat van het plein komt. Men voorziet een beperkte afschuining van de hoek van het gebouw, maar dit lijkt ons onvoldoende.

Conclusie:

Parkeerdruk moet gerealiseerd worden op eigen terrein en niet doorgeschoven worden naar het openbaar domein.

De draagkracht van het perceel en de buurt moet gerespecteerd worden teneinde de mobiliteitsimpact en parkeerdruk zo klein mogelijk te houden.

Parkeerdruk doorschuiven naar het terrein van de pastorie kan niet. Dit is geen bestaande toestand, nog niet vergund, ligt niet binnen de som-zone.

#### **10. Bezwaar betreffende te zwaar bouwprogramma waarbij zowel de draagkracht van het perceel als dat van de omgeving wordt overschreden en de leefbaarheid in het gedrang komt**

Inleiding en beschrijving bestaande situatie/problematiek:

Zoals we kunnen lezen in het GRS Zottegem - Richtinggevend gedeelte p 4:

Naast de stedelijke kern van Zottegem verdient ook het landelijke karakter van Zottegem de volle aandacht. De leefbaarheid van de kleinere kernen is belangrijk ....

... Ingrepen, die echter geen negatieve invloed mogen hebben op de aantrekkelijkheid van het dorp, zijn nodig teneinde de leegloop van de woonkernen tegen te gaan. De dorpskernen moeten woonvriendelijker en aangenamer worden gemaakt. Een maximale inspanning moet daarbij gaan naar de herwaardering van het huidige woningbestand en het verbeteren van de kwaliteit van het woonmilieu. In de woonkernen zijn nog een aantal kwaliteiten aanwezig waarop men kan inspelen. Daarnaast is het belangrijk dat de eigenheid en identiteit van de kleine plattelandskernen wordt verzekerd.

We willen onze deelgemeente leefbaar houden. Sint-Maria-Oudenhove is een zeer levendige deelgemeente, aantrekkelijk voor gezinnen die ervoor kiezen toch nog enige rust te hebben en in het groen te leven, met enkele voorzieningen in de buurt. Voor een groot deel van onze inwoners is dit de reden dat wij hier graag wonen.

#### **Bezwaar aanvraag omgevingsvergunning**

Te zwaar bouwprogramma: Dit ontwerp heeft een duidelijk stedelijk karakter. Het omvormen van een eengezinswoning (oppervlakte perceel 360 m<sup>2</sup>) naar 6 woonunits met zeer beperkte buitenruimte overschrijdt de draagkracht van zowel het perceel zelf als van de buurt. Dit betekent een bezetting van ongeveer 166 woningen per hectare. Deze densiteit is veel te groot in vergelijking met de omliggende bebouwing.

Door verdichting op deze schaal toe te passen, komt de leefbaarheid van ons dorp in het gedrang. We zijn niet tegen verdichting, maar dit moet op een redelijke schaal uitgevoerd worden, rekening houdend met het dorps karakter, de ligging in het buitengebied en het feit dat door de uitbreiding van de woonzone in Oudenhove en de komst van Triamant (111 serviceflats, met uitbreiding tot 244!) de draagkracht van ons dorp al zwaar op de proef gesteld wordt. Naar onze mening is de verdichting in Oudenhove al voldoende gerealiseerd door de herbestemming van de zone van openbaar nut naar woongebied en de komst van Triamant. Nu doen we een warme oproep naar het bewaken van de leefbaarheid. Daarbij denken we dat een verregaande verappartementisering van ons dorp niet wenselijk is.

De impact van een meergezinswoning op een buurt is volledig anders dan die van één of meerdere eengezinswoningen. De functieverdeling in het gebouw is volledig verschillend. Bij een eengezinswoning situeren dagfuncties zich traditioneel op de gelijkvloerse verdieping, zoals bij huidig gebouw. Bij een meergezinswoning worden dagfuncties op elk verdiep voorzien. Dit resulteert

in meer hinder voor de buurt en heeft een negatieve impact op de leefbaarheid.

De bouw van 6 nieuwe woongelegenheden in deze aanvraag, met daarbij de opsplitsing van de pastorij en nog 3 extra appartementen naast de pastorij (dit zijn plannen<sup>1</sup> van dezelfde bouwfirma) in het straatje naar de kerk (Sint-Hubertusplein), zal een te grote druk op onze straat geven. Dit komt bijna neer op een verdubbeling van het aantal wooneenheden in de straat naar de kerk toe. De rust wordt verstoord.

Voor ons als bewoners is het van belang dat het Sint-Hubertusplein een aangename dorpsstraat is waar het goed wonen is. Dit project schaadt ons belang. Wat men nu voorziet is te grootschalig voor onze straat.

Jonge gezinnen kiezen vaker de landelijke deelgemeenten boven het centrum omwille van de rust en ruimte voor opgroeiende kinderen. Dit soort projecten is niet aantrekkelijk voor jonge gezinnen. Het is noodzakelijk voor de leefbaarheid van een dorp om jonge gezinnen te blijven aantrekken. Er moet een goeie mix zijn. De komst van Triamant en de bouw van meergezinswoningen met beperkte oppervlakte spelen in op de behoefte van een verouderende bevolking. Die behoefte bestaat, maar is naar onze mening al ingelost in Sint-Maria-Oudenhove. Daarnaast zorgt de versoepeling van de reglementering om appartementen te bouwen ervoor dat het steeds moeilijker wordt voor jonge gezinnen om een eigendom te verwerven, aangezien bouwpromotoren meer middelen hebben om woningen op te kopen en om te vormen tot meergezinswoningen.

Belang van ons dorpsplein

We lezen in de beleidsverklaring 2019-2024, rubriek deelgemeenten beleid: 'We zetten verder in op buurtfeesten en gelijkaardige initiatieven. Dit brengt mensen dicht bij elkaar en doorbreekt de anonimiteit in de buurt'. Hiervoor hebben we natuurlijk wel een locatie nodig. Ons dorpsplein vervult daarin een belangrijke functie.

We hebben nood aan een plaats voor ontmoeting, een plaats waar de zondagse markt de nodige ruimte kan innemen, waar het viskraam en het pizzakraam kan staan op woensdag, een plaats waar evenementen kunnen georganiseerd worden, waar de verschillende verenigingen de nodige ruimte kunnen gebruiken. De markt zorgt voor een fijne dynamiek tussen de dorpsbewoners. Het is een plek voor ontmoeting, een babbel. .. Heel veel mensen maken hier gebruik van. Ook van de omliggende deelgemeenten.

Daarom stellen we ons de vraag of het Sint-Hubertusplein de ideale plaats is om sterk te verdichten. Zeker als je het plein nog wil gebruiken voor evenementen, is het misschien wenselijk om de bewoningsdichtheid daar niet zo groot te hebben. Het is belangrijk dat de ontmoetingsfunctie tot zijn recht kan blijven komen. We hebben nood aan plekken om samen te zijn, samen iets te doen. Als dit verdwijnt, verdwijnt ook de sociale cohesie.

Vandaar de uitdrukkelijke vraag om de parkeerdruk en de woondruk op het plein niet meer te vergroten zodat Oudenhove een leefbaar centrum blijft behouden.

## **11. Bezwaar aantasting dorpsgezicht en inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving**

Inleiding

We lezen in de beleidsverklaring 2019-2024, Deelgemeentenbeleid: Dorpskernen behouden hun dorpsgezicht en worden verder opgefrist. De charmes van ons dorp staan al heel wat jaren onder druk. Onder dit mom lijkt het wel alsof alles mag. Met lede ogen zien heel wat dorpsbewoners aan dat hun deelgemeente absoluut niet meer is wat het geweest is. Mag er dan geen vernieuwing



plaatsvinden? Natuurlijk wel. De tijd staat niet stil, maar we moeten er blijven over waken dat onze deelgemeenten aangenaam blijven om te wonen.

De aanvraag die nu op tafel ligt, zal zeer bepalend zijn voor het uitzicht en de uitstraling van onze gemeente. Dit perceel ligt echt in het hart van ons dorp. De ligging, op de hoek van het Sint-Hubertusplein en de straat naar de kerk toe, is centraal en bepalend in het dorpsgezicht. Het project dat hier gebouwd zal worden, zal het dorpszicht voor de komende decennia domineren. We vragen dan ook langs deze weg een ontwerp van waaruit meer zorg voor de authenticiteit van ons dorpszicht spreekt.

Ondanks de verscheidenheid aan bouwstijlen op het Sint-Hubertusplein zijn alle woningen morfologisch min of meer gelijk: 2 bouwlagen en een hellend dak. (zie bijlage 6) We vragen dit ook in dit bouwproject.

#### Bezwaar aanvraag omgevingsvergunning

Het uitzicht van dit ontwerp is niet in harmonie met de aanpalende gebouwen, de andere gebouwen op het plein en in de straat naar de kerk. Het ontwerp is sterk afwijkend van het bestaand gebouw qua bouwhoogte, bouwprofiel en bouwvolume.

Het bouwen van een meergezinswoning met 3 bouwlagen op de hoek van het dorpsplein wijkt heel sterk af van het huidige gebouw en de omliggende gebouwen. De omliggende woningen bestaan uit 2 bouwlagen. (In de naburige straten vinden we wel gebouwen met 3 bouwlagen, maar in de onmiddellijke omgeving niet, zijnde het Sint-Hubertusplein) Vertrekken met dagfuncties op elke bouwlaag zorgen voor inkijk en overlast.

De nokhoogte verhoogt aanzienlijk: tegenover de huidige woning een verhoging van maar liefst 415cm, tegenover Sint-Hubertusplein nr. 14 (aansluitend dak geboor) komt de nok nu zelfs 87 cm hoger dan het bestaande dak van de geboor.

De kroonlijst is afwijkend en sluit niet aan bij Sint-Hubertusplein nr. 14. Ook tegenover Sint-Hubertusplein nr. 10 is de kroonlijst afwijkend (maar liefst +/- 50 cm tot 330 cm hoger).

Gabarit wordt niet gevolgd op het plein. De dakvorm is afwijkend in de straat naar de kerk: gabarit wordt niet gevolgd. Geen hellend vlak in de straat naar de kerk. (bij het bestaande gebouw is dit wel zo)

Materiaalgebruik bestaande uit grote vlakken witte crepie en donkerbruin genuanceerde baksteen in diverse metselwerkverbanden is afwijkend en visueel niet in harmonie.

Het gebouw ziet er niet uit als een grondgebonden woning.

In de straat naar de kerk zijn er op het gelijkvloers geen raamopeningen over een lengte van 18m. Dit komt niet overeen met de korrel in de straat. Dit zorgt ervoor dat er geen interactie is tussen het gebouw en de straat.

Het gebouw maakt geen connectie met het plein: er zijn alleen maar slaapkamers aan de voorzijde. Slaapkamers op het gelijkvloers maken evenementen op het plein extra moeilijk.

Het ontwerp is niet in de geest van de streek, van de dorpskern van een dorp in de Vlaamse Ardennen.

Koffiebranderij Hoorens is aangeduid als bouwkundig erfgoed en één van de woningen die het uitzicht van ons dorpsplein karakteriseert. Om ons dorpszicht en de rest van het plein de nodige uitstraling te geven is het noodzakelijk een gepast ontwerp te voorzien op dit perceel. Het zou jammer zijn, mocht dit uiteindelijk resulteren in een rij appartementen op het dorpsplein tot aan dit erfgoed.

In de 'beschrijvende nota' bijgevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning vermeldt men dat er in de omgeving vooral rijwoningen worden aangetroffen. Het karakter van de dorpskern respecteren wil dan ook zeggen hier in deze stijl verder bouwen.

Inplanting op het perceel : De inplanting van de bestaande woning zorgt ervoor dat er visueel een verbinding blijft tussen de kerk en het dorpsplein. Ook is er momenteel nog zicht op de kerktoren vanop het plein. Door de serieus verhoogde dakhoogte (omwille van over te gaan naar 3 bouwlagen) en het dicht bouwen van de hoek, verdwijnt deze belangrijke openheid en het zicht op de kerk. De huidige voortuin zorgt daarnaast voor een 'open gevoel' op het plein en het nodige groen.

Ook de woning van Koffiebranderij Hoorens heeft een kleine voortuin. De openheid die hierdoor gecreëerd wordt en het extra groen maken het plein aangenamer. Een hoge 'blok' doet het omgekeerde.

## **12. Bemerking betreffende het belang van het behoud en het herstel van de uitstraling van Sint-Maria-Oudenhove, in het kader van de ontwikkeling van plattelandstoerisme.**

Zoals we kunnen lezen in het GRS Zottegem - informatief gedeelte p 22:

De streek wordt beschouwd als een regio met de nadruk op de toeristisch-recreatieve potenties. Als faciliteiten noemt men de plaatselijke diensten voor toerisme en de gewestelijke VVV's, de talrijke wandel- en fietsroutes en de horeca-voorzieningen. Wat verblijfsaccommodatie betreft, spreekt men over een "aanzet".

Folkloristische feesten zijn publiektrekkers en de Ronde van Vlaanderen, waarin de Vlaamse Ardennen een bepalende rol speelt, zorgt voor een internationale bekendheid van de regio.

Zoals we kunnen lezen in het GRS Zottegem - richtinggevend gedeelte p 3:

Door zijn unieke ligging aan de voet van de Vlaamse Ardennen heeft Zottegem een belangrijke troef in handen voor het verder uitbouwen van zijn toenemende en recreatieve attractiviteit. De Vlaamse Ardennen ontdek je bij uitstek te voet of met de fiets. Door de dorpjes en de stad in te schakelen in het toeristisch-recreatief netwerk worden alle aspecten van Zottegem in de kijker geplaatst.

De voorbije jaren hebben we met vreugde kunnen opmerken dat het wandelnetwerk in onze deelgemeente vorm kreeg. Er kwamen palen met de wandelknooppunten. Er kwam een wandelroute. Er zijn verschillende mountainbikeroutes en fietsroutes (Zoete Hoeveroute, Lekker Toevenroute, De Graalroute, Bidon route, .... ) De Ronde van Vlaanderen passeert vlakbij.

In het weekend zien we heel vaak mensen die Sint-Maria-Oudenhove gekozen hebben om een wandeling te maken. Sint-Maria-Oudenhove heeft misschien niet de uitstraling van andere dorpen, maar op dit moment heeft het nog enige authenticiteit. Mits een duidelijke visie kan dit behouden blijven of hersteld worden, zonder afbreuk te doen aan ontwikkeling.

Door de lokale handel te ondersteunen en de eigenheid van het dorp te bewaren, kunnen we er voor zorgen dat we door het aantrekken van streektoerisme economische activiteit genereren.

Een goedkeuring van dit project opent de deur voor gelijkaardige projecten. En voor we het weten staat het plein vol karakterloze appartementsgebouwen tot aan Koffiebranderij Hoorens.

Deze trend willen we niet in ons dorp. Het zal de eigenheid van Sint-Maria-Oudenhove helemaal wegnemen.

We zijn niet de enige bewoners van deelgemeenten die deze zorg hebben. We verwijzen hierbij naar de buurgemeente Zwalm, alsook de stad Aalst waar men een duidelijke keuze maakt om het buitengebied te beschermen.

'Door de 'verappartementisering' verliezen dorpen hun authentiek karakter. "Aalst wil de identiteit van haar deelgemeenten behouden en versterken. Het landelijk karakter moet gevrijwaard blijven. Meer gezinswoningen die het beeld verstoren, worden niet meer toegelaten", zegt Verdoodt. Ze

verwijst ook naar de mobiliteitsproblemen die veroorzaakt worden door al die appartementen. "De parkeerdruk verhoogt en omdat je niet zonder auto kan in een dorp slibben de wegen dicht." De laatste jaren zien we dat bouwpromotoren zoeken naar bouwpercelen in landelijke gebieden om er zoveel mogelijk appartementen te kunnen zetten. Kwantiteit primeert te vaak op kwaliteit. Alleen het aantal appartementen is nog van tel.'

LIEVENS, Rutger. Appartementsstop met onmiddellijke ingang in Aalsterse landelijke deelgemeenten: "Authentiek karakter van de dorpen beschermen". HLN, 25 februari 2019

### **13. Bezwaar betreffende schending van het gelijkheidsbeginsel**

We moeten vaststellen dat het gebouw dat men nu voorziet te bouwen, zal afwijken van de huidige bouwhoogte. Het gebouw stemt niet overeen met aanpalende gebouwen, qua bouwhoogte, bouwprofiel (gabarit) en bouwvolume. De kroonlijst wordt niet gevolgd, alsook de dakvorm in de straat naar de kerk. Zowel nr. 10, nr. 13 als nr. 15 moesten tijdens het bouwen rekening houden met de rooilijn, nokhoogte en kroon lijsthoogte. Op het Sint-Hubertusplein 15 en 13 werden enkele jaren geleden 2 bel-étage woningen gebouwd. Toen werden appartementen geweigerd. Volgens ons wordt het gelijkheidsbeginsel geschonden als dit project hier wel mag van afwijken. We vragen dat men de huidige bouwhoogte en kroonlijsthoogte behoudt.

### **14. Bezwaar betreffende de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid**

Appartement 1: overbrugging tussen garage en terras enkel via trap, zonder helling We hebben bezwaar tegen de gevraagde afwijking ivm de parkeerplaatsen. Men verwijst hierbij naar het openbare domein of naar het terrein van de pastorie. Dit is onaanvaardbaar gezien de huidige parkeerdruk. We vragen dan ook deze afwijking niet toe te staan.(motivatie zie hierboven)

### **15. Bezwaar betreffende kwaliteitsvol en duurzaam bouwen**

De woning is zo georiënteerd dat men geen gebruik maakt van het rendement van de zon. De meeste grote raamoppervlakten en leefruimtes zijn gericht naar het noord - noordoosten.

We zien nergens op de plannen hoe er gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energiebronnen. Hedendaagse nieuwbouw zou een toonbeeld van duurzaamheid moeten zijn.

Er wordt geen isolatie voorzien tussen Sint-Hubertusplein 14 en het nieuwe gebouw!

Er wordt niet overal isolatie voorzien op de scheidingsmuur tussen nr. 12 en nr. 10. Voldoet dit project aan de wetgeving mbt energiedecreet en energiebesluit? Op basis van deze plannen, kunnen we alleen maar oordelen dat dit ontwerp niet voldoet.

### **16. Bezwaren betreffende fouten in de plannen**

In de begeleidende nota (blz 2/2), punt 8-2 (zoneringsgegevens van het goed) staat vermeld: 'Steenweg 207 Kadastrale sectie: Lierde, 4e afdeling, sectie A, nr 176ov2 en 176ow2'. Over wat gaat dit??? Dit is in strijd met de bouwaanvraag.

In de begeleidende nota wordt er gesproken over een vergunde verkavelingswijziging (blz 4/ 4).

Bij navraag bij de stadsdiensten (13/12/2019) bestaat er geen verkavelingswijziging.

Op de plannen staat BT snede BB vermeld. Het gaat hier echter over de nieuwe toestand.

Afmetingen terreinprofielen NT kloppen niet met de schaal. Dit geeft een verkeerd beeld.

In de terreinprofielen staat de woning St-Hubertusplein nr.10 telkens met andere afmetingen

vermeld.

Geen correcte weergave van omringende gebouwen. De achterbouw bij nr. 14 staat nergens ingetekend op de plannen. Wat met de afscheiding tussen deze percelen? Alsook de stabiliteit van de scheidingsmuur tussen nr. 10 en nr. 14 ten gevolge van afbraakwerken en grondwerken? Dit is allemaal zeer misleidend.

Op het plan NT Voorgevel, wordt de aanzet van het gevelaanzicht van nr. 14 niet correct weergegeven. Ook de aard en de kleur van de gebruikte uitwendige materialen van nr. 14 worden niet vermeld.

Extra terras appartement 3? Op het grondplan verdieping 1 is er een terras voorzien tussen de inkomhal en de badkamer van appartement 4. Dit is niet vermeld op het grondplan (geen afsluiting, geen benaming), maar wel zichtbaar op het plan NT Voorgevel.

Checklist toegankelijkheid is niet ondertekend

BT inplantingsplan: verwijzing naar 3 bestaande vensters in de muur op de scheiding. Dit zijn geen vensters maar lichten met beperkte afmetingen.

BT inplantingsplan: bestaande erfdienstbaarheid van de poort wordt niet vermeld.

Afstand dakterras appartement 4 tov perceelsgrens, alsook de breedte van dit terras worden niet vermeld op het grondplan.

Bij appartement 3 en 5 voorziet men 3 bergingen? Is dit een manier om extra slaapkamer te voorzien en dus nog grotere woondruk?

Op beide inplantingsplannen tekent men het terrein van nr. 12 met een rechte hoek. Volgens de kadastrale plannen is het terrein schuin. Volgens het inplantingsplan NT in vergelijking met de kadastrale plannen, bouwt men op openbaar domein. (zie bijlage 8)

## **17. Verdichten? Ja, maar ....**

In het 'Woon plan Zottegem 2017-2025' lezen we op p. 96: 'de burgers moeten meegenomen worden in een verhaal dat maximaal de groeiende woonbehoefte invult zonder af te doen aan het landelijk karakter van onze deelgemeenten'

In het kader van deze bouwaanvraag kunnen we niet anders dan een pleidooi voeren tegen ondoordacht verdichten. We kunnen begrijpen dat grotere bouwplaatsen, plaats kunnen maken voor meerdere woningen. Maar laat ons toch alstublieft het dorpse karakter van onze deelgemeente behouden.

Problemen met verdichten:

Er is bijna geen werkgelegenheid in de buurt, waardoor mensen zich moeten verplaatsen voor hun werk. Dit is vaak een bewuste keuze, maar dan wel in combinatie met het wonen in een rustige landelijke groene omgeving.

Wonen in een dorp is een keuze voor rust, maar ook voor een kleiner aanbod aan infrastructuur. Sommige mensen kiezen voor het drukke leven in een stad waar alle voorzieningen zich dicht bij de deur bevinden. Andere kiezen voor een leven in een dorp met beperkte voorzieningen. Wat maakt wonen in een dorp interessant wanneer de rust en het landelijk karakter verdwijnt?

Meer mensen trekken meer verkeer aan. De komst van Triamant en andere projecten maken dit duidelijk. De wegen in ons dorp slibben dicht en de parkeerdruk is hoog. Een dorp als dit kan dat niet slikken.

Onder het mom van verdichting worden veel ziellose gebouwen gebouwd.

Onze ligging in de Vlaamse Ardennen vlakbij het parcours van de Ronde van Vlaanderen, maakt dat ons dorp aantrekkelijk is voor plattelandstoerisme. Wandelaars, fietsers, .... Maar niemand wil

rondwandelen in een gemeente met karakterloze appartementen. Kijk naar voorbeelden in het buitenland (Les plus beaux villages de France als kwaliteitscriterium) . Om wandelaars, toeristen, etc. .. aan te trekken is het belangrijk om de identiteit van het dorp te bewaren. Onze streekeigen architectuur en landelijke karakter moet niet te grabbel gegooid worden.

Er is duidelijk een keerzijde aan het verhaal van verdichting. Wij doen een warme oproep om daar rekening mee te houden.

We zijn niet tegen ontwikkeling, maar dit moet doordacht gebeuren met respect voor de eigenheid van onze deelgemeente. We vinden het niet abnormaal dat grotere woningen opgesplitst worden. Maar dan wel op een redelijke schaal. Wij hebben niet de wegenstructuur en voorzieningen van een stad. Daarom willen wij ook geen verdichting op stedelijke schaal.

Verdichten hoeft niet alleen met appartementen te gebeuren. 'Ik vind het jammer dat de traditie van de rijwoningen verloren is gegaan. Daarmee maak je levendige straten. Er is contact via het raam en de voordeur. Als je dat allemaal vervangt door appartementen, krijg je een anoniem, doods straatbeeld. Rijwoningen kun je in een behoorlijke dichtheid bouwen, ze haken beter in op de identiteit van dorpen en op de droom van de Vlaming om een eigen tuintje te hebben. (Ruitenbeek, 2019)

De opgave is niet alleen om mensen dichter bij elkaar te laten leven. Op veel plaatsen is de uitdaging net om levendige dorpen te maken met winkels en voorzieningen. (Pauwels, 2019)<sup>3</sup>  
RENSON, Ine. We zijn onze dorpen in ijltempo aan het verknoeien. De Standaard, 23 november 2019.

Wij willen graag een duurzame visie en beleid waar verdichten kan bestaan naast een leefbaar dorp, waar verkeersveiligheid, voldoende openbare collectieve ruimte, een fietsnetwerk, wandelwegen, enz .... samen hun plaats kunnen hebben.

## **18. Winst in plaats van investeren in sociaal weefsel?**

Tot slot betreuren we dat bouwpromotoren hier grof geld komen verdienen op kap van onze gemeente. Deze projectontwikkelaars kunnen andere bedragen op tafel leggen om woningen aan te schaffen dan jonge gezinnen. Op die manier wordt hen de kans ontnomen een huis te kopen in ons dorp. In plaats daarvan zullen zij genoeg moeten nemen met een 2-slaapkamerappartement, wat niet iedereen wil, zeker niet in buitengebied. De investering van jonge gezinnen gaat verder dan louter een financiële investering, zij kiezen ervoor om hier hun (sociaal) leven uit te bouwen. De vraag is of we in naam van verdichting geen onomkeerbare vergissingen begaan. Na de open ruimte, zegt professor Stedenbouw ( ), zijn nu ook de dorpskernen vogelvrij. 'Kernversterking is een argument voor betonboeren om zoveel mogelijk winst te maken. Dat verhaal is ontspoord. De regelgeving die de wildgroei vroeger in toom hield, wordt uitgeschakeld onder het mom van de bouwshift. Ontwikkelaars krijgen te vaak vrij spel. Overal zie je nu ziellose appartementen met weinig groen. RENSON, Ine. We zijn onze dorpen in ijltempo aan het verknoeien. De Standaard, 23 november 2019.

Uit het ontwerp blijkt ook duidelijk dat men gaat voor snel geldgewin. Op een beperkte oppervlakte probeert men zoveel mogelijk appartementen te bouwen. Kwantiteit boven kwaliteit.

Er wordt veel geld verdiend door bouwpromotoren, zonder te investeren in onze gemeente. De gevolgen en de daaraan verbonden kosten zijn voor onze gemeenschap. Dit soort projecten neemt alleen iets van de gemeenschap zonder iets terug te geven."

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning van Noël Bart met als adres Leo de Béthunelaan 74, 9300 Aalst, voor het bouwen van een meergezinswoning, 6 units.

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).

## **24. Weigering omgevingsvergunning –**

### **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: 2019/446/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2019160377.

### **Verantwoording**

Gemeentelijk dossiernummer: 2019/446/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2019160377.

OMV-Nummer: OMV\_2019160377.

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

[REDACTED] digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 26-12-2019, werd ontvangen op 27-12-2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20-01-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Sint-Hubertusplein 11, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM) Sie D nr(s)0075 D

Het betreft bouwen van een meergezinswoning en verbouwen van een pastorijswoning tot 2 woningen.

#### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het verbouwen van een bestaande voormalige (vrijstaande) pastorie met aangebouwde bijgebouwen tot 2 wooneenheden en het oprichten van een nieuwbouw meergezinswoning op hetzelfde perceel, tegen de bestaande wachtgevel van de links aanpalende woning.

Het goed is gelegen in de dorpskern van Sint-Maria-Oudenhove. Links bevindt zich een eengezinswoning type rijwoning met 2 bouwlagen + zadeldak; rechts bevindt zich een eengezinswoning type rijwoning met 2 bouwlagen + zadeldak, ingeplant op enkele meters van de zijdelingse perceelsgrens; in de tussenruimte bevindt zich een aangebouwde garage/berging, tot tegen de perceelsgrens. De onmiddellijke omgeving wordt voorts gekenmerkt door hoofdzakelijk eengezinswoningen en een kerk, in de ruimere omgeving komen ook handel, horeca, diensten en meergezinswoningen voor.

#### 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, 50 m diep vanaf de weggrens), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- In woongebied zijn meergezinswoningen juridisch vergunbaar. Het gaat hier, in tegenstelling tot wat in bepaalde bezwaarschriften beweerd wordt, *niet* om woongebied 'met landelijk karakter'. Alle voorziene bebouwing en verharding is gesitueerd binnen het 50 m diepe woongebied.
- Een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning is niet vereist indien men eerst bouwt en pas daarna opsplijt en vervreemdt.
- Er is geen beschermd dorpsgezicht in de dorpskern.

#### Externe adviezen:

- De Brandweer bracht op 11/02/20 advies uit;

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 30/01 tot 28/02/20.

- Er werden 718 ontvankelijke bezwaarschrift(en) ingediend, betreffende hemelwaterafvoer naar bronvijver, invloed op grondwater, aantasting pastorietaan, aantasting historische landelijke dorpskern/dorpsgezicht, overschrijding draagkracht omgeving, onaangepaste collectieve voorzieningen, negatieve impact op mobiliteit, verhoging parkeerdruk op openbaar domein, afwijkende bouwstijl, toename bebouwde oppervlakte en bouwvolume, milieu-impact, lichtpollutie, schending privacy en woonkwaliteit, waardevermindering omliggende eigendommen, geen aangetoonde behoefte aan appartementen in dorpskernen, precedent voor verdere 'verappartementisering', strijdigheid met gewestplan, functionele inpasbaarheid, woondichtheid, inplanting en bouwtypologie, aantasting toerisme, brandveiligheid, fouten in aanvraagdossier, schending gelijkheidsbeginsel, waterbeheer, gebrekkige mer-screening, onvoldoende capaciteit riolering, reliëfwijziging.
- Gelet op onderstaande beoordeling worden deze bezwaarschriften ongegrond bevonden.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het bestaande pastoriegebouw heeft zijn voormalige functie verloren en is sterk verouderd. Het pand maakt *geen* deel uit van een beschermd dorpsgezicht; het is evenmin opgenomen in de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed. De historisch-architecturale waarde ervan is relatief gering. Toch gaat het op lokaal niveau om een beeldbepalend gebouw, dat behoudenswaardig is in het straatbeeld. Daar staan van overheidswege echter geen financiële tegemoetkomingen (premies) tegenover. Het verbouwen ervan tot 2 woongelegenheden (type HOB), waarbij het globale uitzicht van het gebouw zo goed als volledig behouden blijft, is ruimtelijk verantwoord. Het bestaande gebouw is daartoe voldoende ruim; er zijn daartoe geen zware structurele ingrepen vereist; de resulterende woongelegenheden zijn elk voldoende ruim en beschikken elk over een parkeergelegenheid en buitenruimte, zodat ze kwalitatief leefbaar kunnen zijn. De toevoeging van 2 moderne dakkapellen aan de achterzijde vormt geen aantasting van het straatbeeld; deze uitbouwen zullen niet zichtbaar zijn vanop straat (begane grond).
- Naast de wachtgevel van de bestaande aanpalende woning links bevindt zich een onbenut terreindeel dat conform de gangbare stedenbouwkundige normen voldoende ruim is om middels een bijkomend bouwvolume van 2 bouwlagen + zadeldak een stedenbouwkundig verantwoorde 'afwerking' van het straatbeeld op te leveren. Dit kan tegelijk de nodige meerwaarde opleveren ter compensatie van de meerkosten verbonden aan het behoud en renovatie van het eigenlijke pastoriegebouw.
- Dit bouwvolume, dat een overgang vormt van de links aanpalende bouwvolumes naar het pastoriegebouw, biedt ruimte aan 3 woongelegenheden; één per niveau (gelijkvloers/verdieping/zolder); ook deze woongelegenheden zijn elk voldoende ruim en beschikken elk over parkeergelegenheid en buitenruimte (terras), zodat ze kwalitatief leefbaar kunnen zijn, zonder daarbij de leefbaarheid en privacy van naburige woningen fundamenteel aan te tasten.
- Omwille van de schuine ligging t.o.v. de voorliggende weg wordt de voorbouwlijn iets naar achter getrokken, zodat haaks kan aangebouwd worden tegen de wachtgevel. Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van de woningen in de omgeving. Dakkapellen/-uitbouwen zijn niet vreemd aan de omgeving.
- De dicht bebouwde en vrij omvangrijke dorpskern van Sint-Maria-Oudenhove is relatief goed uitgerust (ontsluiting/handel/voorzieningen/...); in de nabije omgeving komen zowel één- als meergezinswoningen voor (o.a. Sint-Hubertusplein 22, 37-39, Oudenhovestraat 1,



Brakelstraat 15,...); een beperkte verhoging van de woondichtheid wordt dan ook principieel aanvaardbaar geacht, en ligt in lijn met het hedendaags ruimtelijk beleid.

