

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

VERGADERING VAN 6 APRIL 2020

Aanwezig:

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

Afwezig:

Het verslag van de vorige zitting wordt na lezing goedgekeurd.

GEZINSZORG, HUISVESTING EN MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

1. Opstarten telefooncirkels.

Bevoegdheid

Art 56 §1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

/

Verantwoording

Eenzaamheid en sociaal isolement zijn belangrijke risico's in tijden van Corona zeker voor alleenstaanden en ouderen. Het is belangrijk om contacten met sociaal kwetsbaren proactief te onderhouden en noden in kaart te brengen. Een beproefde methode om sociaal geïsoleerde te benaderen is het opbelsysteem of telefooncirkels. Een sociaal geïsoleerde die zich in een precare of afhankelijke toestand bevindt wordt op regelmatige basis opgebeld door een vrijwilliger. Er werd over de diensten heen (Vrije Tijd en Welzijn) een werkwijze uitgewerkt om alle alleenstaande 80+ op te bellen.

1. Inventaris/leeftijd

- Alleenstaande 80+ = 871
- Telefoongegevens opzoeken via 1207/ZoZo netwerk

2. Opbellers in kaart gebracht

- Minimum aan sociale vaardigheden (luisterbereidheid, empathie, basis PC kennis)
 - Concept toelichten
3. Telefoongesprek
- Leidraad basis = (Algemeen welbevinden/ nood aan boodschappen/ medicatie/ huisdieren / maaltijden)
 - Tips en tricks (technisch inhoudelijke fiche zoals omgaan met vertrouwelijke informatie, doorverwijskanalen,...)
 - Klantenfiche voor opvolging telefoongesprek
4. Team in MS Office aanmaken met 2 kanalen
- Kanaal coördinatoren → volgen planning op
 - Kanaal opbellers → vangnet voor uniformiseren vragen en antwoorden
5. Account aanmaken op <https://www.impactdays.co/>
- Platform = om vrijwilligers en zorgnoden samen te brengen
 - Tijdens Corona periode wordt dit platform gratis ter beschikking gesteld
6. Opvolging van de noden en de vrijwilligers door de coördinatoren

Het concept wordt gefragmenteerd uitgerold. Dat betekent dat de belactie zal starten met 90+ (172 personen). 1 Week na de start wordt een evaluatie uitgevoerd met een inventaris van de meest voorkomende zorgvragen. Om de vraag naar hulp op te vangen wordt het digitaal platform “Zottegem helpt” met doorverwijs link naar <https://www.impactdays.co/> opgestart.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. De goedkeuring te verlenen voor de uitrol van telefooncirkels voor alleenstaande 80+ waarbij gestart wordt met een belactie voor 90+.

Artikel 2. Toestemming te verlenen om in te tekenen op <https://www.impactdays.co/>

OPENBARE WERKEN EN WEDEROPBOUW

2. Heraanleggen Godveerdegem- en Tweekerkenstraat. Goedkeuren aandeel stad in studiekosten.

Bevoegdheid

Artikel 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 worden beschouwd 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

Dienstenbestek.

De financieel directeur verleende het visum op 1 april 2020.

Verantwoording

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

De betrokken partijen willen gezamenlijk een studiebureau aanstellen.

Het aandeel van de stad in de studiekosten voor het opmaken van het ontwerp nodig voor het aanleggen van veilige fietspaden, een gescheiden riolering met de nodige buffering en een wegverharding in de Langestraat, Godveerdegemstraat (deel tussen de Tweekerken- en de Jasmijnstraat) en de Tweekerkenstraat wordt indicatief geraamd op 29.147,10 euro, inclusief btw.

Financiële aspecten

De uitgave voor deze opdracht is voorzien in het investeringsbudget binnen de nieuwe beleids- en beheerscyclus (BBC) in de boekjaren 2020 – 2023..

Beleidsdomein	RUIMTE	RUIMTE
Eveloppe	RUIMTEOV	Ruimte: overige investeringen
Beleidsitem	020000	Wegen
Algemene rekening	2240100	Wegenwerken
Subproject	RUIMOV011	Wegeniswerken Langestraat/Godveerdegemstraat
Krediet	2020: 20.000,00 euro 2021: 20.000,00 euro 2022: 150.000,00 euro 2023: 170.000,00 euro	
Raming	29.147,10 euro	

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het aandeel van de stad in de studiekosten voor het opmaken van het ontwerp nodig voor het aanleggen van veilige fietspaden, een gescheiden riolering met de nodige buffering en een wegverharding in de Langestraat, Godveerdegemstraat (deel tussen de Tweekerken- en de Jasmijnstraat) en de Tweekerkenstraat indicatief geraamd op 29.147,10 euro, inclusief btw wordt goedgekeurd.

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

ECONOMIE, MIDDENSTAND, FINANCIËN

3. Kennisname verslag middenstandsraad 24 februari 2020.

Bevoegdheid

Artikel 56§2. van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Verslag middenstandsraad van 24 februari 2020.

Verantwoording

Op 24 februari 2020 vergaderde de middenstandsraad voor de eerste keer in 2020.

Dit was de agenda:

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering: het verslag wordt zonder opmerkingen goedgekeurd.
2. voorstelling project Kunstenroute
3. voorstelling nieuw thema Zottegem Leeft: dit jaar met thema 'circus'.
4. voorstelling peukencampagne: er worden 10 nieuwe peukenzuilen in het centrum geplaatst. Er komt een affichecampagne, er zullen peukenzakjes worden uitgedeeld en er zullen 2 ludieke peukenvuilbakken geplaatst worden op evenementen.
5. evaluatie kerstmarkt 2019: er wordt verslag uitgebracht over de evaluatievergadering met de buurtbewoners. Er wordt melding gemaakt van de klacht over het gebrek aan kerstsfeer, geluidshinder, wildplassen en aankleding van de tent.

De raad geeft gunstig advies voor het verschuiven van het openingsweekend van de kerstmarkt.

Start op vrijdag 11 december 2020 en einde op zondag 3 januari 2021.

6. winkelhierdag 21 maart: de stad plaatst in samenwerking met UNIZO 3 nieuwe banners op de Markt.
7. Startersbrochure: de gloednieuwe startersgids wordt voorgesteld. Deze brochure werd gesubsidieerd door de provincie.
8. stand van zaken werken Heldenlaan: de handelaars ondervonden weinig hinder van de werken.
9. Braderiereglement: wordt uitgesteld.

10. voorstel zomerbebloeming centrum: er komen 5 nieuwe bloementorens in het centrum.
11. autovrije dagen in het centrum

De raad geeft gunstig advies voor de lijst van autovrije dagen in het centrum.

Lente opendeur	Zondag 8 maart: centrum niet afsluiten
POETS 2020	Zaterdag 21 maart: Markt wordt afgesloten
Dorp van de Ronde	Zondag 5 april: in principe wordt enkel Markt afgesloten. Andere centrumstraten enkel bij doortocht renners
KIWANIS textielinzameling	Zaterdag 25 april: Markt wordt afgesloten
Egmonttasting	16 en 17 mei: Markt wordt afgesloten
Sinksenkermis	30 - 31 mei - 1 juni
Braderij	26 - 27 - 28 juni 26 juni: van 12 tot 21 uur 27 en 28 juni van 06.00 tot 21.00 uur Alle centrumstraten Stationsstraat, Markt, Hoogstraat, Zavel (volledig), Trapstraat Nieuwstraat tot voorbij Artizanat Heldenlaan: volledig afsluiten in beide richtingen tot aan kruispunt Neerhofstraat – meerdere dranghekkens voorzien! Musselystraat: tot voor Adatto
augustuskermis	15 – 16 – 17 – 18 augustus
Autovrije zondag en vrijtijdsmarkt	20 september : het volledige centrum wordt afgesloten van 12 uur tot 17.00 uur Heldenlaan (vrijtijdsmarkt) wordt vermoedelijk reeds om 10.00 uur afgesloten
Kerstmarkt	Stationsstraat – Markt – Zavel en Hoogstraat afsluiten op zondagen zondagen 20 en 27 december van 14 tot 24 uur
Sinterklaasparade	zaterdag 21 november: Markt wordt afgesloten

12. dorp van de Ronde
13. promotie HogeNood-sticker: vraag om hoge noodsticker actief te promoten onder de middenstanders.
14. varia: toetreding Lieven Buysse als nieuw lid als vertegenwoordiger feestcomité

De raad geeft gunstig advies voor het lidmaatschap van Lieven Buysse als vertegenwoordiger van het feestcomité.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Kennis te nemen van het verslag van de middenstandsraad van 24 februari 2020.

