

## **COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**

### **VERGADERING VAN 28 SEPTEMBER 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:**

Brecht Cassiman, schepen, afwezig voor agendapunt 17.

Het verslag van de vorige zitting wordt na lezing goedgekeurd.

---

#### **OPENBARE INSTELLINGEN VAN DE EREDIENST (KATHOLIEKE, PROTESTANTSE, ANGLIKAANSE EN ISRAËLITISCHE, ENZ.)**

##### **1. Kerkraad Elene. Verslagen. Kennisname.**

Het College neemt kennis van het verslag van de kerkraad van:

- O.L.V. Geboorte en Sint Jozef Elene van 28 augustus 2020.

#### **ECONOMIE, MIDDENSTAND, FINANCIËN**

##### **2. Aanvraag vergunning straatartiest** [REDACTED]

Bevoegdheid

Artikel 56 §3 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Email [REDACTED] van 17 september 2020.

Verantwoording

[REDACTED] vraagt toestemming om op regelmatige basis muziek te maken in het stadscentrum om op die manier wat extra schwung te brengen in de winkelstraten. In Zottegem is er geen reglementering hieromtrent. De dienst economie stelt voor om hiervoor toestemming te verlenen maar er toch enkele voorwaarden aan te koppelen:

Wat mag niet?

- openbare orde verstoren;
- verkeersproblemen veroorzaken;

- doorgang voor voetgangers blokkeren;
- bezoekers centrum lastig vallen;
- om geld bedelen;
- de muziek elektrisch versterken;
- evenementen verstoren;
- meerdere keren per dag optreden;
- langer dan een uur optreden;
- op een weekdag na 22 uur muziek maken;
- in het weekend na middernacht muziek maken;
- met meer dan 3 muzikanten.

## Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Om toestemming te verlenen aan [REDACTED]  
[REDACTED], om muziek te maken in de winkelstraten. [REDACTED] dient zich te houden aan volgende voorwaarden:

Wat mag niet?

- openbare orde verstoren;
- verkeersproblemen veroorzaken;
- doorgang voor voetgangers blokkeren;
- bezoekers centrum lastig vallen;
- om geld bedelen;
- de muziek elektrisch versterken;
- evenementen verstoren;
- meerdere keren per dag optreden;
- langer dan een uur optreden;
- op een weekdag na 22 uur muziek maken;
- in het weekend na middernacht muziek maken;
- met meer dan 3 muzikanten.

## **SPORT. SPORTRAAD**

### **3. Sportadviesraad. Verslag coördinatieteam 10 september 2020. kennisname.**

#### Bevoegdheid

Artikel 56, §6, 2° van het Decreet Lokaal Bestuur

#### Wetten en reglementen

/

#### Verwijzingsdocumenten

Coördinatieteam – verslag 20200910.pdf

#### Verantwoording

Op 10 september 2020 vond een vergadering plaats van het coördinatieteam van de sportadviesraad.

Volgende agenda punten werden besproken:

- Ondersteuningsreglement sportverenigingen - implementatie na goedkeuring GR
- Verdeling Corona-subsidies
- Voorstel wijziging statuten sportadviesraad – oprichten werkgroep
- Voorbereiding algemene vergadering 15 oktober
- Afgelasting sportgala 2021

#### Stemmen

Met algemene stemmen

#### BESLIST:

Artikel 1. Kennis te nemen van het verslag van de vergadering met het coördinatieteam van de sportadviesraad van 10 september 2020.

Artikel 2. Het verslag van de vergadering te publiceren op de website.

#### **CONTRACTEN, BESTELBONS**

##### **4. Goedkeuren bestelbons.**

Het College keurt de bestelbons nrs. 2020/1610 tot en met 2020/1646 goed.

#### **HUIS-AAN-HUIS BEZORGING VAN PUBLICITEITSBLADEN EN -KAARTEN, CATALOGI EN KRANTEN**

##### **5. Vaststelling en uitvoerbaarverklaring kohier gemeentelijke belasting op het verspreiden van ongeadresseerd reclamedrukwerk voor het aanslagjaar 2020 - generatie 8 - maand augustus 2020.**

#### Bevoegdheid

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

#### Wetten en reglementen

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

Gemeentelijk belastingreglement van 16 december 2019 voor de belasting op het verspreiden van ongeadresseerd reclamedrukwerk, periode 2020 – 2025.

#### Verwijzingsdocumenten

Het ontwerpcohier voor de belasting op het verspreiden van ongeadresseerd reclamedrukwerk voor de maand augustus 2020.

#### Verantwoording

De dienst financiën heeft de ontvangen aangifteformulieren voor het verspreiden van ongeadresseerd reclamedruk op het grondgebied van Zottegem tijdens de maand augustus 2020 verwerkt en is, op basis van artikel 4 van het belastingreglement waarin de grondslagen zijn vastgelegd, overgegaan tot het inkohieren ervan.

Het ontwerpkoher voor de belasting op het verspreiden van ongeadresseerd reclamedrukwerk tijdens de maand augustus 2020 wordt ter vaststelling en uitvoerbaarverklaring voorgelegd voor een totaalbedrag van 15.124,71 euro. Het belastingkoher omvat 27 artikels.

### Financiële aspecten

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

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

Beleidsdomein	ALGFIN	Algemene financiering
Beleidsitem	002000	Fiscale aangelegenheden
Algemene rekening	7342400	Belasting op de verspreiding van kosteloos reclamedrukwerk
Krediet	310.500,00	

### Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Het college stelt het belastingkoher voor het verspreiden van ongeadresseerd reclamedrukwerk tijdens de maand augustus 2020 vast en verklaart het uitvoerbaar voor een totaalbedrag van 15.124,71 euro. Het belastingkoher omvat 27 artikels.

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

#### **6. Vaststelling en uitvoerbaarverklaring koher gemeentelijke belasting op het gebruik van de openbare weg, aanslagjaar 2020 - generatie 19.**

### Bevoegdheid

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

### Wetten en reglementen

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

Gemeentelijk belastingreglement van 16 december 2019 op het gebruik van de openbare weg.

### Verwijzingsdocumenten

Het ontwerpkoher op het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2020 - generatie 19.

### Verantwoording

Aan de hand van de vergunningen voor inname openbare weg, verleend door de dienst Openbare werken van Stad Zottegem, is de dienst financiën, op basis van artikel 2 van het belastingreglement

waarin de grondslagen zijn vastgelegd, overgegaan tot het inkohieren van het gebruik op de openbare weg voor het aanslagjaar 2020.

Het ontwerpkoher voor het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2020 – generatie 19 wordt ter vaststelling en uitvoerbaarverklaring voorgelegd voor een totaalbedrag van 5.3629,62 euro. Het belastingkoher omvat 65 artikels.

#### Financiële aspecten

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

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

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

#### Stemmen

Met algemene stemmen

#### BESLIST:

Artikel 1. Het college stelt het belastingkoher op het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2020 - generatie 19 vast en verklaart het uitvoerbaar voor een totaalbedrag van 5.3629,62 euro. Het belastingkoher omvat 65 artikels.

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

#### **7. Verkeer. Invoeren tijdelijk politiereglement op het verkeer ter gelegenheid van de 'Verover de ruimte'-campagne op 11 oktober 2020.**

#### Bevoegdheid

Artikel 119 en 130bis van de nieuwe gemeentewet.

#### Wetten en reglementen

Het Koninklijk Besluit van 16 maart 1968 tot coördinatie van de wetten betreffende de politie op het wegverkeer.

Het Koninklijk Besluit van 1 december 1975 houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer.

Het Ministerieel Besluit van 11 oktober 1976 waarbij de minimum afmetingen en de bijzondere plaatsingsvoorwaarden van de verkeerstekens worden bepaald.

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

## Verwijzingsdocumenten

De aanvraag van [REDACTED], voor JNM Zottegem, tot het verkrijgen van een vergunning voor het organiseren van het evenement 'Verover de ruimte' op 11 oktober 2020.

## Verantwoording

Het gunstig advies van 23 september 2020 van de Politiezone Zottegem-Herzele-Sint-Lievens-Houtem, hetwelk integraal en integrerend deel uitmaakt van dit besluit.

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

## Stemmen

Met algemene stemmen

## BESLIST:

Artikel 1. Ter gelegenheid van de 'Verover de ruimte'-campagne op 11 oktober 2020 volgende tijdelijke maatregelen te nemen:

Parkeerverbod van 08.00 uur tot 18.30 uur

Heldenlaan middenberm (8 parkeerplaatsen thv café 't goe leven)

### Varia

Het voetbalterrein dient voldoende afgebakend te zijn opdat er geen voetballen / voetballers op de openbare weg zouden kunnen komen. De veiligheid van de weggebruikers en de voetballers dient ten allen tijde te kunnen worden verzekerd door de organisatie.

Artikel 2. Het is de verantwoordelijkheid van de organisator, om op het moment van de organisatie, alle toepasselijke Covid-19 maatregelen toe te passen en toe te zien op de toepassing ervan.

Artikel 3. Afschrift van dit collegebesluit toe te sturen aan de organisator.

## VERKEER - ALGEMEEN

### **8. Naamgeving ondergrondse parking.**

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft beslist over de officiële naamgeving voor de nieuwe ondergrondse parking in de Neerhofstraat. Deze parking zal 'Parking Oud College' heten.

## SPORT EN SPEL

### **9. Feestcomité Leeuwerger. Organisatie halloweenwandeling.**

Het College verleent toestemming aan het Feestcomité Leeuwerger, p.a. [REDACTED] tot het organiseren van een halloweenwandeling op het grondgebied van Zottegem op zaterdag 31 oktober 2020.