- De landschappelijke/ecologische waarde van de bestaande pastorietuin was gering; hij bestond hoofdzakelijk uit grasperk. In de zeer ruime achtertuinstrook worden 9 parkeerplaatsen (garageboxen) en een fietsenstalling voorzien. De 5 garages + fietsenberging aan de rechter zijde worden deels ingegraven voorzien op een lager gelegen deel van het hellend terrein, waardoor de visuele impact ervan relatief beperkt is. Ze zijn toegankelijk via een doorrit door de voormalige garage naast de pastorie. De 4 garages langs de linkerzijde worden ingeplant tot tegen de linker perceelsgrens, tegen een bestaande scheimuur. Deze zijn bereikbaar via een toegangsstrook tussen de pastorie en de meergezinswoning.
- De rest van de ruime achtertuinstrook wordt opnieuw als tuin ingericht; de voorziene verharding/bebouwing in de achtertuinstrook leidt niet tot een overbezetting van het terrein. Verhardingen worden voorzien in waterdoorlatend materiaal.
- Een deel van de garages (4) zijn bedoeld voor een naburig project van dezelfde bouwheer; het gaat daar om 6 woongelegenheden, waarvoor er op die plaats maar 2 garages voorzien zijn; de daar 'ontbrekende' 4 plaatsen worden op het perceel van de pastorie voorzien. Dit is conform met de gemeentelijke verordening inzake parkeerplaatsen, die toelaat de parkeerplaatsen binnen de 400 m te voorzien.
- In de voortuinstrook zijn ook nog 3 parkeerplaatsen voorzien; de rest van de voortuinstrook wordt groen ingericht. Het ontwerp voldoet daarmee in totaliteit (over beide projecten heen) nog steeds aan de gemeentelijke verordening inzake parkeerplaatsen (1/1). Voor in totaal 11 woongelegenheden worden immers 14 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. In de nabije omgeving is tevens redelijk wat parkeergelegenheid op openbaar domein voorhanden, zodat op dit vlak geen wezenlijke problemen te verwachten zijn.
- Het ontwerp schaadt aldus 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. De (gezamenlijke) infiltratievoorziening is overgedimensioneerd (ca. 6.000 l i.p.v. de volgens de gewestelijke verordening vereiste 4.154 l), zodat redelijkerwijs mag verwacht worden dat de noodoverloop ervan naar de achterliggende vijver slechts sporadisch in gebruik zal treden. Bovendien zal de hoeveelheid hemelwater in verhouding tot de totale inhoud van de vijver verwaarloosbaar zijn. Bovendien komt ook nu reeds een deel hemelwater op natuurlijke wijze in de vijver terecht.
- De onderkeldering van het nieuwbouwgedeelte is beperkt en ligt in de normale zone voor hoofdgebouwen; de potentiële negatieve invloed ervan op het grondwatersysteem is als gering/verwaarloosbaar te beschouwen. Hoogstens kunnen grondwaterstromen beperkt verschuiven, hetgeen echter op zich niet problematisch geacht wordt.

## MER-toets

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

## Archeologie

Niet van toepassing.

## Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

## Conclusie:

Gunstig advies.

Het College sluit zich niet aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het College sluit zich wel aan bij de argumentatie van de bezwaarschriften, zoals hieronder vermeld:

### **1. Strijdigheid ten aanzien van de inrichtingsprincipes voor woongebied met landelijk karakter, waarin het project gelegen is.**

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25/1/2002 en 25/10/2002 geeft toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972.

Wij lezen hierin (1.2.2.1.) dat: *"Deze gebieden (woongebied met landelijke karakter red.) zijn bestemd voor dezelfde functies als de woongebieden (zie ook 5.1.0.), maar er moet steeds rekening gehouden worden met het (landelijk) karakter van de omgeving. Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde*

*vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. Daarentegen is bv.*

*appartementbouw*

*er niet op zijn plaats:"*

Het voorliggend project, de bouw van een appartementsgebouw, pal naast de pastorie, is bijgevolg **strijdig met de richtlijnen** van bovenstaande omzendbrief. Ook de vormelijke en typologische kenmerken van het project, zijn **niet passend met 'datgene wat reeds aanwezig is'**.

### **2. Strijdigheid met het gewestplan.**

De site van de pastorie valt binnen 2 verschillende indelingen op het gewestplan. Een deel van het perceel behoort tot woongebied, het achterste deel van de tuin tot waardevol agrarisch gebied.

In de beschrijvende nota lezen we: *'De bebouwing reikt niet verder dan de 50-meterlijn'*.

Op het inplantingsplan kunnen we zien dat men inderdaad de grens van het woongebied getekend heeft op 50 meter. Nochtans liggen de diepte van 50 meter en zijn interpretatie niet vast in enig regelgevend instrument. Het grafisch document (het eigenlijke gewestplan) daarentegen legt wel op bindende en verordende wijze de grenzen van de verschillende bestemmingsgebieden vast.

Op het desbetreffende gewestplan kunnen we zien dat de grens van het woongebied op dit perceel niet op 50 meter ligt, maar op 39 meter.

**De grens van het woongebied op het inplantingsplan komt dus niet overeen met de grens op het gewestplan.** Men mag met andere woorden niet zo ver bouwen.

Daarnaast is een bebouwing tot een diepte van 50 meter vanaf de rooilijn gezien de landelijke context niet aanvaardbaar.

### **3. Strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening**

De volgende bezwaren wijzen elk op een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening. De motivatie voor deze bezwaren halen we enerzijds uit de toetsing van het voorliggende project aan de bestaande toestand van de onmiddellijke en ruimere omgeving. Anderzijds worden argumenten aangehaald uit de ambitie te streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Sint-Maria-Oudenhove.

Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening in het gedrang. Het ontwerp schaadt het karakter en het woonklimaat van de bebouwde omgeving. En wel om volgende redenen:

#### **3.1. Functionele inpasbaarheid.**

Het voorwerp van deze vergunningsaanvraag betreft het omvormen van de pastorie naar een meergezinswoning. Daarnaast wordt op het perceel, in een deel van de voortuin-tuin nog een meergezinswoning gebouwd en wordt de tuin voor een groot deel omgevormd tot parkeerruimte (garageboxen) o.a. voor een ander project.

Dit project, en dan voornamelijk de bouw van appartementen tot bijna volledig tegen de pastorie, en het bouwen van garageboxen in de pastorijs tuin, past niet in de directe omgeving, zijnde een quasi doodlopende straat naar de kerk (een beschermd monument met voorplein) waar de **ontmoetingsfunctie duidelijk van groot belang** is (eucharistie, begrafenissen, evenementen, ... )

**Meergezinswoningen/appartementen zijn eerder vreemd/onbestaand in de onmiddellijke omgeving.**

**De behoefte naar en wenselijkheid van dit soort appartementen in Sint-Maria-Oudenhove is niet aangetoond.** We zien een groot aantal appartementen te koop of te huur staan in en nabij het centrum

van Zottegem, dat zich veel beter leent voor stedelijke verdichting. Hierdoor stellen we ons de vraag of er nood is aan dit soort projecten. Naast de economische meerwaarde voor de bouwpromotor is er geen enkele reden zoals bv. woningschaarste die een dergelijk bouwproject kan ondersteunen midden in een landelijk dorp.

#### **3.2. Woonintensiteit, woonconcentratie en leefbaarheid**

Inleiding en beschrijving bestaande situatie/problematiek:

Zoals we kunnen lezen in het GRS Zottegem - Richtinggevend gedeelte p 4:

*Naast de stedelijke kern van Zottegem verdient ook het landelijke karakter van Zottegem de volle aandacht: De leefbaarheid van de kleinere kernen is belangrijk ....*

*... Ingrepen, die echter geen negatieve invloed mogen hebben op de aantrekkelijkheid van het dorp, zijn nodig teneinde de leegloop van de woonkernen tegen te gaan. De dorpskernen moeten*

*woonvriendelijker en aangenamer worden gemaakt. Een maximale inspanning moet daarbij gaan naar de herwaardering van het huidige woningbestand en het verbeteren van de kwaliteit van het woonmilieu. In de woonkernen zijn nog een aantal kwaliteiten aanwezig waarop men kan inspelen. Daarnaast is het belangrijk dat de eigenheid en identiteit van de kleine plattelandskernen wordt verzekerd.*

We willen onze deelgemeente leefbaar houden. Sint-Maria-Oudenhove is een zeer levendige deelgemeente, aantrekkelijk voor gezinnen die ervoor kiezen toch nog enige rust te hebben en in het groen te leven, met enkele voorzieningen in de buurt. Voor een groot deel van onze inwoners is dit de reden dat wij hier graag wonen.

De komst van Triamant (111 wooneenheden, met uitbreiding tot 244) en andere projecten, stellen de

**leefbaarheid in ons dorp reeds zwaar op de proef.** De wegen slibben dicht en de parkeerdruk is te hoog. Dit wordt erkend door Triamant zelf. Ook de komst van de appartementen in de Oudenhovestraat 1 zorgen voor meer hinder voor de buurt en hebben een negatieve impact op de leefbaarheid.

Er leeft heel wat ongenoegen bij dorpsbewoners over de gevolgen van deze projecten in Oudenhove. Mensen zijn helemaal niet tevreden over de toegenomen verkeersoverlast en parkeerdruk. Ook is de privacy van verschillende bewoners geschaad door het inplanten van appartementen.

Overschrijding draagkracht omgeving

Men verhoogt de woondruk op dit perceel **van 1 woongelegenheden naar 5 woongelegenheden.**

Hierdoor dreigt er een **plaatselijke verdichting gecreëerd te worden die niet in overeenstemming is met de omgeving.** Deze rendementsverhoging brengt de woon- en leefkwaliteit van de dorpskern verder in het gedrang en is niet verantwoord op deze plaats.

Daarenboven is deze aanvraag gekoppeld aan het project op Sint-Hubertusplein nr.12 waardoor het aantal woongelegenheden bijna verdubbelt in een quasi doodlopend straatje. Hierdoor wordt de **'draagkracht' van de omgeving serieus overschreden.**

Aangezien de publieke functie van de kerk en het plein hier zeer belangrijk is en dit algemeen een plaats van ontmoeting is, is het tegenaangewezen de woondruk op deze manier te verhogen. Er wordt afbreuk gedaan aan de leefkwaliteit van ons dorp door dit soort projecten hierin te plannen. Daarnaast is het voor ons als bewoners van belang dat het Sint-Hubertusplein een aangename dorpsstraat is waar het goed wonen is. Dit project schaadt ons belang. Wat men nu voorziet, is een **bedreiging voor de woonkwaliteit** in onze straat.

(We verwijzen hier spijtig genoeg naar het ongenoegen van bewoners van de Faliestraat, de Lilaestraat, de Oudenhovestraat, enz .... )

Het mag duidelijk zijn dat er in de kern van ons dorp, zijnde de omgeving op en rond het Sint-Hubertusplein geen 'ruimte' meer is om te verdichten.

De **collectieve voorzieningen (wegennet, fietsinfrastructuur, openbaar vervoer, parkings,**

**ontmoetingsruimtes, ... ) zijn hier niet aan aangepast.**

Naar onze mening is de verdichting in Oudenhove al voldoende gerealiseerd door de herbestemming van de zone van openbaar nut naar woongebied en de komst van Triamant. Nu doen we een warme oproep naar het bewaken van de leefbaarheid. Daarbij denken we dat een verregaande verappartementisering van ons dorp niet wenselijk is.

Overschrijding draagkracht perceel

Men doet weliswaar geen verkavelingsaanvraag (ten onrechte, zie verder bezwaar), maar voor de meergezinswoning maakt men duidelijk gebruik van maar een beperkt gedeelte van het perceel. Het perceel wordt als het ware 'fictief' opgesplitst, waarbij de densiteit op het gedeelte van de meergezinswoning te groot is in vergelijking met de omliggende bebouwing die hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen. Door deze densiteit op zo een beperkte grondoppervlakte in te plannen is er onvoldoende kwalitatieve buitenruimte voorzien: de tuin en de terrassen zijn ondermaats voor een landelijke omgeving en de bewoonbare oppervlakte van de appartementen minimaal (appartementen van 85 m<sup>2</sup>).

### **3.3. Negatieve impact op mobiliteit en veiligheid**

*{Hierbij verwijzen we naar bijlage 1 voor een korte situatieschets van de bestaande verkeers- en parkeerproblematiek in de directe omgeving.}*

Het project heeft een **negatieve impact op de mobiliteit**. Meer inwoners leiden sowieso tot meer wagens in het verkeer. Dit zal nefaste gevolgen hebben op de reeds problematische mobiliteit in ons landelijk dorp.

De straat naar de kerk, het kerkplein, de Openveldweg, het dorpsplein als centraal punt in ons dorp, de nabijheid van de school en een woonzorgcentrum, ... al deze locaties worden gekenmerkt door de aanwezigheid van veel voetgangers, wandelaars, fietsers en spelende kinderen. Extra verkeer en geparkeerde wagens zorgen voor een **verhoogde verkeersonveiligheid**.

Door een vervijfvoudiging van het aantal woningen op dit perceel komen er, in verhouding, veel auto's

bij in het Sint-Hubertusplein. Dit is slecht voor de verkeersveiligheid in een - zo goed als - doodlopende

straat. Er is enkel een aansluiting op de Openveldweg (uitgezonderd plaatselijk verkeer), een straat met overwegend gezinnen. Doordat de straat naar de kerk een ontmoetingsfunctie heeft, zijn ook hier

veel voetgangers en spelende kinderen. Ook hier zijn we bezorgd over de toenemende verkeersonveiligheid.

### **3.4. De parkeerdruk op het openbaar domein zal aanzienlijk verhogen.**

*{Hierbij verwijzen we naar bijlage 1 voor een korte situatieschets van de bestaande verkeers- en parkeerproblematiek in de directe omgeving.}*

***De huidige parkeersituatie zorgt reeds voor een mobiliteitsprobleem en gevaarlijke verkeerssituaties.***

***De huidige parkeerdruk is te hoog. Er is nu al te weinig plaats voor bezoekers aan het dorp en aan de lokale handelaars.***

In de beschrijvende nota lezen we:

*'Er worden voor de meergezinswoning 3 garages voorzien. Voor de woning in het linkergedeelte wordt een garage voorzien, gekoppeld aan dezelfde inrit als voor de garages voor de meergezinswoning.'*

Dit wil zeggen dat men m.a.w. 1 garage per wooneenheid voorziet.

*'Voor de woning rechts in de pastorijswoning en het gekoppeld project voor wat betreft de parkeerplaatsen gelegen te Sint-Hubertusplein 12, zijn 6 garages voorzien.'*

We moeten constateren dat er op het plan rechts 5 garages voorzien zijn.

1 garage voor de woning rechts in de pastorijswoning en 4 voor het gekoppeld project. Dit wil zeggen dat men ook hier 1 garage per woongegelegenheid voorziet.

*'Verder wordt in de voortuinstrook voorzien in 1 parkeerplaats voor mindervaliden en 2 bezoekersparkeerplaatsen.'*

Men voorziet daarnaast 1 toegankelijke parkeerplaats voor mindervaliden en 2 bezoekersparkeerplaatsen.

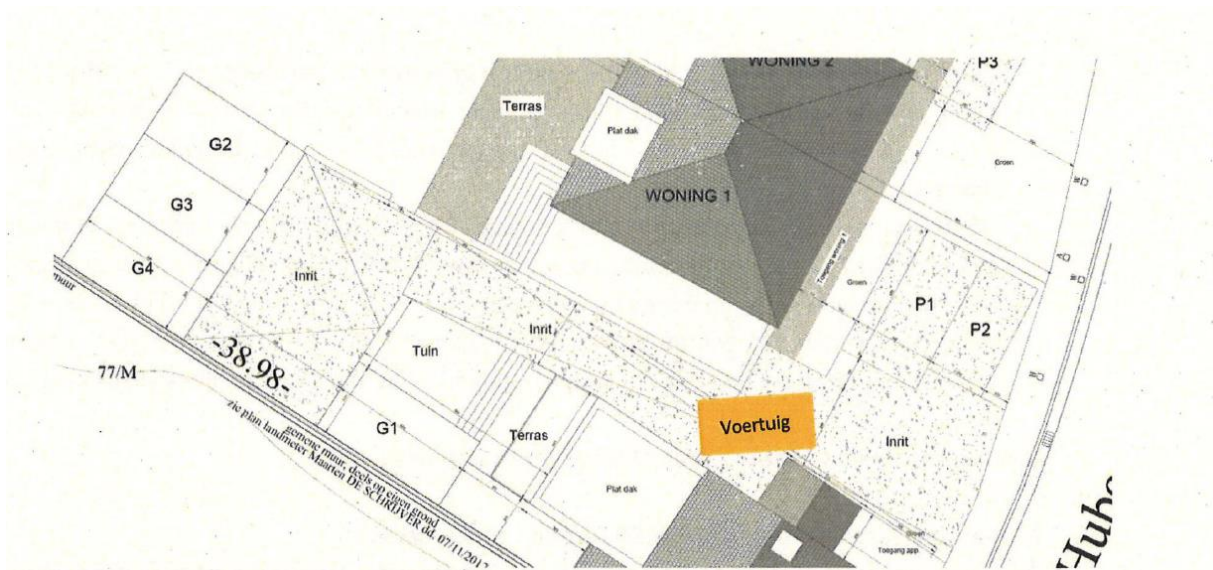
*'Hierdoor komt het totaal aantal voorziene parkeergelegenheden op 13 wagens voor 5 woongegelegenheden'*

Hier gaat men wel heel kort door de bocht... Men verwijst zelf naar het gekoppeld project op Sint-Hubertusplein 12, waar men 6 woongegelegenheden voorziet. Op het plan zijn 9 garages voorzien. Samen met de 2 (onbruikbare, voldoen niet aan minimumafmetingen) garages op Sint-Hubertusplein 12 zou dit komen op 11 garages voor 11 woongegelegenheden. De parkeerplaatsen in de voortuinstrook zijn zoals men zelf zegt voorzien als bezoekersparkeerplaatsen.

### **Bezwaar**

Men voorziet in dit project en het gekoppeld project op Sint-Hubertusplein 12, **onvoldoende parkeerplaatsen: één garage per woonunit**. Daar waar het stadsbestuur in zijn bestuursakkoord streeft naar twee parkeerplaatsen per woonunit op eigen terrein. Hier wordt absoluut niet aan voldaan. Bij navraag en het bekijken van vergelijkbare projecten wordt een parkeernorm van min. 1,5 parkeerplaats per woonunit aangehouden. Ook hier voldoet men niet aan.

Daarnaast hebben we onze **bedenking bij de bruikbaarheid van de garageboxen**. Het gaat immers niet alleen over het aantal parkeerplaatsen, maar ook of deze bruikbaar zijn of niet. ► De inrit voor de garageboxen achter de appartementen lijkt ons niet evident om te gebruiken met een modale gezinswagen en zal hierdoor een belemmering vormen voor het daadwerkelijk dagelijks gebruik van de garageboxen als parkeerplaats. Je moet met een wagen als het ware zigzaggen om aan de garageboxen te geraken.



In het project is daarnaast **geen berging** voorzien om de nodige afvalcontainers kwijt te raken. Zeker voor de meergezinswoning kan dit een probleem vormen en mede hierdoor en door de beperkte oppervlakte van de appartementen zelf, is de kans groot dat 11Jen de garages als extra berging zal gebruiken.

Ook is de wandelafstand tussen de appartementen op nr. 12 en de garageboxen - in de pastortuin te groot en ligt dit **niet binnen de 50-meterzone**.

Door slechte inplanting, grote wandelafstand, beperkte berguimte, geringe grootte is er gerede twijfel of deze garages daadwerkelijk gebruikt zullen worden om te parkeren.

We verwijzen naar een recent project in de Oudenhovestraat nr.1:

- In de stedenbouwkundige vergunning van de appartementen in de Oudenhovestraat nr. 1 lezen we dat er in de ondergrondse garage 9 dubbele en 7 enkele garages voorzien zijn. Buiten voorziet men 8 à 9 parkeerplaatsen. Dit zijn 33 plaatsen voor 16 woongelegenheden.
- Toch is er een serieus parkeer- en verkeersprobleem ontstaan sinds de komst van deze appartementen. De S-bocht in de Oudenhovestraat staat bijna continu vol geparkeerd wat voor een zeer onveilige verkeerssituatie zorgt. Daarnaast parkeren zich ook meer mensen op het dorpsplein.
- Volgens één van de bewoners in deze appartementen: *'die ondergrondse garages worden bijna niet gebruikt om te parkeren. Ah ja, je kan er bijna niet in met een auto.'* Het mag duidelijk zijn dat dit in dit project niet anders gaat zijn.
- In het project van de Oudenhovestraat nr. 1, is het ook zo dat de garageboxen en parkeerplaatsen apart verkocht zijn. Bijgevolg hebben sommige mensen geen parkeerplaats, anderen meerdere maar vooral als berging.

We verwijzen hierbij naar de opmerkingen (zie verder) met betrekking tot verhard en het omvormen van de tuinzone tot garageboxen.

Door te veel appartementen op een kleine oppervlakte te voorzien, is men genoodzaakt de parkeergelegenheden te voorzien in de tuin van de pastorijs. **Groene ruimte opofferen om de problemen van een te zwaar bouwprogramma aan te pakken, vinden we onaanvaardbaar.**

Het verhard van de tuinzone ten behoeve van het bouwen van garageboxen is ontoelaatbaar. Temeer daar een deel van de garageboxen voorzien zijn voor **appartementen op een ander perceel** (niet binnen de 50-meterzone).

Dergelijke sterke toename van verharding ten behoeve van garageboxen is ongehoord. Er is nood aan het voorzien van voldoende parkeerruimte, maar dit wil niet zeggen dat we het groen moeten verharden. Dit wil wel zeggen dat men moet **bouwen naargelang de draagkracht van zijn omgeving**.

De **tuinzone wordt herbestemd naar 'parking'**. Dit wil zeggen dat de tuinzone **commercieel geëxploiteerd** wordt. Dit toelaten zou een **gevaarlijk precedent** scheppen voor gelijkaardige aanvragen, wat wil zeggen dat ook andere bewoners in de omgeving het recht hebben om de tuinzone van hun perceel om te vormen tot garageboxen en zo hun tuin commercieel te exploiteren. Dit hoort niet thuis in landelijk gebied en heeft een duidelijk stedelijk karakter.

### **Grondig probleem koppeling project Sint-Hubertusplein 11 en 12**

Parkeerplaatsen moeten op **EIGEN terrein** voorzien worden.

Beide projecten zijn nog niet vergund en onbestaande. **Verwijzen naar een onvergunde, onbestaande toestand is niet wettelijk.**

Dit werkt in 2 richtingen:

- Enerzijds verwijst men voor het tekort aan parkeerplaatsen op nr. 12 naar de parkeerplaatsen die men in de tuin van de pastorij wil inplanten. Men wil dus door een te zwaar bouwprogramma op het ene project (6 appartementen op 350 m2 op nr. 121) kostbare groene ruimte op een ander perceel innemen. Deze parkeergelegenheden liggen niet meer binnen de 50-zone, en zullen in de realiteit weinig gebruikt worden, gezien de openbare plaatsen korter bij de deur. Hierdoor verhoogt de druk op openbaar domein.
- Anderzijds wil men in de tuinzone van één woning (*er wordt een fictieve scheidingslijn gecreëerd tussen woning 1 en 2, later bij notariële akte te regelen*), 5 garageboxen bouwen! Men wil dus de tuinzone van één woning teniet doen en meer garageboxen bouwen dan nodig voor deze woning, Hiervoor verwijst men naar het project op nr.12 dat nog niet vergund en dus onbestaande is.

In realiteit is dit geen oplossing en kan men niet garanderen dat de garages in de tuin van woning 2 effectief eigendom van of gebruikt zullen worden door de appartementen van het project op nr. 12, laat staan dat het zeker is dat het project op nr. 12 er effectief zal komen.

Daarnaast is er redelijke twijfel of het bouwen van de boxen effectief zal worden uitgevoerd, aangezien het om een 'kunstgreep' lijkt te gaan om het zware bouwproject op nr. 12 vergund te krijgen. De kostprijs voor het bouwen van de boxen is immers hoger dan de opgelegde boete bij het niet uitvoeren van de werken.

Het mag duidelijk zijn dat het voorzien van een te zwaar bouwprogramma op één perceel (6 appartementen op 350 m2 Sint-Hubertusplein 12) geen reden mag zijn om op een ander perceel (Sint-Hubertusplein 11) ook een te zwaar bouwprogramma (9 garageboxen) te voorzien, en vice versa. Het toepassen van dergelijke kunstgrepen vormt een gevaarlijk precedent, dit ten koste van de leefbaarheid in ons dorp.

### **CONCLUSIE**

De **parkeerdruk op het openbaar domein zal aanzienlijk verhogen**. Het is onmogelijk voldoende parkeerplaatsen te voorzien, zonder groene ruimte in te nemen. Hieruit concluderen we dat de schaal



van dit project te groot is en dat men de parkeerlast zal verschuiven naar het openbaar domein. Kwantiteit boven goede ruimtelijke ordening.

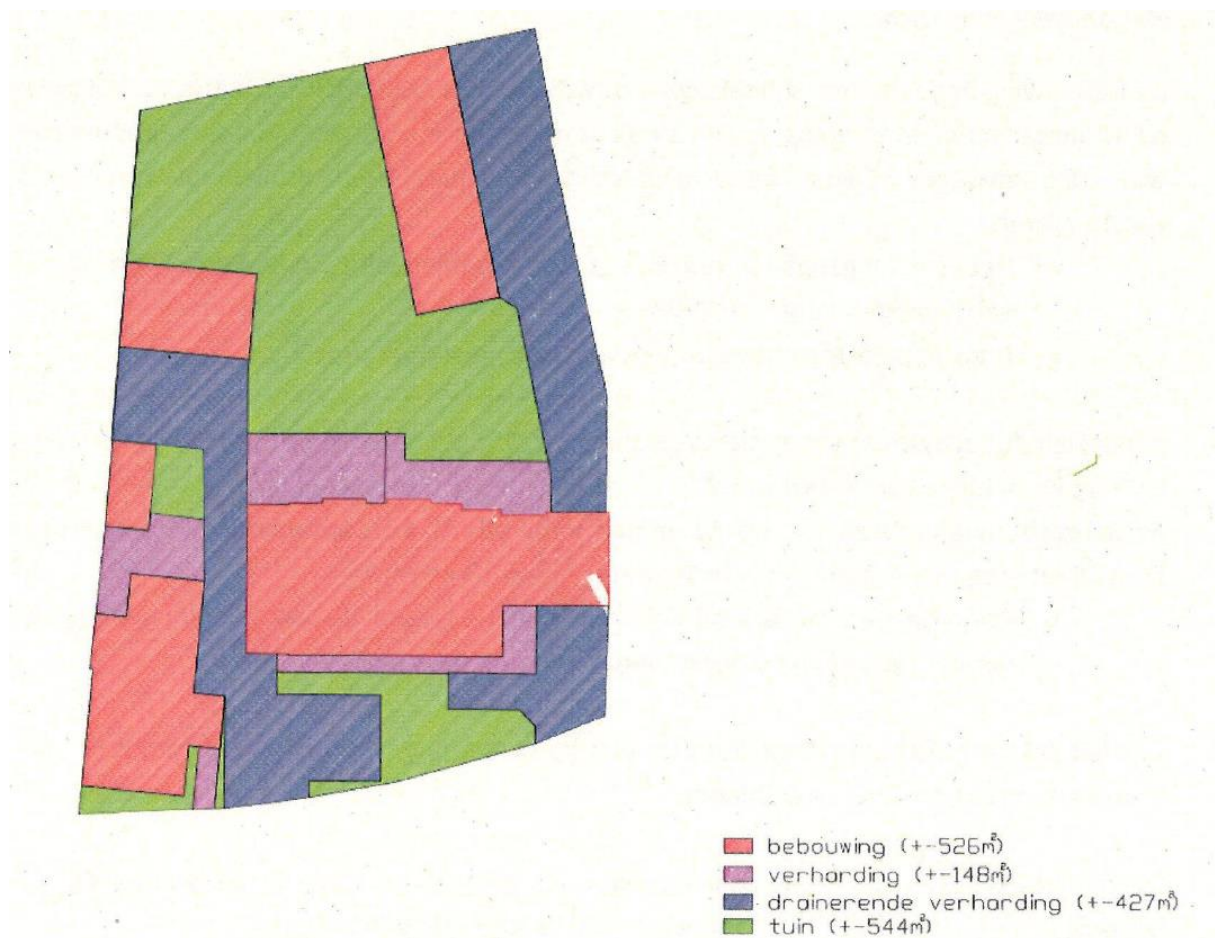
Een verhoogde parkeerdruk in onze straat is ontoelaatbaar. Gezien de huidige parkeerproblemen (zie bijlage) is het niet wenselijk nog veel extra geparkeerde wagens op het openbaar domein te hebben. 5 woningen betekenen vandaag de dag 10 auto's. Met het gekoppelde project komen we aan 22 extra

auto's. Dit kan niet in onze dorpskern, gezien de gemeenschapsfunctie van de plaats.

De **draagkracht van het perceel en de omgeving moet gerespecteerd worden** teneinde de mobiliteitsimpact en parkeerdruk zo klein mogelijk te houden.

### 3.5. Toename bouwvolume, bebouwde oppervlakte en verharding

Zie onderstaande figuur



De verhardingsgraad neemt enorm toe. Dit is **in strijd met de hedendaagse beleidslijnen om verharding te beperken**.

Een tuinzone verharden en bebouwen voor parking en dus het opofferen van groene ruimte ten behoeve van parking past **niet in landelijk woongebied**.

Dit is onverantwoord: zie bezwaar impact op natuur, hinder, ... Het creëert ook een gevaarlijk precedent om tuinzones commercieel te exploiteren.

Het beschermen van de bestaande groene ruimte rondom de pastorie is noodzakelijk om een

rustig straatbeeld te behouden en de pastorie de nodige ruimte te geven om tot zijn recht te komen. Het feit dat dit perceel gedeeltelijk in woongebied ligt, wil niet zeggen dat dit gedeelte volledig volgebouwd mag worden. **Open groene ruimte is noodzakelijk teneinde een leefbaar aangenaam woongebied te creëren.**

Het plaatsen van de garageboxen volledig apart van het hoofdgebouw in de tuinzone en dannog eens op deze manier ingeplant, is ruimtelijk niet te verantwoorden. Bijgebouwen dienen zoveel mogelijk met het hoofdgebouw een eenheid te vormen. Anders geeft dit een aanzet tot **verrommeling van de tuinzone.**

Aanzienlijke toename bouwvolume en bebouwde oppervlakte, niet passend in de omgeving. 3 bouwlagen zullen primaire woonvertrekken bevatten. Hierdoor stijgt de leefdruk naar de omgeving aanzienlijk.

### 3.6. Inplanting en bouwtypologie

Beschrijvende nota: *'De bouwdiepte bedraagt 15 meter, zowel op gelijkvloers als op verdieping. De bouwdiepte op de grens met woning 13 bedraagt op verdieping 12 meter en dit over een breedte van 2 meter omwille van inzicht.'*

De bebouwing in de omgeving heeft een bouwdiepte van gemiddeld 15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdiepingen. Dit is ook een gangbare regel die door stedenbouw toegepast wordt. De aanvrager vraagt echter 3 volwaardige verdiepingen aan, bouwdiepte op verdieping 1 en 2 van 15 meter.

Het is niet gangbaar om in het buitengebied een **bouwdiepte van 15m over 3 verdiepingen** door te trekken. Dit is appartementsbouw en schept een **gevaarlijk precedent.**

Aangezien de rechtstreeks aanpalende woning (nr. 13) gebouwd is aan de rooilijn en de geplande woning 2m achteruit gebouwd wordt, is niet alleen de bouwdiepte (gebouw) van belang, maar ook de **achterbouwlijn**. Deze ligt op **17 meter voor alle 3 de verdiepingen**. Dit tegenover een bouwdiepte (en achterbouwlijn) van 10 meter bij nr. 13 en nr. 15.