CONTRACTEN, BESTELBONS

4. Goedkeuren bestelbons.

Het College keurt de bestelbons nrs. 2020/610 tot en met 2020/619 goed.

VERHUREN VAN GOEDEREN

5. Huren van loodsen gelegen Smissenhoek [REDACTED]. Goedkeuring.

Bevoegdheid

Artikel 56§3.1° van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

Burgerlijk wetboek, Boek III-Titel VIII, Hoofdstuk II, afdeling 2bis.

Handelshuurwet van 30 april 1951.

Verwijzingsdocumenten

Ontwerp huurovereenkomst.

Principebeslissing college van burgemeester en schepenen van 23 december 2019 betreffende huren loodsen voor carnaval en afdeling openbare werken.

Waardebepaling huurprijs.

Verantwoording

In zitting van 23 december 2019 beslist het College van Burgemeester en Schepenen in principe om loodsen te huren voor het deponeren van het materiaal van de carnaval en voor de afdeling openbare werken.

Deze loodsen zijn in eigendom van de [REDACTED],
gelegen aan de Smissenhoek [REDACTED] te Zottegem [REDACTED].

De loodsen worden omschreven als volgt:

- een niet geïsoleerde grote loods met bureel, sanitaire ruimte, opslagruimte met mezzanine met één toegangsdeur en één grote sectionale poort Nassau met een oppervlakte van 1.099,42 m².
- een kleine geïsoleerde loods met één toegangsdeur en één grote sectionale poort met een oppervlakte van 471,50 m² die in het midden is voorzien van scheidingswand. In deze loods is geen sanitair maar wel een ventilatiesysteem aanwezig.

De verharde parking vooraan aan de loodsen en de heftruck die deel uitmaakt van een schenking aan de stad Zottegem maken ook deel uit van de huurovereenkomst.

De huurovereenkomst voor het goed wordt afgesloten voor een termijn van zes jaar die aanvangt op 1 april 2020 om van rechtswege te verstrijken op 31 maart 2026.

De huurprijs van het goed wordt bepaald op [REDACTED]. De onroerende voorheffing bedraagt [REDACTED].

Volgens artikel 11 van de huurovereenkomst is het de huurder toegelaten om het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk onder te verhuren zonder dat de verhuurder hiertoe toestemming verleent.

De verhuurder staat in voor een brandverzekering voor het gebouw en de huurder voor de inboedel.

Financiële aspecten

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

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

Beleidsdomein	IZBURGER	Interne zaken en burgerzaken
Beleidsitem	011902	Afdeling FM – Logistiek – Centraal magazijn
Algemene rekening	6100010	Huur onroerende goederen
Actieplan	/	/
Actie	/	/
Krediet		
Gunningsbedrag op jaarbasis		

Beleidsdomein	IZBURGER	Interne zaken en burgerzaken
Beleidsitem	011902	Afdeling FM – Logistiek – Centraal magazijn
Algemene rekening	6400500	Belasting op onroerende goederen (onroerende voorheffing)
Actieplan	/	/
Actie	/	/
Krediet		
Gunningsbedrag op jaarbasis		

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. De loodsen gelegen aan de Smissenhoek [REDACTED], [REDACTED] met een totale oppervlakte van 1.570,92 m² te huren van de [REDACTED] [REDACTED]

Artikel 2. De onroerende voorheffing ten laste van de stad bedraagt [REDACTED].

Artikel 3. Afschrift van dit besluit toe te sturen aan de financiële dienst.

FOREN EN FOORKRAMERS. KERMISSSEN. CIRCUSSEN. ACROBATEN (VERHURING VAN STANDPLAATSEN : 974.45)

6. Aanvraag van [REDACTED], om het standgeld van de Pinksterenkermis 2020 later te mogen betalen.

Bevoegdheid

Artikel 56§2 van het Decreet Lokaal bestuur

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Brief van [REDACTED].

Contracten Pinksteren-en augustuskermis – 5 jaar cfr. Koninklijk besluit. (Artikel 2.). Bij niet-betaling binnen de 30 dagen na het verzenden van de factuur, wordt de kermisplaats beschouwd als opgegeven.

Verantwoording

[REDACTED], vraagt of ze het standgeld van de Pinksterenkermis later mogen betalen omdat ze momenteel zonder inkomsten zitten.

Standgeld moet betaald zijn voor 8 april 2020.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Indien de Pinksteren- en augustuskermis 2020 doorgaan, de foorreizigers verwittigen dat het standgeld moet betaald zijn voor ze hun plaats innemen op woensdag 27 mei 2020 en woensdag 12 augustus 2020. Bij niet-betaling wordt de kermisplaats beschouwd als opgegeven.

OVERWELVEN VAN GRACHTEN

7. Overwelven van baangracht Nieuwegestraat [REDACTED].

Bevoegdheid

Artikel 56§3.4° van het decreet Lokaal bestuur.

Wetten en reglementen

Ministerieel besluit van 20 augustus 2012 tot vaststelling Code van goede praktijk.

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 27 september 2004 over het overwelfen van baangrachten..

Plan locatie

Foto's

Verantwoording

Via 3P is er een melding binnen gekomen dat de greppelementen ter hoogte van Nieuwegestraat overkant van de boerderij met huisnummer [REDACTED] in de gracht beland zijn. De open baangracht is gelegen juist naast de greppels waardoor de greppels geen steun meer hebben. Het gaat hier over een open riolering over een afstand van +/- 16m. Voor en achter deze gracht is de gracht al dicht gelegd.

Het probleem kan worden verholpen door de gracht over een lengte van 16,00 meter dicht te leggen met betonbuizen diameter 400 mm en het voorzien van 2 straatkolken.

Volgens het gemeenteraadsbesluit betreffende de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening over het overwelfen van baangrachten heeft een overwelfing een maximale lengte van 5,00 meter. Volgens artikel 4 a) van het besluit kan het college van burgemeester en schepenen een afwijking op deze maximale breedte toestaan.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het overwelfen van de baangracht ter hoogte van Nieuwegestraat overkant huisnummer [REDACTED] voor een totale lengte van 16,00 meter wordt toegestaan.

VERGUNNINGSPLICHT (P.M.)

8. Omgevingsvergunning - VK - [REDACTED]

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2019/420/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2019154036.

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: 2019/420/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2019154036.

OMV-Nummer: OMV_2019154036.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 09-12-2019, werd ontvangen op 10-12-2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 06-01-2020.

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

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.) Sie B nr(s)1129 P 2

Het betreft verkavelen van 2 loten.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het verkavelen van een perceel in twee loten voor HOB (eengezinswoningen).

De loten zijn eventueel ook koppelbaar in functie van één open bebouwing.

Het perceel is gelegen in een woonlint langs een gewestweg. Links bevindt zich een onbebouwd perceel (tuin bij bestaande woning HOB verder links); rechts bevindt zich een bestaande eengezinswoning type HOB met 2 bouwlagen + zadeldak. De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door eengezinswoningen type open of halfopen bebouwing, met 1 à 2 bouwlagen onder (voornamelijk) hellende bedaking. Verspreid komen in dit woonlint ook andere functies (handel, diensten, bedrijvigheid,...) voor.

Aan de achterzijde van het perceel loopt een onverharde buurtweg met wettelijke breedte 3 m ('chemin n° 11').

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:

- De Afd. Wegen en Verkeer – District Oudenaarde bracht op 20/01/20 een voorwaardelijk gunstig advies uit; de voorwaarden luiden als volgt:
 - *De toegangen dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.*

- *Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.*
- Nutsmaatschappijen:
 - Intergem (Fluvius) d.d. 09/01/20: Forfaitaire tussenkomst elektriciteit
 - Farys d.d. 21/01/20; drinkwaterleiding aanwezig, gemengd rioolstelsel in collectief te optimaliseren buitengebied.
 - Telenet d.d. 08/01/20: infrastructuur aanwezig.
 - Proximus d.d. 21/01/20: infrastructuur aanwezig.

Historiek:

///

Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 16/01 tot 14/02/20.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel is qua indeling, omvang der loten (ca. 680 à 685 m²), voorziene bebouwingstypologie (HOB/OB) en woondichtheid (ca. 14,5 w/ha) in overeenstemming met de bebouwde omgeving (buitengebied) en de gangbare stedenbouwkundige normen.