De organisator is verantwoordelijk om alle regels i.v.m. covid-19, die op het moment van de activiteit van kracht zijn, toe te passen en toe te zien op de naleving ervan.

## LANDMETERS - DESKUNDIGEN INZAKE ONROERENDE GOEDEREN

## **10. Raamovereenkomst voor aanstellen van landmeter. Goedkeuring gunning.**

### **Bevoegdheid**

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

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

### **Wetten en reglementen**

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

De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

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

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

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017. Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren.

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

### **Verwijzingsdocumenten**

Collegebesluit van 29 juni 2020 betreffende de goedkeuring betreffende de lastvoorwaarden, gunningswijze en aan te schrijven firma's voor de opdracht 'Raamovereenkomst voor aanstellen van landmeter.'

### **Verslag van nazicht**

De financieel directeur verleende het visum op 23 september 2020.

### **Verantwoording**

Op regelmatige basis dient er beroep gedaan te worden op diensten van een landmeter; Dit kan gaan over uitzetten en opmeten van terreinen, afpalen van percelen, opmaken van onteigenings- of rooijlinplannen, voeren van onderhandelingen bij onteigeningen, opmaken plaatsbeschrijvingen, opmaken grondinnemingsakten,...

Om in dergelijke situaties op korte termijn een beroep te kunnen doen op een landmeter wordt de procedure opgestart om een raamcontract af te sluiten met een landmeter.

Op grond van de kwalitatieve selectie van de inschrijvingen, het regelmatigheidsonderzoek van de offertes en de vergelijking van de offertes gemaakt in de voorgaande punten, stelt de ontwerper voor om de opdracht te gunnen aan de firma met de economisch meest voordelige (op basis van de prijs) offerte, zijnde [REDACTED], tegen de eenheidsprijzen vermeld in de offerte.

### **Financiële aspecten**

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

De uitgave voor deze overheidsopdracht is voorzien in het budget binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2020 - 2021 en 2022 op diverse budgetcode gelinkt aan het dossier en dit zowel in het exploitatie- als in het investeringsbudget op de voorziene subprojecten

## Stemmen

Met algemene stemmen

## BESLIST:

Artikel 1. Het college keurt het verslag van nazicht van 15 september 2020 voor de opdracht 'Raamovereenkomst voor aanstellen van landmeter' goed.

Artikel 2. Het college gunt de opdracht aan [REDACTED], tegen de eenheidsprijzen vermeld in de offerte.

## VERGUNNINGSPLICHT (P.M.)

### **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: 2020/192/OMV.



OMV-Nummer: OMV\_2020082578.

#### 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: 2020/192/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020082578.

OMV-Nummer: OMV\_2020082578.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED], digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 03-07-2020, werd ontvangen op 06-07-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11-08-2020.

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

ZOTTEGEM 7 AFD (ST- Sie A nr(s)0778 X  
GORIKS-LOUD.)

Het betreft bouwen van een eengezinswoning met bijgebouw.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg en maakt deel uit van een woonlint dat van uit de kern van Sint-Maria-Oudenhove is gegroeid.

De buurt toont zowel vrijstaande ééngezinswoningen als woningen in halfopen bouworde. De volumes tellen maximaal 2 bouwlagen en worden zowel met plat als hellend dak afgewerkt.

Het perceel is momenteel niet bebouwd. Op/tegen de perceelsgrens in het noorden werd een wachtgevel gebouwd.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een eengezinswoning met (losstaand) bijgebouw.

Het volume wordt ingeplant op min. 6,00m uit de perceelsgrens met de Sint-Goriksstraat en toont bouwvrije stroken van min. 3,00m.

De plattegrond van de woning leest als een L-vorm. Het grootste volume meet +/-16,70m breed op +/-12,36m diep. Het voorste volume (garage) meet 6,75m breed op 8,25m diep.

In totaal bereikt de gelijkvloerse verdieping een maximale bouwbreedte van 16,70m en een maximale bouwdiepte van 20,61m.

Het volume op de verdieping verschuift ietwat ten opzichte van de gelijkvloerse verdieping (+/- 1,80m) en meet 12,56m breed op 11,05m diep.

Doordat het volume naar voor schuift, ontstaat een overdekte inkom op de gelijkvloerse verdieping ter hoogte van de inkom.

Het volume wordt afgewerkt met een plat dak. Het gedeelte van de woning dat wordt afgewerkt met een plat dak, krijgt een kroonlijsthoogte van 3,52m (gemeten ten opzichte van de vloerpass). De totale kroonlijsthoogte wordt gezien op 6,63m (gemeten ten opzichte van de vloerpass).

De woning wordt gezien in een grijs genuanceerde baksteen. In de gevel worden accenten gezien in een houdeten lattenwerk. Het buitenschrijnwerk (aluminium) krijgt een antraciete kleur.

In de tuin wordt een losstaand bijgebouw gezien dat als poolhouse gebruikt zal worden.

De constructie wordt ingeplant op +/-4,65m uit de achtergevel van de woning en krijgt een bouwbreedte van maximaal 6,27 m op een bouwdiepte van 6,45 m. Het volume wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt +/-3,07m (gemeten vanaf de vloerpass). Het volume wordt afgewerkt met hout.

In tuin tuinzone wordt een zwembad gezien van 9,40m op 4,40m (oordsteen inbegrepen).

Tussen woning en poolhouse en poolhouse en zwembad wordt verharding aangelegd. Rondom de woning wordt verharding gezien, net als in een belangrijk deel van de voortuin (grind).

#### Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

#### Externe adviezen:

- Departement Omgeving EKG-lucht werd op 11/08/2020 om advies gevraagd. De adviesinstantie bracht geen advies uit (binnen een termijn van 30 dagen).

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 11/08/2020 aangeschreven in het kader van het “onderzoek scheidingsmuren”.
- Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

#### Openbaar onderzoek:

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

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Aanvraag bouwt een vrijstaande ééngezinswoning op het perceel. Nochtans werd in het noorden een wachtgevel tot tegen de perceelsgrens gebouwd. In principe dient hier tegen aan te worden gebouwd.

Ontwerp werd met de burens (noorden) besproken – er werd een akkoord toegevoegd.

De woning in het noorden zal rondom worden gekaleid. Daardoor zal de indruk ontstaan dat het om een vrijstaande woning gaat.

In de buurt kunnen gelijkaardige precedentes worden aangeduid.

Het perceel in het noorden is op zich niet breed genoeg om een vrijstaande woning toe te kunnen laten. De plaatselijke toestand van de 3 opeenvolgende percelen in het noorden doet leent zich evenwel tot gekoppeld project aan de Sint-Goriksstraat. Door een schakeling te maken op deze percelen, kan een bouwvrije strook gecreëerd worden in het zuiden van de percelen, zodat de bestaande toestand degelijk kan worden weggewerkt.

De tuinzone is ruim genoeg om het aandeel aan verharding te kunnen dragen.

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

- Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.
- De voorgestelde volumes en oppervlaktes blijken in overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, maar daarvan is geen weerslag te vinden op het rioleringsplan.

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

### Conclusie:

Gunstig advies onder voorwaarden.

### **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 eengezinswoning met bijgebouw 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 collectief geoptimaliseerd buitengebied);

Nadat een gescheiden stelsel werd aangelegd, moet het grijze water (bad, lavabo, ...) na de septische put aan het eigen rioleringsstelsel worden geschakeld. Hiermee wordt best rekening gehouden bij de werken.

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. 5300l en een infiltratieoppervlakte van min. 8,48m<sup>2</sup>; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).

De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;

Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;

Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;

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

Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende geboor;

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

Wanneer bodem uit "verdachte gronden" (mogelijks verontreinigde percelen) of in grote hoeveelheden (>250 m<sup>3</sup>) 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".

Minstens 14 dagen voor de aanvang van de werken wordt schriftelijk naar het College van Burgemeester en Schepenen gecommuniceerd naar waar de uitgegraven bodem zal afgevoerd worden.

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

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

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

## **12. Omgevingsvergunning – VK –**

### **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: 2020/81/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020037634.

## Algemene voorwaarden

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

## Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/81/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020037634.

OMV-Nummer: OMV\_2020037634.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED], digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 19-03-2020, werd ontvangen op 23-03-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16-04-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Pierkenstraat 62, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD  
(VELZEKE-RUD.)

Sie B      nr(s)0543      K

Het betreft verkavelen van 2 loten.

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

De aanvraag voorziet in het verkavelen van een goed in twee loten voor halfopen bebouwing (eengezinswoningen). Het achterste gedeelte, dat buiten het 50 m diepe woongebied gelegen is, wordt uit de verkaveling gesloten. Eventuele samenvoeging van beide loten tot één lot voor open bebouwing is mogelijk.

Het goed maakt deel uit van een landelijk woonlint buiten de dorpskern van Velzeke. Links bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning met één bouwlaag + hellend dak met dakuitbouw, rechts een eengezinswoning type HOB met één bouwlaag + hellend dak. In de nabije omgeving komen evenzeer woningen voor met een volwaardige verdieping + hellend dak.

#### 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, 50 m diep vanaf de rooilijn/weggrens, met daarachter agrarisch gebied);

#### Externe adviezen:

- Nutsmaatschappijen:
  - Intergem (Fluvius) d.d. 29/04; forfaitaire tussenkomst elektriciteit
  - Farys d.d. 29/04; drinkwaterleiding aanwezig, gemengde riolering in centraal gebied
  - Telenet d.d. 17/04; infrastructuur aanwezig, geen netuitbreiding vereist
  - Proximus d.d. 08/05; geen netuitbreiding vereist

#### Historiek:

De voorheen bestaande woning type HOB met 2 bouwlagen + hellend dak (Pierkenstraat 62) werd gesloopt (conform stedenbouwkundige vergunning d.d. 12/03/2018 - ref. 2017/408).

#### Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 19/05 tot 17/06/20.

Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel is qua indeling, omvang der loten (660 en 730 m<sup>2</sup>), voorziene bebouwingstypologie (HOB) en woondichtheid (ca. 14 w/ha) in overeenstemming met de bebouwde omgeving (buitengebied) en de gangbare stedenbouwkundige normen.

De voorziene woningen worden qua voorbouwlijn ingeplant op (min.) 6 m achter de weggrens, hetgeen rekening houdend met de schuine ligging der percelen t.o.v. de voorliggende weg, zorgt voor een gepaste, trapsgewijze overgang qua voorbouwlijn t.o.v. de voorgevellijn van de bestaande woning links. Het zorgt tevens in de voortuinstrook voor voldoende ruimte in functie van eventuele parkeerplaatsen op eigen oprit. De bouwvrije zijstroken zijn voldoende breed (min. 3.30 m). Platte bedaking is aanvaardbaar mits zich qua kleur en textuur (gevelmetselwerk) aan de bebouwde omgeving te conformeren.

Het gabariet van de woning van de eerst ingediende bouwaanvraag dient gevolgd te worden, minstens qua kroonlijsthoogte en dakhelling.

De voorschriften onder 2.3. ('niet bindend gedeelte') worden beter toch als bindend beschouwd, anders hebben deze voorschriften weinig betekenis.

Het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10 kubieke meter, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, valt onder de algemene vrijstellingen van vergunningsplicht (mits dit binnen de 30 m van de woning gebeurt). Het is dan ook niet aangewezen dit hier te verbieden. Het is redelijk evident dit niet in de voortuin of zijtuinstrook toe te laten.

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

#### **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:

2.1.1.b.

Toelichting	Voorschriften
	handel en ambachtelijke activiteiten worden uitgesloten als complementaire functies

2.1.2.d.

Toelichting	Voorschriften
Dit houdt in dat in dat geval hoofdzakelijk met rode/roodbruine gevelsteen dient te worden gewerkt. In ondergeschikte orde kan dit eventueel gecombineerd worden met andere materialen (hout, bepleistering,...).	In geval gekozen wordt voor platte bedaking op het hoofdvolume, dient de kleur en textuur van de gevelafwerking zich te conformeren naar de omgeving.

2.1.2.c.

Toelichting	Voorschriften
	Het gabariet van de eerst ingediende bouwaanvraag dient gevolgd te worden, minstens qua kroonlijsthoogte en dakhelling.

2.3.3.1.

Toelichting	Voorschriften
(wordt geschrapt)	<del>Stapelen van materialen in voortuin, zijtuin en achtertuin is niet toegestaan.</del>

- Slechts over te gaan tot verkoop van de loten na het bekomen van een attest, opgemaakt door de gemeente, waarin bevestigd wordt dat de bestaande gebouwen effectief gesloopt zijn;
- Bouwvergunningen kunnen slechts afgeleverd worden nadat de 'voorafgaandelijke lasten' uitgevoerd zijn;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

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

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

- slechts over te gaan tot verkoop van de loten na het bekomen van een attest, opgemaakt door de gemeente, waarin bevestigd wordt dat aan alle vermelde voorwaarden en vooraf uit te voeren lasten voldaan is;

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

- (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).

### **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: 2020/208/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020093027.

## 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: 2020/208/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020093027.

OMV-Nummer: OMV\_2020093027.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED] digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 10-07-2020, werd ontvangen op 15-07-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12-08-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Faliestraat 68, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD  
(ERWETEGEM)

Sie D      nr(s)0183      L

Het betreft verbouwen van een eengezinswoning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg en maakt deel uit van een woonlint dat langs de Faliestraat is ontstaan.

De buurt, met voornamelijk ééngezinswoningen in halfopen en gesloten bouworde, werd heterogeen bebouwd; de volumes variëren vaak in voorgevelbouwlijn, kroonlijst- en nokhoogte. Ze worden globaal afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel toont een ééngezinswoning in halfopen bouworde van twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. De rechts aanpalende woning toont een zelfde gabariet.

De aanvraag voorziet in het verbouwen van de bestaande woning.

Een belangrijk deel van de bestaande aangebouwde bijgebouwen (voornamelijk bergingen) zou volgens de ingediende plannen worden verwijderd – op de foto's blijken de gebouwen reeds weggebroken te zijn.

Ook het beperktere nevenvolume (badkamer en toilet) werd reeds opgetrokken. Het nieuwe volume toont een eigen bouwdiepte van +/- 5,69m en een eigen bouwbreedte van 3,57m.

Het gebouw werd afgewerkt met een plat dak; de kroonlijsthoogte bedraagt 3,15m ten opzichte van het maaiveld.

De gevel werd afgewerkt met rood genuanceerde gevelsteen. Het schrijnwerk (aluminium) krijgt een zwarte kleur.

De plannen voorzien in het afwerken van de muur van de aanpalende buur met een nieuwe tuinmuur. Die werken lijken nog niet voltooid te zijn. De muur heeft een eigen lengte van 4,70m (breedte van 0,27m) en bereikt een zelfde hoogte als het reeds gebouwde volume (3,15m ten opzichte van het maaiveld). De muur wordt gezien in dezelfde gevelsteen als het (nieuwe) aangebouwde volume.

Op de muur scheidingsmuur wordt, in samenspraak met aanpalende, een nieuw zichtscherm geplaatst.

De aanvraag voorziet tenslotte in het verplaatsen van de voordeur van het midden van de voorgevel naar de zijkant van de voorgevel (op 0,53m van de perceelsgrens van Faliestraat ■■■).

Voor de voorgevel wordt een pakket aan isolatie en gevelstrips voorzien met een dikte van 0,11m. De gevel wordt afgewerkt met een rode gevelsteen. Plaatselijk (ter hoogte van de voorgevel) wordt een accent in zwarte gevelsteen gezien.

#### 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.
- Voor de Faliestraat werd een rooilijnplan ontworpen, dat door de gemeenteraad d.d. 06-11-1956 werd goedgekeurd.
  - De woning wordt getroffen door de rooilijn. Aan de linkerkant ligt de rooilijn voor +/- 2,00m achter de voorgevel, aan de rechterzijde +/-1,50m.

#### Externe adviezen:

- De dienst Integraal Waterbeleid werd op 12/08/2020 om advies verzocht. Op 18/08/2020 bracht de dienst een gunstig advies uit.
  - Het project zal geen schadelijke invloed hebben op de oppervlaktewaterhuishouding in de omgeving.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 13/08/2020 aangeschreven in het kader van het “onderzoek scheidingsmuren”.
- Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

#### Openbaar onderzoek:

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

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Voor de Faliestraat werd een rooilijnplan ontworpen – ze werd door de gemeenteraad goedgekeurd d.d. 06-11-1956.
- De woning wordt getroffen door de rooilijn; aan de linkerkant ligt de scheiding tussen het publieke en private domein +/-2,00m achter de voorgevel, aan de rechterzijde +/-1,50m.
- Artikel 4.3.8., §1 van de VCRO stelt dat een vergunning kan worden verleend aan constructies die worden getroffen door de rooilijn, op voorwaarde dat de aanvraag louter betrekking heeft op het aanbrengen van gevelisolatie aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie en voor zover de overschrijding ten hoogste veertien centimeter bedraagt.
  - Aanvraag voorziet in het wijzigen van openingen in de voorgevel en in het voorzien van een pakket aan isolatie.
  - De rooilijn ligt evenwel +/-2,00m en +/-1,50m achter de voorgevel. De maximale overschrijding van veertien centimeter kan dan ook in geen geval worden gerespecteerd.
  - Dit deel van de aanvraag dient uit de vergunning te worden gesloten.
  - Een mogelijke oplossing ligt in het isoleren aan de binnenkant van de voorgevel.
- Vormgeving en materiaalgebruik van het aangebouwde bijgebouw 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 aandeel aan verharding op het perceel worden in belangrijke mate teruggebracht.
- De bouwdiepte op het perceel wordt gevoelig teruggebracht (+/-4,70m).
- De tuinmuur bouwt een bestaande zijgevel af.
- Op de nieuwe scheidingsmuur wordt een zichtscherf aangebracht in functie van aanpalend terras. De vraag kan gesteld worden in welke mate dit terras effectief werd vergund en in welke mate het zichtscherf dan ook nodig is. Het zichtscherf steekt hoger uit dan een bestaande retour van de aanpalende woning (achtergevel?) en confronteert aanvragers dan

met een tuinmuur die plaatselijk 4,30m hoog is. Die hoogte is weinig gebruikelijk en weinig wenselijk (o.a. gelet op de oriëntatie van het perceel).

- Het zichtscherm kan dan ook niet hoger worden voorzien dan de achterste muur van de aanpalende woning.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening verder 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 voor wat het nieuw aangebouwde volume en het bouwen van een tuinmuur betreft

Gunstig onder voorwaarden voor wat het zichtscherm betreft

Ongunstig advies voor wat de werken aan de voorgevel betreft.

#### **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 [REDACTED], voor het verbouwen van een eengezinswoning die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De werken aan de voorgevel worden uit de vergunning gesloten;
- Het zichtscherm wordt beperkt tot de hoogte van de retour (de muur van de achtergevel) van de aanpalende.
- 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 verder strikt te volgen;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- *De 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 m<sup>3</sup>) 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”.*
- Minstens 14 dagen voor de aanvang van de werken wordt schriftelijk naar het College van Burgemeester en Schepenen gecommuniceerd naar waar de uitgegraven bodem zal afgevoerd worden.
- *Meer informatie bij OVAM <http://www.ovam.be> of tel. 015-284284;*
- 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 nodige voorzorgen te nemen qua stabiliteit en een bouwfysisch verantwoorde bescherming van de vrijgekomen mandelige muren.