Door dit enorm verschil aan bouwdiepte tussen de aanpalende woningen en de meergezinswoning creëert men **onevenredige hinder**.

Het feit dat men de aanpalende 2 meter een bouwdiepte aanhoudt van 12 meter (+ 2m) maakt geen verschil in bouwdiepte en hinder.

De bouwdiepte van de **totale bebouwing** (met garageboxen gezien de oppervlakte) aan de **linkerzijde** van het perceel bedraagt echter **39 meter**~ vanaf de rooilijn.

De totale bouwdiepte aan de **rechterzijde** van het perceel (met garageboxen gezien serieuze oppervlakte), kant pastorie, bedraagt **50 meter**.

In de directe omgeving wordt er **nergens gebouwd tot aan de 50 meter-grens**. Enkel tuinhuizen met beperkte oppervlakte. Gezien de **aanzienlijke afmetingen van de bijgebouwen**: garageboxen links 54m<sup>2</sup> en garageboxen rechts 106m<sup>2</sup> zou dit een **ongewenst precedent** zijn.

M.b.t. garageboxen aan de rechterzijde: **grens woongebied ligt op 39 meter** volgens gewestplan! (zie hierboven) Daarnaast creëert men door deze bouwdiepte toe te passen serieuze hinder voor aanpalenden (nr. 9, 7,5, ... ).

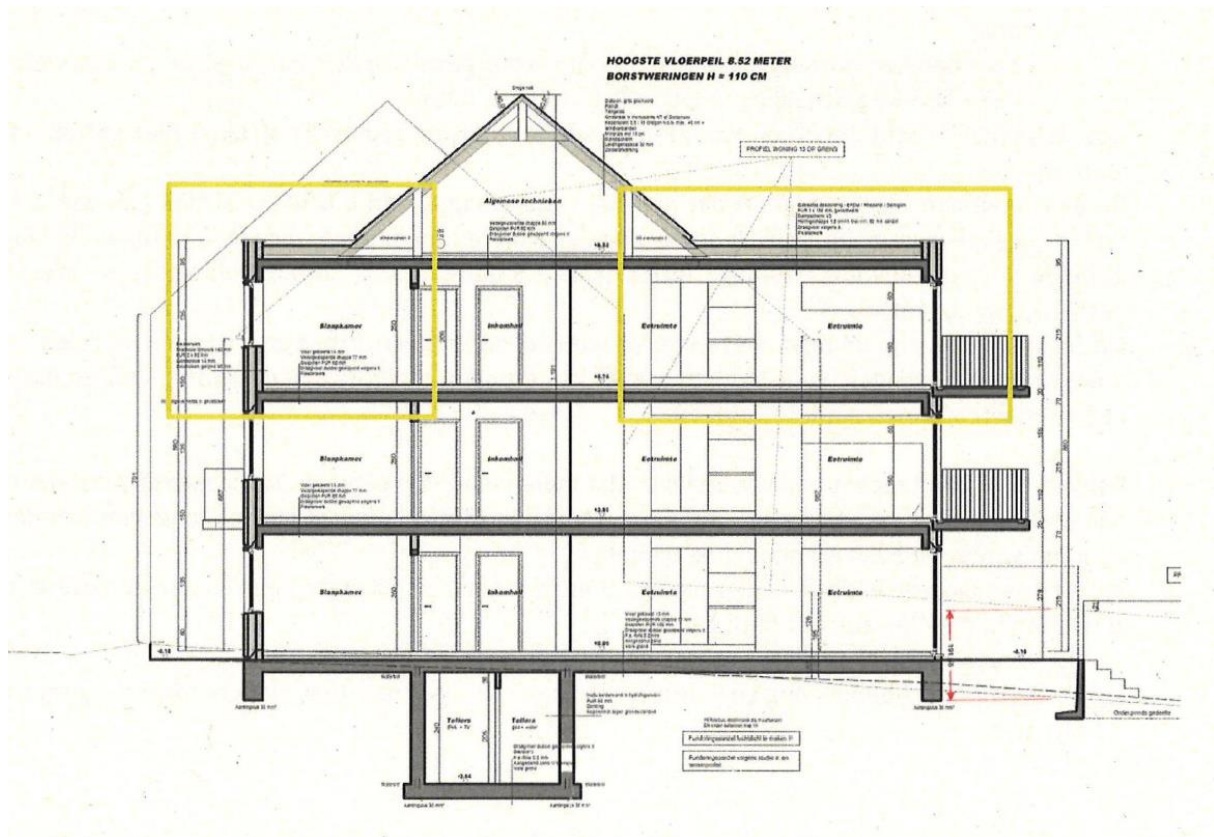
In de motivatienota merkt de aanvrager terecht op dat *"de bestaande omgeving gekenmerkt wordt*

door een lintbebouwing met **2 bouwlagen en een zadeldak**".

Er kan gesteld worden dat er een **volwaardig verdiep gecreëerd wordt onder een schijnbaar plat dak**. Deze bouwtypologie komt nergens in de omgeving voor.

De nieuwbouw heeft de **kenmerken van een flatgebouw**. Hierdoor is dit project niet te verzoenen met de omliggende woningen, gekenmerkt door een typisch residentieel, landelijke en unifamiliaal karakter.

Een gebouw met 3 bouwlagen **doorbreekt de typische structuur in de straat**. Dit is een gevaarlijk precedent en niet passend in het typische straatbeeld.



Bijkomend wenst men een **getrapte voorbouwlijn tov bestaande bebouwing**. In de motivatienota is te lezen dat *"de meersgezinswoning wordt opgericht 2 meter achter de bestaande woning nr 13. Dit om een overgang te creëren tussen woning 13 en de pastorie."*

De gangbare regel is dat men ofwel een voortuinstrook laat van 5 meter ofwel dat men aansluit aan de bestaande lintbebouwing en het gabarit van deze woning volgt.

Men creëert hiermee geen overgang tussen nr. 13 en de pastorie, maar ruimtelijke wanorde. Hierdoor krijg je geen uniform straatbeeld.

### 3. 7. Bouwvrije stroken en ontbreken omgevingsvergunning voor verkavelen

De omgevingsvergunning aanvraag betreft 1 aanvraag voor een bouwproject voor groepswoonbouw.

Er is geen document "aanvraag van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden" toegevoegd.

Echter zijn de **intenties** om deze groepswoningbouw na het verkrijgen van de vergunning **in 3 loten te splitsen** zeer duidelijk merkbaar.

De bouwheer maakt deze opsplitsing zelf al bij de aanvraagdocumenten in de hemelwaterverordening:

- Lot 1: linkse bouwvolume met 3 wooneenheden + 4 garages
- Lot 2: linkse deel pastorie
- Lot 3: rechtse deel pastorie + 5 garages + 1 fietsenstalling.

Op het document "BA\_26.500-19\_I\_N\_19\_Nieuwe inplanting A0" is er reeds een nieuwe scheidingslijn getekend tussen lot 2 en lot 3.

De grenslijn tussen lot 1 en lot 2 is eveneens zeer duidelijk aanwezig: aan de rechterkant gelijk met de zijgevel van lot 2 en aan de achterzijde de achterzijde van de nieuw op te richten garages.

Er worden keermuren geplaatst tussen de achtergevel van de pastorie en de garages waardoor er een fysieke afscheiding ontstaat tussen beide loten.

Bovenstaande in acht genomen kan gesteld worden dat de **bouwwrije stroken niet gerespecteerd** worden.

De algemeen aanvaarde regel is dat men bij verkavelingen een bouwwrije, strook laat van 3 meter tussen zijgevel en perceelsgrens. In totaal zou dus 6 meter open ruimte moeten zijn tussen lot 1 en lot

2, bij de huidige aanvraag bedraagt deze slechts 1,5 meter! Dit is ruim onvoldoende en schept een gevaarlijk precedent.

Op zulke manier vergunningen toekennen draaft volledig in tegen de geest van de wet. Er zouden geen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden meer ingediend worden gezien men hier aan strengere normen dient te voldoen.

De wetgever heeft recent nog verduidelijkt dat indien men een bebouwbaar lot wil afsplitsen men dit niet meer kan doen via een proces-verbaal van splitsing. Men is verplicht om een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in te dienen.

Indien de aanvrager op deze manier zou indienen: dus eerst afsplitsing vragen en dan bouwvergunning zou dit nooit goedgekeurd worden gezien:

1. Bouwwrije stroken niet gerespecteerd worden
2. verhouding bebouwing en (half)verharding t.o.v. open ruimte is niet conform de geest van de wet.

Visueel is er nu nog **open zicht naar achter toe**.

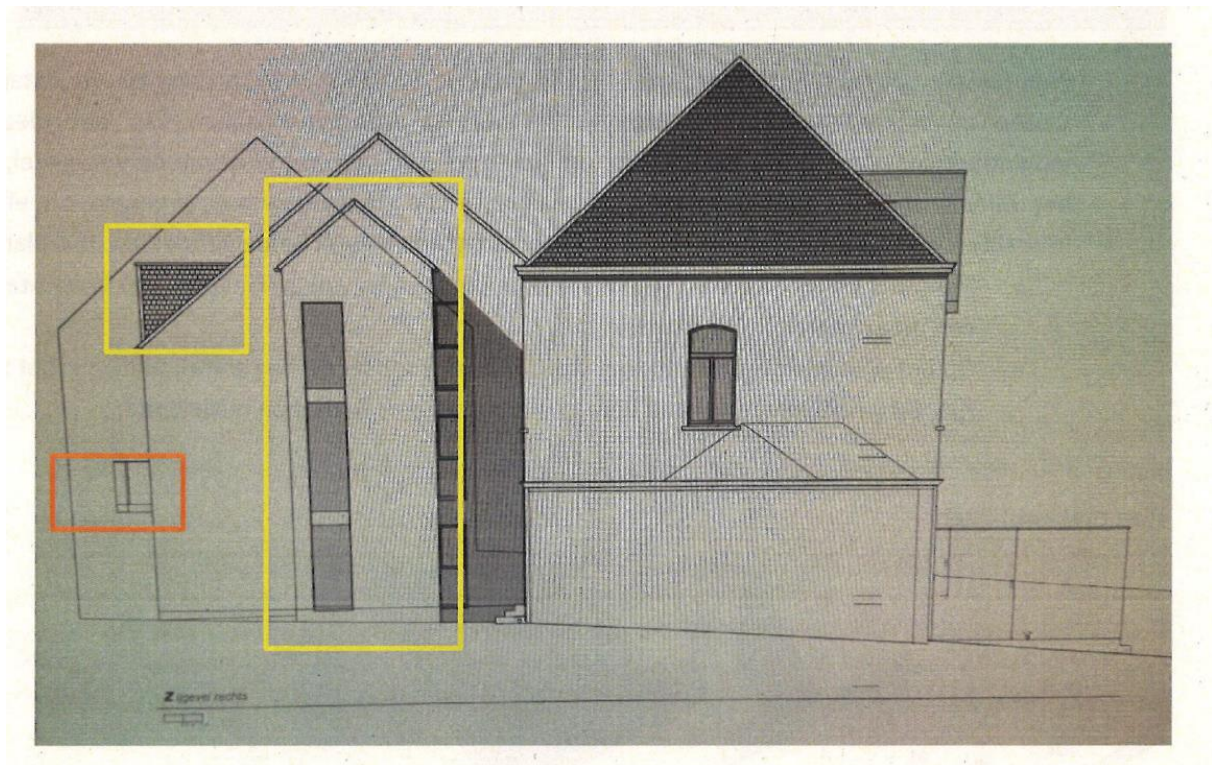
Plan nieuwe voorgevel: Dit plan is zeer misleidend en foutief met betrekking tot de afstand tussen de nieuwbouw en de pastorie. Als we de plannen bekijken van het nieuw inplantingsplan, grondplan, achtergevel en dit vergelijken met het plan van de voorgevel, is het duidelijk dat men de afstand tussen de pastorie en de nieuwbouw serieus vergroot heeft.

In realiteit is er **visueel geen open ruimte meer zichtbaar tussen beide gebouwen**. (zie plan)

Open zicht naar de achterliggende ruimte en de vallei van de Traveinsbeek is nochtans een meerwaarde in de omgeving.

Door typische promotiearchitectuur toe te passen, en het hellend dak gedeeltelijk uit te bouwen met een\_ zeer grote 'dakkapel' (meer dan de helft van de breedte van de woning), een uitbouw met eveneens 3 bouwlagen en het achterste deel van de woning met 3 bouwlagen. en plat dak **doorbreekt men de typische structuur in de straat.**



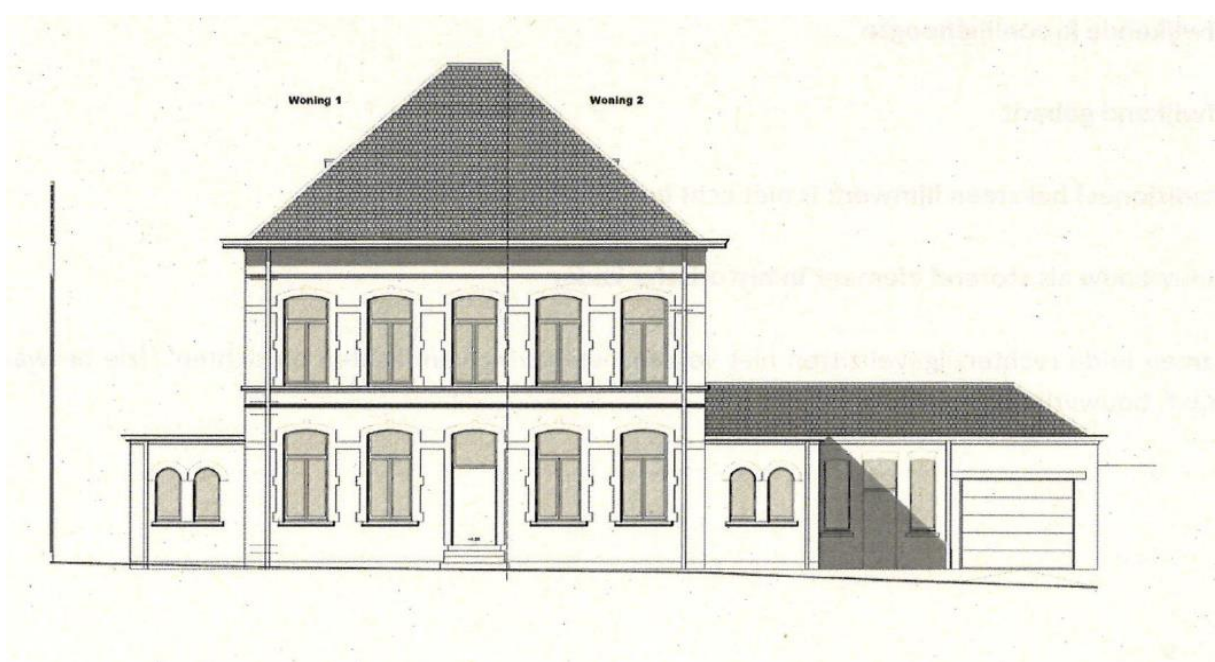


De **grote uitstekende 'dakkapel'** creëert geen rustig straatbeeld en is storend voor het dorpszicht: dit is bij geen enkele woning aanwezig in de straat naar de kerk. Ook de achteruitliggende uitbouw met 3 daklagen is niet uniform en storend.



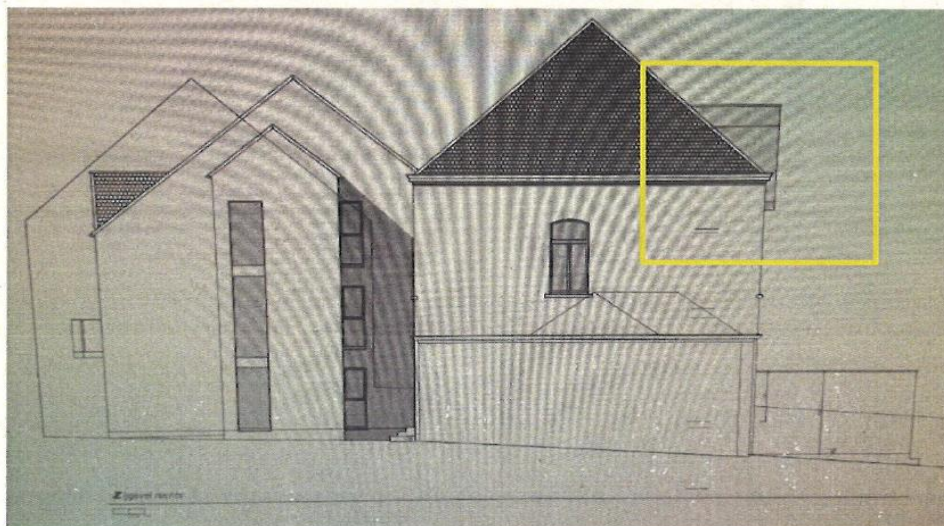
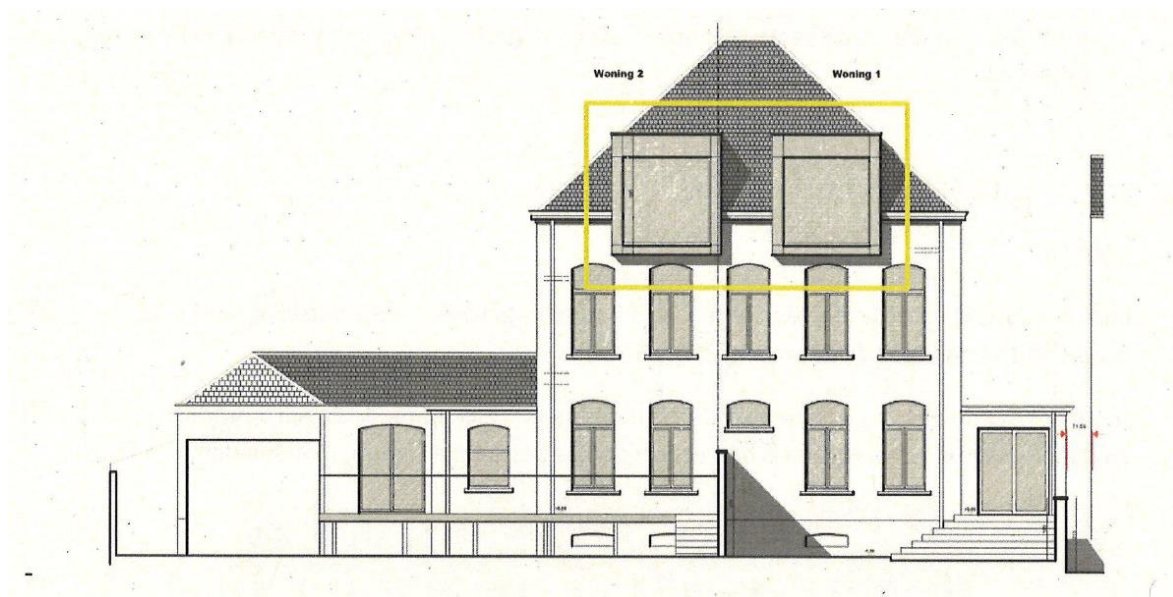


Foto's: Zie noklengte, en verhouding ten opzichte van verdieping.



Achteraan voorziet men **2 moderne dakkappelen**. Deze zijn zeer grotesk, buiten proportie en doen **afbreuk aan de uitstraling van het gebouw**. Daarbij zijn deze dakkappelen ook **te zien vanaf de voorzijde van het gebouw** wat helemaal niet passend is voor een gebouw met deze waarde.





Kleur en vorm kroonlijst afwijkend, materiaal ramen en deuren  
Materiaal achtergevel pastoorij is niet vermeld

Geen aanduiding **zonnepanelen** op plan (wel vermeld in formulier brandweer) vermoeden plaatsing aan de straatkant: esthetisch storend gezien historische waarde van gebouw en omgeving

### 3:9. Cultuurhistorische aspecten

#### Inleiding

In de verklarende nota lezen we: *'Het project is gelegen tegenover de plaatselijke kerk. Hiervoor werd het uitzicht van de bestaande pastorie behouden.'*

Het klopt dat de pastorie aanleunt bij de als monument beschermde kerk van Sint-Maria-Oudenhove en dat het daarom aangewezen is het uitzicht van de bestaande pastorie te behouden.

Meer nog, de pastorie zelf, heeft ook haar **historische waarde en is een belangrijk onderdeel van ons dorpsgezicht en cultuurhistorisch patrimonium**. Groot was dan ook onze verbazing, toen bleek dat de

pastorie zelf niet opgenomen is op de inventarislijst van erfgoed Vlaanderen. Dit tot grote verbijstering

van heel wat dorpsbewoners. Heel wat mensen gingen er vanuit dat de pastorie of het dorpsgezicht beschermd zou zijn.

Navraag leerde ons dat *'de inventaris/ijst van erfgoed een document is uit het verleden (vaak jaren '80/'90) en dat er andere panden zijn die ook aan deze erfgoed-toets zouden moeten onderworpen worden, waaronder de pastorie van Sint-Maria-oudenhove. Het is onbegrijpelijk dat dit gebouw niet opgenomen is in de erfgoed/ijst, ....'*

Een nazicht van de inventarislijst leert ons dat gelijkaardige gebouwen wel een bescherming genieten als onroerend erfgoed. Zo moeten we constateren dat de pastorieën van Sint-Goriks-Oudenhove, Erwetegem, Strijpen, Velzeke, Leeuwergem, Oombergen en Godveerdegem allemaal vastgesteld bouwkundig erfgoed zijn of beschermd monument. Ook zijn de meeste pastorieën in Lierde, Brakel, Zwalm, Geraardsbergen, ... aangeduid als erfgoed. Wij kunnen dus absoluut niet begrijpen dat dit niet het geval is in ons dorp.

Daarnaast zien we dat de dorpskern van Godveerdegem, de dorpskern van Sint-Goriks-Oudenhove, de dorpskern van Elene, Leeuwergem, Strijpen, Velzeke allemaal een beschermd dorpsgezicht zijn. Wij begrijpen niet dat de dorpskern van Sint-Maria-Oudenhove hiervoor zou moeten onder doen. Integendeel, onze dorpskern heeft charmes die het karakter van ons dorp in de Vlaamse Ardennen mee bepalen.

We kunnen dus alleen maar veronderstellen dat het niet voorkomen in de erfgoed lijst om een vergetelheid gaat.

Teneinde dit recht te zetten, dienden we een aanvraag in tot bescherming op 27 december 2019. De procedure hiervoor is lopende.

Gezien de reacties van de buurtbewoners mogen we concluderen dat de gemeenschap waarde hecht aan dit gebouw en bijhorende tuin als zijnde een culturele erfenis.



### Erfgoedwaarde van de pastorie en bijhorende pastorijs tuin

In dit bezwaar willen we aantonen dat de pastorie en de bijhorende pastorijs tuin zeker erfgoedwaarde hebben. Als visueel waarneembaar erfgoed is het nog één van de weinig resterende erfgoedelementen in ons dorp.

*Reeds in 1432 wordt het bestaan van de pastorie vermeld die door de eeuwen heen nu eens geplunderd of nu eens uitgebrand werd. In 1717 werd een nieuwe pastorie door de toenmalige pastoor zelf gebouwd. Ook dit gebouw verviel stilaan zodat in 1872 volgens plannen van architect De Roeck van Gent de huidige pastorie werd opgericht. (Aannemer Lefebvre & Van Crombrugge van Zottegem) De bouw vond plaats tijdens de ambtsperiode van pastoor Carolus De Smet (1871-1885). De akte van aankoop daterend 5.9.1833 beschrijft het stuk grond en het gebouw dat er toen op stond: een klein gebouw met pannen bedekt en ten dele samengesteld uit 'kareelstenen' en ten deele uit 'kiemen muren' ... Deze verkoop werd geregeld tussen Armenbestuur en Gemeentebestuur voor de som 140fr. In 1872 werd de nieuwe (huidige) pastorie gebouwd voor de som van 13.915 fr. In 1907 werd door de gemeente een omheiningmuur rond de pastorie opgericht en een gemeentegevang in de voorhof gebouwd. Het pastoraal huis werd ook uitgebreid en hersteld. In 1964 ingevolge het verbreden en rechte trekken van de Kerkstraat werd de scheidingsmuur met de straat gesloopt en verdween de beboomde voortuin.*



**(Foto voor 1921)**



(Foto achtergevel, 1906-1912)

#### Erfgoedwaarde:

Het gebouw heeft duidelijk een **intrinsieke waarde**: het is gebouwd in neo-classicistische stijl. Typische elementen zijn de vorm van het dak (schilddak), de leien, de omlijstingen van de ramen, kroonlijst met tandlijst, ...

*Het complex is van het zelfde type als de Gemeenteschool. In het midden een hoogbouw in de vorm van een dubbel huis, verdeeld in vijf traveeën en twee bouwlagen onder een schilddak. Links en rechts kleine laterale vleugels die de afhangsels vormen onder een zadeldak.* Gedurende de jaren is er weinig gewijzigd aan dit gebouw, waardoor het nog steeds representatief is voor de typische pastorie-architectuur uit de 2 helft van de 19e eeuw.

De directe omgeving: ommuurde voortuin - gebouw - ommuurde tuin met landschappelijke aanleg (tuinmuur met steunberen). Opvallend is markante centrale den (stamomtrek 198 cm, vermoedelijke leeftijd 67 jaar oud), 3 markante opgaande beukenbomen achteraan, .r.Ook erg typisch is de rondgang in de tuin: een paadje in de pastorijtuin dat gebruikt werd door de pastoor om te 'brevieren' (al wandelend zijn gebeden te lezen). Op luchtfoto's is deze rondgang nog duidelijk zichtbaar.

Ruimere erfgoed context: Er is een **sterke samenhang tussen kerk en pastorijs**. De voorgevels zijn naar elkaar toe gericht. De aanwezigheid van de pastorijs versterkt de erfgoedwaarde van de kerk als beschermd monument.

Samenhang met de kerk, het pittoresk pleintje voor de kerk, het kerkhof, maar ook andere gebouwen in de directe omgeving die een landelijke sfeer uitstralen





Zowel de pastorie als bijhorende voortuin hebben en hadden hun belang voor het vervullen van een gemeenschapsfunctie: ontmoetingsplek, uitvalsbasis parochiale werking, paardenomwegang en fietsen- en paardenwijing, ....

We verwijzen hierbij ook naar de oude gemeenteschool van Sint-Goriks-Oudenhove, een gebouw dat vergelijkbaar is met de pastorie (zelfde bouwstijl, zelfde periode), en deel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht.

### 3.10. Schending dorpsgezicht

In de beleidsverklaring 2019-2024, Deelgemeentenbeleid lezen we: ***'Dorpskernen behouden hun dorpsgezicht en worden verder opgefrist.'***

De aanvraag die nu op tafel ligt, zal zeer bepalend zijn voor het uitzicht en de uitstraling van onze deelgemeente voor de komende decennia. Door de ligging van de pastorie en bijhorend perceel in het

hart van onze dorp en de uitgestrekte tuin en voortuin heeft dit project een grote en zeer beeldbepalende invloed op de dorpskern. **De pastorie draagt overduidelijk bij aan de belevingswaarde**

**van de omgeving met de kerk als monument. '**

► Door de nieuwbouw wordt de **pastorie verdrukt** en wordt de **uitstraling van dit gebouw teniet gedaan**. Visueel is er geen open ruimte meer zichtbaar tussen de meergezinswoning en de pastorie. Nu is er va nop straat zicht op de tuin.

Deze aanvraag waardeert de pastorie en bijhorend terrein niet naar waarde.

Het **beperkte historisch erfgoed (al of niet beschermd) verdient de nodige ruimte**. ► De harmonie

tussen kerk en pastorie wordt verstoord.

Zowel de voortuin als de open ruimte naast de pastorie zijn onlosmakend verbonden met het karakter van de pastoriewoning.

Het is belangrijk om **ons dorpsgezicht** blijvend te waarderen als **onderdeel van het vastgesteld landschapsatlasrelict 'Zwalmvallei tussen Nederbrakel en Nederzwalm'**. *'De delen van het bebouwd gebied zoals de kleine dorpskernen bepalen (hier red.) mee de esthetische waarde, evenals de landelijke bebouwing. De variatie aan landschapstypes en het bouwkundig erfgoed hebben een hoge belevingswaarde.'*<sup>1</sup>

### 3.11. Archeologie

Gezien de voorgaande opmerkingen m.b.t. de erfgoedwaarde van de pastorie en de ligging van het goed, stellen we ons de vraag of er geen rekening moet gehouden worden met de potentiële aanwezigheid van archeologische restanten en de noodzaak van een archeologisch vooronderzoek.

### 3.12. Belang van het behoud en het herstel van de uitstraling van Sint-Maria-Oudenhove, in het kader van de ontwikkeling van plattelandstoerisme.

Zoals we kunnen lezen in het GRS Zottegem - informatief gedeelte p 22:

*De streek wordt beschouwd als een regio met de nadruk op de toeristisch-recreatieve potenties. Als faciliteiten noemt men de plaatselijke diensten voor toerisme en de gewestelijke VVV's, de talrijke wandel- en fietsroutes en de horeca-voorzieningen. Wat verblijfsaccommodatie betreft, spreekt men over een "aanzet".*

*Folkloristische feesten zijn publiektrekkers en de Ronde van Vlaanderen, waarin de Vlaamse Ardennen een bepalende rol speelt, zorgt voor een internationale bekendheid van de regio.*

Zoals we kunnen lezen in het GRS Zottegem - richtinggevend gedeelte p 3:

*Door zijn unieke ligging aan de voet van de Vlaamse Ardennen heeft Zottegem een belangrijke troef in*

*handen voor het verder uitbouwen van zijn toeristische en recreatieve attractiviteit. De Vlaamse Ardennen ontdek je bij uitstek te voet of met de fiets. Door de dorpjes en de stad in te schakelen in het toeristisch-recreatief netwerk worden alle aspecten van Zottegem in de kijker geplaatst.*

De voorbije jaren hebben we met vreugde kunnen opmerken dat het wandelnetwerk in onze deelgemeente vorm kreeg. Er kwamen palen met de wandelknooppunten. Er kwam een wandelroute.

Er zijn verschillende mountainbikeroutes en fietsroutes (Zoete Hoeveroute, Lekker Toevenroute, De Graal route, Bidon route, ....) De Ronde van Vlaanderen passeert vlakbij.

In het weekend zien we heel vaak mensen die Sint-Maria-Oudenhove gekozen hebben om een wandeling te maken. De straat naar de kerk, het groen (akkers, weiden, en bossen achter de kerk) alsook het pleintje voor de kerk en de bijhorende de pastorie hebben nog een authentiek karakter. Mits een duidelijke visie kan dit behouden blijven of hersteld worden, zonder afbreuk te doen aan ontwikkeling. Het is een plek van traditie en rust, een plek die een troef is in het plattelandstoerisme. Het zijn dit soort elementen die de eigenheid en de uitstraling van een dorp bepalen.

Door de **lokale handel te ondersteunen en de eigenheid van het dorp te bewaren**, kunnen we er voor zorgen dat we door het **aantrekken van streektoerisme** economische activiteit genereren.

We vrezen dat een goedkeuring van deze bouwaanvraag kan leiden tot een gevaarlijke trend die de eigenheid van Sint-Maria-Oudenhove helemaal zal wegnemen en ons dorp onaantrekkelijk zal maken voor kleinschalig toerisme.

We zijn niet de enige bewoners van deelgemeenten die deze zorg hebben. We verwijzen hierbij naar de buurgemeente Zwalm, alsook de stad Aalst waar men een duidelijke keuze maakt om het buitengebied te beschermen.

*'Door de 'verappartementisering' verliezen dorpen hun authentiek karakter. "Aalst wil de identiteit van*

*haar deelgemeenten behouden en versterken. Het landelijk karakter moet gevrijwaard blijven.*

*Meergezinswoningen die het beeld verstoren, worden niet meer toegelaten", zegt Verdoodt. Ze verwijst*

*ook naar de mobiliteitsproblemen die veroorzaakt worden door al die appartementen. "De parkeerdruk*

*verhoogt en omdat je niet zonder auto kan in een dorp slibben de wegen dicht."*

*De laatste jaren zien we dat bouwpromotoren zoeken naar bouwpercelen in landelijke gebieden om er*

*zoveel mogelijk appartementen te kunnen zetten. Kwantiteit primeert te vaak op kwaliteit. Alleen het aantal appartementen is nog van tet"*<sup>2</sup>

<sup>2</sup> LIEVENS, Rutger. Appartementsstop met onmiddellijke ingang in Aalsterse landelijke deelgemeenten:

"Authentiek karakter van de dorpen beschermen". HLN, 25 februari 2019

#### **4. Brandweer en brandveiligheid**

We moeten constateren dat in het dossier **geen advies van de brandweer** terug te vinden is met betrekking tot de nieuwbouw van de meergezinswoning.