De voorziene maximum bouwvolumes (bouwdiepte gelijkvloers max. 15 m, op verdieping max. 12 m) zijn voldoende ruim voor kwalitatief leefbare woningen; de voorziene bouwvrije stroken (3 m) zijn voldoende ruim en in overeenstemming met de gangbare stedenbouwkundige normen.

Platte daken zijn aanvaardbaar in deze context; in de ruimere omgeving komen reeds woningen en andere gebouwen met platte bedaking voor; platte bedaking kan ook leiden tot compactere volumes en heeft bepaalde voordelen op energetisch vlak. De platte daken op de gelijkvloerse meerdiepte zijn niet te gebruiken als dakterras; er is voldoende ruimte om terrassen aan te leggen op niveau van de begane grond.

Er kan eventueel toegang tot de achtertuinstrook genomen worden via de achterliggende buurtweg.

Handelsfuncties zijn niet aangewezen als mogelijke nevenbestemming o.w.v. hun potentieel hinderlijke impact op de woonomgeving en op vlak van verkeer. Dergelijke functie hoort eerder thuis in dorps- of stedelijke kernen.

Gelet op de bebouwde omgeving (waarin reeds verschillende relatief omvangrijke bijgebouwen in de achtertuinstroken voorkomen) zijn per lot bijgebouwen tot max. 10% van de perceelsoppervlakte aanvaardbaar. Overwelvingen van de baangracht langs de achterliggende weg zijn te beperken tot max. 5 m per lot. Inplanting van eventuele bijgebouwen dient te gebeuren op min. 5 m t.o.v. de achterste perceelsgrens.

De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften zijn voor het overige in overeenstemming met de gangbare stedenbouwkundige normen en met de bebouwde omgeving.

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

Watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het

schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit zal worden gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + infiltratievoorziening bij de toekomstige woning(en), overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

MER-toets

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

Conclusie:

Gunstig advies (mits aangepaste voorschriften).

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 2 loten die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften te respecteren, mits volgende wijziging/aanvulling:

2.1.D. Verschijningsvorm

Toelichting	Voorschriften
	Eventuele platte daken op de gelijkvloerse meerdiepte zijn niet te gebruiken als dakterras

1.1.B. Nevenbestemming

Toelichting	Voorschriften
	Handelsfuncties zijn niet toegelaten als nevenbestemming

3.3. Inrichtingselementen

Toelichting	Voorschriften
	Overwelvingen van de baangracht langs de achterliggende weg zijn te beperken tot max. 5 m per

	lot. Inplanting van eventuele bijgebouwen dient te gebeuren op min. 5 m t.o.v. de achterste perceelsgrens.
--	---

- De voorwaarden in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer (20/01/20) strikt in acht te nemen; in het bijzonder:
 - De toegangen dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.
 - Ter hoogte van de (voorste) perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.
- Bouwvergunningen kunnen slechts afgeleverd worden nadat de 'voorafgaandelijke lasten' uitgevoerd zijn;

Er kan eventueel toegang tot de achtertuintrook genomen worden via de achterliggende buurtweg.

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

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

- 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. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder of op 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).

9. Omgevingsvergunning - SH - Eendracht Elene Grotenberge

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: 2020/6/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020003845.

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: 2020/6/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020003845.

OMV-Nummer: OMV_2020003845.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 13-01-2020, werd ontvangen op 14-01-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17-01-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Gentse Steenweg 119, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE)	Sie A	nr(s)0472
ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE)	Sie A	nr(s)0466

Het betreft bouwen van sportinfrastructuur.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het bouwen van een sportinfrastructuur bestaande uit een gebouw (multifunctionele ruimte, kleedkamers, stookruimte, berging, ...) en zittribune - overkapping. De aanvrager formuleert volgende werkzaamheden:

“Het voorgestelde project heeft een bebouwde oppervlakte van 598,40 m² voor wat het eigenlijk gebouw betreft. De aangebouwde overdekte tribune heeft een oppervlakte van 129,14 m². We mogen eveneens stellen dat geen bijkomende verhardingen moeten aangelegd worden om het

voorgestelde project te realiseren. Het regenwater afkomstig van de overdekte constructies wordt opgevangen in een regenwaterput met inhoud van 10000L. De overloop van deze regenwaterput wordt aangesloten op een buffer met inhoud van 17081,60 L. Deze wordt gerealiseerd door het plaatsen van een geperforeerde buizen met een diameter van 0,80 m en een lengte van 34,00 m. Het contact oppervlak is 32,02 m². De buizen worden via een knijpleiding en noodoverloop aangesloten op de bestaande gracht op het perceel. Het opgevangen regenwater zal gebruikt worden voor de toiletten in het gebouw. Het vuil water wordt gescheiden opgevangen aan aangesloten op de reeds op het terrein aanwezige DWA afvoerleiding.

Het site bevindt zich ten oosten van het stadscentrum van Zottegem, meer bepaald in de deelgemeente Grotenberge ten oosten van het stadspark "Domein Breivelde". Het situeert zich tussen twee grote infrastructuren, met name de N42 (Europaweg) ten oosten van de site en de N42a (Gentse steenweg) ten westen van het site. Betrokken percelen situeren zich dus achter het woonlint langs de Gentse Steenweg, tevens de ontsluitingsweg.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn voor de delen gelegen in het gebied voor dagrecreatie principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan, 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 delen situerend binnen landschappelijk waardevol agrarische gebied zijn niet in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan.
- De werken of handelingen maken evenwel deel uit van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Voetbalclub Eendracht Elene Grotenberge" (B.S. 29/10/2019). De aanvraag is in strijd met het geldende RUP om volgende reden(en):

"1.2.3. Gebouwen

De bebouwing dient aan volgende voorwaarden te voldoen:

[...]

de bebouwingsmogelijkheden (met uitzondering van kleinschalige randinfrastructuur zoals dug-outs) te beperken tot volgende kadastrale percelen : 1344 B, 1344 C, 472 en 473 P, teneinde de bebouwing te blijven bundelen in de nabijheid van de Gentse steenweg en een ruimtelijke onwenselijke uitzwerping over de rest van het terrein te vermijden.

[...]"

- Het afwijkingsvoorstel (art. 4.4.1. VCRO) is inhoudelijk aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria:
 - o het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
 - o de algemene strekking van het plan blijft geëerbiedigd;
 - o de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

Externe adviezen:

- De Brandweer werd op 28/01/2020 om advies gevraagd. De adviesinstantie leverde op 19/02/2020 een gunstig brandpreventieverslag af mits het naleven van de vermelde voorwaarden. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

- Intérieur Binnenlandse Zaken - ASTRID-veiligheidscommissie werd op 20/01/2020 om advies gevraagd. De adviesinstantie bracht op 04/02/2020 een gunstig advies uit. Gezien de beperkte bezetting en beperkte oppervlakte van het gebouw valt dit buiten de criteria en dient er dus geen indoordekking voorzien te worden.
- De dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen werd op 20/01/2020 om advies gevraagd. De adviesinstantie bracht op 23/01/2020 een ongunstig advies uit. Het advies formuleert het volgende:

"Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. OS115bis (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten wel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied (deels) maar niet in effectief overstromingsgevoelig gebied, recent overstroomd gebied en risicozone voor overstroming.

Motivering

Er wordt 728 m² nieuwe dakoppervlakte aangelegd. Aangezien de plaatsing van een hemelwaterput volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening verplicht is, kan 60 m² dakoppervlakte in mindering worden gebracht om de infiltratievoorziening te dimensioneren.

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering gebaseerd is op de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, de totale omvang van de in rekening te brengen verhardingen (668 m²) en de grondwaterstand (drainageklasse c - grondwater tot 70 cm onder het maaiveld). De maatregelen voorzien in het project voldoen daar niet aan. De voorziening moet aangepast worden.

De infiltratieleidingen werden ontworpen met een diameter 800 mm en bijgevolg lager dan de hoogste grondwatertafel. Bij hoge grondwaterstanden zullen de leidingen drainerend werken en zal het benodigde buffervolume niet aanwezig zijn.