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

#### **14. Omgevingsvergunning – SH & IIOA –**

##### **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: 2020/85/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020031577.

## 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: 2020/85/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020031577.

OMV-Nummer: OMV\_2020031577.

Inrichtingsnummer: 20200309-0127

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

[REDACTED], digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 21-03-2020, werd ontvangen op 23-03-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29-04-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Sonseindestraat 27, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0654	W
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0654	V
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0654	X
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0648	K
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0654	H
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0648	H

Het betreft herbouwen van een werkplaats en droogloods/opslagplaats.

Het stedenbouwkundig aspect luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het vervangen en beperkt uitbreiden van een bestaande werkplaats en het oprichten van een nieuwe droogloods in functie van een bestaand steenkapperijbedrijf.

Het bedrijf is gelokaliseerd in een landelijk woonlint en bevindt zich ook deels zonevreemd in agrarisch gebied. In dit kader werd eerder een planologisch attest aangevraagd (zie verder), waaraan huidige aanvraag nu verder gevolg van vormt.

Links bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning; rechts een nog onbebouwde bouwka-  
vel,

geschikt voor een eengezinswoning (HOB). De omgeving wordt voorts voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen (OB/HOB) met één à twee bouwlagen onder hellende/platte bedaking.

#### Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn voor wat betreft de delen gelegen buiten het woongebied met landelijk karakter principieel strijdig met de geldende voorschriften van het gewestplan (agrarisch gebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De aanvraag is evenwel vergunbaar op basis van art. 4.4.26.§2 VCRO (aanvraag in uitvoering van een positief planologisch attest); de aanvraag werd ingediend binnen het jaar na goedkeuring van het attest (GR 18/11/2019) en is ermee in overeenstemming (althans met de daarin vermelde korte-termijnopties).

#### Externe adviezen:

- Het Dept. Landbouw en Visserij bracht op 05/06/20 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Hierin wordt verwezen naar hun advies n.a.v. het planologisch attest waarin gewezen wordt op de uitbreidingsmogelijkheid op de onbebouwde bouwkavel rechts van het bestaand bedrijf. Dit advies werd in de inhoudelijke afweging van het attest meegenomen maar weerlegd (cfr. gemeenteraadsbeslissing d.d. 18/11/2019). De voorziene uitbreidingen vinden hoofdzakelijk plaats op de bestaande bedrijfskavel en vormen geen bijkomende aantasting van agrarisch gebied.

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 12/05 tot 10/06/2020.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De nieuwe werkplaats (ca. 15 op 33 m) annex afdak (ca. 27.5 op 3.5 m) en nieuwe droogloods (ca. 12 op 24 m) en bijhorende omgevingsaanleg (parkeerplaatsen, verhardingen en groenbuffers) worden voorzien in functie van het bestaand steenkapperijbedrijf en geven invulling aan de korte-termijnbehoeften overeenkomstig de bepalingen van het goedgekeurde planologisch attest.
- De afmetingen van de ontworpen constructies zijn in overeenstemming met wat voorzien was in het planologisch attest.
- Vormgeving en materiaalgebruik (silexbetonpanelen en antracietkleurige dakplaten) zijn sober, niet storend en in harmonie met deze van de bestaande gebouwen en de bebouwde omgeving.
- De ontworpen constructies worden passend geïntegreerd in de omgeving d.m.v. de voorziene groenbuffers. Deze dienen vakkundig aangelegd en beplant te worden met streekeigen plantsoen zodat ze effectief een afdoende en voldoende dicht visueel groenscherm vormen.
- De mobiliteitsimpact van de voorziene werken is zoals tevens reeds vermeld in het planologisch attest, gering of verwaarloosbaar t.o.v. de reeds bestaande situatie; het betreft hier hoofdzakelijk een modernisering van de bestaande toestand, zonder wezenlijke

uitbreiding van de schaal der activiteiten. Bij de toonzaal worden 6 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 1 voor mindervaliden. Gelet op het kleinschalig karakter van de betrokken activiteit wordt dit ruim voldoende geacht.

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

#### Watertoets

- Het hemelwater wordt maximaal opgevangen om te hergebruiken, een put van 10.000 liter per gebouw met pompinstallatie wordt hiervoor voorzien. Het regenwater wordt voornamelijk gebruikt voor de zaagmachines, waarna het terecht komt in een verzinkput voor herbruik. De overloop van de regenputten zullen infiltreren in de bestaande achterliggende vijver van 320,91 m<sup>2</sup>. De hemelwateropvang verloopt aldus overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### Het milieuaspect luidt als volgt:

##### Voorwerp van de aanvraag:

Er werd een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij het college van burgemeester en schepenen die behandeld wordt volgens de gewone procedure van het Omgevingsvergunningsdecreet.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen te Sonseindestraat 27, 9620 Zottegem, kadastraal bekend:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0654	W
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0654	V
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0654	X
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0648	K
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0654	H
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0648	H

De aanvraag omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) van de derde klasse. De aanvraag betreft een wijziging van de bestaande vergunning.

#### Omschrijving ingedeelde inrichtingen of activiteiten

##### Voorgeschiedenis

De inrichting betreft een vergunde steenhouwerij. Op 11 augustus 2014 werd akte genomen van de melding klasse 3 strekkende tot het exploiteren van een steenkapperij.

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Overheid	Referentie	Datum besluit	Vervaldatum	Onderwerp
CBS	41081/149/1/E/3	11/08/2014	/	Melding

Inhoud van de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op het behoud van de bestaande bedrijfsgebouwen en de uitbreiding van een steenhouwerij.

Aangevraagde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Vergund	Verandering	Nieuw toestand
15.1.1.	Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen: Al dan niet overdekte ruimte waarin  3 tot en met 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zoals gedefinieerd in artikel 3, 73°, van de spoorcodex van 30 augustus 2013 zijn	1 voertuig	+ 4 voertuigen	5 voertuigen (1 vrachtwagen 2 bestelwagens 1 heftruck 1 pick-up)
16.3.1.1. Wordt 16.3.2°a)	Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met UITZONDERING van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW	5 kW	+28 kW	33 kW
17.4	Opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l	Nieuw	Nieuw	62 liter
30.7.1.°b	Minerale industrie: Inrichtingen voor het bewerken van marmer, natuur- of kunststeen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 100 kW,	39 kW	-4,75 kW	34,25 kW poliermachine van 2,25 kW

	als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied			kolomboormachine 1 kW poliermachine van 7 kW zaagmachine van 7 kW poliermachine van 10 kW afkortzaag van 7 kW
--	---	--	--	---

#### Juridische grond

De aanvraag wordt getoetst aan de bepalingen die zijn opgenomen in de hierna vermelde wetgeving:

- het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, zoals gewijzigd bij latere decreten;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van bovenvermeld decreet betreffende de omgevingsvergunning, zoals gewijzigd bij latere besluiten.

#### Bevoegdheid

De aanvraag heeft geen betrekking op een Vlaams of provinciaal project, noch op een ingedeelde inrichting van klasse 1, noch op een gemeentegrensoverschrijdend project.

Het college van burgemeester en schepenen is dan ook bevoegd voor de aanvraag.

#### Adviezen

- Het Departement Landbouw en Visserij bracht op 29/04/2020 een gunstig advies uit;

#### Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek liep van 12/05/2020 tot 11/06/2020. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

#### Inhoudelijke beoordeling door de GOA

#### Beschrijving aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op het behoud van de bestaande bedrijfsgebouwen en de uitbreiding van een steenhouwerij.

#### Mer-screening

Het project, dat het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag tot omgevingsvergunning, valt volgens artikel 4.3.2 §1, artikel 4.3.2 §2 en §2bis, en artikel 4.3.2 §3 en §3bis van het decreet m.b.t. de algemene beginselen inzake milieubeleid van 5 april 1995, en bijlage I, II en III van het MER- besluit van 10 december 2004, en hun latere wijzigingen, niet onder bijlage I, II en III van voornoemd besluit. Een m.e.r.- screeningsnota of project-MER zijn bijgevolg niet vereist.

#### Voortoets

Niet van toepassing. De inrichting is niet gelegen nabij een speciale beschermingszone.

#### Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag moet geen bekrachtigde archeologienota bevatten zoals bedoeld in het Decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013.

#### Milieuaspecten

Voor zover uit de plannen en de inhoud van het dossier afgeleid kan worden, wordt voldaan aan de sectorale voorwaarden uit Vlarem II. Er kan mogelijk hinder ontstaan voor de omgeving op de volgende gebieden:

#### Afvalstoffen

De geproduceerde afvalstoffen zijn steenafval, slibafval, afvalolie en stedelijk afval. Deze afvalstoffen zullen op regelmatige tijdstippen naar een vergunde verwerker worden afgevoerd.

#### Mobiliteit

De aanvrager schat dat er zich zowat 40 voertuigbewegingen/week (in-uit) voordoen ingevolge bewegingen door klanten (personenauto's en bestelwagen) en bijkomend ingevolge bewegingen door de bedrijfsleider ((bestel)wagen), zowat 20 bedrijfsvoertuigen/week (in-uit) ingevolge bewegingen door eigen bedrijfsvoertuigen (bestelwagen) en zowat 3 (in-uit) voertuigbewegingen/week (zowat 38 voertuigbewegingen/kwartaal) ingevolge bewegingen door leveringen en afhalingen (eigen en externe vrachtwagenbewegingen).

Aangezien de bedrijfsactiviteiten hetzelfde blijven, kunnen we uitgaan van een onveranderde verkeerssituatie.