Gezien de **aanzienlijke oppervlakte van de bijgebouwen**: in totaal 180 m<sup>2</sup> is het noodzakelijk dat deze bereikbaar zijn voor de brandweer. Momenteel zijn deze voorzien als garageboxen wat reeds mogelijk brandgevaar oplevert, maar de mogelijkheid tot bestemmingswijziging bestaat altijd. ►

Gezien de beperkte afmetingen van de inrit tussen de meergezinswoning en de pastorie en gezien de beperkte hoogte en breedte van de inrit aan de rechterkant van de pastorie zijn de garageboxen en achterzijde van de woningen **onvoldoende bereikbaar bij brand**. De brandweer heeft normaal een minimale doorgang nodig van 4m. Dit is hier nergens voorzien.

We stellen ons de vraag of de watertoevoer hiervoor voorzien is.

Door huidige parkeerdruk (op zondag langs beide zijden van de straat, op trottoirs etc, ) is er onvoldoende ruimte voor brandweerwagens mocht er zich een noodsituatie voordoen.

#### **5. Fouten in de plannen en aanvraagdossier**

Plan nieuwe voorgevel: Dit plan is zeer misleidend met betrekking tot de afstand tussen de nieuwbouw en de pastorie. Als we de plannen bekijken van het nieuw inplantingsplan, grondplan, achtergevel en dit vergelijken met het plan van de voorgevel, is het duidelijk dat men de afstand tussen de pastorie en de nieuwbouw serieus vergroot heeft. In werkelijkheid is er visueel geen open ruimte meer zichtbaar tussen beide gebouwen.

Op de plannen van de bestaande toestand (voorgevel, achtergevel, zijgevels, doorsneden) tekent men de dakvorm en de dakhoogte niet naar werkelijkheid. (zie hierboven)  
Ook de plannen van de nieuwe toestand zijn bijgevolg foutief wat betreft dakvorm en dakhoogte als men zegt dat de pastorie behouden blijft qua uitzicht.

Plan zijgevel rechts nieuwe toestand: tekening zijgebouw klopt niet

Nieuw verdiepingsplan: geen raam getekend richting nr. 13. Bij controle op het zijgevelaanzicht links blijkt er wel een raam getekend te staan. Dit is wel nogal misleidend, temeer dat het zijgevelaanzicht links in eerste instantie ontbrak in het dossier.

In de beschrijvende nota verwijst men meermaals naar een akkoord van de burens. Dit is echter niet toegevoegd aan het dossier en bij navraag blijkt er geen akkoord te zijn, of op misleidende manier een zogezegd akkoord verkregen te zijn.

We stellen vast dat er nergens een advies toegevoegd is van de bevoegde raden.

## **6. Schending van het gelijkheidsbeginsel**

Op het Sint-Hubertusplein 15 en 13 werden enkele jaren geleden 2 bel-étage woningen gebouwd. Toen werden appartementen geweigerd. Het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden als dit project hier wel mag van afwijken.

Gezien de ligging, in de nabijheid van de kerk van Sint-Maria-Oudenhove (beschermde monument), mocht men bij andere bouwaanvragen in de directe omgeving niets wijzigen aan de buitenzijde van de woning (zie bv Sint-Hubertusplein 9), of moest men rekening houden met dit uitzicht (o.a. Openveldweg 3B) Ook hier geldt het gelijkheidsbeginsel.

## **7. Waterbeheer**

Verharding aan de voorzijde van de pastorie is niet ingegeven en niet opgetekend op plan. Afvoer terrassen niet vermeld. **Berekening afwaterende oppervlakte is niet correct** (verharde oppervlakten van terras zijn niet ingegeven, ... )

Infiltratievoorzieningen zijn vooralsnog enkel berekend voor lot 1. **Voor loten 2 en 3 zijn er geen infiltratievoorzieningen** geplaatst. Nochtans worden op deze loten nog stukken extra verhardingen (terrassen) geplaatst, 5 garages en een fietsenstalling en heel wat "drainerende verhardingen" voorzien. Bijgevolg is de GSV water ook voor dit lot van toepassing.

Waterdoorlatende verhardingen

In de aanvraag spreekt men over drainerende verhardingen. Los van het feit dat "drainerende verhardingen" net verhardingen zijn die het water afvoeren ipv het te laten infiltreren zijn volgende zaken niet voldoende onderzocht/gemotiveerd:



Nergens in de aanvraag is er melding gemaakt om welk type Verhardingen het gaat.  
De grondsoort is nergens in de aanvraag gespecificeerd  
De infiltratiecapaciteit van de grond is niet berekend.  
Er worden in totaal 427,66m<sup>2</sup> "drainerende verhardingen" geplaatst.  
Er is geen akkoord toegevoegd van de beheerder van de waterloop, noch van de eigenaar van de vijver voor het lozen van extra water (overlopen regenwaterputten + verhardingen).

Bovenstaande in acht genomen kan gesteld worden dat het onmogelijk is om het regenwater komende van 427,66m<sup>2</sup> "drainerende verharding" ter plaatse te verwerken.  
Het water van deze verhardingen zal bijgevolg grotendeels afgevoerd worden.  
Enerzijds richting perceel van huisnummer 13: ophoging van zone tussen nieuwbouw meersgezinswoning en garages + keermuren aan rechterkant + garages aan achterzijde perceel. Water van dit linkse gedeelte zal dus de natuurlijke weg vormen richting perceel van huisnummer 13.  
Anderzijds richting vijver en bestaande waterloop. Het doel van de GSV hemelwater is net om het hemelwater maximaal op eigen terrein te verwerken.

Gevolgen:

Buis die uitkomt in de 'vijver' is geen bestaande overloopbuis, maar een heel **belangrijke bron** voor de Traveinsbeek. Zie *'Milieuimpact op ondergrondse waterstromen en waterhuishouding en bijhorend habitat van de Traveinsbeek'*

Perceel ligt in **van nature overstroombaar gebied**. Gezien voorgaande opmerkingen kunnen we ervan uitgaan dat dé waterproblematiek op deze plaats zal verzwaren, met gevolgen voor aanpalenden, maar ook ruimere omgeving.

De stad Zottegem sloot een **riviercontract voor het stroomgebied van de Zwalm**. Meer hemelwater in een zijstroom van de Zwalm brengen staat haaks op dit contract dat overstromingen in de toekomst wil vermijden.

#### **8. Milieu-impact op ondergrondse waterstromen en waterhuishouding en bijhorend habitat van de Traveinsbeek:**

Ten gevolge van voorgaande punt met betrekking tot waterbeheer wijzen we hier op de milieu-impact. Aangezien het water grotendeels afgevoerd wordt richting de Traveinsbeek heeft dit ernstige gevolgen voor het ecosysteem van de Traveinsbeek.

De Traveinsbeek vertoont zeer waardevolle structuurkenmerken en is de habitat van de rivierdonderpad. De rivierdonderpad maakt deel uit van het soortenbeschermingsprogramma: 'Beekprik, rivierdonderpad en kleine modderkruiper'. De rivierdonderpad heeft zuurstofrijk, koel en helder water van goede kwaliteit nodig. De aanwezigheid van de rivierdonderpad is een belangrijke indicator van goede waterkwaliteit. De rivierdonderpad staat op de 'rode lijst' (hábitatrichtlijn 2) wat de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van deze soort aantoont.

Deze vissen zijn erg gevoelig aan waterverontreiniging en verandering van de fysische omgeving van waterlopen. Bij hevige regenval zal het debiet in de Traveinsbeek gevoelig stijgen is dus bedreigend voor de populatie rivierdonderpaden. Ook de ph-waarde van bronwater is helemaal anders dan dat van regenwater. Deze verandering kan nefast zijn voor de populatie aanwezig in de Traveinsbeek. Bovendien maakt de Traveinsbeek deel uit van het provinciaal beekherstelprogramma. Deze plannen

zouden dit programma ernstig in de weg kunnen staan.

Achteraan de tuin van de pastorie zijn er verschillende bronnen die de Traveinsbeek voeden waaronder enkele opvallende.

Eén van deze bronnen is bij oudere dorpsbewoners gekend als een bron die winter en zomer aardig wat debiet heeft.

*'Ik weet zeker van 2 bronnen daar aan de achterzijde van het domein van de pastorie. Die lopen al van als ik kind was. Mijn moeder ging daar in de zomer haar was spoelen omdat dat de enige bron was waar nog water uitkwam, als er niemand in de straat nog water had.'*

Ook in de directe omgeving zijn er verschillende bronnen. Deze bronnen kunnen door ingrepen in de bodem verstoord raken of zelfs helemaal opdrogen.

*'Ik weet dat er hier heel veel bronnen zijn. Sommige zie ik wel niet meer. Is dat nu door die werken van Aqua/in? Er waren er zeker veel meer.'*

Aangezien bronnen beschermd zijn, lijkt het ons niet aangewezen grondwerken te verrichten (grondverzet, reliëfwijziging, graven van kelder/liftput, funderingen, rioleringswerken ... ). Bronnen mogen niet verstoord worden ..

Wij wijzen hiervoor naar de Omzendbrief LNW/98/01 (betreffende algemene maatregelen inzake natuurbehoud en wat de voorwaarden voor het wijzigen van vegetatie en kleine landschapselementen

betreft volgens het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu) waarin er een verbod wordt gesteld tot het wijzigen van bronnen in het Vlaams Gewest. Het is

algemeen gekend dat dit perceel behoort tot een brongebied omringd met talrijke \_bronnen. De kleinere bronnen voeren ondiep grondwater gravitair aan. Wijziging of vernietiging van bronnen en hun gebied kan ondergronds schade veroorzaken met erosie en grondverschuiving als gevolg. Ook kan

elke reliëfwijziging op de percelen resterende microreliëf zoals taluds en graften verstoren. Dit is dan ook niet toelaatbaar volgens deze omzendbrief.

Het verstoren van de aanwezige bronnen kan gevolgen hebben voor de Traveinsbeek.

De plannen die de bouwheer hier op tafel legt zullen een impact hebben op het aangrenzende (een stuk van de tuin maakt er zelf deel van uit) habitatrichtlijngebied.

We vragen dan ook een '**passende beoordeling**'.

## **9. M.E.R. toets**

Dit type van bouwaanvraag valt onder bijlage 111 van het Project-M.E.R.-besluit, bijgevolg is de bouwheer verplicht om **minimaal een Project-M.E.R.-screening correct en volledig** in te vullen en toe te voegen aan deze vergunningsaanvraag.

De Project-M.E.R.-screening die door de bouwheer aan de bouwaanvraag werd toegevoegd, is **onvolledig en niet correct** ingevuld zoals hierna wordt aangetoond.

- Hoofdstuk 'Kenmerken van het project':

Punt 11: Vraag : *'Welke vergunningen vraagt u voor dit project aan?'* wordt beantwoord met volgend antwoord : *"Bouw voor een meergezinswoning met 3 appartementen"*

Dit antwoord dekt niet de lading van de omgevingsaanvraag. De aanvraag handelt over de bouw van een meergezinswoning met 3 appartementen + bouwkundige aanpassingen aan de bestaande woning gekend als "de pastorie" + bouw van meerdere parkeerboxen + aanleg van verhardingen zowel als oprit/afrit als parkeerplaatsen + kappen van bestaande aanwezige bomen. Bovendien dient naast een stedenbouwkundige vergunning ook een kapvergunning aangevraagd te worden.

Punt 4: naast graafwerken (aangekruist) zullen de volgende werkzaamheden of voorzieningen nodig zijn:

- ✓ Ontbossing of het kappen van bomen: meerdere bomen dienen gekapt te worden.

- ✓ Wegaanleg: o.a. toegangsweg naar garageboxen .

- ✓ Rioleringen of transportleidingen:

  - Rioleringen: De aansluiting met de riolering moet voorzien worden.

  - Transportleidingen: de aansluiting op de nutsvoorzieningen moet voorzien worden.

- ✓ Bemaling: zal moeten gebeuren tijdens de bouw.

- ✓ Reliëfwijziging en grondverzet

- Hoofdstuk 'Kenmerken van de omgeving':

Punt 5: *Vul de huidige bestemming en het bodemgebruik in.*

Huidige bestemming stemt overeen met woongebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied en niet met woongebied met landelijk karakter.

Huidig bodemgebruik stemt overeen met een eengezinswoning, niet met een meergezinswoning.

Punt 6: *Zijn er kwetsbare functies binnen een straal van 200m van het projectgebied ?*

Project ligt in een woongebied, nochtans werd deze functie niet aangeduid.

Op 190m vogelvlucht bevindt zich een lagere school, nochtans werd deze functie niet aangeduid.

Op 170m vogelvlucht bevindt zich Triamant, waar assistentiewoningen voorzien zijn, functie werd niet aangeduid.

Punt 7: De ligging in of nabij onderstaande gebieden:

- ✓ Achterzijde van perceel grenst aan een Speciale Beschermingszone

Habitatrichtlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen'

⇒ Doordat dit een project is met mogelijke impact op dit SBZ-gebied, **diende bij de vergunningaanvraag de voortoets toegevoegd te worden**. Deze voortoets moest voorgelegd worden aan het Agentschap Natuur en Bos (**ANB**) dat beslist of er een **passende beoordeling** moet opgemaakt worden. Dit is zeer waarschijnlijk het geval.

- ✓ Achterzijde van perceel grenst aan een gebied met hoge biologisch waardering namelijk: biologisch waardevol gebied. (Zie Biologische waarderingskaart)

- ✓ Achterzijde van perceel grenst aan een Biologisch belangrijk gebied met belangrijke faunistische waarde. (zie kaart BWK2 zones)

⇒ De **vergunningaanvrager diende te (laten) onderzoeken of er een conflict is met beschermde soorten of natuur in dit gebied.**

✓ Achterzijde van perceel grenst aan een Natura 2000 gebied

✓ Op 377m van een Natura 2000 Habitat

✓ Dichtbij gebieden met potentieel natuurlijke vegetatie namelijk :  
Elzen-Vogelkersbos

Elzen-Vogelkersbos met kans op Bronbos

Beukenbos, Eiken-Haagbeuken bos of rijke Eiken-Beukenbos

⇒ Doordat dit een project is met mogelijke impact op dit gebied, **diende bij de vergunningaanvraag de voortoets toegevoegd te worden.** Deze voortoets moest voorgelegd worden aan het Agentschap Natuur en Bos (ANB) dat beslist of er een **passende beoordeling** moet opgemaakt worden. Dit is zeer waarschijnlijk het geval.

✓ Op 494m van natuurgebied

⇒ De **vergunningaanvrager diende te (laten) onderzoeken of er een conflict is met de ecologische waarde van deze groene bestemmingen.**

✓ Achterzijde van perceel grenst aan Beheersgebieden ontwikkelingsbeheer soortenrijk grasland

✓ Wanneer we de waterhuishouding in het projectgebied onder de loep nemen, zowel de afstromingslijnen als de watergevoeligheid, is duidelijk dat het water richting Traveinsbeek loopt. Hierdoor komt dit gebied extra onder druk te staan met de nodige gevolgen.

✓ In het projectgebied is de iets lageregelegen zone als 'mogelijk overstromingsgevoelig' aangeduid, zoals ook het aangrenzende valleigebied ten noorden van het projectgebied.

⇒ **De afvoer van extra water richting Traveinsbeek zal . deze overstromingsgevoeligheid heel sterk verhogen**

✓ Dit zal op zijn beurt impact hebben op erosie: Het continue debiet van water welk niet infiltreert oww de verhardingen is een risico op erosie op het projectgrond zelf, maar vooral meer richting Traveinsbeek

✓ Op 22m van de projectgrond staat de parochiekerk OLV-ten-hemelopneming.

Deze kerk staat geregistreerd als beschermd monument. Toch werd dit niet opgenomen in de oplijsting die voorzien is in de MER screening

Op 25 m bevindt zich een dorpswoning geregistreerd als erfgoedobject

Bovenstaande opsomming van bijzondere gebieden of monumenten geeft duidelijk aan dat MER-screening onvolledig ingevuld werd waardoor mogelijks foutieve conclusies kunnen getrokken worden.

Punt 8: Er zijn inderdaad **geen** toetsingsinstrumenten of studies opgenomen in de aanvraag. Nochtáns zijn er enkele noodzakelijk.

- Hoofdstuk 'Mogelijke effecten van het project op de omgeving':

Punt 10: Volgens de projectindieners heeft dit project geen enkel effect naar milieu toe; owv emissies. De aanwezigheid hiervan en de inschatting van de impact is foutief beschreven en ruim onderschat. Een onafhankelijke, wetenschappelijk onderbouwde **milieu-impactstudie** (Project-M.E.R.) is **ten zeerste aangewezen** om deze emissies correct te beschrijven en hun impact te evalueren.

✓ Wat betreft luchtverontreiniging: vermoedelijk significante impact door bijkomend gemotoriseerd verkeer

✓ Wat betreft geluid en trillingen die door het project worden veroorzaakt: niet enkel bij aanleg (voorwaarde moet zijn: niet tijdens broedseizoen!), maar ook bij exploitatie zal er lawaaihinder zijn voor de buurt door het sterk toenemende verkeer, door de aanwezigheid van parkeerboxen in de tuinzone, ...

✓ Wat betreft licht en stralingen: De parkeerboxen en opritten daarnaar toe zullen verlicht worden. Deze verlichting zal storend zijn voor de omwonenden en de fauna in de omgeving. Men kan dan ook spreken van lichtpollutie.

✓ Gezien het water ter hoogte van de parkeerboxen en opritten afgeleid wordt richting Traveinsbeek, zal dit de bodem en grondwater mogelijk verontreinigen.

Punt 11: Volgens de bouwheer heeft zijn bouwproject geen potentiële effecten op het watersysteem.

✓ Zie bezwaren m.b.t. waterbeheer

✓ Er is in het projectgebied een overstromingsgevoelige zone dat verder doorloopt in de kwetsbare vallei met hoge natuurwaarde. Hij moet motiveren op welke wijze er met dit feit rekening werd gehouden.

✓ Er zijn verharde oppervlakten en overdekte constructies gepland. De afvoer van dit hemelwater moet hij omschrijven (afvoer van daken in regenwaterbuffer).

Punt 12: Potentieel effect van het project op mens, natuur of landschap:

Er wordt aangeduid dat er geen potentiële effecten zijn noch op mens, natuur of landschap.

✓ Er zal een toename zijn in vervoersbewegingen en mogelijke andere effecten voor andere weggebruikers of omwonenden, toch beweert de bouwheer dat er hierdoor geen bijkomende verkeerslast zal ontstaan.

De algemene verkeersdruk in de straten en de omgeving zal significant toenemen. Het is dan ook onvermijdelijk dat **in aangrenzende straten zal geparkeerd worden. met ernstige negatieve impact voor de mobiliteit en veiligheid in deze straten.**

In grote delen van omringende straten zijn geen **fietspaden aanwezig**. Bij toenemend verkeer, veroorzaakt door de inplanting van dit project, zullen deze zwakke weggebruikers mogelijks groot gevaar lopen in deze straten

Een onafhankelijke, wetenschappelijk onderbouwde **mobilitiestudie is dan ook ten zeerste aangewezen** om de **effectieve totaalimpact op het verkeer en de veiligheid** correct in te schatten en te evalueren.

✓ De negatieve effecten op de gezondheid van mensen door de emissies of andere hinder in gebieden met kwetsbare functies zijn **wel aanzienlijk**. Deze gebieden zijn woongebied. De

Openveldweg is een straat waar jonge kinderen wonen \_en spelen. Bovendien is het Sint-Hubertusplein gelegen langs een bewegwijzerde drukke fietsroute.

✓ De negatieve effecten op het bestaande landschap of het onroerend erfgoed in de buurt van het projectgebied zijn **wel aanzienlijk**. De bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied bewijst op zich al de landschappelijke kwaliteit van de percelen grenzend aan het projectgebied.

Zie verder bij opmerkingen over MER screening

✓ De negatieve effecten op, voor natuur waardevolle gebieden of volgens de biologische waarderingskaart waardevolle biotopen en/of faunistisch belangrijke gebieden zijn **wel aanzienlijk**

De BWK in het projectgebied (hp\* + kbp + kbfr + kt wijst op een **mix van biologisch waardevolle en minder waardevolle elementen**.

Aangezien de aanwezige bomen zullen gekapt worden, zal er impact zijn op de ecologische kwaliteit van deze zone.

Dit bouwproject daarentegen, zal ervoor zorgen dat het verlies van deze potenties irreversibel zal zijn. De aanleg van de tuin tussen de voorziene garageboxen in zal de ecologische en landschappelijke meerwaarde die er in niet kunnen compenseren. Bovendien wordt in deze omgevingsaanvraag geen enkele compensatie voorzien voor het verlies aan groen of de te kappen bomen

Punt 14: Cumulatieve effecten door relatie met andere projecten

Bouwpromotor geeft zelf aan dat er bij deze omgevingsvergunningaanvraag garageboxen voorzien worden om het parkeerprobleem, welk ontstaat bij aanvraag omgevingsvergunning St-Hubertusplein 12. op te lossen. Deze 2 vergunningsaanvragen zijn bijgevolg onlosmakelijk met elkaar verbonden en versterken elkaar in de overbelasting.

Conclusie over de effecteninschatting :

Gezien meerdere punten onvolledig/ niet correct ingevuld werden, kan er geen correct besluit-uit deze MER screening naar voren geschoven worden. Een goede analyse conform realiteit en juiste inschatting van de data en feiten in noodzakelijk alvorens ook maar enig besluit kan genomen worden. Bovenvermelde items stellen zelfs duidelijk in vraag of een MER screening hier voldoende is ....

**BESLUIT: De Project-M.E.R.-screening die toegevoegd werd bij deze bouwaanvraag is onvolledig, niet**

**correct en niet waarheidsgetrouw, waardoor de bouwheer een totaal foutieve conclusie over de effectinschatting weergeeft. Een volwaardige Project-M.E.R. is dan ook aangewezen.**

## **10. Afvoer afvalwater**

In de beschrijvende nota geeft de 'bouwheer aan de afvoer van het water (zowel het teveel aan hemelwater als het afvalwater) via riolering af te voeren.

Uit verzamelde info blijkt dat het pompstation (naast kerk) bij aanbouw nipt berekend werd op de toen aanwezige woningen. Ondertussen zijn op deze pompinstallatie reeds 16 extra wooneenheden aangesloten. De terechte vraag rijst hoeveel extra dit pompstation nog aankan en of extra wooneenheden voorzien in dit project samen met het gekoppelde project niet de spreekwoordelijke

druppel zijn.

Op dit ogenblik heeft het bestaande rioleringsnetwerk bij hevige regenval zijn maximale capaciteit bereikt. Bij hevige regenval stroomt het water uit de putdeksel en komt vervolgens, vervuild, via de reeds besproken waterkanalen (zie opmerkingen MER screening) in de Traveinsbeek terecht.

Volgens een buurtbewoner: *'bij hevige regenval vliegt dat putdeksel hier achteraan (perceel pastorie) in de lucht en komt al dat vuil water in 'De Wal' (de bron en start van de Traveinsbeek) terecht'*

## **11. Bodem reliëf**

In de verklarende nota lezen we: *'De voortuin is vrij vlak. Vanaf de achterzijde van de pastorie gaat het terrein vrij snel afhel/end. Het bestaand terreinniveau wordt echter slechts aangepast voor wat betreft de terrassen van de pastoriewoningen en dit behoort bij de standaardverbouwingen. Voor de garages en de tuin zelf worden geen terreinaanpassingswerken uitgevoerd; deze volgen de helling van het terrein zelf'*

Dit klopt niet. Op de aanvraagplannen is duidelijk dat de zone tussen achtergevel meersgezinswoning en garages achteraan perceel zal opgehoogd worden: Er is met andere woorden een aanmerkelijke reliëfwijziging van het terrein. Ook ter hoogte van de garageboxen zal er een reliëfwijziging gebeuren.

### **Bijlage 1:**

Situatieschets en beschrijving bestaande problematiek:

**De huidige parkeersituatie zorgt reeds voor een mobiliteitsprobleem en gevaarlijke verkeerssituaties.**

Zoals we kunnen lezen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Zottegem - Richtinggevend gedeelte p 106:

#### **5. Aanpakken van de doortocht**

*De ruimtelijke problematiek concentreert zich rond de doortocht van de FaliestraatBrakelstraat-Oudenhovestraat. Een heraanleg in functie van verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en aantrekkelijkheid van de dorpskern is dan ook noodzakelijk. Hierbij zal ontwerpmatig gezocht moeten worden hoe verkeersweg, dorpsplein en de verschillende functies met elkaar verenigd kunnen worden zodat ruimtelijk en visueel een eenheidsbeeld wordt gecreëerd.*

**De doortocht van de Faliestraat, Sint-Hubertusplein, Brakelstraat, Oudenhovestraat en Lilarestaat is nog steeds problematisch** en is verre van verbeterd.

Een grote oorzaak van dit probleem heeft te maken met de parkeersituatie in deze straten.

In de **Brakelstraat** wordt er beurtelings geparkeerd, soms in één lange doorlopende parkeerstrook. Aangezien de straatbreedte eerder smal is om met 2 wagens vlot te passeren langs de geparkeerde auto's geeft dit zeer vaak doorstroomproblemen en levert dit gevaarlijke verkeerssituaties op, in

het bijzonder voor fietsers. Veel jonge fietsers maken trouwens gebruik van dit traject om naar school te gaan (Sint-Franciscusinstituut en Stella Matituna).

Hetzelfde zien we op de **N 462**, ter hoogte van het **Sint-Hubertusplein** en de aansluiting en het begin van de **Faliestraat**. Door aaneensluitend te parkeren aan één zijde van de straat en het feit dat de straat niet zo breed is, is er meestal geen vlotte doorstroming van het verkeer. Aangezien dit een verbindingsweg is met Brakel-Oudenaarde is er veel doorgaand verkeer. Daarnaast ligt deze weg ook op een traject van De Lijn, wat problemen geeft voor de vlotte doorgang van lijnbussen.

Het laatste jaar is er ook een parkeerprobleem/mobiliteitsprobleem opgedoken in het begin van de **Oudenhovestraat** met de komst van de appartementen in de Oudenhovestraat 1. Daar is de verkeerssituatie nog meer problematisch gezien het feit dat er zich in de S-bocht continu voertuigen parkeren wat zorgt voor een zeer onveilige situatie zowel voor auto's als fietsers. Door de beperkte zichtbaarheid is het niet evident om als weggebruiker geparkeerde auto's op een veilige manier voorbij te gaan, laat staan voor lijnbussen en het is al helemaal gevaarlijk voor fietsers die volledig moeten uitwijken op de rijweg. Het is onbegrijpelijk dat het fietspad in de Oudenhovestraat, net op het gevaarlijkste stuk (de S-bocht), niet wordt doorgetrokken.

We missen in de kern van ons dorp nog een **aansluiting op de bestaande fietspaden**. Daarin zorgen geparkeerde wagens vooral voor een probleem. Dit is zeer onveilig. Vooral voor onze schoolgaande kinderen die zich met de fiets verplaatsen. Zij moeten zich tussen het drukke ochtendverkeer van bussen, geparkeerde voertuigen, vrachtverkeer en ouders die kinderen met de auto willen afzetten in de schoolomgeving, manoeuvreren.

Hierbij willen we ook nog eens aangeven dat de **schoolomgeving** zich in de nabijheid van de genoemde straten bevindt. Een grondige aanpak van deze problematiek dringt zich op teneinde een veilige schoolomgeving te creëren.

Verkeersproblemen zijn niet alleen de zorg van buurtbewoners. De **wijkagent kaartte al meermaals de aanhoudende verhoging van de verkeersdruk aan**. Volgens hem is de verkeerssituatie ronduit gevaarlijk in de Faliestraat, Oudenhovestraat en Brakelstraat. Bewoners in de Lilarestaat zouden al meermaals de gevaarlijke situatie rond de school aangeklaagd hebben.

Andere ouders maken zich zorgen om hun kinderen die naar het Sint-Franciscusinstituut fietsen. Een aantal jaren geleden stond er in de bocht van de Oudenhovestraat een onderbroken witte lijn. Hierdoor geldt er een parkeerverbod. Na de heraanleg van het wegdek is deze markering verdwenen. Het uitblijven van het opnieuw aanbrengen van deze wegmarkeringen maakt dat er wettelijk kan geparkeerd worden in de bochten, vlakbij het Sint-Hubertusplein, met de huidige problematiek tot gevolg. Een structurele aanpak van deze problemen is noodzakelijk.

**De huidige parkeerdruk is hoog, er is een tekort aan parkeerplaatsen voor bezoekers.**

Door de komst van Triamant, en o.a. het project in het begin van de Oudenhovestraat, zien we een **serieuze toename van het aantal geparkeerde wagens op de rijweg** en op het Sint-Hubertusplein. Deelnemers aan activiteiten van Triamant, personeel, bewoners en bezoekers van Triamant parkeren zich nu al stevast op het Sint-Hubertusplein en in de Faliestraat. Deze situatie zal op termijn een andere oplossing moeten kennen, aangezien doorgaand verkeer ernstig belemmerd wordt en er een verkeersonveilige situatie ontstaat, voor fietsers en auto's. (zie uitleg hierboven) Dit wil zeggen dat op termijn de geparkeerde 'auto's op de rijweg zullen moeten uitwijken.



Uitwijken kan enkel op het Sint-Hubertusplein .en de terreinen van Triamant, waar de parking nu al beperkt, is. Dus zal de parkeerdruk ook zonder bijkomende projecten vergroten.

In het weekend stellen we heel regelmatig vast dat er een **serieus parkeerprobleem** is. Het Sint-Hubertusplein ontvangt elke week heel wat 'bezoekers' voor de wekelijkse misviering (die niet meer doorgaat in de naburige deelgemeenten), de wekelijkse markt op zondag, de handelszaken, evenementen, wandelingen, .... Dit zijn mensen van de omliggende gemeenten en bewoners verder verwijderd van de dorpskern. Hiervoor hebben we nood aan een aantal parkeerplaatsen die niet gelinkt zijn aan de huidige bewoners. Deze plaatsen zijn er momenteel bijna niet. Bijgevolg wordt er momenteel geparkeerd op de trottoirs, op het domein van de pastorie, voor de Openveldweg, in dubbele rij op het einde van de straat. Dit is erg hinderlijk en tevens een belemmering voor de hulpdiensten, mocht er zich een noodsituatie voordoen. Deze situatie kan niet blijven duren, dus ook hier krijgen we een toename van de parkeerdruk als deze problemen aangepakt worden.

Ons **dorpsplein zou meer een plaats moeten zijn voor tijdelijk parkeren**, zodat het plein gebruikt kan worden door bezoekers aan het dorp en de lokale handelaren. Het plein wordt nu een permanente parking.

Daarnaast heeft het Sint-Hubertusplein ook een **ontmoetingsfunctie**.

Bijgevolg weigert het College de vergunning.

## Stemmen

Met algemene stemmen

## BESLIST:

Artikel 1. Het College sluit zich niet aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Artikel 2. Het College sluit zich wel aan bij de argumentatie van de bezwaarschriften, zoals hieronder vermeld:

### **1. Strijdigheid ten aanzien van de inrichtingsprincipes voor woongebied met landelijk karakter, waarin het project gelegen is.**

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25/1/2002 en 25/10/2002 geeft toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972.

Wij lezen hierin (1.2.2.1.) dat: *"Deze gebieden (woongebied met landelijke karakter red.) zijn bestemd voor dezelfde functies als de woongebieden (zie ook 5.1.0.), maar er moet steeds rekening gehouden worden met het (landelijk) karakter van de omgeving. Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. Daarentegen is bv. appartementsbouw er niet op zijn plaats."*

Het voorliggend project, de bouw van een appartementsgebouw, pal naast de pastorie, is bijgevolg **strijdig met de richtlijnen** van bovenstaande omzendbrief. Ook de vormelijke en typologische kenmerken van het project, zijn **niet passend met 'datgene wat reeds aanwezig is'**.