Conclusie

Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Eendracht Elene Grotenberge ([REDACTED]) met als voorwerp 'het bouwen van sportinfrastructuur: kleedkamers bij een bestaande voetbalinfrastructuur' op percelen gelegen te Zottegem, Gentse Steenweg 119 omwille van volgende redenen:

de voorzieningen die getroffen worden, zijn onvoldoende om de negatieve effecten op het watersysteem van de verharde oppervlakken (668 m²) te milderen.

Het project komt voor een gunstig advies in aanmerking indien een nieuw dossier wordt ingediend waarbij rekening wordt gehouden met de onderstaande voorwaarden.

Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

De bodem van de infiltratievoorziening mag niet dieper dan 70 cm onder maaiveld gerealiseerd worden.

De infiltratievoorziening wordt gedimensioneerd voor 668 m² verhardingen met een infiltratieoppervlakte van minstens 400 m²/ha en een buffervolume van minstens 250 m³/ha boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand. Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 26,7 m² en een volume van minstens 16,7 m³.“

Op 28/01/2020 leverde de aanvrager gewijzigde plannen aan. Deze plannen werden op basis van het advies aangepast. De aanvrager komt hiermee tegemoet aan het advies.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 27/01/2020 tot 25/02/2020. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De afmetingen van de voorgenomen werken zijn heden ten dage gebruikelijk voor dit type gebouw - constructies. De uitbreiding integreert zich, ondanks de afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften, zo perfect in zijn omgeving. Het gebouw wordt gebundeld tegen het reeds bestaande gebouw. De inplanting zorgt niet voor een overbezetting of versnippering van het terrein. Het voorstel leidt tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.
- De aanvraag kadert binnen het verder uitbouwen van bestaande (semi-openbare) recreatieve voorzieningen.
- De voorgenomen werken zijn qua vormgeving (een bouwlaag met een plat dak, aangebouwd tegen de bestaande gebouw) en materiaalgebruik (gladde beton, aluminium schrijnwerk, staalplaat, ...) in harmonie met deze van de bestaande gebouw en woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde in de 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. Het perceel is wel aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + infiltratievoorziening. De oorspronkelijke aanvraag houdt geen rekening met de hoge waterstand ter plaatse. De aanvrager leverde op 28/01/2020 gewijzigde plannen aan naar aanleiding van een negatief advies. Op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met het advies van de dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen, worden de schadelijke effecten op het watersysteem beoordeeld als beperkt.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Het ontwerp voldoet aan de geldende normen inzake toegankelijkheid.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het advies van de dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen strikt in acht te nemen;
- Het advies van de brandweer strikt in acht te nemen;
- Enkel de toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 5000 l) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied). Het overige afvalwater ('grijs water') dient voorbij de septische put rechtstreeks aangekoppeld te worden op de pompput met vergruizer.
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van max. 10.000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 16.700 l en een infiltratieoppervlakte van min. 26,7 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 70 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- De afvoer van regen- en afvalwater uit te voeren overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de Vlare II-normen.
- De voorziene reclameborden/publiciteit zowel op het nieuwe gebouw als op de omheiningen rond de velden mogen niet verlicht of lichtgevend zijn.

- Het groenscherm – groenbuffer van min. 3 m aan te planten rond de woningen 113-117 (zoals aangegeven op het inplantingsplan) tijdens het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing der ruwbouw, met streekeigen plantgoed (zie bijgevoegde keuzelijst).
Het groenscherm – groenbuffer van min. 3 m aan te planten vanaf de openbare weg, langs de percelen nr. 440 B en 441 B, tot aan de hoek van het heraangelegd kunstgrasveld (B-terrein) tijdens het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing der ruwbouw, met streekeigen plantgoed (zie bijgevoegde keuzelijst).
Tevens dient voor de realisatie van het groenscherm – groenbuffer rekening te worden gehouden met de voorschriften van het RUP: “Om reden van zichtbaarheid en veiligheid dient binnen een zone van 8m vanaf de rooilijn van de Gentse Steenweg N42a de hoogte van de buffer (en afsluiting/scheimuur) beperkt te worden tot maximaal 0,75m.”
- Ten bewijze van deze aanplanting een foto ervan te bezorgen aan de Stad (met vermelding van dossiernummer af te geven aan balie of mailen via bouwinspectie@zottegem.be);
- Dode en kwijnende planten het daaropvolgende plantseizoen te vervangen;
- Er wordt maximaal één gebundelde in- en uitrit van maximum 7,00 meter breed voorzien op de Gentse Steenweg N 42a. Over de resterende breedte (van perceel nr. 1344 B) dient een esthetisch verantwoorde fysieke barrière aangebracht te worden zonder deze te gebruiken voor (commerciële) publiciteit. De barrière dient zich ook te beperken tot een hoogte van maximaal 0,75m.

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).

10. Omgevingsvergunning - SH - [REDACTED].

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2019/372/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2019141124.

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: 2019/372/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2019141124.

OMV-Nummer: OMV_2019141124.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 11-11-2019, werd ontvangen op 12-11-2019.

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

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

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM) Sie D nr(s)1367 D

Het betreft bouwen van een carport.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het bouwen van een carport + berging. Deze constructie is één geheel. De constructie zal opgericht worden langs de rechter perceelgrens direct aansluitend aan de achtergevel. De totale diepte bedraagt 10m, de breedte is 3m50. De kroonlijsthoogte bedraagt 2m30 en afgewerkt met een plat dak.

De tuinberging is op zich 4m diep en 3m5 breed, de carport is 6m diep op 3m5. Deze constructie zal afgewerkt zijn in hout.

Het desbetreffend perceel situeert zich langs een gewestweg, in de dicht bebouwde dorpskern van Sint-Maria-Oudenhove.

In de omgeving komen voornamelijk eengezinswoningen voor, vnl. van gesloten/halfopen typologie

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 is strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften, om volgende reden(en): gelegen in een goedgekeurde niet vervallen gewijzigde verkaveling d.d. 25/7/2016 met als ref. nr. 5/2016.
het project voorziet de plaatsing van de carport/tuinberging tot tegen de zijdelingse perceelgrens zonder akkoord van de aanpalende, voorschriften stellen expliciet dat dit kan mits het akkoord van de aanpalende.
- 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:

- Afd. Wegen en Verkeer – District Oudenaarde bracht op 17/02/2020 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 6/2/2020 tot en met 6/3/2020..
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Dergelijke constructies konden reeds opgericht worden volgens de voorschriften mits akkoord van de aanpalende.
- Vermits de aanpalende op de hoogte gebracht werd van de voorgenomen werken door het gevoerde openbaar onderzoek en hij geen bezwaren uitte tegen deze op te richten constructie, kunnen we dit aanzien als een stilzwijgend akkoord.
- Deze constructie zal geen negatieve invloed hebben op het straatbeeld vermits ze pas start aan de achtergevel.
- Het aanleggen van een bijhorende oprit is uiteraard evident en strikt noodzakelijk. Een breedte van 4m50 aan straat moet bijgevolg ruimschoots voldoende zijn. Verdere verharding van de voortuin is dus ook niet noodzakelijk met uitzondering van het pad naar de voordeur. Deze resterende strook kan best ingericht worden als tuin. Ter hoogte van de perceelgrens/straatkant dient best, met uitzondering van de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden.
- 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 bouwen van een carport 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;
- In de voortuin zijn enkel verhardingen toegestaan die strikt noodzakelijke zijn tzt enkel een pad naar de voordeur en de oprit naar de voorziene carport. De rest moet ingericht worden als tuin.
Er wordt dus bijgevolg enkel een verharding (oprit naar carport) met een breedte van 4m50 aan straat toegestaan (gemeten vanaf de rechter perceelgrens).
Ter hoogte van de perceelgrens/straatkant dient, met uitzondering van de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden.
- Het advies van de Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen strikt in acht te nemen;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- De regenwaterafvoer van het dak van de carport/berging 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).

11. Omgevingsvergunning - SH [REDACTED]

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2019/425/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2019155568.

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: 2019/425/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2019155568.

OMV-Nummer: OMV_2019155568.

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

[REDACTED] digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 16-12-2019, werd ontvangen op 17-12-2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 09-01-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Hofstraat 25, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het verbouwen van een bestaande halfopen eengezinswoning. Deze verbouwingen wordt zowel intern als extern voorzien. Zo wordt de woning intern grondig gerenoveerd. Bovenop de bestaande keuken komt er een extra bouwlaag die afgewerkt wordt met een plat dak. Deze zal ingericht worden als badkamer. De afmeting hiervan bedraagt slechts 2m63 breed en 3m53 diep.