#### Water

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het bedrijf in centraal gebied.

Er is geen lozing van huishoudelijk afvalwater aangevraagd bij deze aanvraag. Er wordt wel huishoudelijk afvalwater geloosd van de sanitaire voorzieningen maar het debiet bevindt zich onder de indelingsdrempel. De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.2.2. van Vlarem II.

Het regenwater wordt opgevangen en gestockeerd in 2 regenwaterputten van 10.000 l. In de werkplaats wordt het regenwater voornamelijk gebruikt ter afkoeling van de zaagmachines en om het stof af te voeren. Hierna komt het terecht in een bezinkingsput voor hergebruik. Het regenwater van de droogloods wordt gebruikt voor reiniging van machines en materieel, maar deze worden niet afgespoten. De overloop van beide regenwaterputten zal infiltreren in de bestaande achterliggende vijver van 320,91 m<sup>2</sup>. Er wordt bijgevolg geen bedrijfsafvalwater geloosd.

#### Bodem

Niet geplande emissies naar de bodem en/of grondwater kunnen ontstaan door de opslag van gevaarlijke stoffen.

Om bodem- en grondwaterverontreiniging te voorkomen zal de opslag van gevaarlijke producten in kleine recipiënten op een lekbak of in een daartoe voorziene kast gebeuren.

#### Lucht

Stof ontstaat voornamelijk tijdens de oppervlaktebewerkingen waar geen water wordt gebruikt voor de afvoer van het slijpsel en de stofvorming te vermijden. Dit is vaak het geval bij behouwingen en bij afwerkingswerken zoals schuren en polijsten. De handmatige werktuigen worden klassiek niet gespoeld met water en veroorzaken stofvorming. De activiteit van zandstralen kan eveneens stofhinder veroorzaken indien deze niet in gesloten omstandigheden wordt uitgevoerd.

De productie van stof van de natuursteenbewerkingsmachines wordt beperkt door het gebruik van een stofafzuiging. De lucht wordt afgezogen en gefilterd. Het stof wordt opgevangen in een opvangbak, de lucht wordt terug geblazen in de productiehal. Op die manier blijft de hoeveelheid stof voor de werknemers beperkt en wordt er geen stof naar de buitenlucht geblazen.

#### Geluid

De meeste processtappen gaan gepaard met een zekere geluidsproductie. De volgende maatregelen worden genomen om geluidshinder te beperken:

- De machines staan opgesteld binnen in de bedrijfsgebouwen, waardoor het geluid naar de omgeving toe tot een minimum wordt beperkt.
- De poorten van de productiehal worden zoveel mogelijk gesloten gehouden.
- Het dak en de muren van de nieuwe gebouwen zullen goed geïsoleerd zijn.
- Er wordt een groenbuffer van 3 meter voorzien ter hoogte van de noordelijke perceelgrens en een groenbuffer van 5 meter ter hoogte van de oostelijke en zuidelijke perceelsgrens.

Een bijkomende geluidsbron is afkomstig van de mobiliteit ter plaatse (klanten, leveringen, afhalingen). Aangezien de bedrijfsactiviteiten hetzelfde blijven, kunnen we uitgaan van een onveranderde verkeerssituatie. Tijdens het openbaar onderzoek zijn ook geen bezwaren ingediend. Waardoor kan geconcludeerd worden dat het bedrijf niet voor overlast zorgt voor de omwonenden. Er kan aangenomen worden dat de activiteiten gepaard met de uitbating van de inrichting niet zullen leiden tot onaanvaardbare geluidshinder.

#### Conclusie:

Vanuit de vaststelling dat de exploitant-aanvrager inspanningen levert om bronbeperkende en preventieve maatregelen te treffen teneinde vormen van hinder te voorkomen of te beperken, wordt gunstig advies gegeven voor voorliggend aanvraagdossier, zijnde een omgevingsvergunning van onbepaalde duur mits naleving van de algemene en sectorale voorwaarden en volgende bijzondere voorwaarden.

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd voor de volgende rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Vergund	Verandering	Nieuw toestand
15.1.1.	Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen: Al dan niet overdekte ruimte waarin  3 tot en met 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zoals gedefinieerd in artikel 3, 73°, van de spoorcodex van 30 augustus 2013 zijn	1 voertuig	+ 4 voertuigen	5 voertuigen  (1 vrachtwagen 2 bestelwagens 1 heftruck 1 pick-up)
16.3.1.1. Wordt 16.3.2°a)	Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met UITZONDERING van inrichtingen die	5 kW	+28 kW	33 kW

	ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkraft van 5 kW tot en met 200 kW			
17.4	Opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l	Nieuw	Nieuw	62 liter
30.7.1.°b	Minerale industrie: Inrichtingen voor het bewerken van marmer, natuur- of kunststeen met een geïnstalleerde totale drijfkraft van 5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied	39 kW	-4,75 kW	34,25 kW poliermachine van 2,25 kW kolomboormachine 1 kW poliermachine van 7 kW zaagmachine van 7 kW poliermachine van 10 kW afkortzaag van 7 kW

De algemene conclusie is de volgende:

Voorwaardelijk gunstig

**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 verleent de omgevingsvergunning (stedenbouwkundige handeling) aan de heer [REDACTED], voor het herbouwen van een werkplaats en droogloods/opslagplaats op de percelen gelegen te Sonseindestraat 27, 9620 Zottegem, gekend op het kadaster:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0654	W
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0654	V
ZOTTEGEM 9 AFD	Sie B	nr(s)0654	X



(VELZEKE-RUD.) ZOTTEGEM 9 AFD	Sie B	nr(s)0648	K
(VELZEKE-RUD.) ZOTTEGEM 9 AFD	Sie B	nr(s)0654	H
(VELZEKE-RUD.) ZOTTEGEM 9 AFD	Sie B	nr(s)0648	H

Artikel 3. De aanvrager is verplicht 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 4. 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 m.i.v. rioleringsplan strikt te volgen;
- Het advies van de brandweer strikt in acht te nemen;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts / achteraan zonder het akkoord van de aanpalende geuur;
- 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 groenbuffers aan te planten, met een combinatie van bomen en struiken, tijdens het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing der ruwbouw, met streekeigen en standplaatsgeschikt plantgoed (zie bijgevoegde keuzelijst), in voldoende dicht plantverband teneinde een voldoende gesloten houtkant te bekomen op de op het plan aangeduide plaats(en);
- Ten bewijze van deze aanplanting een fotoreeks ervan te bezorgen aan de Stad (met vermelding van dossiernummer af te geven aan balie of mailen via vergunningen@zottegem.be);
- De beplanting waar nodig d.m.v. een (tijdelijke) draadafsluiting te beschermen tegen vee;
- Dode en kwijnende bomen/struiken het daaropvolgende plantseizoen te vervangen;
- De groenbuffers voldoende hoog te laten uitgroeien (overeenkomstig de hoogte der gebouwen) en deze in goede staat te onderhouden.
- De stedelijke groendienst schriftelijk op de hoogte te brengen van zodra de heraanplanting uitgevoerd is;
- Deze voorwaarden gelden zowel voor de huidige eigenaar-aanvrager als voor diens rechtverkrijgende (eventuele toekomstige eigenaars);

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

Artikel 5. Het college van burgemeester en schepenen verleent een omgevingsvergunning aan ■■■■■ voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) met inrichtingsnummer 20200309-0127, zijnde herbouwen van een werkplaats en droogloods/opslagplaats, gelegen te Sonseindestraat 27, 9620 Zottegem, kadastraal bekend als:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0654	W
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0654	V
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0654	X
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0648	K
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0654	H
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0648	H

met volgende Vlareem-rubrieken:

15.1.1°	5	parkeren van 5 bedrijfsvoertuigen: (1) 1 vrachtwagen 2 bestelwagens 1 heftruck 1 pick-up
16.3.2°a)	33	(2) compressor van 33 kW
17.4.	62	opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen: (6) 12 liter lijm 50 liter diverse onderhoudsproducten in kleine verpakkingen
30.7.1°b)	34,25	bewerken van marmer, natuur- en kunststeen met een totaal vermogen van 34,25 kW: (3a) poliermachine van 2,25 kW (3b) kolomboormachine van 1 kW (3c) poliermachine van 7 kW (3d) zaagmachine van 7 kW (3e) poliermachine van 10 kW (3f) afkortzaag van 7 kW

De vergunning wordt afgegeven mits de naleving van de algemene, sectorale en bijzondere voorwaarden voor een ingedeelde inrichting of activiteit:

### §1. algemene normen:

Hoofdstukken 4.1, 4.7 en 4.9	Algemene milieuvoorwaarden – algemeen  Inzonderheid artikel 4.1.12.1: De exploitant voorziet in de nodige maatregelen om voorvallen en de gevolgen daarvan voor de mens en het leefmilieu te voorkomen of tot een minimum te beperken
Hoofdstuk 4.5 met bijlagen 2.2.1, 2.2.2, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6	Algemene milieuvoorwaarden - geluid
Hoofdstukken 4.4 en 4.10 met bijlagen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6, 4.4.7.1 en 4.4.7.2	Algemene milieuvoorwaarden - lucht
Hoofdstuk 4.6.	Algemene milieuvoorwaarden - licht
Hoofdstuk 4.2 met bijlagen 2.3.1, 4.2.5.1, 4.2.5.2 en 4.2.5.4	Algemene milieuvoorwaarden – oppervlaktewater

### §2. sectorale normen:

5.15. Het lozen van afvalwater en koelwater

5.3.2. Bedrijfsafvalwaters

5.16. Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen

5.17. Opslag van gevaarlijke producten

5.17.1. Gemeenschappelijke bepalingen

5.17.4 Gevaarlijke vaste stoffen en vloeistoffen

5.17.4.1. Algemene bepalingen

5.30. Opslag van gevaarlijke producten

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

### §3. Bijzondere voorwaarden:

- De opslag van alle gevaarlijke producten moet, conform artikel 5.17 van VLAREM II in of op een inkuiping gebeuren en er zijn ter plaatse MSDS fiches aanwezig van de producten;
- De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden;
- De detergents die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergents;

- De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom “indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)” van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II of bij ontstentenis daarvan tot maximaal 10 maal de rapportagegrens;
- De nodige absorptiemiddelen moeten voorradig zijn om gemorste vloeistoffen te neutraliseren zodat bodem- en grondwaterverontreiniging wordt vermeden. In geval van een incident worden onmiddellijk doeltreffende maatregelen getroffen om de verspreiding van vloeibare brandstoffen te voorkomen;
- Er mag geen bedrijfsafvalwater geloosd worden in oppervlaktewater of de openbare riolering.