## **2. Strijdigheid met het gewestplan.**

De site van de pastorie valt binnen 2 verschillende indelingen op het gewestplan. Een deel van het perceel behoort tot woongebied, het achterste deel van de tuin tot waardevol agrarisch gebied. In de beschrijvende nota lezen we: *'De bebouwing reikt niet verder dan de 50-meterlijn'*.

Op het inplantingsplan kunnen we zien dat men inderdaad de grens van het woongebied getekend heeft op 50 meter. Nochtans liggen de diepte van 50 meter en zijn interpretatie niet vast in enig regelgevend instrument. Het grafisch document (het eigenlijke gewestplan) daarentegen legt wel op bindende en verordende wijze de grenzen van de verschillende bestemmingsgebieden vast.

Op het desbetreffende gewestplan kunnen we zien dat de grens van het woongebied op dit perceel niet op 50 meter ligt, maar op 39 meter.

**De grens van het woongebied op het inplantingsplan komt dus niet overeen met de grens op het gewestplan.** Men mag met andere woorden niet zo ver bouwen.

Daarnaast is een bebouwing tot een diepte van 50 meter vanaf de rooilijn gezien de landelijke context niet aanvaardbaar.

## **3. Strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening**

De volgende bezwaren wijzen elk op een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening. De motivatie voor deze bezwaren halen we enerzijds uit de toetsing van het voorliggende project aan de bestaande toestand van de onmiddellijke en ruimere omgeving. Anderzijds worden argumenten aangehaald uit de ambitie te streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Sint-Maria-Oudenhove.

Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening in het gedrang. Het ontwerp schaadt het karakter en het woonklimaat van de bebouwde omgeving. En wel om volgende redenen:

### **3.1. Functionele inpasbaarheid.**

Het voorwerp van deze vergunningsaanvraag betreft het omvormen van de pastorie naar een meergezinswoning. Daarnaast wordt op het perceel, in een deel van de voortuin-tuin nog een meergezinswoning gebouwd en wordt de tuin voor een groot deel omgevormd tot parkeerruimte (garageboxen) o.a. voor een ander project.

Dit project, en dan voornamelijk de bouw van appartementen tot bijna volledig tegen de pastorie, en het bouwen van garageboxen in de pastorietain, past niet in de directe omgeving, zijnde een quasi doodlopende straat naar de kerk (een beschermd monument met voorplein) waar de **ontmoetingsfunctie duidelijk van groot belang** is (eucharistie, begrafenissen, evenementen, ...)

**Meergezinswoningen/appartementen zijn eerder vreemd/onbestaand in de onmiddellijke omgeving.**

**De behoefte naar en wenselijkheid van dit soort appartementen in Sint-Marla-Oudenhove is niet**

**aangetoond.** We zien een groot aantal appartementen te koop of te huur staan in en nabij het centrum van Zottegem, dat zich veel beter leent voor stedelijke verdichting. Hierdoor stellen we ons de vraag of er nood is aan dit soort projecten. Naast de economische meerwaarde voor de bouwpromotor is er geen enkele reden zoals bv. woningschaarste die een dergelijk bouwproject kan ondersteunen midden in een landelijk dorp.

### **3.2. Woonintensiteit, woonconcentratie en leefbaarheid**

Inleiding en beschrijving bestaande situatie/problematiek:

Zoals we kunnen lezen in het GRS Zottegem - Richtinggevend gedeelte p 4:

*Naast de stedelijke kern van Zottegem verdient ook het landelijke karakter van Zottegem de volle aandacht: De leefbaarheid van de kleinere kernen is belangrijk ....*

*... Ingrepen, die echter geen negatieve invloed mogen hebben op de aantrekkelijkheid van het dorp, zijn nodig teneinde de leegloop van de woonkernen tegen te gaan. De dorpskernen moeten woonvriendelijker en aangenamer worden gemaakt. Een maximale inspanning moet daarbij gaan naar*

*de herwaardering van het huidige woningbestand en het verbeteren van de kwaliteit van het woonmilieu. In de woonkernen zijn nog een aantal kwaliteiten aanwezig waarop men kan inspelen. Daarnaast is het belangrijk dat de eigenheid en identiteit van de kleine plattelandskernen wordt verzekerd.*

We willen onze deelgemeente leefbaar houden. Sint-Maria-Oudenhove is een zeer levendige deelgemeente, aantrekkelijk voor gezinnen die ervoor kiezen toch nog enige rust te hebben en i~ het groen te leven, met enkele voorzieningen in de buurt. Voor een groot deel van onze inwoners is dit de reden dat wij hier graag wonen.

De komst van Triamant (111 wooneenheden, met uitbreiding tot 244) en andere projecten, stellen de

**leefbaarheid in ons dorp reeds zwaar op de proef.** De wegen slibben dicht en de parkeerdruk is te hoog. Dit wordt erkend door Triamant zelf. Ook de komst van de appartementen in de Oudenhovestraat 1 zorgen voor meer hinder voor de buurt en hebben een negatieve impact op de leefbaarheid.

Er leeft heel wat ongenoegen bij dorpsbewoners over de gevolgen van deze projecten in Oudenhove. Mensen zijn helemaal niet tevreden over de toegenomen verkeersoverlast en parkeerdruk. Ook is de privacy van verschillende bewoners geschaad door het inplanten van appartementen.

Overschrijding draagkracht omgeving

Men verhoogt de woondruk op dit perceel **van 1 woongelegenheden naar 5 woongelegenheden.**

Hierdoor dreigt er een **plaatselijke verdichting gecreëerd te worden die niet in overeenstemming is met de omgeving.** Deze rendementsverhoging brengt de woon- en leefkwaliteit van de dorpskern verder in het gedrang en is niet verantwoord op deze plaats.

Daarenboven is deze aanvraag gekoppeld aan het project op Sint-Hubertusplein nr.12 waardoor het aantal woonegelegenheden bijna verdubbelt in een quasi doodlopend straatje. Hierdoor wordt de **draagkracht' van de omgeving serieus overschreden.**

Aangezien de publieke functie van de kerk en het plein hier zeer belangrijk is en dit algemeen een plaats van ontmoeting is, is het tegenaangewezen de woondruk op deze manier te verhogen. Er wordt afbreuk gedaan aan de leefkwaliteit van ons dorp door dit soort projecten hier in te plannen. Daarnaast is het voor ons als bewoners van belang dat het Sint-Hubertusplein een aangename dorpsstraat is waar het goed wonen is. Dit project schaadt ons belang. Wat men nu voorziet, is een **bedreiging voor de woonkwaliteit** in onze straat.

(We verwijzen hier spijtig genoeg naar het ongenoegen van bewoners van de Faliestraat, de Lilarestaat, de Oudenhovestraat, enz .... )

Het mag duidelijk zijn dat er in de kern van ons dorp, zijnde de omgeving op- en rond het SintHubertusplein geen 'ruimte' meer is om te verdichten.

De **collectieve voorzieningen (wegennet, fietsinfrastructuur, openbaar vervoer, parkings, ontmoetingsruimtes, ... ) zijn hier niet aan aangepast.**

Naar onze mening is de verdichting in Oudenhove al voldoende gerealiseerd door de herbestemming van de zone van openbaar nut naar woongebied en de komst van Triamant. Nu doen we een warme oproep naar het bewaken van de leefbaarheid. Daarbij denken we dat een verregaande verappartementisering van ons dorp niet wenselijk is.

Overschrijding draagkracht perceel

Men doet weliswaar geen verkavelingsaanvraag (ten onrechte, zie verder bezwaar), maar voor de meergezinswoning maakt men duidelijk gebruik van maar een beperkt gedeelte van het perceel. Het perceel wordt als het ware 'fictief' opgesplitst, waarbij de densiteit op het gedeelte van de meergezinswoning te groot is in vergelijking met de omliggende bebouwing die hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen. Door deze densiteit op zo een beperkte grondoppervlakte in te plannen is er onvoldoende kwalitatieve buitenruimte voorzien: de tuin en de terrassen zijn ondermaats voor een landelijke omgeving en de bewoonbare oppervlakte van de appartementen minimaal (appartementen van 85 m2).

### **3.3. Negatieve impact op mobiliteit en veiligheid**

*{Hierbij verwijzen we naar bijlage 1 voor een korte situatieschets van de bestaande verkeers- en parkeerproblematiek in de directe omgeving.}*

Het project heeft een **negatieve impact op de mobiliteit.** Meer inwoners leiden sowieso tot meer wagens in het verkeer. Dit zal nefaste gevolgen hebben op de reeds problematische mobiliteit in ons landelijk dorp.

De straat naar de kerk, het kerkplein, de Openveldweg, het dorpsplein als centraal punt in ons dorp, de nabijheid van de school en een woonzorgcentrum, ... al deze locaties worden gekenmerkt door de aanwezigheid van veel voetgangers, wandelaars, fietsers en spelende kinderen. Extra verkeer en geparkeerde wagens zorgen voor een **verhoogde verkeersonveiligheid.**

Door een vervijfvoudiging van het aantal woningen op dit perceel komen er, in verhouding, veel auto's bij in het Sint-Hubertusplein. Dit is slecht voor de verkeersveiligheid in een - zo goed als - doodlopende straat. Er is enkel een aansluiting op de Openveldweg (uitgezonderd plaatselijk verkeer), een straat met overwegend gezinnen. Doordat de straat naar de kerk een ontmoetingsfunctie heeft, zijn ook hier veel voetgangers en spelende kinderen. Ook hier zijn we bezorgd over de toenemende verkeersonveiligheid.

### **3.4. De parkeerdruk op het openbaar domein zal aanzienlijk verhogen.**

*(Hierbij verwijzen we naar bijlage 1 voor een korte situatieschets van de bestaande verkeers- en parkeerproblematiek in de directe omgeving.)*

***De huidige parkeersituatie zorgt reeds voor een mobiliteitsprobleem en gevaarlijke verkeerssituaties.***

***De huidige parkeerdruk is te hoog. Er is nu al te weinig plaats voor bezoekers aan het dorp en aan de lokale handelaars.***

In de beschrijvende nota lezen we:

*'Er worden voor de meergezinswoning 3 garages voorzien. Voor de woning in het linkergedeelte wordt een garage voorzien, gekoppeld aan dezelfde inrit als voor de garages voor de meergezinswoning.'*

Dit wil zeggen dat men m.a.w. 1 garage per wooneenheid voorziet.

*'Voor de woning rechts in de pastorijswoning en het gekoppeld project voor wat betreft de parkeerplaatsen gelegen te Sint-Hubertusplein 12, zijn 6 garages voorzien.'*

We moeten constateren dat er op het plan rechts 5 garages voorzien zijn.

1 garage voor de woning rechts in de pastorijswoning en 4 voor het gekoppeld project. Dit wil zeggen dat men ook hier 1 garage per woongelegenheid voorziet.

*'Verder wordt in de voortuinstrook voorzien in 1 parkeerplaats voor mindervaliden en 2 bezoekersparkeerplaatsen.'*

Men voorziet daarnaast 1 toegankelijke parkeerplaats voor mindervaliden en 2 bezoekersparkeerplaatsen.

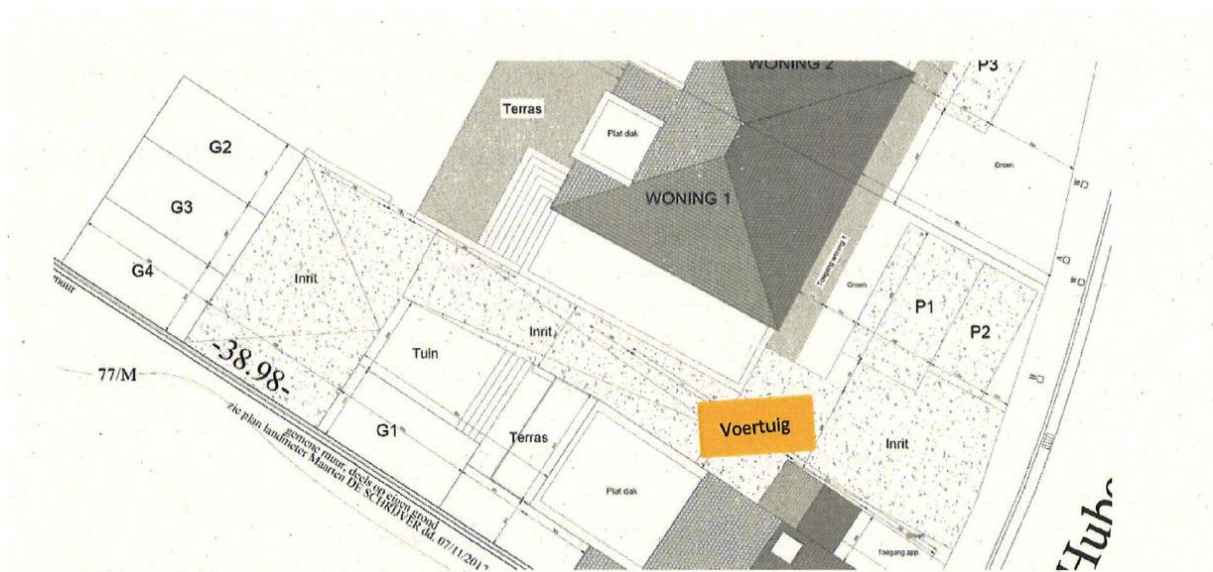
*'Hierdoor komt het totaal aantal voorziene parkeergelegenheden op 13 wagens voor 5 woongelegenheden'*

Hier gaat men wel heel kort door de bocht... Men verwijst zelf naar het gekoppeld project op Sint-Hubertusplein 12, waar men 6 woongelegenheden voorziet. Op het plan zijn 9 garages voorzien. Samen met de 2 (onbruikbare, voldoen niet aan minimumafmetingen) garages op Sint-Hubertusplein 12 zou dit komen op 11 garages voor 11 woongelegenheden. De parkeerplaatsen in de voortuinstrook zijn zoals men zelf zegt voorzien als bezoekersparkeerplaatsen.

### **Bezwaar**

Men voorziet in dit project en het gekoppeld project op Sint-Hubertusplein 12, **onvoldoende parkeerplaatsen: één garage per woonunit**. Daar waar het stadsbestuur in zijn bestuursakkoord streeft naar twee parkeerplaatsen per woonunit op eigen terrein. Hier wordt absoluut niet aan voldaan. Bij navraag en het bekijken van vergelijkbare projecten wordt een parkeernorm van min. 1,5 parkeerplaats per woonunit aangehouden. Ook hier voldoet men niet aan.

Daarnaast hebben we onze **bedenking bij de bruikbaarheid van de garageboxen**. Het gaat immers niet alleen over het aantal parkeerplaatsen, maar ook of deze bruikbaar zijn of niet. ► De inrit voor de garageboxen achter de appartementen lijkt ons niet evident om te gebruiken met een modale gezinswagen en zal hierdoor een belemmering vormen voor het daadwerkelijk dagelijks gebruik van de garageboxen als parkeerplaats. Je moet met een wagen als het ware zigzaggen om aan de garageboxen te geraken.



In het project is daarnaast **geen berging** voorzien om de nodige afvalcontainers kwijt te raken. Zeker voor de meergezinswoning kan dit een probleem vormen en mede hierdoor en door de beperkte oppervlakte van de appartementen zelf, is de kans groot dat 11Jen de garages als extra berging zal gebruiken.

Ook is de wandelafstand tussen de appartementen op nr. 12 en de garageboxen - in de pastortuin te groot en ligt dit **niet binnen de 50-meterzone**.

Door slechte inplanting, grote wandelafstand, beperkte bergruimte, geringe grootte is er gerede twijfel of deze garages daadwerkelijk gebruikt zullen worden om te parkeren.

We verwijzen naar een recent project in de Oudenhovestraat nr.1:

- In de stedenbouwkundige vergunning van de appartementen in de Oudenhovestraat nr. 1 lezen we dat er in de ondergrondse garage 9 dubbele en 7 enkele garages voorzien zijn. Buiten voorziet men 8 à 9 parkeerplaatsen. Dit zijn 33 plaatsen voor 16 woongelegenheden.
- Toch is er een serieus parkeer- en verkeersprobleem ontstaan sinds de komst van deze appartementen. De S-bocht in de Oudenhovestraat staat bijna continu vol geparkeerd wat voor een zeer onveilige verkeerssituatie zorgt. Daarnaast parkeren zich ook meer mensen op het dorpsplein.
- Volgens één van de bewoners in deze appartementen: 'die ondergrondse garages

*worden bijna niet gebruikt om te parkeren. Ah ja, je kan er bijna niet in met een auto.'* Het mag duidelijk zijn dat dit in dit project niet anders gaat zijn.

- In het project van de Oudenhovestraat nr. 1, is het ook zo dat de garageboxen en parkeerplaatsen apart verkocht zijn. Bijgevolg hebben sommige mensen geen parkeerplaats, anderen meerdere maar vooral als berging.

We verwijzen hierbij naar de opmerkingen (zie verder) met betrekking tot verharden en het omvormen van de tuinzone tot garageboxen.

Door te veel appartementen op een kleine oppervlakte te voorzien, is men genoodzaakt de parkeergelegenheden te voorzien in de tuin van de pastorijs. **Groene ruimte opofferen om de problemen van een te zwaar bouwprogramma aan te pakken, vinden we onaanvaardbaar.**

Het verharden van de tuinzone ten behoeve van het bouwen van garageboxen is ontoelaatbaar. Temeer daar een deel van de garageboxen voorzien zijn voor **appartementen op een ander perceel** (niet binnen de 50-meterzone).

Dergelijke sterke toename van verharding ten behoeve van garageboxen is ongehoord. Er is nood aan het voorzien van voldoende parkeerruimte, maar dit wil niet zeggen dat we het groen moeten verharden. Dit wil wel zeggen dat men moet **bouwen naargelang de draagkracht van zijn omgeving.**

De **tuinzone wordt herbestemd naar 'parking'**. Dit wil zeggen dat de tuinzone **commercieel geëxploiteerd** wordt. Dit toelaten zou een **gevaarlijk precedent** scheppen voor gelijkaardige aanvragen, wat wil zeggen dat ook andere bewoners in de omgeving het recht hebben om de tuinzone van hun perceel om te vormen tot garageboxen en zo hun tuin commercieel te exploiteren. Dit hoort niet thuis in landelijk gebied en heeft een duidelijk stedelijk karakter.

### **Grondig probleem koppeling project Sint-Hubertusplein 11 en 12**

Parkeerplaatsen moeten op **EIGEN terrein** voorzien worden.

Beide projecten zijn nog niet vergund en onbestaande. **Verwijzen naar een onvergunde, onbestaande toestand is niet wettelijk.**

Dit werkt in 2 richtingen:

- Enerzijds verwijst men voor het tekort aan parkeerplaatsen op nr. 12 naar de parkeerplaatsen die men in de tuin van de pastorijs wil inplanten. Men wil dus door een te zwaar bouwprogramma op het ene project (6 appartementen op 350 m<sup>2</sup> op nr. 121) kostbare groene ruimte op een ander perceel innemen. Deze parkeergelegenheden liggen niet meer binnen de 50-zone, en zullen in de realiteit weinig gebruikt worden, gezien de openbare plaatsen korter bij de deur. Hierdoor verhoogt de druk op openbaar domein.
- Anderzijds wil men in de tuinzone van één woning (*er wordt een fictieve scheidingslijn gecreëerd tussen woning 1 en 2, later bij notariële akte te regelen*), 5 garageboxen bouwen! Men wil dus de tuinzone van één woning teniet doen en meer garageboxen bouwen dan nodig voor deze woning, Hiervoor verwijst men naar het project op nr.12 dat nog niet vergund en dus onbestaande is.

In realiteit is dit geen oplossing en kan men niet garanderen dat de garages in de tuin van woning 2 effectief eigendom van of gebruikt zullen worden door de appartementen van het project op nr. 12, laat staan dat het zeker is dat het project op nr. 12 er effectief zal komen.

Daarnaast is er redelijke twijfel of het bouwen van de boxen effectief zal worden uitgevoerd, aangezien het om een 'kunstgreep' lijkt te gaan om het zware bouwproject op nr. 12 vergund te krijgen. De kostprijs voor het bouwen van de boxen is immers hoger dan de opgelegde boete bij het niet uitvoeren van de werken.

Het mag duidelijk zijn dat het voorzien van een te zwaar bouwprogramma op één perceel (6 appartementen op 350 m<sup>2</sup> Sint-Hubertusplein 12) geen reden mag zijn om op een ander perceel (Sint-Hubertusplein 11) ook een te zwaar bouwprogramma (9 garageboxen) te voorzien, en vice versa. Het toepassen van dergelijke kunstgrepen vormt een gevaarlijk precedent, dit ten koste van de leefbaarheid in ons dorp.

## CONCLUSIE

De **parkeerdruk op het openbaar domein zal aanzienlijk verhogen**. Het is onmogelijk voldoende parkeerplaatsen te voorzien, zonder groene ruimte in te nemen. Hieruit concluderen we dat de schaal

van dit project te groot is en dat men de parkeerlast zal verschuiven naar het openbaar domein. Kwantiteit boven goede ruimtelijke ordening.

Een verhoogde parkeerdruk in onze straat is ontoelaatbaar. Gezien de huidige parkeerproblemen (zie bijlage) is het niet wenselijk nog veel extra geparkeerde wagens op het openbaar domein te hebben. 5 woningen betekenen vandaag de dag 10 auto's. Met het gekoppelde project komen we aan 22 extra

auto's. Dit kan niet in onze dorpskern, gezien de gemeenschapsfunctie van de plaats.

De **draagkracht van het perceel en de omgeving moet gerespecteerd worden** teneinde de mobiliteitsimpact en parkeerdruk zo klein mogelijk te houden.

### 3.5. Toename bouwvolume, bebouwde oppervlakte en verharding

Zie onderstaande figuur





De verhardingsgraad neemt enorm toe. Dit is **in strijd met de hedendaagse beleidslijnen om verharding te beperken**.

Een tuinzone verhard en bebouwen voor parking en dus het opofferen van groene ruimte ten behoeve van parking past **niet in landelijk woongebied**.

Dit is onverantwoord: zie bezwaar impact op natuur, hinder, ... Het creëert ook een gevaarlijk precedent om tuinzones commercieel te exploiteren.

Het beschermen van de bestaande groene ruimte rondom de pastorie is noodzakelijk om een rustig straatbeeld te behouden en de pastorie de nodige ruimte te geven om tot zijn recht te komen. Het feit dat dit perceel gedeeltelijk in woongebied ligt, wil niet zeggen dat dit gedeelte volledig volgebouwd mag worden. **Open groene ruimte is noodzakelijk teneinde een leefbaar aangenaam woongebied te creëren.**

Het plaatsen van de garageboxen volledig apart van het hoofdgebouw in de tuinzone en dannog eens op deze manier ingeplant, is ruimtelijk niet te verantwoorden. Bijgebouwen dienen zoveel mogelijk met het hoofdgebouw een eenheid te vormen. Anders geeft dit een aanzet tot **verrommeling van de tuinzone**.

Aanzienlijke toename bouwvolume en bebouwde oppervlakte, niet passend in de omgeving. 3 bouwlagen zullen primaire woonvertrekken bevatten. Hierdoor stijgt de leefdruk naar de omgeving aanzienlijk.

### 3.6. Inplanting en bouwtypologie

Beschrijvende nota: *'De bouwdiepte bedraagt 15 meter, zowel op gelijkvloers als op verdieping. De*

*bouwdiepte op de grens met woning 13 bedraagt op verdieping 12 meter en dit over een breedte van 2 meter omwille van inzicht.'*

De bebouwing in de omgeving heeft een bouwdiepte van gemiddeld 15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdiepingen. Dit is ook een gangbare regel die door stedenbouw toegepast wordt. De aanvrager vraagt echter 3 volwaardige verdiepingen aan, bouwdiepte op verdiep 1 en 2 van 15 meter.

Het is niet gangbaar om in het buitengebied een **bouwdiepte van 15m over 3 verdiepingen** door te trekken. Dit is appartementsbouw en schept een **gevaarlijk precedent**.

Aangezien de rechtstreeks aanpalende woning (nr. 13) gebouwd is aan de rooilijn en de geplande woning 2m achteruit gebouwd wordt, is niet alleen de bouwdiepte (gebouw) van belang, maar ook de **achterbouwlijn**. Deze ligt op **17 meter voor alle 3 de verdiepingen**. Dit tegenover een bouwdiepte (en achterbouwlijn) van 10 meter bij nr. 13 en nr. 15.

Door dit enorm verschil aan bouwdiepte tussen de aanpalende woningen en de meergezinswoning creëert men **onevenredige hinder**.

Het feit dat men de aanpalende 2 meter een bouwdiepte aanhoudt van 12 meter (+ 2m) maakt geen verschil in bouwdiepte en hinder.

De bouwdiepte van de **totale bebouwing** (met garageboxen gezien de oppervlakte) aan de **linkerzijde** van het perceel bedraagt echter **39 meter**~ vanaf de rooilijn.

De totale bouwdiepte aan de **rechterzijde** van het perceel (met garageboxen gezien serieuze oppervlakte), kant pastoorij, bedraagt **50 meter**.

In de directe omgeving wordt er **nergens gebouwd tot aan de 50 meter-grens**. Enkel tuinhuizen met beperkte oppervlakte. Gezien de  **aanzienlijke afmetingen van de bijgebouwen**: garageboxen links 54m<sup>2</sup> en garageboxen rechts 106m<sup>2</sup> zou dit een **ongewenst precedent** zijn.

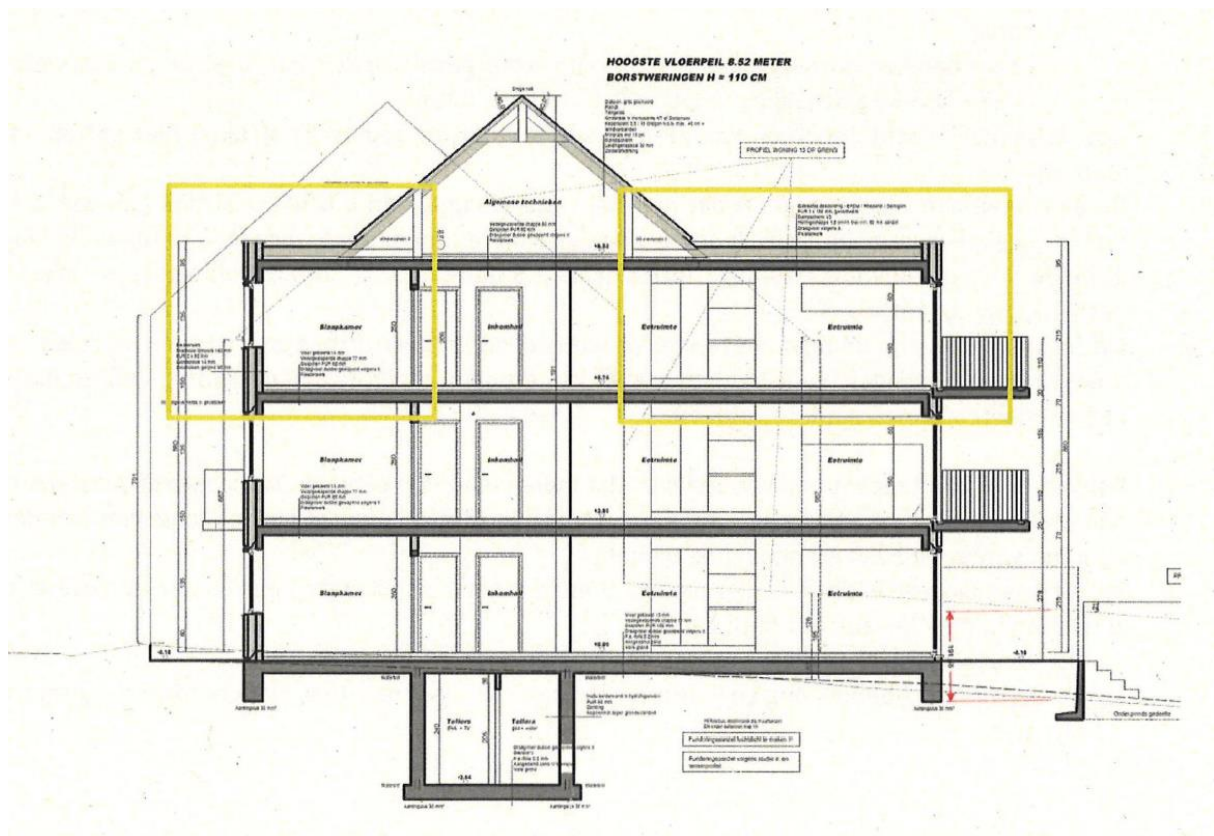
M.b.t. garageboxen aan de rechterzijde: **grens woongebied ligt op 39 meter** volgens gewestplan! (zie hierboven) Daarnaast creëert men door deze bouwdiepte toe te passen serieuze hinder voor aanpalenden (nr. 9, 7,5, ... ).

In de motivatienota merkt de aanvrager terecht op dat *"de bestaande omgeving gekenmerkt wordt door een lintbebouwing met **2 bouwlagen en een zadeldak**".*

Er kan gesteld worden dat er een **volwaardig verdiep gecreëerd wordt onder een schijnbaar plat dak**. Deze bouwtypologie komt nergens in de omgeving voor.

De nieuwbouw heeft de **kenmerken van een flatgebouw**. Hierdoor is dit project niet te verzoenen met de omliggende woningen, gekenmerkt door een typisch residentieel, landelijke en unifamiliaal karakter.

Een gebouw met 3 bouwlagen **doorbreekt de typische structuur in de straat**. Dit is een gevaarlijk precedent en niet passend in het typische straatbeeld.



Bijkomend wenst men een **getrapte voorbouwlijn tov bestaande bebouwing**. In de motivatienota is te lezen dat *"de meersgezinswoning wordt opgericht 2 meter achter de bestaande woning nr 13. Dit om een overgang te creëren tussen woning 13 en de pastorie."*

De gangbare regel is dat men ofwel een voortuinstrook laat van 5 meter ofwel dat men aansluit aan de bestaande lintbebouwing en het gabarit van deze woning volgt.

Men creëert hiermee geen overgang tussen nr. 13 en de pastorie, maar ruimtelijke wanorde. Hierdoor krijg je geen uniform straatbeeld.

### 3. 7. Bouwvrije stroken en ontbreken omgevingsvergunning voor verkavelen

De omgevingsvergunning aanvraag betreft 1 aanvraag voor een bouwproject voor groepswooningbouw.

Er is geen document "aanvraag van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden" toegevoegd.

Echter zijn de **intenties** om deze groepswooningbouw na het verkrijgen van de vergunning **in 3 loten te splitsen** zeer duidelijk merkbaar.

De bouwheer maakt deze opsplitsing zelf al bij de aanvraagdocumenten in de hemelwaterverordening:

- Lot 1: linkse bouwvolume met 3 wooneenheden + 4 garages
- Lot 2: linkse deel pastorie
- Lot 3: rechtse deel pastorie + 5 garages + 1 fietsenstalling.

Op het document "BA\_26.500-19\_I\_N\_19\_Nieuwe inplanting A0" is er reeds een nieuwe

scheidingslijn getekend tussen lot 2 .en lot 3.

De grenslijn tussen lot 1 en lot 2 is eveneens zeer duidelijk aanwezig: aan de rechterkant gelijk met de zijgevel van lot 2 en aan de achterzijde de achterzijde van de nieuw op te richten garages.

Er worden keermuren geplaatst tussen de achtergevel van de pastorie en de garages waardoor er een fysieke afscheiding ontstaat tussen beide loten.

Bovenstaande in acht genomen kan gesteld worden dat de **bouwwrije stroken niet gerespecteerd** worden.

De algemeen aanvaardde regel is dat men bij verkavelingen een bouwwrije, strook laat van 3 meter tussen zijgevel en perceelsgrens. In totaal zou dus 6 meter open ruimte moeten zijn tussen lot 1 en lot

2, bij de huidige aanvraag bedraagt deze slechts 1,5 meter! Dit is ruim onvoldoende en schept een gevaarlijk precedent.

Op zulke manier vergunningen toekennen draaft volledig in tegen de geest van de wet. Er zouden geen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden meer ingediend worden gezien men hier aan strengere normen dient te voldoen.