De bestaande aangebouwde veranda op het gelijkvloers wordt afgebroken. Aan de achterzijde van de woning wordt de betonnen berging mee gesloopt.

In de aanvraag wordt tevens een nieuwe rioolaansluiting voorzien.

In de omgeving staan overwegend open en halfopen bebouwingen (eengezinswoningen).

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 19/01/2020 tot en met 17/02/2020 .
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De woning voldoet momenteel niet meer aan de huidige leef en woonbehoeften van een hedendaags gezin. Het verwijderen van oude constructies, het ruimer maken van de leef/woongedeelten zorgt ervoor dat er aan deze woonnormen voldaan wordt.
Door de woning intern opener te maken, door het plaatsen van nieuwe raampartijen en het verwijderen van de aangebouwde berging en veranda ontstaat er een groter/direct tuingevoel.
Het verplaatsen van de keuken volledig aan de zij en achterkant zorgt voor een rechtstreekse interactie met de tuin.
- Door de uitbreiding op de verdieping met een badkamer van 2m63 op 3m53 wijzigt er niks aan de huidige totale bouwdiepte van 8m54. De kroonlijsthoogte na uitbreiding bedraagt 5m98.
Dergelijke bouwdiepte op de verdieping valt bijgevolg onder de gangbare normen. Tevens zal deze uitbreiding, gesitueerd aan de achterzijde van de woning, geen negatieve invloed hebben op de omgeving.

- Vermits de bestaande riolering loopt over de eigendom van de aanpalende is het nu de ideale gelegenheid om een nieuwe rioolaansluiting te voorzien.
Door deze nieuwe aansluiting kunnen er mogelijke toekomstige problemen, aangaande het onderhoud/controlle van de riolering op eigen terrein, vermeden worden.
- 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]
[REDACTED]
[REDACTED], voor het verbouwen 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;
- 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, voorzien van een pomp voor hergebruik;
- De overloop van regenwater en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Een 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;
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;
- 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).

12. Omgevingsvergunning - SH - [REDACTED].

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2019/432/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2019156450.

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: 2019/432/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2019156450.

OMV-Nummer: OMV_2019156450.

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 20-12-2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17-01-2020.

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

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie B	nr(s)0029	B 2
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie B	nr(s)0029	A 2

Het betreft bouwen van een moderne woning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het bouwen van een hedendaagse halfopen eengezinswoning. Er wordt een inpandige garage voorzien.

Het project voorziet een gelijkvloerse bouwdiepte van 17m. Het hoofdgebouw beperkt zicht tot 15m, de resterende 2m is een overdekt terras. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m10.

De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 17m. De eerste 15m zijn het woongedeelte, de resterende 2m zijn een overdekt terras. De breedte bedraagt 8m05. Deze bouwlaag verspringt op de bouwlijn na 45cm (gemeten vanaf de linker perceelgrens), 30 cm naar achter. Op de verdieping bedraagt dit 12m. Dit alles wordt afgewerkt onder hellende dakvlakken behalve de meerdiepte van de de gelijkvloerse bouwlaag, deze wordt afgewerkt met een plat dak.

Er wordt tevens een kelderruimte voorzien.

Het perceel maakt deel uit van een woonlint tussen de kernen van Erwetegem en Sint-Maria-Oudenhove, buiten de dorpskern.

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 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. 14/08/2017 met als ref. nr. 6/2017
de geldende voorschriften stellen dat de maximaal bebouwbare diepte 15m bedraagt, project voorziet 17m.
de geldende voorschriften stellen dat de maximale kroonlijsthoogte 6m is, project voorziet 6m10.
- 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:

- Afd. Wegen en Verkeer – District Oudenaarde bracht op 30/01/2020 een gunstig advies uit. Dit advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 27/01/2020 tot en met 25/02/2020 .
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend .

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Gelijkvloerse bouwdieptes voor dergelijk type bebouwing tot 18m zijn een gangbare norm. Het perceel is zeer diepgaand maar vrij smal. Een bouwdiepte van 17m is bijgevolg dus ook verantwoord voor dit type bebouwing.
- Een kroonlijsthoogte van 6m10 die weliswaar afwijkt van de geldende voorschriften kan evenwel beschouwd worden als verwaarloosbaar. Deze 10cm zal vanop straat zeker niet opvallen en bijgevolg dus geen negatieve effecten op het straatbeeld en de omgeving hebben.
- 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 moderne 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 en de gevraagde afwijkingen strikt in acht te nemen;
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het advies van de Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen strikt in acht te nemen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 1943l en een infiltratieoppervlakte van min. 3,11 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende geboor;

- *De bouwheer dient rekening te houden met de grondverzet-regels (hoofdstuk 13 Vlarebo). Bedoeling is hiermee de verplaatsing van bodemverontreiniging bij uitgravingen te vermijden.*

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).

13. Omgevingsvergunning - SH -

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: 2020/29/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020000009.

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: 2020/29/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020000009.

OMV-Nummer: OMV_2020000009.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 03-02-2020, werd ontvangen op 04-02-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24-02-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Astridstraat 14, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE)	Sie B	nr(s)0821	L
ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE)	Sie B	nr(s)0821	H

Het betreft slopen van een aanbouw en garage en verbouwen van een open ééngezinswoning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet de sloop van het aangebouwde bijgebouw achteraan de woning. De vrijstaande garage wordt mee gesloopt. Beide constructies samen zijn 52,62m².

Deze constructie worden vervangen door 1 nieuwe constructie. Deze nieuwe constructie is een soort overkapping (zowel gesloten als open gedeelte) en heeft een kroonlijsthoogte van 3m30. Het gebouw wordt volledig voorzien van een groendak. Deze constructie wordt over een breedte van 16m05 aangebouwd tegen de bestaande woning en heeft aan de rechterkant een diepte van 4m70, aan de linkerkant is dit 7m90.

Binnen de contouren van deze constructie zit de uitbreiding van de keuken, een overdekt terras en een carport. De uitbreiding van de woning met een keuken is 33,10m². De resterende overkapping bedraagt 51,38m².

De inplanting van deze constructie komt langs de linkerkant op 2,5m van de perceelsgrens. Aan de rechterkant is dit minstens 3m86.

De oprit wordt door deze nieuwe constructie verschoven van de rechterkant naar de linkerkant (waar carport wordt voorzien).

Er worden verder interne verbouwingen/verschuivingen voorzien.

De omgeving wordt vnl. gekenmerkt door eengezinswoningen bestaande uit 1 a 2 bouwlagen met hellende bedaking.

Deze woningen in de omgeving zijn 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 met landelijk karakter), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- Op verklaring van de architect wordt de nieuwe constructie volledig voorzien van een groendak waardoor de plaatsing van een hemelwaterput niet verplicht is.

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

- Het vervangen van deze gebouwen door 1 ruimere constructie, direct aansluitend aan de bestaande woning, zorgt ervoor dat de versnippering van de tuinzone verdwijnt. Hierdoor ontstaat er opnieuw meer “groene open ruimte”
- De uitbreiding van de keuken zorgt ervoor dat er een directe beleving is met de tuin. Tevens komt deze uitbreiding de woonkwaliteit ten goede.
- Het oprichten van een constructie, plaatselijk op slechts 2m50, op minder dan de gangbare 3m van de zijdelingse percelsgrens zal geen negatieve effecten hebben op de omgeving. Tevens zal deze inplanting, carport langs deze kant, geen impact hebben op de privacy van de aanpalende.
- Het verplaatsen van de oprit naar de linkerkant (minst gunstig georiënteerde kant van het perceel) zorgt ervoor dat de rechterkant nu optimaal kan benut/ingericht worden als terras/tuinzone.
- 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 aanbouw en garage en verbouwen van een open 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;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') + afvalwaterafvoer ('grijs water') via septische put met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied);
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 2456 l en een infiltratieoppervlakte van min. 3,93 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De bestaande rioolaansluiting dient gebruikt te worden;
- 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.
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;
- De nieuwe constructie volledig voorzien van een groen dak.

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).

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: 2020/27/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020012005.

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: 2020/27/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020012005.

OMV-Nummer: OMV_2020012005.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 03-02-2020, werd ontvangen op 04-02-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24-02-2020.