De wetgever heeft recent nog verduidelijkt dat indien men een bebouwbaar lot wil afsplitsen men dit niet meer kan doen via een proces-verbaal van splitsing. Men is verplicht om een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in te dienen.

Indien de aanvrager op deze manier zou indienen: dus eerst afsplitsing vragen en dan bouwvergunning zou dit nooit goedgekeurd worden gezien:

1. Bouwwrije stroken niet gerespecteerd worden
2. verhouding bebouwing en (half)verharding t.o.v. open ruimte is niet conform de geest van de wet.

Visueel is er nu nog **open zicht naar achter toe**.

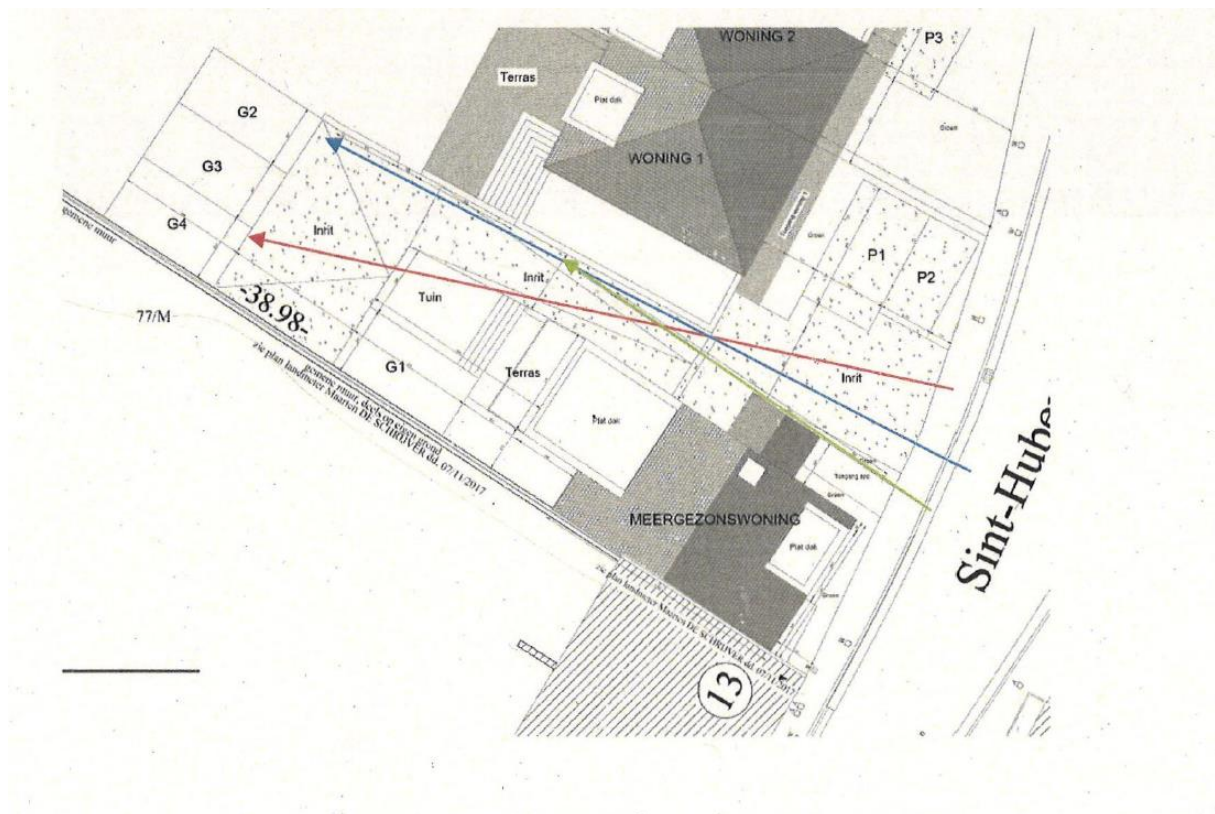
Plan nieuwe voorgevel: Dit plan is zeer misleidend en foutief met betrekking tot de afstand tussen de nieuwbouw en de pastorie. Als we de plannen bekijken van het nieuw inplantingsplan, grondplan, achtergevel en dit vergelijken met het plan van de voorgevel, is het duidelijk dat men de afstand tussen de pastorie en de nieuwbouw serieus vergroot heeft.

In realiteit is er **visueel geen open ruimte meer zichtbaar tussen beide gebouwen**. (zie plan)

Open zicht naar de achterliggende ruimte en de vallei van de Traveinsbeek is nochtans een meerwaarde in de omgeving.

Op het plan wekt men de indruk dat de visuele Impact op de pastorie niet zo groot zal zijn. Dit geeft een vertekend beeld en is ons inziens foutief en misleidend.

Plan met zichtlijnen

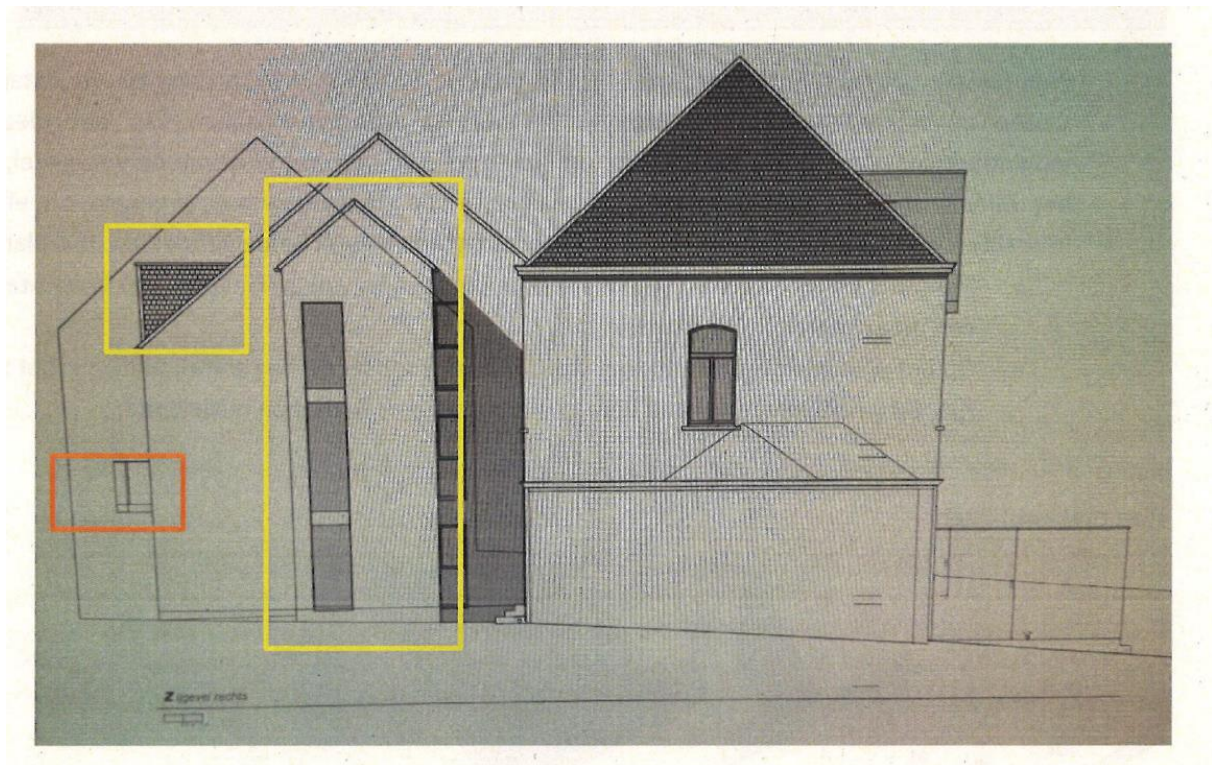


### 3.8. Visueel vormelijke elementen

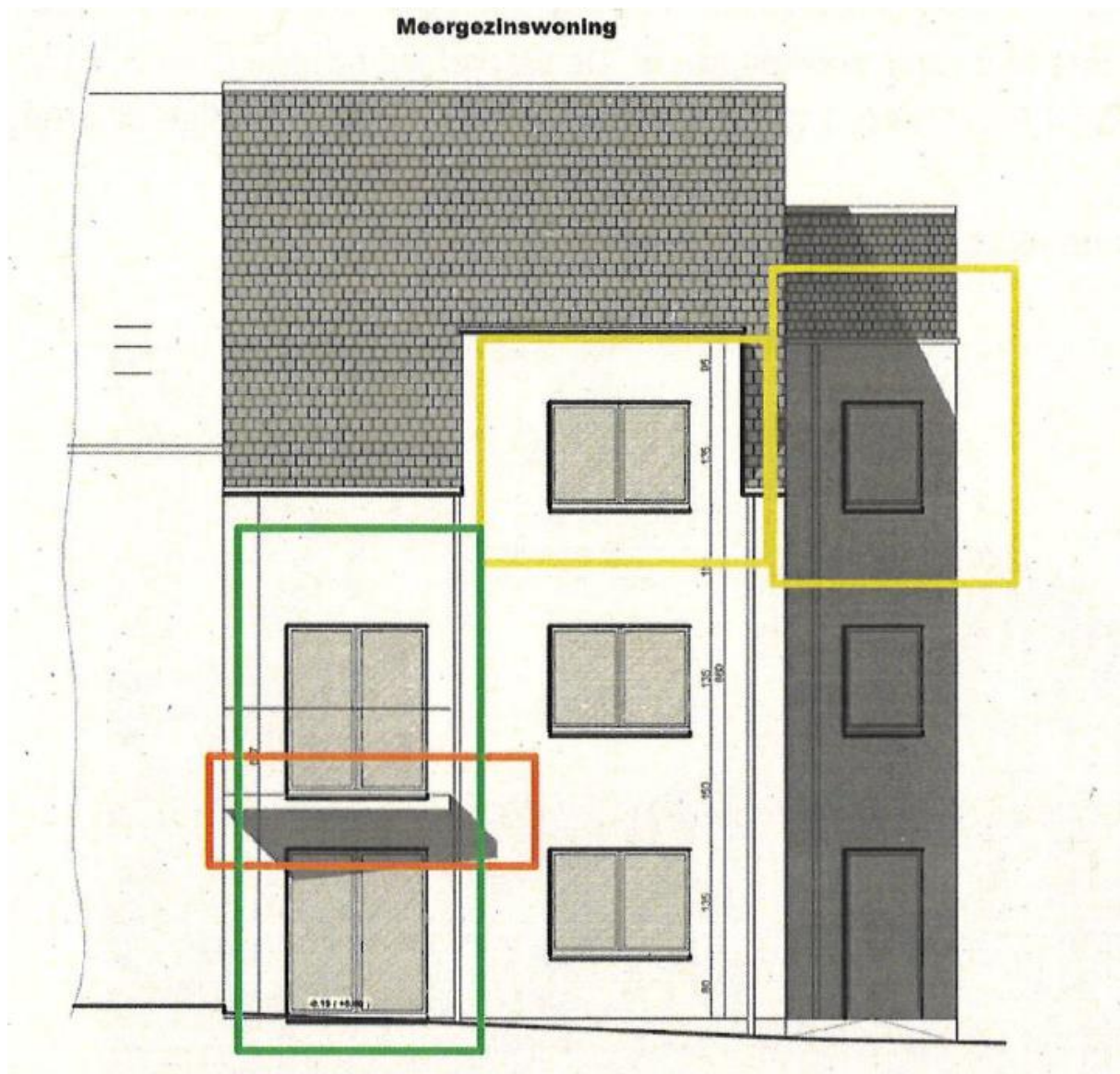
#### Uitzicht meergezinswoning

Door typische promotiearchitectuur toe te passen, en het hellend dak gedeeltelijk uit te bouwen met een\_ zeer grote 'dakkapel' (meer dan de helft van de breedte van de woning), een uitbouw met eveneens 3 bouwlagen en het achterste deel van de woning met 3 bouwlagen. en plat dak **doorbreekt men de typische structuur in de straat.**





De **grote uitstekende 'dakkapel'** creëert geen rustig straatbeeld en is storend voor het dorpszicht: dit is bij geen enkele woning aanwezig in de straat naar de kerk. Ook de achteruitliggende uitbouw met 3 daklagen is niet uniform en storend.



Het **uitstekend balkon in wit beton** aan de straatzijde is helemaal niet passend en heeft geen meerwaarde, zowel niet voor de straat als voor het appartement op de 1 e verdieping (2m2, 65 cm breed!)

Zeer grote ramen aan de voorzijde, zeker links: past helemaal niet in straatbeeld

Afwijkende kroonlijsthoogte

Afwijkend gabarit

Traditioneel baksteen lijmwerk is niet echt een traditionele techniek ...

Nieuwbouw als storend element in historische kader

Ramen in de rechterzijgevel zitten niet volgens wetgeving van 'lichten en zichten'. (zie bezwaar m.b.t. bouwvrije strook)

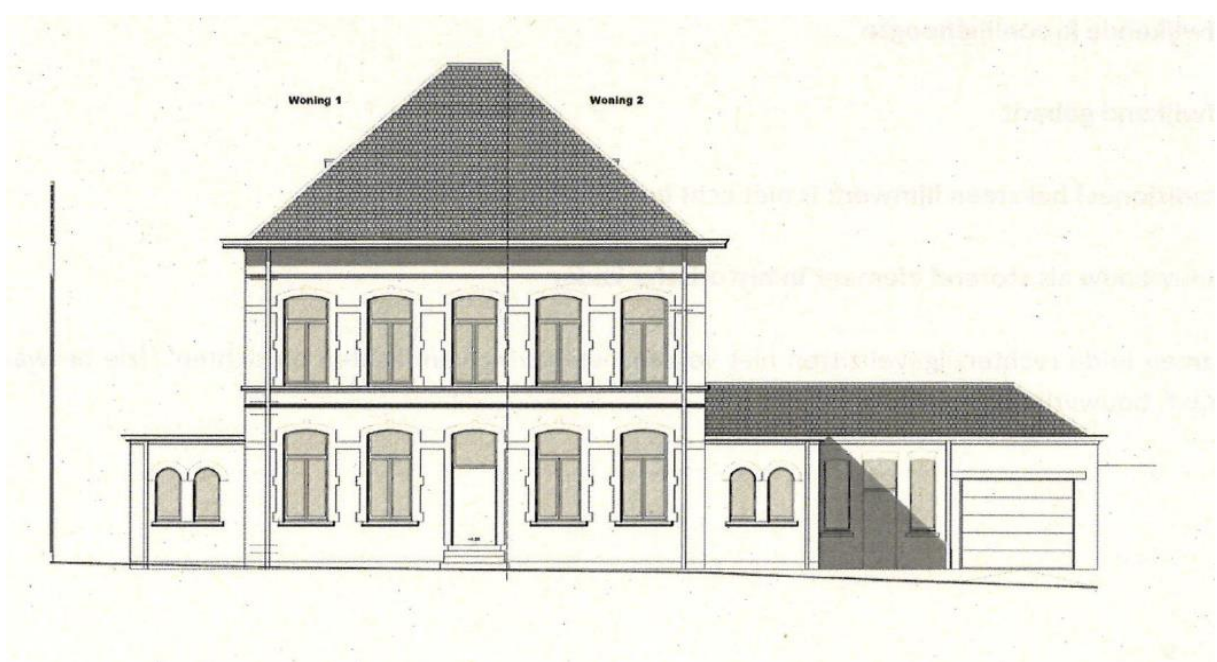
Uitzicht pastorijswoning:

Men vermeldt dat dit ongewijzigd blijft. Dit is niet correct. **Dakhoogte en dakvorm zijn afwijkend.**

Op de plannen van de bestaande toestand (voorgevel, achtergevel, zijgevels, doorsneden) tekent men de dakvorm en de dakhoogte **niet naar werkelijkheid**. De werkelijke hoogte is +/- 3,70 m. Op de plannen staat een hoogte van 4,90m. Dit is 1,20m hoger dan de werkelijke huidige dakhoogte.

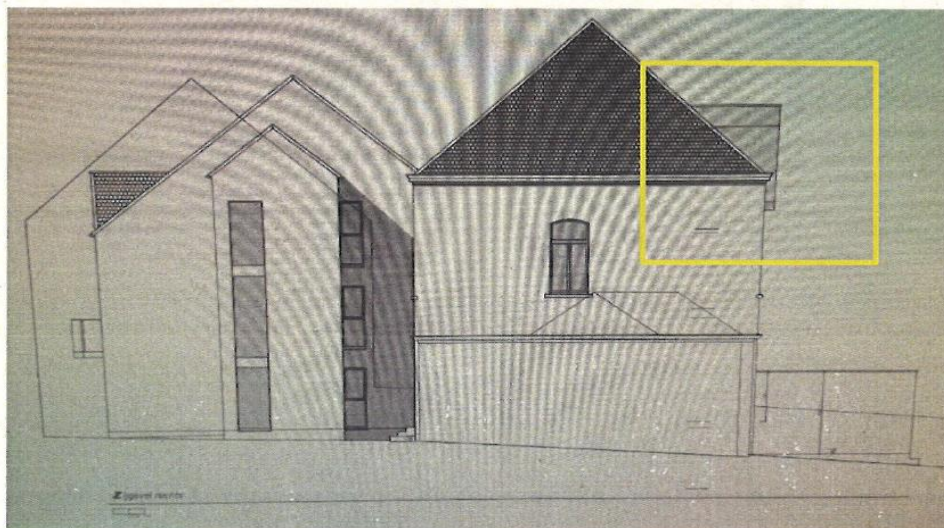
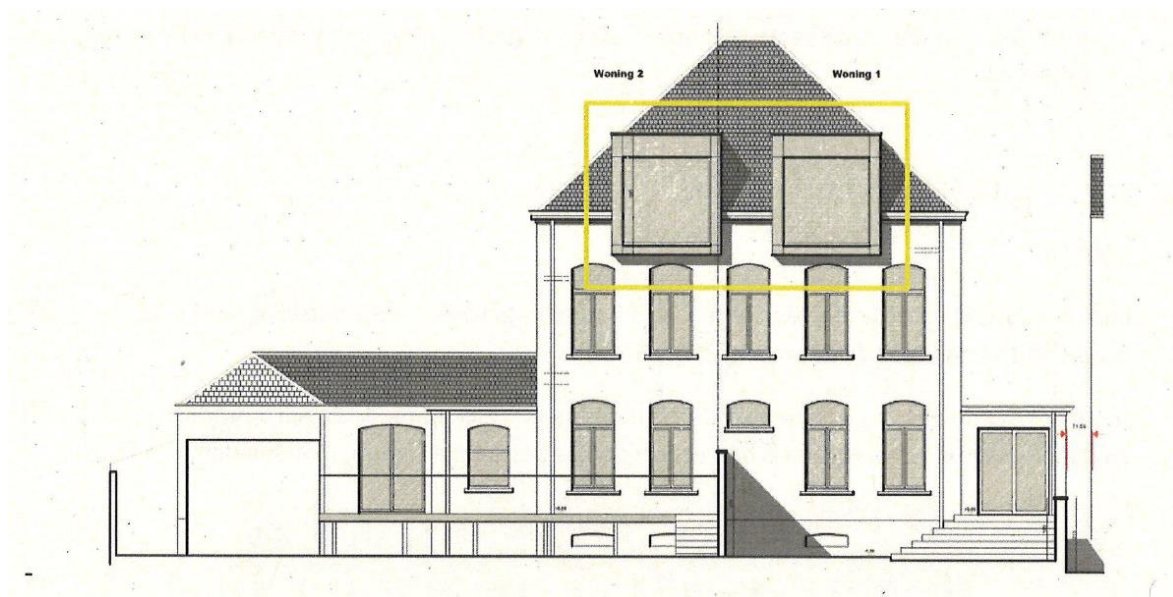


Foto's: Zie noklengte, en verhouding ten opzichte van verdieping.



Achteraan voorziet men **2 moderne dakkappelen**. Deze zijn zeer grotesk, buiten proportie en doen **afbreuk aan de uitstraling van het gebouw**. Daarbij zijn deze dakkappelen ook **te zien vanaf de voorzijde van het gebouw** wat helemaal niet passend is voor een gebouw met deze waarde.





Kleur en vorm kroonlijst afwijkend, materiaal ramen en deuren  
Materiaal achtergevel pastoorij is niet vermeld

Geen aanduiding **zonnepanelen** op plan (wel vermeld in formulier brandweer) vermoeden plaatsing aan de straatkant: esthetisch storend gezien historische waarde van gebouw en omgeving

### 3:9. Cultuurhistorische aspecten

#### Inleiding

In de verklarende nota lezen we: *'Het project is gelegen tegenover de plaatselijke kerk. Hiervoor werd het uitzicht van de bestaande pastorie behouden.'*

Het klopt dat de pastorie aanleunt bij de als monument beschermde kerk van Sint-Maria-Oudenhove en dat het daarom aangewezen is het uitzicht van de bestaande pastorie te behouden.

Meer nog, de pastorie zelf, heeft ook haar **historische waarde en is een belangrijk onderdeel van ons dorpsgezicht en cultuurhistorisch patrimonium**. Groot was dan ook onze verbazing, toen bleek dat de

pastorie zelf niet opgenomen is op de inventarislijst van erfgoed Vlaanderen. Dit tot grote verbijstering

van heel wat dorpsbewoners. Heel wat mensen gingen er vanuit dat de pastorie of het dorpsgezicht beschermd zou zijn.

Navraag leerde ons dat *'de inventaris/ijst van erfgoed een document is uit het verleden (vaak jaren '80/'90) en dat er andere panden zijn die ook aan deze erfgoed-toets zouden moeten onderworpen worden, waaronder de pastorie van Sint-Maria-oudenhove. Het is onbegrijpelijk dat dit gebouw niet opgenomen is in de erfgoed/ijst, ....'*

Een nazicht van de inventarislijst leert ons dat gelijkaardige gebouwen wel een bescherming genieten als onroerend erfgoed. Zo moeten we constateren dat de pastorieën van Sint-Goriks-Oudenhove, Erwetegem, Strijpen, Velzeke, Leeuwergem, Oombergen en Godveerdegem allemaal vastgesteld bouwkundig erfgoed zijn of beschermd monument. Ook zijn de meeste pastorieën in Lierde, Brakel, Zwalm, Geraardsbergen, ... aangeduid als erfgoed. Wij kunnen dus absoluut niet begrijpen dat dit niet het geval is in ons dorp.

Daarnaast zien we dat de dorpskern van Godveerdegem, de dorpskern van Sint-Goriks-Oudenhove, de dorpskern van Elene, Leeuwergem, Strijpen, Velzeke allemaal een beschermd dorpsgezicht zijn. Wij begrijpen niet dat de dorpskern van Sint-Maria-Oudenhove hiervoor zou moeten onder doen. Integendeel, onze dorpskern heeft charmes die het karakter van ons dorp in de Vlaamse Ardennen mee bepalen.

We kunnen dus alleen maar veronderstellen dat het niet voorkomen in de erfgoed lijst om een vergetelheid gaat.

Teneinde dit recht te zetten, dienden we een aanvraag in tot bescherming op 27 december 2019. De procedure hiervoor is lopende.

Gezien de reacties van de buurtbewoners mogen we concluderen dat de gemeenschap waarde hecht aan dit gebouw en bijhorende tuin als zijnde een culturele erfenis.



### Erfgoedwaarde van de pastorie en bijhorende pastorijs tuin

In dit bezwaar willen we aantonen dat de pastorie en de bijhorende pastorijs tuin zeker erfgoedwaarde hebben. Als visueel waarneembaar erfgoed is het nog één van de weinig resterende erfgoedelementen in ons dorp.

*Reeds in 1432 wordt het bestaan van de pastorie vermeld die door de eeuwen heen nu eens geplunderd of nu eens uitgebrand werd. In 1717 werd een nieuwe pastorie door de toenmalige pastoor zelf gebouwd. Ook dit gebouw verviel stilaan zodat in 1872 volgens plannen van architect De Roeck van Gent de huidige pastorie werd opgericht. (Aannemer Lefebvre & Van Crombrugge van Zottegem) De bouw vond plaats tijdens de ambtsperiode van pastoor Carolus De Smet (1871-1885). De akte van aankoop daterend 5.9.1833 beschrijft het stuk grond en het gebouw dat er toen op stond: een klein gebouw met pannen bedekt en ten dele samengesteld uit 'kareelstenen' en ten deele uit 'kiemen muren' ... Deze verkoop werd geregeld tussen Armenbestuur en Gemeentebestuur voor de som 140fr. In 1872 werd de nieuwe (huidige) pastorie gebouwd voor de som van 13.915 fr. In 1907 werd door de gemeente een omheiningsmuur rond de pastorie opgericht en een gemeentegevang in de voorhof gebouwd. Het pastoraal huis werd ook uitgebreid en hersteld. In 1964 ingevolge het verbreden en rechte trekken van de Kerkstraat werd de scheidingsmuur met de straat gesloopt en verdween de beboomde voortuin.*



**(Foto voor 1921)**



(Foto achtergevel, 1906-1912)

#### Erfgoedwaarde:

Het gebouw heeft duidelijk een **intrinsieke waarde**: het is gebouwd in neo-classicistische stijl. Typische elementen zijn de vorm van het dak (schilddak), de leien, de omlijstingen van de ramen, kroonlijst met tandlijst, ...

*Het complex is van het zelfde type als de Gemeenteschool. In het midden een hoogbouw in de vorm van een dubbel huis, verdeeld in vijf traveeën en twee bouwlagen onder een schilddak. Links en rechts kleine laterale vleugels die de afhangsels vormen onder een zadeldak.* Gedurende de jaren is er weinig gewijzigd aan dit gebouw, waardoor het nog steeds representatief is voor de typische pastorie-architectuur uit de 2 helft van de 19e eeuw.

De directe omgeving: ommuurde voortuin - gebouw - ommuurde tuin met landschappelijke aanleg (tuinmuur met steunberen). Opvallend is markante centrale den (stamomtrek 198 cm, vermoedelijke leeftijd 67 jaar oud), 3 markante opgaande beukenbomen achteraan, .r.Ook erg typisch is de rondgang in de tuin: een paadje in de pastortuin dat gebruikt werd door de pastoor om te 'brevieren' (al wandelend zijn gebeden te lezen). Op luchtfoto's is deze rondgang nog duidelijk zichtbaar.

Ruimere erfgoed context: Er is een **sterke samenhang tussen kerk en pastorijs**. De voorgevels zijn naar elkaar toe gericht. De aanwezigheid van de pastorijs versterkt de erfgoedwaarde van de kerk als beschermd monument.

Samenhang met de kerk, het pittoresk pleintje voor de kerk, het kerkhof, maar ook andere gebouwen in de directe omgeving die een landelijke sfeer uitstralen





Zowel de pastorie als bijhorende voortuin hebben en hadden hun belang voor het vervullen van een gemeenschapsfunctie: ontmoetingsplek, uitvalsbasis parochiale werking, paardenomwegang en fietsen- en paardenwijing, ....

We verwijzen hierbij ook naar de oude gemeenteschool van Sint-Goriks-Oudenhove, een gebouw dat vergelijkbaar is met de pastorie (zelfde bouwstijl, zelfde periode), en deel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht.

### 3.10. Schending dorpsgezicht

In de beleidsverklaring 2019-2024, Deelgemeentenbeleid lezen we: ***'Dorpskernen behouden hun dorpsgezicht en worden verder opgefrist.'***

De aanvraag die nu op tafel ligt, zal zeer bepalend zijn voor het uitzicht en de uitstraling van onze deelgemeente voor de komende decennia. Door de ligging van de pastorie en bijhorend perceel in het

hart van onze dorp en de uitgestrekte tuin en voortuin heeft dit project een grote en zeer beeldbepalende invloed op de dorpskern. **De pastorie draagt overduidelijk bij aan de belevingswaarde**

**van de omgeving met de kerk als monument. '**

► Door de nieuwbouw wordt de **pastorie verdrukt** en wordt de **uitstraling van dit gebouw teniet gedaan**. Visueel is er geen open ruimte meer zichtbaar tussen de meergezinswoning en de pastorie. Nu is er va nop straat zicht op de tuin.

Deze aanvraag waardeert de pastorie en bijhorend terrein niet naar waarde.

Het **beperkte historisch erfgoed (al of niet beschermd) verdient de nodige ruimte**. ► De harmonie

tussen kerk en pastorie wordt verstoord.

Zowel de voortuin als de open ruimte naast de pastorie zijn onlosmakend verbonden met het karakter van de pastoriewoning.

Het is belangrijk om **ons dorpsgezicht** blijvend te waarderen als **onderdeel van het vastgesteld landschapsatlasrelict 'Zwalmvallei tussen Nederbrakel en Nederzwalm'**. *'De delen van het bebouwd gebied zoals de kleine dorpskernen bepalen (hier red.) mee de esthetische waarde, evenals de landelijke bebouwing. De variatie aan landschapstypes en het bouwkundig erfgoed hebben een hoge belevingswaarde.'*<sup>1</sup>

### 3.11. Archeologie

Gezien de voorgaande opmerkingen m.b.t. de erfgoedwaarde van de pastorie en de ligging van het goed, stellen we ons de vraag of er geen rekening moet gehouden worden met de potentiële aanwezigheid van archeologische restanten en de noodzaak van een archeologisch vooronderzoek.

### 3.12. Belang van het behoud en het herstel van de uitstraling van Sint-Maria-Oudenhove, in het kader van de ontwikkeling van plattelandstoerisme.

Zoals we kunnen lezen in het GRS Zottegem - informatief gedeelte p 22:

*De streek wordt beschouwd als een regio met de nadruk op de toeristisch-recreatieve potenties. Als faciliteiten noemt men de plaatselijke diensten voor toerisme en de gewestelijke VVV's, de talrijke wandel- en fietsroutes en de horeca-voorzieningen. Wat verblijfsaccommodatie betreft, spreekt men over een "aanzet".*

*Folkloristische feesten zijn publiektrekkers en de Ronde van Vlaanderen, waarin de Vlaamse Ardennen een bepalende rol speelt, zorgt voor een internationale bekendheid van de regio.*

Zoals we kunnen lezen in het GRS Zottegem - richtinggevend gedeelte p 3:

*Door zijn unieke ligging aan de voet van de Vlaamse Ardennen heeft Zottegem een belangrijke troef in*

*handen voor het verder uitbouwen van zijn toeristische en recreatieve attractiviteit. De Vlaamse Ardennen ontdek je bij uitstek te voet of met de fiets. Door de dorpjes en de stad in te schakelen in het toeristisch-recreatief netwerk worden alle aspecten van Zottegem in de kijker geplaatst.*

De voorbije jaren hebben we met vreugde kunnen opmerken dat het wandelnetwerk in onze deelgemeente vorm kreeg. Er kwamen palen met de wandelknooppunten. Er kwam een wandelroute.

Er zijn verschillende mountainbikeroutes en fietsroutes (Zoete Hoeveroute, Lekker Toevenroute, De Graal route, Bidon route, ....) De Ronde van Vlaanderen passeert vlakbij.

In het weekend zien we heel vaak mensen die Sint-Maria-Oudenhove gekozen hebben om een wandeling te maken. De straat naar de kerk, het groen (akkers, weiden, en bossen achter de kerk) alsook het pleintje voor de kerk en de bijhorende de pastorie hebben nog een authentiek karakter. Mits een duidelijke visie kan dit behouden blijven of hersteld worden, zonder afbreuk te doen aan ontwikkeling. Het is een plek van traditie en rust, een plek die een troef is in het plattelandstoerisme. Het zijn dit soort elementen die de eigenheid en de uitstraling van een dorp bepalen.

Door de **lokale handel te ondersteunen en de eigenheid van het dorp te bewaren**, kunnen we er voor zorgen dat we door het **aantrekken van streektoerisme** economische activiteit genereren.

We vrezen dat een goedkeuring van deze bouwaanvraag kan leiden tot een gevaarlijke trend die de eigenheid van Sint-Maria-Oudenhove helemaal zal wegnemen en ons dorp onaantrekkelijk zal maken voor kleinschalig toerisme.

We zijn niet de enige bewoners van deelgemeenten die deze zorg hebben. We verwijzen hierbij naar de buurgemeente Zwalm, alsook de stad Aalst waar men een duidelijke keuze maakt om het buitengebied te beschermen.

*'Door de 'verappartementisering' verliezen dorpen hun authentiek karakter. "Aalst wil de identiteit van*

*haar deelgemeenten behouden en versterken. Het landelijk karakter moet gevrijwaard blijven.*

*Meergezinswoningen die het beeld verstoren, worden niet meer toegelaten", zegt Verdoodt. Ze verwijst*

*ook naar de mobiliteitsproblemen die veroorzaakt worden door al die appartementen. "De parkeerdruk*

*verhoogt en omdat je niet zonder auto kan in een dorp slibben de wegen dicht."*

*De laatste jaren zien we dat bouwpromotoren zoeken naar bouwpercelen in landelijke gebieden om er*

*zoveel mogelijk appartementen te kunnen zetten. Kwantiteit primeert te vaak op kwaliteit. Alleen het aantal appartementen is nog van tet"*<sup>2</sup>

<sup>2</sup> LIEVENS, Rutger. Appartementsstop met onmiddellijke ingang in Aalsterse landelijke deelgemeenten:

"Authentiek karakter van de dorpen beschermen". HLN, 25 februari 2019

#### **4. Brandweer en brandveiligheid**

We moeten constateren dat in het dossier **geen advies van de brandweer** terug te vinden is met betrekking tot de nieuwbouw van de meergezinswoning.

Gezien de **aanzienlijke oppervlakte van de bijgebouwen**: in totaal 180 m<sup>2</sup> is het noodzakelijk dat deze bereikbaar zijn voor de brandweer. Momenteel zijn deze voorzien als garageboxen wat reeds mogelijk brandgevaar oplevert, maar de mogelijkheid tot bestemmingswijziging bestaat altijd. ►

Gezien de beperkte afmetingen van de inrit tussen de meergezinswoning en de pastorie en gezien de beperkte hoogte en breedte van de inrit aan de rechterkant van de pastorie zijn de garageboxen en achterzijde van de woningen **onvoldoende bereikbaar bij brand**. De brandweer heeft normaal een minimale doorgang nodig van 4m. Dit is hier nergens voorzien.

We stellen ons de vraag of de watertoevoer hiervoor voorzien is.

Door huidige parkeerdruk (op zondag langs beide zijden van de straat, op trottoirs etc, ) is er onvoldoende ruimte voor brandweerwagens mocht er zich een noodsituatie voordoen.

#### **5. Fouten in de plannen en aanvraagdossier**

Plan nieuwe voorgevel: Dit plan is zeer misleidend met betrekking tot de afstand tussen de nieuwbouw en de pastorie. Als we de plannen bekijken van het nieuw inplantingsplan, grondplan, achtergevel en dit vergelijken met het plan van de voorgevel, is het duidelijk dat men de afstand tussen de pastorie en de nieuwbouw serieus vergroot heeft. In werkelijkheid is er visueel geen open ruimte meer zichtbaar tussen beide gebouwen.

Op de plannen van de bestaande toestand (voorgevel, achtergevel, zijgevels, doorsneden) tekent men de dakvorm en de dakhoogte niet naar werkelijkheid. (zie hierboven)  
Ook de plannen van de nieuwe toestand zijn bijgevolg foutief wat betreft dakvorm en dakhoogte als men zegt dat de pastorie behouden blijft qua uitzicht.

Plan zijgevel rechts nieuwe toestand: tekening zijgebouw klopt niet

Nieuw verdiepingsplan: geen raam getekend richting nr. 13. Bij controle op het zijgevelaanzicht links blijkt er wel een raam getekend te staan. Dit is wel nogal misleidend, temeer dat het zijgevelaanzicht links in eerste instantie ontbrak in het dossier.

In de beschrijvende nota verwijst men meermaals naar een akkoord van de burens. Dit is echter niet toegevoegd aan het dossier en bij navraag blijkt er geen akkoord te zijn, of op misleidende manier een zogezegd akkoord verkregen te zijn.

We stellen vast dat er nergens een advies toegevoegd is van de bevoegde raden.

## **6. Schending van het gelijkheidsbeginsel**

Op het Sint-Hubertusplein 15 en 13 werden enkele jaren geleden 2 bel-étage woningen gebouwd. Toen werden appartementen geweigerd. Het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden als dit project hier wel mag van afwijken.

Gezien de ligging, in de nabijheid van de kerk van Sint-Maria-Oudenhove (beschermde monument), mocht men bij andere bouwaanvragen in de directe omgeving niets wijzigen aan de buitenzijde van de woning (zie bv Sint-Hubertusplein 9), of moest men rekening houden met dit uitzicht (o.a. Openveldweg 3B) Ook hier geldt het gelijkheidsbeginsel.

## **7. Waterbeheer**

Verharding aan de voorzijde van de pastorie is niet ingegeven en niet opgetekend op plan. Afvoer terrassen niet vermeld. **Berekening afwaterende oppervlakte is niet correct** (verharde oppervlakten van terras zijn niet ingegeven, ... )

Infiltratievoorzieningen zijn vooralsnog enkel berekend voor lot 1. **Voor loten 2 en 3 zijn er geen infiltratievoorzieningen** geplaatst. Nochtans worden op deze loten nog stukken extra verhardingen (terrassen) geplaatst, 5 garages en een fietsenstalling en heel wat "drainerende verhardingen" voorzien. Bijgevolg is de GSV water ook voor dit lot van toepassing.

Waterdoorlatende verhardingen

In de aanvraag spreekt men over drainerende verhardingen. Los van het feit dat "drainerende verhardingen" net verhardingen zijn die het water afvoeren ipv het te laten infiltreren zijn volgende zaken niet voldoende onderzocht/gemotiveerd:



Nergens in de aanvraag is er melding gemaakt om welk type Verhardingen het gaat.  
De grondsoort is nergens in de aanvraag gespecificeerd  
De infiltratiecapaciteit van de grond is niet berekend.  
Er worden in totaal 427,66m<sup>2</sup> "drainerende verhardingen" geplaatst.  
Er is geen akkoord toegevoegd van de beheerder van de waterloop, noch van de eigenaar van de vijver voor het lozen van extra water (overlopen regenwaterputten + verhardingen).

Bovenstaande in acht genomen kan gesteld worden dat het onmogelijk is om het regenwater komende van 427,66m<sup>2</sup> "drainerende verharding" ter plaatse te verwerken.  
Het water van deze verhardingen zal bijgevolg grotendeels afgevoerd worden.  
Enerzijds richting perceel van huisnummer 13: ophoging van zone tussen nieuwbouw meersgezinswoning en garages + keermuren aan rechterkant + garages aan achterzijde perceel. Water van dit linkse gedeelte zal dus de natuurlijke weg vormen richting perceel van huisnummer 13.  
Anderzijds richting vijver en bestaande waterloop. Het doel van de GSV hemelwater is net om het hemelwater maximaal op eigen terrein te verwerken.

Gevolgen:

Buis die uitkomt in de 'vijver' is geen bestaande overloopbuis, maar een heel **belangrijke bron** voor de Traveinsbeek. Zie *'Milieuimpact op ondergrondse waterstromen en waterhuishouding en bijhorend habitat van de Traveinsbeek'*

Perceel ligt in **van nature overstroombaar gebied**. Gezien voorgaande opmerkingen kunnen we ervan uitgaan dat dé waterproblematiek op deze plaats zal verzwaren, met gevolgen voor aanpalenden, maar ook ruimere omgeving.

De stad Zottegem sloot een **riviercontract voor het stroomgebied van de Zwalm**. Meer hemelwater in een zijstroom van de Zwalm brengen staat haaks op dit contract dat overstromingen in de toekomst wil vermijden.

#### **8. Milieu-impact op ondergrondse waterstromen en waterhuishouding en bijhorend habitat van de Traveinsbeek:**

Ten gevolge van voorgaande punt met betrekking tot waterbeheer wijzen we hier op de milieu-impact. Aangezien het water grotendeels afgevoerd wordt richting de Traveinsbeek heeft dit ernstige gevolgen voor het ecosysteem van de Traveinsbeek.

De Traveinsbeek vertoont zeer waardevolle structuurkenmerken en is de habitat van de rivierdonderpad. De rivierdonderpad maakt deel uit van het soortenbeschermingsprogramma: 'Beekprik, rivierdonderpad en kleine modderkruiper'. De rivierdonderpad heeft zuurstofrijk, koel en helder water van goede kwaliteit nodig. De aanwezigheid van de rivierdonderpad is een belangrijke indicator van goede waterkwaliteit. De rivierdonderpad staat op de 'rode lijst' (hábitatrichtlijn 2) wat de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van deze soort aantoont.

Deze vissen zijn erg gevoelig aan waterverontreiniging en verandering van de fysische omgeving van waterlopen. Bij hevige regenval zal het debiet in de Traveinsbeek gevoelig stijgen is dus bedreigend voor de populatie rivierdonderpadden. Ook de ph-waarde van bronwater is helemaal anders dan dat van regenwater. Deze verandering kan nefast zijn voor de populatie aanwezig in de Traveinsbeek. Bovendien maakt de Traveinsbeek deel uit van het provinciaal beekherstelprogramma. Deze plannen

zouden dit programma ernstig in de weg kunnen staan.

Achteraan de tuin van de pastorie zijn er verschillende bronnen die de Traveinsbeek voeden waaronder enkele opvallende.

Eén van deze bronnen is bij oudere dorpsbewoners gekend als een bron die winter en zomer aardig wat debiet heeft.

*'Ik weet zeker van 2 bronnen daar aan de achterzijde van het domein van de pastorie. Die lopen al van als ik kind was. Mijn moeder ging daar in de zomer haar was spoelen omdat dat de enige bron was waar nog water uitkwam, als er niemand in de straat nog water had.'*

Ook in de directe omgeving zijn er verschillende bronnen. Deze bronnen kunnen door ingrepen in de bodem verstoord raken of zelfs helemaal opdrogen.

*'Ik weet dat er hier heel veel bronnen zijn. Sommige zie ik wel niet meer. Is dat nu door die werken van Aqua/in? Er waren er zeker veel meer.'*

Aangezien bronnen beschermd zijn, lijkt het ons niet aangewezen grondwerken te verrichten (grondverzet, reliëfwijziging, graven van kelder/liftput, funderingen, rioleringswerken ... ). Bronnen mogen niet verstoord worden ..

Wij wijzen hiervoor naar de Omzendbrief LNW/98/01 (betreffende algemene maatregelen inzake natuurbehoud en wat de voorwaarden voor het wijzigen van vegetatie en kleine landschapselementen

betreft volgens het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu) waarin er een verbod wordt gesteld tot het wijzigen van bronnen in het Vlaams Gewest. Het is

algemeen gekend dat dit perceel behoort tot een brongebied omringd met talrijke \_bronnen. De kleinere bronnen voeren ondiep grondwater gravitair aan. Wijziging of vernietiging van bronnen en hun gebied kan ondergronds schade veroorzaken met erosie en grondverschuiving als gevolg. Ook kan

elke reliëfwijziging op de percelen resterende microreliëf zoals taluds en graften verstoren. Dit is dan ook niet toelaatbaar volgens deze omzendbrief.

Het verstoren van de aanwezige bronnen kan gevolgen hebben voor de Traveinsbeek.

De plannen die de bouwheer hier op tafel legt zullen een impact hebben op het aangrenzende (een stuk van de tuin maakt er zelf deel van uit) habitatrichtlijngebied.

We vragen dan ook een '**passende beoordeling**'.

## **9. M.E.R. toets**

Dit type van bouwaanvraag valt onder bijlage 111 van het Project-M.E.R.-besluit, bijgevolg is de bouwheer verplicht om **minimaal een Project-M.E.R.-screening correct en volledig** in te vullen en toe te voegen aan deze vergunningsaanvraag.

De Project-M.E.R.-screening die door de bouwheer aan de bouwaanvraag werd toegevoegd, is **onvolledig en niet correct** ingevuld zoals hierna wordt aangetoond.

- Hoofdstuk 'Kenmerken van het project':

Punt 11: Vraag : *'Welke vergunningen vraagt u voor dit project aan?'* wordt beantwoord met volgend antwoord : *"Bouw voor een meergezinswoning met 3 appartementen"*

Dit antwoord dekt niet de lading van de omgevingsaanvraag. De aanvraag handelt over de bouw van een meergezinswoning met 3 appartementen + bouwkundige aanpassingen aan de bestaande woning gekend als "de pastorie" + bouw van meerdere parkeerboxen + aanleg van verhardingen zowel als oprit/afrit als parkeerplaatsen + kappen van bestaande aanwezige bomen. Bovendien dient naast een stedenbouwkundige vergunning ook een kapvergunning aangevraagd te worden.

Punt 4: naast graafwerken (aangekruist) zullen de volgende werkzaamheden of voorzieningen nodig zijn:

- ✓ Ontbossing of het kappen van bomen: meerdere bomen dienen gekapt te worden.

- ✓ Wegaanleg: o.a. toegangsweg naar garageboxen .

- ✓ Rioleringen of transportleidingen:

  - Rioleringen: De aansluiting met de riolering moet voorzien worden.

  - Transportleidingen: de aansluiting op de nutsvoorzieningen moet voorzien worden.

- ✓ Bemaling: zal moeten gebeuren tijdens de bouw.

- ✓ Reliëfwijziging en grondverzet

- Hoofdstuk 'Kenmerken van de omgeving':

Punt 5: *Vul de huidige bestemming en het bodemgebruik in.*

Huidige bestemming stemt overeen met woongebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied en niet met woongebied met landelijk karakter.

Huidig bodemgebruik stemt overeen met een eengezinswoning, niet met een meergezinswoning.

Punt 6: *Zijn er kwetsbare functies binnen een straal van 200m van het projectgebied ?*

Project ligt in een woongebied, nochtans werd deze functie niet aangeduid.

Op 190m vogelvlucht bevindt zich een lagere school, nochtans werd deze functie niet aangeduid.

Op 170m vogelvlucht bevindt zich Triamant, waar assistentiewoningen voorzien zijn, functie werd niet aangeduid.

Punt 7: De ligging in of nabij onderstaande gebieden:

- ✓ Achterzijde van perceel grenst aan een Speciale Beschermingszone

Habitatrichtlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen'

⇒ Doordat dit een project is met mogelijke impact op dit SBZ-gebied, **diende bij de vergunningaanvraag de voortoets toegevoegd te worden**. Deze voortoets moest voorgelegd worden aan het Agentschap Natuur en Bos (**ANB**) dat beslist of er een **passende beoordeling** moet opgemaakt worden. Dit is zeer waarschijnlijk het geval.

- ✓ Achterzijde van perceel grenst aan een gebied met hoge biologisch waardering namelijk: biologisch waardevol gebied. (Zie Biologische waarderingskaart)

- ✓ Achterzijde van perceel grenst aan een Biologisch belangrijk gebied met belangrijke faunistische waarde. (zie kaart BWK2 zones)

⇒ De **vergunningaanvrager diende te (laten) onderzoeken of er een conflict is met beschermde soorten of natuur in dit gebied.**

✓ Achterzijde van perceel grenst aan een Natura 2000 gebied

✓ Op 377m van een Natura 2000 Habitat

✓ Dichtbij gebieden met potentieel natuurlijke vegetatie namelijk :  
Elzen-Vogelkersbos

Elzen-Vogelkersbos met kans op Bronbos

Beukenbos, Eiken-Haagbeuken bos of rijke Eiken-Beukenbos

⇒ Doordat dit een project is met mogelijke impact op dit gebied, **diende bij de vergunningaanvraag de voortoets toegevoegd te worden.** Deze voortoets moest voorgelegd worden aan het Agentschap Natuur en Bos (ANB) dat beslist of er een **passende beoordeling** moet opgemaakt worden. Dit is zeer waarschijnlijk het geval.

✓ Op 494m van natuurgebied

⇒ De **vergunningaanvrager diende te (laten) onderzoeken of er een conflict is met de ecologische waarde van deze groene bestemmingen.**

✓ Achterzijde van perceel grenst aan Beheersgebieden ontwikkelingsbeheer soortenrijk grasland

✓ Wanneer we de waterhuishouding in het projectgebied onder de loep nemen, zowel de afstromingslijnen als de watergevoeligheid, is duidelijk dat het water richting Traveinsbeek loopt. Hierdoor komt dit gebied extra onder druk te staan met de nodige gevolgen.

✓ In het projectgebied is de iets lageregelegen zone als 'mogelijk overstromingsgevoelig' aangeduid, zoals ook het aangrenzende valleigebied ten noorden van het projectgebied.

⇒ **De afvoer van extra water richting Traveinsbeek zal . deze overstromingsgevoeligheid heel sterk verhogen**

✓ Dit zal op zijn beurt impact hebben op erosie: Het continue debiet van water welk niet infiltreert oww de verhardingen is een risico op erosie op het projectgrond zelf, maar vooral meer richting Traveinsbeek

✓ Op 22m van de projectgrond staat de parochiekerk OLV-ten-hemelopneming. Deze kerk staat geregistreerd als beschermd monument. Toch werd dit niet opgenomen in de oplijsting die voorzien is in de MER screening

Op 25 m bevindt zich een dorpswoning geregistreerd als erfgoedobject

Bovenstaande opsomming van bijzondere gebieden of monumenten geeft duidelijk aan dat MER-screening onvolledig ingevuld werd waardoor mogelijks foutieve conclusies kunnen getrokken worden.

Punt 8: Er zijn inderdaad **geen** toetsingsinstrumenten of studies opgenomen in de aanvraag. Nochtáns zijn er enkele noodzakelijk.

- Hoofdstuk 'Mogelijke effecten van het project op de omgeving':

Punt 10: Volgens de projectindieners heeft dit project geen enkel effect naar milieu toe; o.w.v. emissies. De aanwezigheid hiervan en de inschatting van de impact is foutief beschreven en ruim onderschat. Een onafhankelijke, wetenschappelijk onderbouwde **milieu-impactstudie** (Project-M.E.R.) is **ten eerste aangewezen** om deze emissies correct te beschrijven en hun impact te evalueren.

✓ Wat betreft luchtverontreiniging: vermoedelijk significante impact door bijkomend gemotoriseerd verkeer

✓ Wat betreft geluid en trillingen die door het project worden veroorzaakt: niet enkel bij aanleg (voorwaarde moet zijn: niet tijdens broedseizoen!), maar ook bij exploitatie zal er lawaaihinder zijn voor de buurt door het sterk toenemende verkeer, door de aanwezigheid van parkeerboxen in de tuinzones, ...

✓ Wat betreft licht en stralingen: De parkeerboxen en opritten daarnaar toe zullen verlicht worden. Deze verlichting zal storend zijn voor de omwonenden en de fauna in de omgeving. Men kan dan ook spreken van lichtpollutie.

✓ Gezien het water ter hoogte van de parkeerboxen en opritten afgeleid wordt richting Traveinsbeek, zal dit de bodem en grondwater mogelijk verontreinigen.

Punt 11: Volgens de bouwheer heeft zijn bouwproject geen potentiële effecten op het watersysteem.

✓ Zie bezwaren m.b.t. waterbeheer

✓ Er is in het projectgebied een overstromingsgevoelige zone die verder doorloopt in de kwetsbare vallei met hoge natuurwaarde. Hij moet motiveren op welke wijze er met dit feit rekening werd gehouden.

✓ Er zijn verharde oppervlakten en overdekte constructies gepland. De afvoer van dit hemelwater moet hij omschrijven (afvoer van daken in regenwaterbuffer).

Punt 12: Potentieel effect van het project op mens, natuur of landschap:

Er wordt aangeduid dat er geen potentiële effecten zijn noch op mens, natuur of landschap.

✓ Er zal een toename zijn in vervoersbewegingen en mogelijke andere effecten voor andere weggebruikers of omwonenden, toch beweert de bouwheer dat er hierdoor geen bijkomende verkeerslast zal ontstaan.

De algemene verkeersdruk in de straten en de omgeving zal significant toenemen. Het is dan ook onvermijdelijk dat **in aangrenzende straten zal geparkeerd worden met ernstige negatieve impact voor de mobiliteit en veiligheid in deze straten.**

In grote delen van omringende straten zijn geen **fietspaden aanwezig**. Bij toenemend verkeer, veroorzaakt door de inplanting van dit project, zullen deze zwakke weggebruikers mogelijk groot gevaar lopen in deze straten

Een onafhankelijke, wetenschappelijk onderbouwde **mobilitiestudie is dan ook ten eerste aangewezen** om de **effectieve totaalimpact op het verkeer en de veiligheid** correct in te schatten en te evalueren.

✓ De negatieve effecten op de gezondheid van mensen door de emissies of andere hinder in gebieden met kwetsbare functies zijn **wel aanzienlijk**. Deze gebieden zijn woongebied. De

Openveldweg is een straat waar jonge kinderen wonen \_en spelen. Bovendien is het Sint-Hubertusplein gelegen langs een bewegwijzerde drukke fietsroute.

✓ De negatieve effecten op het bestaande landschap of het onroerend erfgoed in de buurt van het projectgebied zijn **wel aanzienlijk**. De bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied bewijst op zich al de landschappelijke kwaliteit van de percelen grenzend aan het projectgebied.

Zie verder bij opmerkingen over MER screening

✓ De negatieve effecten op, voor natuur waardevolle gebieden of volgens de biologische waarderingskaart waardevolle biotopen en/of faunistisch belangrijke gebieden zijn **wel aanzienlijk**

De BWK in het projectgebied (hp\* + kbp + kbfr + kt wijst op een **mix van biologisch waardevolle en minder waardevolle elementen**.

Aangezien de aanwezige bomen zullen gekapt worden, zal er impact zijn op de ecologische kwaliteit van deze zone.

Dit bouwproject daarentegen, zal ervoor zorgen dat het verlies van deze potenties irreversibel zal zijn. De aanleg van de tuin tussen de voorziene garageboxen in zal de ecologische en landschappelijke meerwaarde die er in niet kunnen compenseren. Bovendien wordt in deze omgevingsaanvraag geen enkele compensatie voorzien voor het verlies aan groen of de te kappen bomen

Punt 14: Cumulatieve effecten door relatie met andere projecten

Bouwpromotor geeft zelf aan dat er bij deze omgevingsvergunningaanvraag garageboxen voorzien worden om het parkeerprobleem, welk ontstaat bij aanvraag omgevingsvergunning St-Hubertusplein 12. op te lossen. Deze 2 vergunningsaanvragen zijn bijgevolg onlosmakelijk met elkaar verbonden en versterken elkaar in de overbelasting.

Conclusie over de effecteninschatting :

Gezien meerdere punten onvolledig/ niet correct ingevuld werden, kan er geen correct besluit uit deze MER screening naar voren geschoven worden. Een goede analyse conform realiteit en juiste inschatting van de data en feiten in noodzakelijk alvorens ook maar enig besluit kan genomen worden. Bovenvermelde items stellen zelfs duidelijk in vraag of een MER screening hier voldoende is ....

**BESLUIT: De Project-M.E.R.-screening die toegevoegd werd bij deze bouwaanvraag is onvolledig, niet**

**correct en niet waarheidsgetrouw, waardoor de bouwheer een totaal foutieve conclusie over de effectinschatting weergeeft. Een volwaardige Project-M.E.R. is dan ook aangewezen.**

## **10. Afvoer afvalwater**

In de beschrijvende nota geeft de 'bouwheer aan de afvoer van het water (zowel het teveel aan hemelwater als het afvalwater) via riolering af te voeren.

Uit verzamelde info blijkt dat het pompstation (naast kerk) bij aanbouw nipt berekend werd op de toen aanwezige woningen. Ondertussen zijn op deze pompinstallatie reeds 16 extra wooneenheden aangesloten. De terechte vraag rijst hoeveel extra dit pompstation nog aankan en of extra wooneenheden voorzien in dit project samen met het gekoppelde project niet de spreekwoordelijke

druppel zijn.

Op dit ogenblik heeft het bestaande rioleringsnetwerk bij hevige regenval zijn maximale capaciteit bereikt. Bij hevige regenval stroomt het water uit de putdeksel en komt vervolgens, vervuild, via de reeds besproken waterkanalen (zie opmerkingen MER screening) in de Traveinsbeek terecht.

Volgens een buurtbewoner: *'bij hevige regenval vliegt dat putdeksel hier achteraan (perceel pastorie) in de lucht en komt al dat vuil water in 'De Wal' (de bron en start van de Traveinsbeek) terecht'*

## **11. Bodem reliëf**

In de verklarende nota lezen we: *'De voortuin is vrij vlak. Vanaf de achterzijde van de pastorie gaat het terrein vrij snel afhel/end. Het bestaand terreinniveau wordt echter slechts aangepast voor wat betreft de terrassen van de pastoriewoningen en dit behoort bij de standaardverbouwingen. Voor de garages en de tuin zelf worden geen terreinaanpassingswerken uitgevoerd; deze volgen de helling van het terrein zelf'*

Dit klopt niet. Op de aanvraagplannen is duidelijk dat de zone tussen achtergevel meersgezinswoning en garages achteraan perceel zal opgehoogd worden: Er is met andere woorden een aanmerkelijke reliëfwijziging van het terrein. Ook ter hoogte van de garageboxen zal er een reliëfwijziging gebeuren.

### **Bijlage 1:**

Situatieschets en beschrijving bestaande problematiek:

**De huidige parkeersituatie zorgt reeds voor een mobiliteitsprobleem en gevaarlijke verkeerssituaties.**

Zoals we kunnen lezen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Zottegem - Richtinggevend gedeelte p 106:

#### **5. Aanpakken van de doortocht**

*De ruimtelijke problematiek concentreert zich rond de doortocht van de FaliestraatBrakelstraat-Oudenhovestraat. Een heraanleg in functie van verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en aantrekkelijkheid van de dorpskern is dan ook noodzakelijk. Hierbij zal ontwerpmatig gezocht moeten worden hoe verkeersweg, dorpsplein en de verschillende functies met elkaar verenigd kunnen worden zodat ruimtelijk en visueel een eenheidsbeeld wordt gecreëerd.*

**De doortocht van de Faliestraat, Sint-Hubertusplein, Brakelstraat, Oudenhovestraat en Lilarestaat is nog steeds problematisch** en is verre van verbeterd.

Een grote oorzaak van dit probleem heeft te maken met de parkeersituatie in deze straten.

In de **Brakelstraat** wordt er beurtelings geparkeerd, soms in één lange doorlopende parkeerstrook. Aangezien de straatbreedte eerder smal is om met 2 wagens vlot te passeren langs de geparkeerde auto's geeft dit zeer vaak doorstroomproblemen en levert dit gevaarlijke verkeerssituaties op, in

het bijzonder voor fietsers. Veel jonge fietsers maken trouwens gebruik van dit traject om naar school te gaan (Sint-Franciscusinstituut en Stella Matituna).

Hetzelfde zien we op de **N 462**, ter hoogte van het **Sint-Hubertusplein** en de aansluiting en het begin van de **Faliestraat**. Door aaneensluitend te parkeren aan één zijde van de straat en het feit dat de straat niet zo breed is, is er meestal geen vlotte doorstroming van het verkeer. Aangezien dit een verbindingsweg is met Brakel-Oudenaarde is er veel doorgaand verkeer. Daarnaast ligt deze weg ook op een traject van De Lijn, wat problemen geeft voor de vlotte doorgang van lijnbussen.

Het laatste jaar is er ook een parkeerprobleem/mobiliteitsprobleem opgedoken in het begin van de **Oudenhovestraat** met de komst van de appartementen in de Oudenhovestraat 1. Daar is de verkeerssituatie nog meer problematisch gezien het feit dat er zich in de S-bocht continu voertuigen parkeren wat zorgt voor een zeer onveilige situatie zowel voor auto's als fietsers. Door de beperkte zichtbaarheid is het niet evident om als weggebruiker geparkeerde auto's op een veilige manier voorbij te gaan, laat staan voor lijnbussen en het is al helemaal gevaarlijk voor fietsers die volledig moeten uitwijken op de rijweg. Het is onbegrijpelijk dat het fietspad in de Oudenhovestraat, net op het gevaarlijkste stuk (de S-bocht), niet wordt doorgetrokken.

We missen in de kern van ons dorp nog een **aansluiting op de bestaande fietspaden**. Daarin zorgen geparkeerde wagens vooral voor een probleem. Dit is zeer onveilig. Vooral voor onze schoolgaande kinderen die zich met de fiets verplaatsen. Zij moeten zich tussen het drukke ochtendverkeer van bussen, geparkeerde voertuigen, vrachtverkeer en ouders die kinderen met de auto willen afzetten in de schoolomgeving, manoeuvreren.

Hierbij willen we ook nog eens aangeven dat de **schoolomgeving** zich in de nabijheid van de genoemde straten bevindt. Een grondige aanpak van deze problematiek dringt zich op teneinde een veilige schoolomgeving te creëren.

Verkeersproblemen zijn niet alleen de zorg van buurtbewoners. De **wijkagent kaartte al meermaals de aanhoudende verhoging van de verkeersdruk aan**. Volgens hem is de verkeerssituatie ronduit gevaarlijk in de Faliestraat, Oudenhovestraat en Brakelstraat. Bewoners in de Lilarestaat zouden al meermaals de gevaarlijke situatie rond de school aangeklaagd hebben.

Andere ouders maken zich zorgen om hun kinderen die naar het Sint-Franciscusinstituut fietsen. Een aantal jaren geleden stond er in de bocht van de Oudenhovestraat een onderbroken witte lijn. Hierdoor geldt er een parkeerverbod. Na de heraanleg van het wegdek is deze markering verdwenen. Het uitblijven van het opnieuw aanbrengen van deze wegmarkeringen maakt dat er wettelijk kan geparkeerd worden in de bochten, vlakbij het Sint-Hubertusplein, met de huidige problematiek tot gevolg. Een structurele aanpak van deze problemen is noodzakelijk.

**De huidige parkeerdruk is hoog, er is een tekort aan parkeerplaatsen voor bezoekers.**

Door de komst van Triamant, en o.a. het project in het begin van de Oudenhovestraat, zien we een **serieuze toename van het aantal geparkeerde wagens op de rijweg** en op het Sint-Hubertusplein. Deelnemers aan activiteiten van Triamant, personeel, bewoners en bezoekers van Triamant parkeren zich nu al stevast op het Sint-Hubertusplein en in de Faliestraat. Deze situatie zal op termijn een andere oplossing moeten kennen, aangezien doorgaand verkeer ernstig belemmerd wordt en er een verkeersonveilige situatie ontstaat, voor fietsers en auto's. (zie uitleg hierboven) Dit wil zeggen dat op termijn de geparkeerde 'auto's op de rijweg zullen moeten uitwijken.



Uitwijken kan enkel op het Sint-Hubertusplein .en de terreinen van Triamant, waar de parking nu al beperkt, is. Dus zal de parkeerdruk ook zonder bijkomende projecten vergroten.

In het weekend stellen we heel regelmatig vast dat er een **serieus parkeerprobleem** is. Het Sint-Hubertusplein ontvangt elke week heel wat 'bezoekers' voor de wekelijkse misviering (die niet meer doorgaat in de naburige deelgemeenten), de wekelijkse markt op zondag, de handelszaken, evenementen, wandelingen, .... Dit zijn mensen van de omliggende gemeenten en bewoners verder verwijderd van de dorpskern. Hiervoor hebben we nood aan een aantal parkeerplaatsen die niet gelinkt zijn aan de huidige bewoners. Deze plaatsen zijn er momenteel bijna niet. Bijgevolg wordt er momenteel geparkeerd op de trottoirs, op het domein van de pastorie, voor de Openveldweg, in dubbele rij op het einde van de straat. Dit is erg hinderlijk en tevens een belemmering voor de hulpdiensten, mocht er zich een noodsituatie voordoen. Deze situatie kan niet blijven duren, dus ook hier krijgen we een toename van de parkeerdruk als deze problemen aangepakt worden.

Ons **dorpsplein zou meer een plaats moeten zijn voor tijdelijk parkeren**, zodat het plein gebruikt kan worden door bezoekers aan het dorp en de lokale handelaren. Het plein wordt nu een permanente parking.

Daarnaast heeft het Sint-Hubertusplein ook een **ontmoetingsfunctie**.

Artikel 3. Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning van [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED],  
voor het bouwen van een meergezinswoning en verbouwen van een pastoriewoning tot 2 woningen.

Artikel 4. 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).

## **25. Omgevingsvergunning** [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: 2019/347/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2019133244.

### 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: 2019/347/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2019133244.