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

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.) Sie B nr(s)0646 B
Het betreft bouwen van een ééngezinswoning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het bouwen van een eengezinswoning met een gelijkvloerse bouwdiepte van 13m95 op 10m90. Op het verdiep springt de bouwlaag 2 m in en bedraagt de uiteindelijk bouwdiepte 11,95 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m20 doordat het gebouw afgewerkt wordt met een plat dak. De platte bedaking van de gelijkvloerse verdieping wordt voorzien van een groendak.

Zowel vooraan als achteraan is er een kleine oversteek voorzien. Vooraan dient de oversteek als overdekte inkom + overdekte autostaanplaats voor 2 wagens en achteraan wordt de oversteek gebruikt als overdekt terras binnen de toegestane contouren van de verkaveling. Er worden voor het overige geen bijgebouwen opgetrokken op het terrein.

De voortuin wordt quasi volledig verhard in waterdoorlatende verharding (66,39 m²).

Het perceel maakt deel uit van een woonlint buiten de dorpskern.

De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door eengezinswoningen, type open of halfopen bebouwing met één à twee bouwlagen, onder hellende of platte 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 in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften, om volgende reden(en): gelegen in een goedgekeurde niet vervallen omgevingsvergunning -VK- d.d. 18/3/2019 met als ref. nr. 309/2018.

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

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

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp 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 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.
- De voorwaarden en bepalingen van de goedgekeurde verkaveling strikt in acht te nemen;
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De bouwlijn en de pas van de vloer te laten controleren door de Technische Dienst van het stadsbestuur, uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 2375 l en een infiltratieoppervlakte van min. 3,80 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;

- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

Aan de 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).

15. Omgevingsvergunning - SH -

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: 2019/424/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2019157358.

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: 2019/424/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2019157358.

OMV-Nummer: OMV_2019157358.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 14-12-2019, werd ontvangen op 16-12-2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30-12-2019.

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

ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0829	Z
ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0830	K 2

Het betreft afbreken van garages+bouwen van 11 appartementen en 2 praktijkruimten.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het oprichten van een appartementsgebouw met 3 bouwlagen + terugspringende dakverdieping, met 11 wooneenheden en 2 praktijkruimtes, met bijhorende omgevingsaanleg (o.a. 5 parkeerplaatsen in open lucht, waarvan één voor mindervaliden), na het slopen van bestaande garageboxen. Inpandig zijn op gelijkgronds niveau 8 autostaanplaatsen voorzien. De bestaande 6 garageboxen + 3 staanplaatsen op de hoek Sportstraat-Oudstrijdersstraat blijven behouden.

Het goed bevindt zich op de hoek Godveerdegemstraat-Sportstraat, in een dicht bebouwde, verstedelijkte omgeving, gekenmerkt door zowel één- als meergezinswoningen van 2 à 3 bouwlagen + dak. Links aanpalend komt reeds een gelijkaardig appartementsgebouw (3 bouwlagen + teruggetrokken dakvolume onder plat dak) voor. Achterliggend bevindt zich een recente woonontwikkeling in een binnengebied (Oudstrijdersstraat), met een aaneenschakeling van eengezinswoningen.

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 is grotendeels in overeenstemming, maar op enkele punten ook strijdig met de geldende RUP-voorschriften (RUP Sportstraat, goedgekeurd GR 21/11/2005, zone 2: 'verstedelijkte woonzone'), om volgende redenen:
 - Er wordt meer dan 200 m² bebouwd/verhard (>< art. 3.1.1.: max. 50% terreinbezetting + max. 200 m²);
 - Het gebouw wordt op ca. 87 cm achter de rooilijn/weggrens van de Sportstraat ingeplant (>< art. 3.2.1.: min. 75% van de gevelbreedte op de rooilijn);
 - Op de dakverdieping worden dakterrassen voorzien tot quasi tegen de zijdelingse perceelsgrens links (>< art. 3.6.: min. 1.80 m t.o.v. perceelsgrenzen);
- 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.

- Wat betreft de terreinbezetting is er eigenlijk sprake van een interne tegenstrijdigheid in het betrokken voorschrift; enerzijds is er sprake van max. 50% terreinbezetting, anderzijds ook van max. 200 m²; dit heeft echter tot onlogisch gevolg dat op terreinen > 400 m² nooit aan 50% terreinbezetting kan gekomen worden, hetgeen in deze verstedelijkte context vreemd zou zijn. Vooral bij percelen met relatief grote straatbreedte, zoals in onderhavig dossier het geval is, zou dit tot een onwenselijke onderbenutting van de schaarse bouwruimte leiden. Het voorliggend ontwerp beantwoordt aan de max. 50%; op een totale oppervlakte van ca. 756,6 m² wordt 372,5 m² bebouwd (ca. 49%). Ook in andere gelijkaardige dossiers in de omgeving is in het verleden reeds dezelfde afwijking (bebouwing > 200 m²) toegestaan.
- Doordat het een hoekperceel betreft zou er in principe ook met de voorgevel langs de kant Sportstraat tot tegen de weggrens/rooilijn moeten gebouwd worden. Het komt echter de globale inpassing in het straatbeeld en de omgeving ten goed om het gebouw iets terug te laten springen langs deze kant; dit maakt het globale uitzicht minder zwaar.
- Het benutten van de oppervlakte voor dakterrassen vooraan en achteraan, tot bijna tegen de linker perceelsgrens levert meer buitenruimte op voor de betrokken appartementen, en is weliswaar positief op vlak van woonklimaat, doch stelt een probleem op vlak van privacy t.o.v. de links aanpalende appartementen. Dit kan evenwel geremedieerd worden door het plaatsen van een ondoorzichtige wand met hoogte 1.80 m t.o.v. de voorziene terrasvloer. Om esthetische redenen zal deze wand best uit een gemetste muur bestaan, afgewerkt op dezelfde wijze van de rest van het gebouw (witte of zwarte sierpleister).

Externe adviezen:

- De Brandweer bracht op 07/01/2020 gunstig advies uit.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 15/01 tot 13/02/2020.
- Er werden 26 ontvankelijke bezwaarschrift(en) ingediend, betreffende foutieve (dubbele) vermelding van kadastrale perceelsnummers, terreinbezetting (>200 m²), parkeerproblematiek, bebouwen van een wandelpad, niet uitgevoerde groenaanleg in aanpalend project en aanwezigheid van asbesthoudende dakplaten op te slopen garages.
- Gelet op onderstaande beoordeling worden deze bezwaarschriften grotendeels ongegrond bevonden.

Historiek:

Een eerdere aanvraag voor een omvangrijker project (L-vormig appartementsgebouw) met 18 appartementen werd op 29/05/2017 door het College geweigerd. Het beroep van de aanvrager tegen deze weigering werd door de Bestendige Deputatie op 28/09/2017 verworpen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De bestaande 'batterijen' garages zijn verouderd en hebben geen bijzondere historische/architecturale waarde; ze vormen bovendien een weinig esthetisch element in het straatbeeld; het slopen ervan is aanvaardbaar.
- De ontworpen nieuwbouw vormt qua gabariet en globaal uitzicht een doortrekking van het bestaande appartementsgebouw links.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn eveneens in harmonie met deze van het links aanpalend bestaande appartementsgebouw en de woningen in de omgeving.

- De 2 praktijkruimtes zijn relatief beperkt qua omvang (resp. 28.20 en 29.86 m²); deze functie is ruimtelijk verenigbaar met de omgeving en wordt complementair en niet hinderlijk geacht t.o.v. het wonen.
- De huidige aanvraag heeft betrekking op de kadastrale percelen 829 Z en 830 K2; dit staat correct vermeld op het huidige inplantingsplan van de bestaande toestand. De nummers waarin in het bezwaarschrift verwezen wordt, zijn intussen verouderd/gewijzigd.
- Wat betreft de terreinbezetting: zie hoger. Een afwijking op dit vlak, op basis van art. 4.4.1. VCRO, is ruimtelijk verantwoord; het voorziene bouwvolume is niet strijdig met de overige bepalingen van het RUP en is in overeenstemming met de bebouwde omgeving, waarin reeds gelijkaardige volumes voorkomen.
- Wat betreft de parkeerproblematiek voldoet de huidige aanvraag aan de geldende verordening inzake parkeerplaatsen (1/1); voor de voorziene 11 appartementen + 2 praktijkruimtes worden 13 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Tegelijk beantwoordt het ontwerp aan het voorschrift om max. 1/3 van de niet bebouwde oppervlakte te verharderen; de overige oppervlakte is conform het RUP als groene ruimte (tuin) ontworpen.
- De passagemogelijkheid langs de rechter zijkant van het bestaande appartementsgebouw wordt door het huidige project inderdaad dichtgebouwd. Deze passage is echter niet gebaseerd op een officiële voetweg, noch op een bindende voorwaarde uit een voorgaande bouwvergunning, noch op een RUP-voorschrift. Het betreft een overgang over private eigendom. Er is bijgevolg geen juridisch-stedenbouwkundig beletsel om deze doorgang te bebouwen.
- De niet uitgevoerde groenaanleg in het aanpalend project heeft strikt gezien geen uitstaans met huidig project. Dit dient aangepakt te worden via de handhaving op de betrokken vergunning.
- De parkeergelegenheid m.b.t. het links aanpalend appartementsgebouw (11 app.) werd gevormd door enerzijds de bestaande (te behouden) 6 parkeerboxen op de hoek Sportstraat-Oudstrijdersstraat, 4 daarbij aansluitende parkeerplaatsen in open lucht, en 9 bestaande garages in de Oudstrijdersstraat.
- Eventuele asbesthoudende materialen van de bestaande gebouwen dienen op deskundige wijze conform de geldende milieunormen verwijderd en afgevoerd te worden.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

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

- 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.

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 afbreken van garages+bouwen van 11 appartementen en 2 praktijkruimten 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.
- Langs de linker perceelsgrens, ter hoogte van de terrassen van de dakverdieping (vooraan en achteraan), een gemetste muur met hoogte 1.80 m t.o.v. de voorziene terrasvloer op te richten, en deze af te werken op dezelfde wijze van de rest van het gebouw (witte of zwarte sierpleister).
- Het advies van de brandweer strikt in acht te nemen;
- De bouwheer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem, inzake de distributie van elektriciteit en/of gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op www.fluvius.be;
- 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. 20.000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 425 l en een infiltratieoppervlakte van min. 0.7 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een

omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).

- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- *De bouwheer dient rekening te houden met de grondverzet-regels (hoofdstuk 13 Vlarebo). Bedoeling is hiermee de verplaatsing van bodemverontreiniging bij uitgravingen te vermijden. Wanneer bodem uit "verdachte gronden" (mogelijks verontreinigde percelen) of in grote hoeveelheden (>250 m³) wordt uitgegraven, moet de bouwheer nagaan of de uit te graven grond verontreinigd is. Dit gebeurt door een "technisch verslag" te laten opmaken door een erkend bodemsaneringsdeskundige. De ontvanger van de uitgegraven bodem zal dan de garantie hebben dat de uitgegraven bodem zijn perceel niet vervuult. Dit gebeurt door het afleveren van een "bodembeheerrapport" door een "bodembeheerorganisatie". Meer informatie bij OVAM <http://www.ovam.be>;*
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- Rekening te houden met de bepalingen van art. 675-680 van het Burgerlijk Wetboek inzake "Uitzichten op het eigendom van de nabuur";
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;
- 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;
- De voorziene groenaanleg aan te planten tijdens het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing der ruwbouw, op de op het plan aangeduide plaats(en);
- Ten bewijze van deze aanplanting een foto ervan te bezorgen aan de Stad (met vermelding van dossiernummer af te geven aan balie of mailen via bouwinspectie@zottegem.be);

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).

16. Stedenbouwkundig attest -

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk bouwdoosnummer: A/2020/1

Algemene voorwaarden

a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een

milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.

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

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

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

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

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

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

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: A/2020/1.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 15/01/2020, werd ontvangen op 16/01/2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Populierenstraat 10 en met als kadastrale omschrijving Zottegem 7 Afd/St-Goriks-Oud., Sectie A, Nr(S) 0391h.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen vervangingswoning.

Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in een 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

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

Voor de landelijke gebieden kunnen volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

“De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.”

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel strijdig met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Ten aanzien van dergelijke ‘zonevreemde’ woningen gelden echter de basisrechten zoals bepaald door art. 4.4.10. – 4.4.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Voor eventuele functiewijzigingen kan beroep gedaan worden op art. 4.4.23. VCRO, nader geregeld via het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Verordeningen

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

Andere zoneringsgegevens

De aanvraag ligt langs een voldoende uitgeruste (gemeente-)weg.

Historiek

///

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Op het perceel bevindt zich een bestaande verouderde woning met aangebouwde bijgebouwen. De woning is van het type vrijstaande bebouwing met één bouwlaag + zadeldak. Het gebouwencomplex staat quasi tegen de linker perceelsgrens ingeplant.

Het voorstel voorziet in het slopen van de bestaande gebouwen en het oprichten van een vervangende nieuwbouw (vrijstaande eengezinswoning), max. 2 bouwlagen onder hellend of plat dak, met een max. volume van 1000 m³, in te planten op een meer centrale plaats, met bouwvrije zijstroken van min. 10 m links en rechts.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De bestaande zonevrije woning is blijkens de bij het dossier gevoegde foto's niet verkrot en is gelegen aan een voldoende uitgeruste openbare weg, waardoor ze principieel in aanmerking komt voor toepassing van de geldende regels rond zonevrije woningen.

De bestaande woning en bijgebouwen zijn verouderd en hebben geen bijzondere historische noch architecturale waarde; het slopen ervan is derhalve verantwoord.

De vervangende nieuwbouwwoning zal, in overeenstemming met de bestaande toestand en de bouwvolumes in de omgeving, ofwel van het type met één bouwlaag + hellend dak zijn, ofwel van het type met twee bouwlagen onder plat dak. Ter vrijwaring van de privacy der omwonenden zijn dakterrassen in deze context niet aangewezen. Er is daartoe voldoende ruimte en mogelijkheid op niveau van de begane grond.

Het is, ter integratie in de landelijke omgeving, aangewezen de toekomstige woning af te werken met een rode/roodbruine gevelsteen (evt. in combinatie met ondergeschikte delen in beplanking of bepleistering).

De huidige woning staat relatief dicht tegen de linker perceelsgrens ingeplant. Het is ruimtelijk aanvaardbaar en zelfs aangewezen de toekomstige woning op een centralere plaats in te planten.

Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen worden voldoende brede bouwvrije zijstroken (10 m) voorgesteld.

De voorgestelde inplantingszone is ruimtelijk aanvaardbaar, zodat in geval van een inpandige garage nog een voertuig op de eigen oprit kan worden geparkeerd. De toegangstrook tot het perceel wordt best beperkt tot een breedte van max. 5 m. De rest van de voortuinstrook dient als tuin aangelegd te worden. Aangezien het om een zonevrije woning gaat kunnen enkel de strikt noodzakelijke toegangen verhard worden (m.a.w. geen extra parkeerplaatsen). In zij- en achtertuin worden verhardingen en andere niet overdekte constructies (terrassen, siervijvers, zwembaden, e.d.) qua oppervlakte beperkt tot max. 80 m² in totaal.

Afzonderlijke bijgebouwen (genre tuinberging/serre,...) zijn slechts toelaatbaar in zij- of achtertuin, binnen een afstand van 30 m t.o.v. de woning, met een max. (nok-)hoogte van 3.50 m, in de achtertuin op min. 1 m van de perceelsgrenzen, in de zijtuin op min. 3 m, met een max. oppervlakte van 40 m² in totaliteit.

Algemene conclusie

De bestaande woning met bijgebouwen komt principieel in aanmerking voor toepassing van de decretaal voorziene mogelijkheden op vlak van zonevrije woningen, mits uit een toekomstige bouwaanvraag blijkt dat aan alle geldende voorwaarden wordt voldaan.

BESLUIT:

Gunstig.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het stedenbouwkundig attest wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De eengezinswoning dient ofwel van het type met één bouwlaag + hellend dak te zijn, ofwel van het type met twee bouwlagen onder plat dak; geen dakterrassen.
- Gevelafwerking in rode/roodbruine gevelsteen (ondergeschikte delen kunnen evt. in een ander materiaal zoals beplanking of bepleistering uitgevoerd worden);
- Inplanting bebouwing (m.i.v. gebeurlijke carport) binnen de op bijgaand plan daartoe voorziene (rode/roze) oppervlakte;
- Bouwvrije zijstroken min. 10 m (links en rechts);
- Max. 1 toegang van max. 5 m breed in de voortuinstrook; grondverzet tot een minimum te beperken; overtollige grond (afkomstig van gebeurlijke uitgravingen) dient van het terrein afgevoerd te worden;
- Afzonderlijke bijgebouwen (genre tuinberging/serre,...) zijn slechts toelaatbaar in zij- of achtertuin, binnen een afstand van 30 m t.o.v. de woning, met een max. hoogte van 3.50 m, in de achtertuin op min. 1 m van de perceelsgrenzen, in de zijtuin op min. 3 m, met een max. oppervlakte van 40 m² in totaliteit.