OMV-Nummer: OMV\_2019133244.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 23-10-2019, werd ontvangen op 25-10-2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 03-12-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Gaverland 90, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie B	nr(s)0815	F
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie B	nr(s)0815	C

Het betreft bouwen van een half-open eengezinswoning + carport en tuinberging.

#### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het aanbouwen van een halfopen bebouwing. De bouwdiepte bedraagt 12m80 op het gelijkvloers. Op de verdieping is dit 9m.

De kroonlijsthoogte bedraagt 6m40 en afgewerkt met een hellend dak.

Aan de linkerkant, achter de woning, wordt een carport voorzien van 21m<sup>2</sup>. Achteraan de tuin, aan de rechterkant, wordt een tuinberging voorzien van 21m<sup>2</sup>. Beide constructies worden in hout opgericht. Zowel de carport als de tuinberging hebben een kroonlijsthoogte van 2m60. Beide constructies hebben een diepte van 7m en een breedte van 3m.

Het project zorgt voor een invulling in een bestaand landelijk woonlint buiten de dorpskern.

De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen van diverse typologie en vormgeving, met overwegend 1 à 2 bouwlagen onder hellende bedaking.

#### 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 goedgekeurde niet vervallen verkaveling d.d. 14/11/2016 met als ref. nr. 15/2016.  
De verkaveling stelt "voorgevel identiek aan voorgevel woning 92, achtergevel maximaal 6m". Het project voorziet zowel aan de voorkant als aan de achterkant een kroonlijsthoogte van 6m40 en met een ander uitzicht dan de aanpalende woning.  
Verder voorziet de verkaveling dat er binnen de zone van de achtertuintuin een berging tot 40m<sup>2</sup> kan opgericht worden. Het project voorziet het oprichten van een carport van 21m<sup>2</sup> en een tuinberging van 21m<sup>2</sup>.
- Het afwijkingsvoorstel (art. 4.4.1. VCRO) is inhoudelijk aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria:  
het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning;

de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd;  
de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

#### Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Over deze aanvraag diende geen onderzoek scheidingsmuren gevoerd te worden

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 13/12/2019 tot en met 11/01/2020.
- Er werd 1 onontvankelijk digitaal bezwaarschrift ingediend, betreffende de afname van de zon voor de zonnepanelen en afname zon in tuin. Dit bezwaar werd net buiten de geldende termijn van het openbaar onderzoek ingegeven.
- Gelet op het buiten termijn indienen van het bezwaarschrift en de onderstaande beoordeling wordt dit bezwaarschrift ongegrond bevonden.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Er kan bezwaarlijk gesproken worden van een “afname van bezonning van de zonnepanelen” vermits deze panelen zich situeren op een achterliggende loods die op geruime afstand van de te bouwen woning staat. Tevens kan, omwille van de destijds gekozen inplanting, door de aanpalende, van deze panelen, een toekomstige bouwheer hiervoor beperkingen opgelegd worden.
- Een kroonlijsthoogte van 6m40 en afgewerkt met een hellende bedaking is niet abnormaal. Tevens wordt er voor dezelfde dakhelling gekozen als de bestaande woning waardoor er een uniformer dakvlak ontstaat wat het straatbeeld ten goede komt. Hierdoor komt wel de nok van de nieuw te bouwen woning hoger te liggen.
- Door te kiezen voor een “licht grijze gevelsteen in combinatie met houten gevelbekleding” ontstaat er een moderne tint in het straatbeeld.
- Het perceel behoudt voldoende tuinzone waardoor het oprichten van “een carport van 21m<sup>2</sup> en een tuinberging van 21m<sup>2</sup> met akkoord van de aanpalenden” geen overbezetting van het terrein zal teweeg brengen. Het oprichten van twee bijgebouwen die samen weliswaar 42m<sup>2</sup> bedragen, zal bijgevolg geen negatieve effecten hebben op de omgeving. Het overschrijden van de max. toelaatbare bebouwing met 2m<sup>2</sup> is bijgevolg verwaarloosbaar.
- 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 bouwen van een half-open eengezinswoning + carport en tuinberging die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') 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. 6250l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 1625 l en een infiltratieoppervlakte van min. 2,6m<sup>2</sup>; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;

- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- De vrijstaande delen der zijgevels waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links / rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- De regenwaterafvoer van het dak van de carport en van de tuinberging via regenwaterput af te voeren.

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).

## **26. Omgevingsvergunning - [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: 2020/1/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2019163891.

## 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: 2020/1/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2019163891.

OMV-Nummer: OMV\_2019163891.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 02-01-2020, werd ontvangen op 06-01-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27-01-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Hofstraat 49, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)                      Sie A                      nr(s)0750                      D  
Het betreft slopen van een woning.

#### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het slopen van een oude woning. Deze woning staat tot op de linker perceelgrens en tevens zeer dicht tegen de straat.

De te slopen constructie bestaat uit 2 bouwlagen. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 16m90. Op de verdieping bedraagt deze 8m60. De breedte van het hoofdgebouw is 4m85. Deze van de bijbouw slechts 3m05.

De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen van diverse typologie en vormgeving.

#### 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:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 28/01/2020 aangeschreven in het kader van het "onderzoek scheidingsmuren".
- Zij uitten op 25 februari 2020 hun opmerkingen/bezorgdheden aangaande het veilig afbreken van de woning, de mogelijke schade die er kan ontstaan gedurende de afbraak, het niveauverschil na afbraak. Er kan in de afweging van dit dossier geen rekening gehouden worden met deze bemerkingen omdat deze vnl. van burgerrechtelijke aard zijn. Tevens worden er sowieso voorwaarden opgelegd die tegemoet komen aan de bedenkingen van deze aanpalende.

#### Openbaar onderzoek:

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

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het slopen van de sterk verouderde woning komt het straatbeeld ten goede. In deze relatief smalle weg zorgt de sloop van dit gebouw ervoor dat er een overzichtelijker, veiliger verkeersgevoel ontstaat.
- Deze woning voldoet tevens niet meer aan de hedendaagse behoefte van kwaliteitsvol wonen.



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

#### Watertoets

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

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het slopen 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, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der werken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;
- Alle funderingen worden verwijderd waarna de zone van afbraak terug zal worden aangevuld met niet vervuilde teelaarde tot het niveau van het bestaande maaiveld.

- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;

Aan de 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).

## **27. Aktename Melding - [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: 2020/59/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020020762.

#### 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: 2020/59/OMV.

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

De melding werd per beveiligde zending verzonden op 15 februari 2020.

De melding heeft betrekking op een terrein met als adres Lippenhovestraat 126, 9620 Zottegem; en kadastrale omschrijving:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.), sectie C, 0273 C 2 .

Het betreft een melding tot plaatsen van een terrasoverkapping met regelbare lamellen (zonnewering).

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze melding onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen van het Omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Dit Omgevingsdecreet bepaalt:

Artikel 111.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 107, gaat na of de gemelde handelingen of exploitatie meldingsplichtig zijn of niet verboden zijn bij of krachtens:

1° artikel 5.4.3, § 3, van het DABM;

2° artikel 4.2.2, § 1, van de VCRO.

Als de handelingen of de exploitatie meldingsplichtig en niet verboden zijn, neemt de bevoegde overheid, vermeld in artikel 107, akte van de melding. Ze bezorgt de meldingsakte per beveiligde zending aan de persoon die de melding heeft verricht binnen een termijn van dertig dagen vanaf de dag na de datum van ontvangst van de melding.

Als de handelingen of de exploitatie niet meldingsplichtig of verboden zijn, stelt de overheid, vermeld in artikel 107, de persoon die de melding heeft verricht binnen dezelfde ordeterminen daarvan in kennis. In dat geval wordt geen akte genomen en wordt aan de melding geen verder gevolg gegeven.

Artikel 112.

Het project mag worden uitgevoerd of geëxploiteerd de dag na de datum van de betekening van de meldingsakte.

**Stemmen**

Met algemene stemmen

**BESLIST:**

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van de melding van [REDACTED] voor het plaatsen van een terrasoverkapping met regelbare lamellen (zonnewering).

Artikel 2. Deze melding in te schrijven in het vergunningenregister van de stad;

De indiener van de melding is verantwoordelijk voor de (wettelijke) correctheid ervan. Het uitvoeren van gemelde handelingen waarvoor eigenlijk een stedenbouwkundige vergunning nodig is, is een stedenbouwkundige overtreding. De overheid kan hiertegen optreden. De gemelde handelingen mogen worden aangevat vanaf de twintigste dag na datum van de melding. De aangemelde handelingen mogen niet meer worden aangevat indien twee jaar na datum van de melding verstreken zijn. De melding ontslaat de indiener niet van de naleving van stedenbouwkundige noch andere sectorale wetgeving (b.v. Burgerlijk Wetboek, natuur- en milieuwetgeving, regelgeving inzake onroerend erfgoed,...).

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

**28. Omgevingsvergunning - [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: 2019/360/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2019137271.

### 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: 2019/360/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2019137271.

OMV-Nummer: OMV\_2019137271.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 31-10-2019, werd ontvangen op 04-11-2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 04-12-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Elenestraat 247, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE)                      Sie A                      nr(s)0027                      W

Het betreft verbouwen van een ééngezinswoning.

### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag betreft een regularisatie van een verbouwing van een aanbouw achteraan een halfopen bebouwing. De aanvraag betreft ook het verlagen van een raamdorpel (niet vergunningsplichtig).

De aanvraag voorziet ook het aanpassen van de gemene muren of de scheidingsmuren ten opzichte van de linker perceelsgrens.

Het perceel is gelegen op een beperkte afstand van de dorpskern van Elene. Links (Elenestraat [REDACTED]) en rechts (Elenestraat [REDACTED]) situeren zich eengezinswoningen onder de vorm van open bebouwingen. De woning van de aanvrager is opgericht tegen de linker perceelsgrens. De woning is voorzien van een wachtgevel.

### 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 maakt evenwel ook deel uit van de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling V/V515/65 (d.d. 11/02/1965). De aanvraag is in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften en de bijkomende voorwaarden uit de vergunningsbeslissing.

#### Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 14/12/2019 tot 12/01/2020. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De afmetingen van de regularisatie zijn heden ten dage gebruikelijk voor dit type constructie (aanbouw). De wijziging van de gemene muren of de scheidingsmuren ten opzichte van de linker perceelsgrens is verwaarloosbaar. De kroonlijsthoogte wordt beperkt gewijzigd van 2,61 m naar 2,86 m. De voorgestelde werken leiden tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp. De constructie kan in overeenstemming gebracht worden met de geldende verkavelingsvoorschriften en de bijkomende voorwaarden uit de vergunningsbeslissing. De voorgestelde werken en handelingen worden niet abnormaal storend of hinderlijk geacht.
- De voorgenomen werken zijn qua vormgeving (behoud van de bestaande bouwdiepte, kroonlijsthoogte van 2,86 m, ...) en materiaalgebruik (rood-bruine gevelsteen, cementering, rockpanel zwart, ...) 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

- 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 verbouwen van een ééngezinswoning die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.  
Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;

Aan de 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).

## **29. Omgevingsvergunning - [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: 2019/376/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2019104428.

### 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: 2019/376/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2019104428.

OMV-Nummer: OMV\_2019104428.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 13-11-2019, werd ontvangen op 14-11-2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 02-12-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Pastoriestraat 10, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN) Sie B nr(s)0114 C

Het betreft regulariseren van een zwembad, tuinberging en poolhouse.

### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het bouwen van een poolhouse en de regularisatie van een zwembad met zonneterras in de achtertuin van een bestaande vrijstaande ééngezinswoning. De bestaande tuinberging van 3,50 x 3,00 m wordt afgebroken en vervangen door een nieuw volume met berging en poolhouse. De poolhouse (buitenkeuken, overdekt terras en berging) heeft een bouwhoogte van  $\pm 2,70$  m en is voorzien van een plat dak. Het nieuwe gebouw heeft een oppervlakte van 33,25 m<sup>2</sup> en een volume van 90 m<sup>3</sup>. De constructie wordt tot tegen de linker perceelsgrens opgericht.

Het zwembad ( $\pm 5$  m bij  $\pm 9$  m, 45 m<sup>2</sup>) ligt op 1 m van de achterste perceelsgrens. Tussen de nieuw te bouwen poolhouse en links van het zwembad is een zonneterras (4,60 x 5,00 m) voorzien. Het zwembad en verharding hebben een oppervlakte van  $\pm 68$  m<sup>2</sup>. Het zonneterras watert af in de tuin.

De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk open en halfopen eengezinswoningen in een landelijke 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.
- Het perceel maakt evenwel ook deel uit als lot 2 van de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling 5.00/41.081/1401.1 (d.d. 10/02/2003). De aanvraag is strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften gezien de verkaveling geen verdere versnippering van de percelen toestaat;
- Art.4.3.1 §1 VCRO stelt dat verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, geen weigeringsgrond meer zijn voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

- In toepassing van de bepalingen van art. 4.3.1§1 VCRO kan in voorliggend dossier toch vergunning afgeleverd worden wanneer geoordeeld wordt dat het gevraagde in overeenstemming is met het recht en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.
- Over de voorliggende aanvraag kan gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet geschaad wordt, aangezien het gevraagde zich door zijn aard, afmetingen, inplanting en materiaalkeuze laat inpassen in de omgeving.

#### Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 12/12/2019 tot en met 10/01/2020.
- Er waren geen bezwaren gedurende dit onderzoek.
- De aanpalende burens (links en achteraan) hadden reeds vooraf zijn akkoord gegeven voor de geplande werken.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De voorgenomen werken zijn qua vormgeving (plat dak, optrekken bouwhoogte naar ±2,70 m, ...) en materiaalgebruik (houtbouw, glas, grijze crepi, ...) 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.

#### 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 regulariseren van [REDACTED]

een zwembad, tuinberging en poolhouse die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Het ontwerp strikt te volgen gelet op het akkoord van de aanpalende eigenaar(s);
- De regenwaterafvoer van het dak van via regenwaterput af te voeren en aan te sluiten op openbare riolering.

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).

### **30. Omgevingsvergunning - [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: 2019/449/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2019161415.

## 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: 2019/449/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2019161415.

OMV-Nummer: OMV\_2019161415.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 30-12-2019, werd ontvangen op 02-01-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23-01-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Meersstraat 49, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)	Sie A	nr(s)0629	G
ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)	Sie A	nr(s)0628	E

Het betreft bouwen van een halfopen eengezinswoning.

#### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het bouwen van een woning (type halfopen bebouwing). De woning bestaat uit 2 bouwlagen met een zadeldak. De woning heeft een gevelbreedte 9,07 m aan de voorgevel en een verbreding van 2,20 m aan de achterzijde (achtergevel 11,27 m). De bouwdiepte bedraagt 13,60 m op de gelijkvloerse verdieping en 10,30 m op de verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,65 m en de nokhoogte bedraagt 10,19 m.

De aanvraag voorziet ook het aanpassen van de gemene muren of de scheidingsmuren ten opzichte van de rechter perceelsgrens.

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.

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

De percelen zijn gelegen tussen de dorpskern van Strijpen en het centrum van Zottegem. De woning is gelegen op de hoek van de Hofstraat en de Meersstraat. De constructies zijn bijna tegen de rooilijn van de Hofstraat opgericht. De woning aan de rechter zijde, waartegen de woning van de aanvrager wordt gebouwd, bestaat eveneens uit een halfopen bebouwing (Meersstraat ■).

#### 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.
- De aanvraag maakt evenwel ook deel uit van de verkaveling V/2016/21 (d.d. 03/04/2017). Op 21/01/2020 werd de verzaking van de verkaveling aangevraagd. Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 03/02/2020 om de verzaking van de verkaveling goed te keuren. De aanvraag valt in dit geval terug op de rechtsgrond van het gewestplan.

#### Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 24/01/2020 aangeschreven in het kader van het "onderzoek scheidingsmuren". Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

#### 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. De woning sluit op vlak van kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling niet aan op de woning van de aanpalende rechter buur. Het gabarit van de aanpalende rechter buur betreft geen gebruikelijke gabarit. Op die reden kan de afwijking van het bestaande gabarit gemotiveerd worden. Het ontwerp voorziet de voorgevel en achtergevel wel in hetzelfde gevelvlak als de aanpalende rechter buur. Het voorstel leidt tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.
- De voorgenomen werken zijn qua vormgeving (twee bouwlagen met een hellend dak, inpandige garage, kroonlijsthoogte 5,65 m, ... ) en materiaalgebruik (grijs-bruin metselwerk, dakpannen antraciet , grijs alu. schrijnwerk, dorpels uit blauwe hardsteen, ... ) in harmonie met deze van de bestaande gebouw en 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 bouwen van een halfopen eengezinswoning die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het

stadsbestuur.

Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.

- Het ontwerp strikt te volgen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') 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. 5000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 1911 l en een infiltratieoppervlakte van min. 3,06 m<sup>2</sup>; 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;
- De vrijstaande delen der zijgevels waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;

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).

### **31. Omgevingsvergunning -**

**\_\_\_\_\_**  
**\_\_\_\_\_** :

### **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: 2019/400/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2019145979.

### 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.

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: 2019/400/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2019145979.

OMV-Nummer: OMV\_2019145979.

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

[REDACTED] digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 28-11-2019, werd ontvangen op 02-12-2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 06-12-2019.

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

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie A	nr(s)0140	E
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie A	nr(s)0145	A

Het betreft verkavelen van 4 loten.

### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het verkavelen van een goed in 6 loten waarvan 2 loten voor vrijstaande eengezinswoningen kant Kernemelkstraat, 2 loten voor HOB kant Lettendries en tenslotte 2 loten die uit de verkaveling te sluiten zijn.

Op het terrein bevinden zich een aantal hoogstammige bomen, waarvan er 9 op plan aangeduid zijn als 'te rooien'.

Het terrein bevindt zich tussen de Kernemelkstraat en de Lettendries. Langs de Kernemelkstraat bevindt zich een landelijk woonlint met hoofdzakelijk eengezinswoningen, type open of halfopen bebouwing; langs de Lettendries bevinden zich slechts enkele woningen (type geschakelde bebouwing/voormalige hoeve), als doodlopende uitloper van het woonlint van de Kernemelkstraat.

### Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

### Externe adviezen:

- Nutsmaatschappijen:
  - Intergem (Fluvius) d.d. 06/12/19; forfait uitbreiding elektriciteitsnet;

- Farys d.d. 20/12/2019; drinkwaterleiding aanwezig overkant weg; geen (voldoende) riolering kant Lettendries; eventuele aansluiting op riolering Kernemelkstraat via erfdienstbaarheid;
- Telenet d.d. 10/12/19; netuitbreiding vereist;
- Proximus d.d. 15/01/20; infrastructuur aanwezig;

#### Historiek:

///

#### Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 16/12/19 tot 14/01/20.

Er werden 2 bezwaarschriften ingediend, waarvan 1 buiten termijn, betreffende risico's op wateroverlast, beperkte breedte en geschiktheid verharding Lettendries, afname van privacy en bezonning (kant Lettendries), vraag om voorzichtigheid t.o.v. bestaande elektriciteitsleiding kant Lettendries.

Gelet op onderstaande beoordeling worden deze bezwaarschriften ongegrond bevonden.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het uitrustingsniveau van de Lettendries is beperkt en gebrekkig: de rijweg zelf is doodlopend (zonder keerpunt) en smal (3 m) waardoor toegankelijkheid voor hulpdiensten/vrachtwagens maar moeizaam verloopt; de weg is slechts rudimentair verhard met grind, drinkwaterleiding is weliswaar aanwezig maar enkel aan de overkant van de weg, de riolering in de Lettendries is ontoereikend voor aansluiting van bijkomende woningen en dient via een kunstgreep (onderlinge erfdienstbaarheid) over de loten 6 en 2 te verlopen, om aangesloten te worden op de riolering in de Kernemelkstraat. Elektriciteitsleiding is aanwezig in functie van de 2 bestaande woningen in de Lettendries maar zal vermoedelijk verzaagd moeten worden. Er is trouwens enkel een bovengrondse publieke erfdienstbaarheid m.b.t. de buurtweg, geen ondergrondse. Aanleg van bijkomende nutsvoorzieningen/-aansluitingen is bijgevolg afhankelijk van een uitdrukkelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s). Dit alles doet ons concluderen dat de Lettendries op dit ogenblik in feite onvoldoende uitgerust is voor 2 bijkomende bouwloten.

Het gedeelte woongebied waarin de loten 3 en 4 zich bevinden, is eigenlijk gelegen achter enkele ondiepe percelen aan de Kernemelkstraat ■ - Lettendries ■ en ligt m.a.w. niet in de normale strook voor hoofdgebouwen maar in zgn. 'tweede bouwvleugel'. Dergelijke gronden komen slechts bij uitzondering in aanmerking voor bebouwing mits zij aan een voldoende uitgeruste zijweg gelegen zijn waarlangs ze normaal kunnen ontsloten worden (hetgeen hier op basis van bovenstaande bevindingen zeer gebrekkig is), en mits de voorgestelde bebouwing beantwoordt aan de stedenbouwkundige criteria die normaliter gehanteerd worden in de betrokken zone. De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving. In het licht van het huidige ruimtelijk beleid ten aanzien van woonlinten in het buitengebied, dient er, o.w.v. de hoge maatschappelijke kosten die dergelijke lintbebouwing veroorzaakt, naar gestreefd te worden deze woonlinten eerder af te bouwen qua woondichtheid dan ze nog 'op te laden' met extra woongelegenheden. De hierboven genoemde uitzonderingsbepaling dient dan ook restrictief gehanteerd te worden. De nog aanwezige open ruimte in landelijke woongebieden dient waar mogelijk gevrijwaard te worden van bebouwing.

Het ontwikkelen van de loten 3 en 4 als afzonderlijke bouwloten zou bovendien niet bevorderlijk zijn voor het leefklimaat van de percelen in de normale zone voor hoofdgebouwen langs de Kernemelkstraat, ter hoogte van de aanpalende 3 ondiepe percelen (perceelsnrs. 135 P, T en S). Los

van een beperkte afname van bezonning en privacy, dreigen deze percelen vooral een meer ingesloten karakter te krijgen, zonder visuele relatie met het omliggend agrarisch gebied. Het tussenliggend en uit de verkaveling te sluiten lot 6 zal vanuit landbouwoogpunt door zijn quasi volledig door woonkavels ingesloten karakter weinig interessant zijn en dreigt in zijn geheel 'vertuind' te raken bij één van de aanpalende loten.

Het is om al deze redenen ruimtelijk niet opportuun om de loten 3 en 4 voor bijkomende woningbouw aan te wenden. Het is bijgevolg aangewezen deze loten, samen met de loten 5 en 6, uit de verkaveling te sluiten. In hun totaliteit kunnen ze wel nog een landbouwfunctie vervullen, of worden opgesplitst in functie van de verruiming van de (te) ondiepe aanpalende percelen (nrs. ■■■).

Het voorstel is wat betreft de loten 1 en 2, qua indeling, omvang der loten (805 à 873 m<sup>2</sup>), voorziene bebouwingstypologie (OB) en woondichtheid (ca. 12 w/ha) in overeenstemming met de bebouwde omgeving (buitengebied) en de gangbare stedenbouwkundige normen.

Gelet op de relatief ruime breedte van de loten 1 en 2 en de wenselijkheid dat een bepaalde openheid tussen de bebouwing onderling gevrijwaard blijft, is het aangewezen bouwvrije stroken van min. 3.50 m te respecteren (i.p.v. 3 m).

Overwegende dat de gewestelijke verordening inzake hemelwateropvang en -afvoer op uniforme wijze over het hele grondgebied der gemeente van toepassing is en dat het o.w.v. het garanderen van deze uniforme toepassing niet wenselijk is om in individuele verkavelingen specifieke eisen inzake dimensionering van hemelwaterputten te gaan vastleggen, wordt het voorschrift dat minstens een regenwaterput van 10.000 l verplicht, best geschrapt.

De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften zijn voor het overige in overeenstemming met de gangbare stedenbouwkundige normen en met de bebouwde omgeving.

Het ontwerp brengt onder die voorwaarden 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,...).

#### Conclusie:

Gunstig advies, mits uitsluiting van de loten 3 t.e.m. 6.

#### **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 4 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 loten 3 t.e.m. 6 worden uit de verkaveling gesloten.
- De goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften te respecteren, mits volgende wijziging/aanvulling:

### 1.2. Volume

Toelichting	Voorschriften
	Voorgevelbreedte op lot 1 en 2: max. 10 m

### 1.8. Inplanting

Toelichting	Voorschriften
	Bouwvrije zijstroken van min. 3.50 m breedte.

- Slechts over te gaan tot verkoop van de loten na het bekomen van een attest, opgemaakt door de gemeente, waarin bevestigd wordt dat de te rooien bomen effectief gerooid zijn;
- De verkavelingsvergunning geldt tevens als omgevingsvergunning voor het rooien van 9 hoogstammige bomen, zoals aangeduid op het plan van de bestaande toestand, onder volgende voorwaarden:
  - Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos (Peter Claus 09/276.20.27).
  - In het kader van de natuurzorgplicht zijn de gevelde bomen te vervangen door een gelijk aantal nieuwe aanplant met hoogstammige streekeigen soorten (zie bijgaande keuzelijst), in het eerste plantseizoen volgend op de kapping. Dit mag op een gewijzigde inplantingsplaats zijn (b.v. op lot 6).

- Ten bewijze van deze heraanplanting een foto ervan te bezorgen aan de Stad (met vermelding van dossiernummer af te geven aan balie of mailen via [bouwinspectie@zottegem.be](mailto:bouwinspectie@zottegem.be));
- De beplanting indien nodig d.m.v. een (tijdelijke) draadafsluiting te beschermen tegen het vee;
- Dode en kwijnende bomen het daaropvolgende plantseizoen te vervangen;
- De op het plan bestaande toestand als 'te bewaren' aangeduide bomen effectief te behouden;

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 (i.f.v. de loten 1 en 2) 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 bouwlotten 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 (Fluvius) 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.fluvius.be](http://www.fluvius.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:

- (geen)

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).

## **32. Omgevingsvergunning - [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: 2019/433/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2019160224.

### **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: 2019/433/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2019160224.

OMV-Nummer: OMV\_2019160224.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 19-12-2019, werd ontvangen op 24-12-2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24-01-2020.

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

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE)      Sie A      nr(s)1147      B  
Het betreft bouwen van een woning.

### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het bouwen van een woning (type open bebouwing). De woning bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. De woning heeft een gevelbreedte 12,00m en een bouwdiepte van 10 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,85 m en de nokhoogte bedraagt 6,95 m.

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.

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

Het perceel is gelegen op een ruime afstand van de dorpskern van Grotenberge. In de omgeving komen voornamelijk eengezinswoningen voor met één of twee bouwlagen.

### 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.
- Het perceel maakt evenwel ook deel uit als lot 3 van de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling 2019/31/OMV - OMV\_2019014136 (d.d. 01/07/2019). De aanvraag is in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften en de bijkomende voorwaarden uit de vergunningsbeslissing.

#### 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 (woning). Deze afmetingen zijn eveneens in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften en de bijkomende voorwaarden uit de vergunningsbeslissing. Het voorstel leidt tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.
- De voorgenomen werken zijn qua vormgeving (één bouwlaag met een zadeldak, beperkte kroonlijsthoogte, ...) en materiaalgebruik (rood-bruine gevelsteen, antraciet alu. schrijnwerk, dorpels uit blauwe hardsteen, ... ) in harmonie met deze van de bestaande gebouwen en 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 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, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.  
Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- De voorwaarden en bepalingen van de goedgekeurde verkaveling strikt in acht te nemen (cfr.: "Het gedeelte van lot 3 dat buiten het woongebied gelegen is (tuinstrook links, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied) dient uit de verkaveling gesloten te worden. In dit gedeelte mogen geen reliëfwijzigingen (ophogingen/afgravingen) uitgevoerd worden; het oorspronkelijk terreinniveau dient maximaal gerespecteerd te blijven.", "...");
- 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. 1980 l en een infiltratieoppervlakte van min. 3,17 m<sup>2</sup>; 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;
- Aan te sluiten op de bestaande rioolaansluiting (zie indicatieve aanduidingen op verkavelingsplan);
- 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).

### **33. Omgevingsvergunning - [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: 2019/447/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2019155090.

#### **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: 2019/447/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2019155090.

OMV-Nummer: OMV\_2019155090.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 28-12-2019, werd ontvangen op 30-12-2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24-01-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Astridstraat 74b, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE)      Sie B      nr(s)0260      G  
Het betreft bouwen van halfopen woning.

## Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het bouwen van een woning (type halfopen bebouwing). De woning bestaat uit 2 bouwlagen met een zadeldak. De woning heeft een gevelbreedte 7,30 m. De bouwdiepte bedraagt 15,00 m op de gelijkvloerse verdieping en 12,00 m op de verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,50 m en 3,15 m voor de aanbouw. De nokhoogte bedraagt 9,23 m.

De aanvraag voorziet ook het aanpassen van de gemene muren of de scheidingsmuren ten opzichte van de linker perceelsgrens.

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

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 op ruimte afstand van de dorpskern van Oombergen. De woning aan de linker zijde, waartegen de woning van de aanvrager wordt gebouwd, bestaat eveneens uit een halfopen bebouwing (Astridstraat ■■■).

#### 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.
- Het perceel maakt evenwel ook deel uit als lot 1 van de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling 2019/48/OMV - OMV\_2018146572 (d.d. 17/06/2019). De aanvraag is in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften en de bijkomende voorwaarden uit de vergunningsbeslissing.

#### Externe adviezen:

- De dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen werd op 24/01/2020 om advies gevraagd. De adviesinstantie bracht op 24/02/2020 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

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

#### 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 (woning). Deze afmetingen zijn eveneens in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften en de bijkomende voorwaarden uit de vergunningsbeslissing. Het voorstel leidt tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.
- De voorgenomen werken zijn qua vormgeving (twee bouwlagen met een zadeldak, beperkte kroonlijsthoogte, ...) en materiaalgebruik (witte crepie, zwarte dakpannen, zwart alu./PVC schrijnwerk, dorpels uit blauwe hardsteen, ... ) in harmonie met deze van de bestaande gebouwen en 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 bouwen van halfopen 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.  
Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- De voorwaarden en bepalingen van de goedgekeurde verkaveling strikt in acht te nemen;
- Het advies van de dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen strikt in acht te nemen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') + afvalwaterafvoer ('grijs water') via septische put (min. 3000 l tot 5 IE + 600 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 1250 l en een infiltratieoppervlakte van min. 2,00 m<sup>2</sup>; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 50 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;
- Kroonlijst en dakhelling aan te sluiten aan het nevenstaande gebouw links;
- De vrijstaande delen der zijgevels waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- 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).

## **VERKADELINGSVERGUNNING**

### **34. Verkoopbaarheidsattest omgevingsvergunning -**

#### **Bevoegdheid**

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

#### **Wetten en reglementen**

Artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCR0)

#### **Verwijzingsdocumenten**

Omgevingsvergunning – VK – d.d. 21/10/2019 met als ref. nr. OMV\_2019082710 op het perceel gelegen Provinciebaan 186, 9620 Zottegem, kadastraal bekend als Zottegem, 9<sup>de</sup> afd. Sie C nrs. 783/N en 783/M.

Schriftelijk verzoek d.d. 21/02/2020 tot aflevering verkoopbaarheidsattest.

Bevestiging Fluvius d.d. 07/01/2020

Bevestiging Farys d.d. 24/07/2019

Bevestiging Telenet d.d. 05/08/2019.

Bevestiging Proximus d.d. 02/08/2019

Sloop gebouwen d.d. 17/02/2020

Proves-verbaal van opmeting d.d. 21/02/2020

## Verantwoording

In bovenvermelde omgevingsvergunning -VK – waren volgende lasten opgelegd alvorens te mogen overgaan tot verkoop:

- 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 (Fluvius) 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. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder of op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.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.

## Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. De loten goedgekeurd bij omgevingsvergunning -VK – d.d. 21/10/2019 op het perceel gelegen Provinciebaan 186, 9620 Zottegem; kadastraal bekend als Zottegem, 9<sup>de</sup> afd. Sie C nrs. 783/N en 783/M

(ref. nr. 198/2019) mogen verkocht (of op andere wijze vervreemd) worden.

Koen Codron  
algemeen directeur

Jenne De Potter  
burgemeester-voorzitter