- Aangezien het om een zonevreemde woning gaat kunnen enkel de strikt noodzakelijke toegangen verhard worden (m.a.w. geen extra parkeerplaatsen). In zij- en achtertuin worden verhardingen en andere niet overdekte constructies (terrassen, siervijvers, zwembaden, e.d.) qua oppervlakte beperkt tot max. 80 m² in totaal.

Bovenstaande inlichtingen worden gegeven onder voorbehoud van de resultaten van een eventueel noodzakelijk openbaar onderzoek.

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

17. Stedenbouwkundig attest - [REDACTED]

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk bouwdossiernummer: A/2019/9

Algemene voorwaarden

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

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: A/2019/9.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 12/12/2019, werd ontvangen op 12/12/2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Puttestraat en met als kadastrale omschrijving Zottegem 9 Afd/Velzeke-Rud., Sectie B, Nr(S) 0949I.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een open bebouwing.

Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in een 'woongebied met landelijk karakter' (50 m diep vanaf weggrens Puttestraat), met daarachter 'agrarisches gebied'.

In deze zones gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

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

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

"De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;"

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

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

Overeenstemming met dit plan

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

Verordeningen

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

Andere zoneringsgegevens

De aanvraag ligt langs een voldoende uitgeruste (gemeente-)weg.

Historiek

Het goed hoorde tot voor kort bij het links aanpalend perceel, waarvoor onlangs een verkavelingsvergunning aangevraagd (OMV_2019151953, ref. stad: 2019/412) en goedgekeurd (CBS 23/03/20) werd, voor 2 HOB'en met één bouwlaag + hellend dak of 2 bouwlagen onder plat dak..

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het goed is gelegen in een landelijk woonlint buiten de dorpskern. Rechts bevindt zich een bestaande eengezinswoning tot tegen de perceelsgrens. Links bevindt zich een onbebouwd perceel (recent verkaveld, zie hoger); links daarvan een vrijstaande eengezinswoning op relatief grote afstand t.o.v. de weg (met voorbouwlijn op ca. 25 m). De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door eengezinswoningen met één à twee bouwlagen onder hellende bedaking.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het perceel is rekening houdend met de gangbare stedenbouwkundige normen en de bebouwde omgeving onvoldoende breed om te worden opgesplitst in 2 percelen voor HOB. Bijgevolg is het enkel geschikt voor een eengezinswoning.

Gelet op de bestaande toestand waarbij zich op het rechts aanpalend perceel een verbouwd voormalig hoevecomplex bevindt, waarvan de woning zich (samen met een reeks bijgebouwen) tot tegen de perceelsgrens bevindt en waaraan de bestaande woning op het perceel van de aanvraag tegen gebouwd staat, is het stedenbouwkundig verantwoord om na sloping van de bestaande woning een vervangende nieuwbouw op grosso modo dezelfde plaats te voorzien, aan te bouwen aan en met dezelfde voorbouwlijn, kroonlijsthoogte (ca. 3.50 m), dakhelling (ca. 45°) en nokhoogte als de rechts aanpalende. Ten opzichte van de linker perceelsgrens kan, gelet op de ruime perceelsbreedte, een bouwvrije zijstrook van 4 m gerespecteerd worden. Qua bouwdiepte is naar analogie met het rechts aanpalende hoofdgebouw een hoofdvolume met een diepte van ca. 8 à 9 m mogelijk, eventueel verlengbaar tot ca. 12 m met een gelijkvloerse achterbouw onder plat dak.

Langs de rechter perceelsgrens (vóór het hoofdvolume) bevindt zich momenteel bij de buur een opeenvolging van qua hoogte verspringende bijgebouwen, afgewerkt in verschillende materialen en kleuren. Dit vormt een weinig esthetisch amalgaam in het straatbeeld, dat nog meer in het zicht zal komen na afbraak van het bestaande bijgebouw (berging) vooraan op het perceel van de aanvraag. De strook langs deze perceelsgrens leent er zich bijgevolg toe om ook op het perceel van de aanvraag een bouwvolume te voorzien, zodat samen met het hoofdvolume een L-vormig geheel ontstaat, ingeplant tot tegen de rechter perceelsgrens. Om te vermijden dat dit bouwvolume tot een afname van bezonning/lichtinval op rechts aanpalend perceel zou leiden, zal de nokhoogte van dit bouwvolume best niet hoger zijn dan die van de bestaande garage op rechts aanpalend perceel.

De in de aanvraag voorgestelde bouwwijze/inplanting (zoals tevens indicatief voorzien in de recent goedgekeurde verkaveling links) is bij nader inzien minder opportuun. Hierbij wordt immers een grotendeels vrijstaande woning voorzien, die slechts in beperkte mate aan de aanpalende woning ■■■■ geschakeld wordt d.m.v. een aangebouwd bijgebouw. Hierbij blijft het uitzicht op de weinig esthetische opeenvolging van muren langs de rechter perceelsgrens een storend element in het straatbeeld; een effect dat bovendien nog versterkt wordt door in mindere mate dan nu het geval is,

nog aan te bouwen tegen het bestaande hoofdvolume. De zijstrook rechts van de voorziene woning wordt zo, door de ingeslotenheid en oriëntatie ervan, een weinig kwalitatieve ruimte.

Het valt redelijkerwijs te verwachten dat de bestaande toestand op het rechts aanpalend perceel nog lange tijd in de huidige vorm zal blijven bestaan. De voormalige hoeve is volledig verbouwd en bouwfysisch nog in goede staat. Er kan als 'afwerking' dus best een soort L-vormig 'spiegelvolume' zoals hierboven omschreven, naast gebouwd worden.

In de achtertuinstrook kunnen eventueel nieuwe afzonderlijke bijgebouwen (genre tuinberging/serre/dierenhok/...) toegestaan worden, tot 40 m² in totaal, binnen een afstand van 30 m t.o.v. de woning en op min. 1 m t.o.v. de (zijdelingse) perceelsgrenzen.

Algemene conclusie

Het onder de vermelde voorwaarden gecorrigeerde voorstel past in het karakter van de bebouwde omgeving en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

BESLUIT:

Gunstig.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het stedenbouwkundig attest wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Max. 1 woongelegenhed;
- Hoofdvolume met dezelfde voorbouwlijn, kroonlijsthoogte (ca. 3.50 m), dakhelling (ca. 45°) en nokhoogte als de rechts aanpalende woning (= naar analogie met de huidige situatie);
- Ondergeschikt volume langs de rechterzijde, met nok dwars op straat en nokhoogte maximaal even hoog als bestaande garage rechts;
- Hoofdvolume en ondergeschikt volume zullen aldus een L-vormig geheel vormen, tegen de rechter perceelsgrens;
- In de achtertuinstrook kunnen eventueel nieuwe afzonderlijke bijgebouwen (genre tuinberging/serre/dierenhok/...) toegestaan worden, tot 40 m² in totaal, binnen een afstand van 30 m t.o.v. de woning en op min. 1 m t.o.v. de (zijdelingse) perceelsgrenzen.
- Verhardingen zijn maximaal in waterdoorlatende materialen aan te leggen.

Bovenstaande inlichtingen worden gegeven onder voorbehoud van de resultaten van een eventueel noodzakelijk openbaar onderzoek.

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

STANDPLAATSEN (VERPACHTINGEN, AANBESTEDINGEN)

18. Rotary Zottegem. Actie 'Veilig op weg'.

Het College verleent de Rotary Zottegem, p.a. [REDACTED] toestemming om de actie 'Veilig op Weg' te organiseren op de Markt op maandag 11 mei 2020. Ook wordt toestemming verleend om de theoretische lessen te laten plaatsvinden in de raadzaal van het stadhuis.

Deze activiteit kan enkel plaatsvinden wanneer de maatregelen i.v.m. het covid-19 virus opgeheven zijn.

Koen Codron

algemeen directeur

Jenne De Potter

burgemeester-voorzitter