Artikel 6. 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: 2020/238/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020103426.

#### 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: 2020/238/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020103426.

OMV-Nummer: OMV\_2020103426.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED] digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 11-08-2020, werd ontvangen op 12-08-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12-08-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 8 AFD  
(STRIJPEN)

Sie A      nr(s)0794      E

Het betreft regulariseren van de sloop van paardenstal op de site Beisloven.

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

De aanvraag voorziet het slopen van een bestaande paardenstal in het Beislovenpark. Deze stal is ongeveer 8m op 4m50. Dit park is in volle ontwikkeling.

#### 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 (parkgebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

#### Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

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

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het verwijderen van dit voornamelijk paardenschuilhok komt de omgeving ten goede. Door de sloop zullen alle ongewenste nevenactiviteiten in en rond deze locatie verdwijnen. Dit hok is trouwens geen enkele meerwaarde voor 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

- 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 regulariseren van de sloop van paardenstal op de site beisloven die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Het ontwerp strikt te volgen;
- 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.

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. 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: 2020/213/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020093651.

## 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: 2020/213/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020093651.

OMV-Nummer: OMV\_2020093651.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft de aanvraag ingediend door

[REDACTED]  
[REDACTED], digitaal ontvangen.



De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 14-07-2020, werd ontvangen op 16-07-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12-08-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Gentse Steenweg 58, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE)	Sie A	nr(s)1156	L
ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE)	Sie A	nr(s)1156	K

Het betreft aanleggen van 2 parkeerplaatsen en een terras.

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

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg en maakt deel uit van een woonlint dat langs de Gentse steenweg in ontstaan.

De buurt toont voornamelijk ééngezinswoningen (andere functies komen beperkt voor). De volumes tellen maximaal 2 bouwlagen en worden globaal afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel toont een ééngezinswoning van twee bouwlagen in gesloten bouworde. Ze wordt afgewerkt met een hellend dak.

De aanvraag voorziet in het aanleggen van parkeerplaatsen in de voortuin en in het aanleggen van een terras in de achtertuin.

In de voortuin worden twee parkeerplaatsen gezien; één voor de bestaande garage en één aan de andere kant van het perceel. Beide parkeerplaatsen worden verhard met grind. Ze worden van elkaar gescheiden door een toegangspad in stapstenen (eigen breedte van +/-1,50m) en een haag (met een eigen breedte van +/-0,50m). De stapstenen liggen in het grindvlak van de linker parkeerplaats.

Achter het hoofdvolume, naast het aangebouwde nevenvolume, wordt een terras aangelegd.

De constructie reikt van aan het nevenvolume tot aan de (rechter) perceelsgrens in de breedte en van aan de achtergevel van het hoofdvolume tot de achterste bouwlijn van het nevenvolume in de lengte (max. 8,12m).

Het terras wordt in blauwe hardsteen gezien.

#### Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

#### Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 12/08/2020 aangeschreven in het kader van het "onderzoek scheidingsmuren".
- Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

#### Openbaar onderzoek:

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

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Aanvraag verhardt de voortuin quasi volledig. Dat is niet wenselijk; in een voortuin wordt bijna steeds enkel de strikt noodzakelijke verhardingen toegelaten. Het beperken van de verharding heeft twee redenen;
  - Enerzijds wordt hierdoor gepoogd de verharde oppervlakte tot een minimum te beperken in functie van waterinfiltratie, e.a.
  - Anderzijds wordt het aantal kruispunten met de voorliggende weg daardoor beperkt. Die visie werd aangehouden door de vroegere wegbeheerder (Agentschap voor Wegen en Verkeer), maar is nog steeds relevant en wordt dan ook onderschreven. Voorstel tekent twee kruispunten in met de Genste steenweg op korte afstand van elkaar en strijdt met dit idee.
- Achteruitbouwstroken, voortuinen, ...worden ingetekend of ontworpen met het oog op een zeker straatbeeld. Het wegnemen van de groene voortuin wijzigt dat beeld in belangrijke mate. In de onmiddellijke omgeving kunnen geen gelijkaardige (volledige verharde) voortuinen worden teruggevonden.
- Voorliggend voorstel is dan ook niet wenselijk. Een eventuele vergunning houdt een belangrijke precedentwaarde in.
- Het aanleggen van de verharding doet het groene karakter van de voortuin verdwijnen.
- De tuin is voldoende groot om een ruimer terras te kunnen dragen; het terras loopt niet verder in de tuin dan de bouwlijn van het aangebouwde bijgebouw. Ook het aanpalende perceel legt het terras tot tegen de perceelsgrens. Het voorstel is aanvaardbaar in de context.

#### 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 voor wat het terras achter de woning betreft.

Ongunstig advies voor wat de verharding in de voortuin betreft.

#### **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],  
voor het aanleggen van een terras 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. De parkeerplaatsen in de voortuin worden uit de vergunning gesloten.

Artikel 3. De vergunning voor het terras 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 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;
- Het ontwerp strikt te volgen.

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).

## **17. 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: 2020/202/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020087695.

### 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: 2020/202/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020087695.

OMV-Nummer: OMV\_2020087695.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED], digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 07-07-2020, werd ontvangen op 14-07-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 03-08-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Saffelstraat 2, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 3 AFD (LEEUWERGEM)	Sie A	nr(s)0094	P
ZOTTEGEM 3 AFD (LEEUWERGEM)	Sie A	nr(s)0094	R
ZOTTEGEM 3 AFD (LEEUWERGEM)	Sie A	nr(s)0885	A
ZOTTEGEM 3 AFD (LEEUWERGEM)	Sie A	nr(s)0094	T

Het betreft renoveren van een bestaande woning + functiewijziging van vakantiewoning naar ééngezinswoning.

## Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het afbreken van de bestaande woning tot op de gewelven (kelderverdieping). Dit wordt vervangen door een hedendaagse nieuwe woning in combinatie met een ruimer uitbreiding dan de oorspronkelijke woning.

Beide constructies worden voorzien van een platte bedaking.

Het terrein is zeer hellend naar achter en naar rechts.

Achter in de tuin op een lager niveau wordt een privaat niet overdekt zwembad aangelegd.

De aanvraag beoogt tevens een functiewijziging van verblijfsrecreatie (toeristische logies onder de vorm van vakantiewoning) naar eengezinswoning

Het perceel maakt deel uit van de dorpskern van Leeuwegem. In de omgeving komen er zowel open als halfopen woningen voor.

## Historiek:

Er werd in 2018 een gelijkaardige aanvraag ingediend en vergund, maar deze werd nooit gerealiseerd.

In 2019 werd er een functiewijziging ( van woonfunctie naar vakantie logies) goedgekeurd.

## 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 maakte oorspronkelijk deel uit van een goedgekeurde verkaveling (V2015/45 en 2016/6). Er werd evenwel verzaakt (d.d.15/1/2018 aktename) aan deze verkaveling. Bijgevolg is de oorspronkelijke bestemming van het gewestplan van toepassing..

#### Externe adviezen:

- Onroerend Erfgoed – Oost-Vlaanderen werd op 3/8/2020 om advies gevraagd. De adviesinstantie liet weten dat zij geen advies zullen uitbrengen.
- Dienst waterbeleid bracht op 18/8/2020 advies uit. Dit advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

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

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De afmetingen van de voorgenomen werken zijn gebruikelijk voor dit type woning.
- De getrapte bouwhoogte, mee met de helling van het terrein, komt de omgeving ten goede. De verruiming van het bouwvolume ten opzichte van de bestaande toestand zal geen negatieve invloed hebben op de omgeving en zal geen aanleiding geven tot een overbezetting op deze relatief ruime locatie. De plaatsing van een zwembad in de achtertuin zal geïntegreerd worden in de omgeving.
- De functiewijziging is een terugzetting naar de oorspronkelijke toestand woongelegenheden voor particulier gezin en past dus bijgevolg perfect in de omgeving
- 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

- 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 renoveren van een bestaande woning + functiewijziging van vakantiewoning naar ééngezinswoning die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het advies van de dienst waterbeleid 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 afvalwaterafvoer via een individuele biologische waterzuiveringsinstallatie (te laten plaatsen via aanvraag bij FARYS) met overloop op gemengde openbare riolering / gracht aansluiten;
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 12375 l en een infiltratieoppervlakte van min. 19,8 m<sup>2</sup>; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;

- 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 zonder het akkoord van de aanpalende gebuur;
- De afvoer van regen- en afvalwater uit te voeren overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de Vlare II-normen;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

## **18. Weigering 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: 2020/92/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020041233.

## Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/92/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020041233.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 27-03-2020, werd ontvangen op 30-03-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23-04-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Ooststraat 45, 9620 Zottegem, Acacialaan 1, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0699	K
ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0699	H

Het betreft bouwen van een appartementsgebouw voor 15 appartementen.

### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet in het slopen van een bestaande vrijstaande woning type bungalow en het oprichten van een meergezinswoning (2 bouwlagen + terugspringende dakverdieping) met 15 appartementen en bijhorende ondergrondse garages.

Het goed bevindt zich in een stedelijke wijk ('Bevegem'), op korte afstand van het station, in een relatief dicht bebouwde omgeving die zowel gekenmerkt wordt door één- als meergezinswoningen, en zowel door gesloten, halfopen als open bouwtypes, met overwegend 2 bouwlagen + dak; plaatselijk komen ook hogere gebouwen voor. In de omgeving bevinden zich ook verschillende scholen.

### 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.
- Er is geen RUP/BPA/verkaveling van toepassing op het terrein.
- Het terrein is groter dan 3000 m<sup>2</sup> (nl. 3.389 m<sup>2</sup>) en er wordt een 'bodemingreep' (bebouwing / verharding / omgevingsaanleg) voorzien op een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup> (al minstens 1049 m<sup>2</sup> enkel met bebouwing en verharding), zodat conform de geldende regels van het Onroerenderfgoeddecreet, bij de aanvraag een archeologienota diende gevoegd te worden. Dergelijke nota maakt echter geen deel uit van de ingediende aanvraag. Er dient bijgevolg vastgesteld te worden dat de aanvraag onvolledig is. De aanvraag dient alleen al hierom geweigerd te worden.

### Externe adviezen:

- De Brandweer werd op 23/04 om advies gevraagd. De adviesinstantie leverde op 04/05/2020 een gunstig brandpreventieverslag af mits het naleven van de vermelde voorwaarden. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.
- Farys bracht op 29/04 een voorwaardelijk gunstig advies uit (drinkwaterleiding aanwezig; gemengde riolering in centraal gebied)
- Proximus bracht op 11/05 gunstig advies uit;
- Telenet bracht op 27/04 advies uit (netuitbreiding vereist).

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 19/05 tot 17/06/2020.
- Er werden 508 ontvankelijke bezwaarschriften ingediend, betreffende de disproportionele omvang van het project, verappartementisering, overaanbod, negatieve impact op mobiliteit en verkeersveiligheid, architecturale verstoring straatbeeld, precedent t.o.v. tegenoverliggende hoekperceel, strijdigheid met goede RO en lokaal beleid, verdichting vergroot sociale problemen, negatieve impact op natuur en milieu, bodem, afwatering/waterhuishouding, verstoring privacy, aantasting erfgoedwaarden en identiteit wijk, gebrekkige mer-screening, risico op grondverschuiving.
- Gelet op boven- en onderstaande beoordeling worden deze bezwaarschriften grotendeels ongegrond bevonden.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het terrein bevindt zich in de wijk Bevegem, die aansluit bij het stadscentrum en mee deel uitmaakt van het stedelijk kerngebied van Zottegem. Het terrein bevindt zich bovendien op korte afstand van het station. Zottegem is een goed uitgeruste stad qua voorzieningenniveau. In de omgeving komen reeds verschillende meergezinswoningen voor (b.v. H. Hartplein, Welzijnsstraat, Lyceumstraat, Ooststraat). Het past in het huidig (lokaal en bovenlokaal) ruimtelijk beleid om in dergelijke omgevingen verder in te zetten op kwalitatieve stedelijke verdichting, o.a. in de vorm van meergezinswoningen. Het voorliggend voorstel is op dit vlak niet vreemd aan de omgeving.
- De wijk Bevegem is geconcipieerd in de jaren '50-'60 van de vorige eeuw en werd gekenmerkt door een variatie aan woondichtheden en bouwtypes. Dat deze kenmerken in de loop der jaren mee evolueren met de tijd is logisch. In het huidig tijds kader is er nood aan kwalitatieve stedelijke verdichting en verhoging van het ruimtelijk rendement binnen de bestaande bebouwde ruimte, op voldoende centraal gelegen plaatsen. Daarvoor wordt deze locatie geschikt geacht.
- Het ontwerp dreigt door deze ligging (nabijheid van voorzieningen en een openbaar vervoersknooppunt) ook geen buitensporige negatieve mobiliteitsimpact te veroorzaken. Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien zowel inpandig (20 voor 15 app.) als in de voortuinstrook (8 voor bezoekers). Hiermee wordt tevens ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke verordening inzake parkeerplaatsen (1/1). Er wordt tevens een fietsenberging voorzien in de kelder (naast P20). Dit is in verhouding tot 15 appartementen relatief beperkt; het verdient aanbeveling om één garage (b.v. G1 of G20) op te offeren ten voordele van extra fietsenberging. De toegangen tot het openbaar domein zijn relatief beperkt en zijn voldoende veilig ontworpen.

- Het ontworpen bouwvolume/gabariet wijkt niet wezenlijk af van wat in de omgeving voorkomt en vormt geen verstoring van het straatbeeld. De hoofdtoon wordt hier immers gevoerd door volumes met 2 bouwlagen + dakvolume. Het terrein (ruim 3.000 m<sup>2</sup>) is voldoende groot om dergelijk gebouw c.q. verharding te verdragen; er blijft voldoende groene ruimte over en er worden voldoende bouwvrije afstanden tot de perceelsgrenzen gerespecteerd zodat het ontworpen gebouw niet leidt tot een overbezetting van het terrein, rekening houdend met de stedelijke context. De inplanting zorgt er tevens voor dat de impact op vlak van privacy t.a.v. omwonenden als gering te beschouwen valt. Vormgeving en materiaalgebruik zijn relatief sober en niet storend. Het bebouw wordt bovendien in zijn omgeving geïntegreerd d.m.v. nieuwe groenaanplantingen. Het valt te betreuren dat alle bestaande groenelementen dienen te sneuvelen; het ware wenselijk te onderzoeken of b.v. bij de inrichting van de voortuinstrook bepaalde bestaande bomen kunnen behouden en geïntegreerd worden.
- De voorziene woonentiteiten zijn elk voldoende ruim en leefbaar; ze beschikken elk over voldoende buitenruimte in de zin van een eigen tuintje, terras en gemeenschappelijke groenzone. Het is wat ongelukkig dat de gemeenschappelijke groenzone enkel kan worden bereikt via een (doodlopend) pad links van het gebouw.
- De erfgoedwaarde van de bestaande woning is eerder beperkt of gering. Ze is niet opgenomen in de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed en maakt geen deel uit van een beschermd stadsgezicht. Alhoewel ze bepaalde architecturale kwaliteiten heeft, vormt ze geen ensemble met de villa's uit begin 20e eeuw, die zich eerder rond het begin van de Grotenbergestraat concentreren. De bestaande woning vormt eerder een atypisch element in de bebouwde omgeving. Het slopen ervan is ruimtelijk aanvaardbaar.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

#### Watertoets

- Het oude tracé van een waterloop die langs/over het perceel liep is afgeschaft/gedeklasseerd en doorheen de jaren volledig overbouwd met andere woningen evenals bestrating. Ook op naburige percelen zijn in de loop der jaren terreinaanlegwerken/reliëfwijzigingen gebeurd, zodat van een 'natuurlijk' terreinniveau in deze omgeving nog nauwelijks sprake is. De voorziene terreinaanpassingswerken zijn evenwel niet 100% duidelijk op basis van de ingediende dwarsdoorsneden. Er ontbreken ons inziens lengteprofielen ter hoogte van voor- en achtergevel.
- Het perceel komt in zijn toekomstige toestand niet hoger te liggen dan naburige percelen. Er blijft bovendien voldoende onverharde/waterdoorlatende oppervlakte aanwezig om infiltratie van hemelwater toe te laten. De inplanting van het gebouw en de daarmee gepaard gaande terreinaanleg kan ons inziens bezwaarlijk risico's op grondverschuivingen veroorzaken; door nivellering van de plaatselijke 'zink' in het terrein valt eerder een stabielere situatie te verwachten. De vloerpas van de garages op kelderniveau komt bovendien niet dieper dan de bodem van de bestaande vijver.
- 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.

- Eventuele bestaande erfdienstbaarheden van afwatering, zij het publieke of private, dienen op gepaste manier gerespecteerd en opgevangen te worden.
- Er dient in dit verband ook rekening gehouden te worden met het advies van Farys.
- In geval de voorziene werken gepaard zouden gaan met een grondwaterbemaling, dient daarvoor de nodige melding/vergunningsaanvraag ingediend te worden. Daarbij dient maximaal ingezet te worden op hergebruik en dient lozing op de riolering maximaal vermeden te worden.

#### MER-toets

- Van het voorliggend project worden luidens de bijgevoegde mer-screeningnota, waarvan de conclusies kunnen worden bijgetreden, 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:

Ongunstig advies, wegens het ontbreken van een archeologienota.

Het College volgt dit negatief advies maar wenst hieraan het volgende toe te voegen:

Het college van burgemeester en schepenen is geen voorstander van een meergezinswoning op deze locatie. Het college van burgemeester en schepenen wenst enkel grondgebonden eengezinswoningen op deze locatie.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

Artikel 1. Het College van Burgemeester en Schepenen treedt het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar bij en wenst hieraan het volgende toe te voegen:

Het college van burgemeester en schepenen is geen voorstander van een meergezinswoning op deze locatie. Het college van burgemeester en schepenen wenst enkel grondgebonden eengezinswoningen op deze locatie.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning van [REDACTED], voor het bouwen van een appartementsgebouw voor 15 appartementen.

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

#### **19. Weigering omgevingsvergunning – SH –** [REDACTED]

#### **Bevoegdheid**

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

## Wetten en reglementen

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

## Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/131/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020059073.

## Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/131/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020059073.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED]

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 11-05-2020, werd ontvangen op 12-05-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23-06-2020.

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

ZOTTEGEM 6 AFD                      Sie D                      nr(s)0237                      G 2  
(ERWETEGEM)

Het betreft slopen van bestaande loods en oprichten van 4 kmo-loods.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is via een buurtweg (chemin nr. 26) en via een private uitweg verbonden met een voldoende uitgeruste weg.

Het perceel bevindt zich achter een rij woningen die langs de Faliestraat werden gebouwd – in een tweede bouwlijn.

De Tsjompenkouter toont voornamelijk vrijstaande ééngezinswoningen. De Faliestraat is heterogeen bebouwd en toont zowel ééngezinswoningen als andere functies. De volumes werden zowel in open (eerder uitzonderlijk), halfopen als gesloten bebouwing opgetrokken.

De volumes tellen maximaal twee bouwlagen en worden afgewerkt met een hellend dak.

De aanvraag voorziet in het slopen van een bestaande loods en in het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw met 4 units.

Het grondplan van het gebouw leest als een L- vorm. Het grootste volume meet 20m breed op 30,00m diep. Het been heeft een afmeting van 12m breed op 14m diep.

In totaal wordt een maximale breedte van 32m en een maximale diepte van 30m bereikt. Die oppervlakte stemt overeen met de bestaande toestand.

Het volume wordt afgewerkt met een plat dak – de kroonlijsthoogte bereikt een hoogte 5,70m (ten opzichte van de nulpas). Het volume wordt gezien in licht grijs genuanceerde betonsteen. Het buitenschrijnwerk krijgt een antraciete kleur.

#### 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 (zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en 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:

- De Brandweer werd op 23/06/2020 om advies gevraagd. De adviesinstantie leverde op 09/07/2020 een gunstig brandpreventieverslag af mits het naleven van de vermelde voorwaarden. Het 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 03/07/2020 tot en met 01/08/2020.
- Er werden 5 ontvankelijke bezwaarschrift(en) ingediend.
- Vier bezwaren daarvan zijn inhoudelijk/vormelijk dezelfde en worden samen behandeld;
  - De bezwaren vermelden dat het openbaar onderzoek niet op de correcte manier werd uitgehangen en dat omwonenden per toeval en eerder laat op de hoogte waren van het openbare onderzoek;
  - Ze halen de opbouw van de Tsjompenkouter aan; op de bestaande verharding ('landweg') werd een laag asfalt aangebracht. Door het zware vervoer is de weg (en

het aanpalende private domein) beschadigd. Indieners vrezen meer schade door het intensiever gebruik;

- De bezwaren vrezen mobiliteitsproblemen (toename van verkeer, wagens kunnen niet kruisen, onveilige deelname aan verkeer in de Faliestraat (beperkt zicht door woning, parkeerplaatsen,...). Een mobiliteitsstudie werd niet opgemaakt;
  - Indieners stellen dat de site gelijkaardige gebouwen toont en stellen dat ook deze gebouwen zullen worden verhuurd;
  - Bezwaren vrezen voor overlast door effecten van geluid en trillingen. Dat de hinder zich beperkt tot de actieve uitbating is vaag; een tijdspanne wordt niet opgegeven;
  - Indieners halen aan dat er geen zicht is op de specifieke activiteiten/ mogelijke opslag en vrezen overlast. De aanvraag is onvoldoende duidelijk om een gedegen vergunning af te kunnen leveren;
  - Indieners halen de slechte bereikbaarheid van de site aan voor hulpverleners en halen een verwijzen naar de gebrekkige infrastructuur (voor bluswerken, e.a.).
  - Bezwaren stellen tenslotte dat een invulling als KMO niet langer relevant is.
- Eén bezwaar werd anders opgesteld:
    - Het bezwaar haalt dat het openbaar onderzoek niet op de correcte manier werd uitgehangen en dat enkele omwonenden geen tijdig bezwaar konden indienen;
    - Bezwaar haalt de opbouw van de Tsjompenkouter en het smalle profiel van de weg aan en het feit dat zwaar vervoer regelmatig schade aanricht aan het wegdek en aanpalende eigendommen;
    - De Tsjompenkouter is dan ook niet bestemd voor de nieuwe functie;
    - Indieneer stelt voor de kortste verbinding (private aantakking op de Faliestraat) als toegang tot de site te ontwikkelen;
    - Indieneer vreest voor het toenemende verkeer en de conflicten met andere gebruikers (bewoners, aanpalenden, voetgangers, e.a.);
    - De site is hulpdiensten (brandweer) kunnen de site moeilijk bereiken;
    - Indieneer wil graag weten hoe en wanneer afgebroken zal worden in kader van een goede opvolging (asbestproblematiek).
    - Indieneer kaart aan dat geen mobiliteitsplan en veiligheidsplan werd opgesteld en vraagt om de onderzoeken alsnog te starten.
  - Het openbare onderzoek werd correct aangegeven op het omgevingsloket en blijkt ook ter plaatse te zijn uitgeplakt.

Het feit dat 5 ontvankelijke digitale bezwaren werden ingediend, ondergraaft de stelling dat de aanvraag niet zichtbaar was voor derden en het openbaar onderzoek daardoor opnieuw zou moeten worden georganiseerd;
  - 'Schade' is burgerrechtelijk van aard en wordt niet gevat door de VCRO. Bezwaar kan niet worden onderschreven.

- De bezwaren met betrekking tot de mobiliteit:
  - Een mobiliteitsstudie is pas verplicht vanaf een zeker plafond aan aanrijdende/ parkerende wagens – dat plafond wordt hier niet bereikt.
  - De Tsjompenkouter werd op de Atlas der buurtwegen ingetekend met een breedte van 3,00m. Langs de weg werden 4 woningen opgericht en een bedrijf. Eén perceel (gelegen in woongebied) werd nog niet ingekleurd.  
De Tsjompenkouter is de enige uitweg voor de aanpalende woningen.  
Het delen van de smalle weg brengt conflicten met zich mee. Hoewel dat op vandaag wellicht aanvaardbaar kan worden geacht, is het niet ondenkbeeldig, gelet op het feit dat er enkele bedrijven gehuisvest zullen worden, dat die conflicten toenemen. De mobiliteitsproblematiek is mogelijk reëel en zal verder mee worden genomen in de afweging van de aanvraag ten opzichte van de goede ruimtelijke ordening.
  - Mogelijks houdt het incalculeren van de kortste uitweg in deze vergelijking een verbetering in van de plaatselijke toestand. Daar is (helaas) weinig zicht op.
- Er kan worden vastgesteld worden dat op hetzelfde perceel gelijkaardige gebouwen voorkomen. Die gebouwen hebben een gelijkaardige grondkleur of werden opgetrokken in woongebied. Hoewel ze geen deel uitmaken van deze aanvraag, kan ook moeilijk voorbijgegaan worden aan een zekere precedentswaarde.
- Deze aanvraag voorziet in de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw. Anders dan in een aanvraag in functie van een concreet bedrijf, kan de mogelijke hinder niet specifiek worden afgewogen. Toch kan een redelijke inschatting worden gemaakt de impact van het gebouw op de omgeving; de oppervlakte van de entiteiten doet eerder opslag en een beperkte productie vermoeden, dan wel grootschalige productie. De entiteiten zullen met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden ingenomen door een schrijnwerker, verver, ... Deze bedrijven zijn bovendien ofwel gehouden aan algemene, sectorale of bijzondere voorwaarden in het geval zij meldingsplichtige handelingen zullen stellen of gehouden aan het politiereglement in functie van het beperken van effecten op het milieu. De VCRO bevat geen beperkingen in die zin – bezwaar kan dan ook niet worden onderschreven.
- Het advies van de brandweer is gunstig onder voorwaarden. Het standpunt van indieners, dat de site moeilijk bereikbaar is voor de hulpverleners, kan dan ook niet worden bijgetreden.
- Dat de invulling als KMO niet langer relevant is, doet weinig ter zake... Op dit perceel is het gewestplan het van kracht zijnde plan. Ook het bezwaar dat stelt dat de Tsjompenkouter niet bestemd is voor de 'nieuwe' functie wordt in dit licht gezien.  
Een initiatief nemen om het gewestplan te wijzigen ligt bij het bestuur.
- De vergunning is uitvoerbaar de termijn om beroep aan te tekenen tegen de beslissing in eerste aanleg is verstreken. De VCRO verlangt geen terugkoppeling van de gekozen aanvangsperiode. Een vergunning is twee jaar geldig. Het is niet aan het bestuur om de start van de werken door te geven aan de omwonenden. Het bestuur heeft geen zicht op de wijze van uitvoeren van de vergunning.
- Een veiligheidsplan is niet vereist in het kader van deze aanvraag.
- Gelet op onderstaande beoordeling worden deze bezwaarschriften deels gegrond bevonden.



### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag voorziet in het afbreken van een loods en in het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw met 4 units.
- Het perceel werd deels ingekleurd als zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en deels ingekleurd als woongebied. De paarse vlek bevindt zich in de achtergrond van de Faliestraat.
- In het verleden, bij de opmaak van het gewestplan, werden paarse vlekken ingekleurd in functie van een bestaande bedrijf. Aan dat bedrijf werd door de inkleuring een bestaanszekerheid (en soms een beperkte mogelijkheid tot uitbreiden) gegeven. Ook deze zone kan in die geest worden gelezen; de paarse kleur werd met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid ingekleurd met zicht op een bestaand bedrijf. De ligging in tweede bouwlijn versterkt die stelling.
- Hoewel deze bedenking niet weg neemt dat het perceel effectief als paars werd ingekleurd, kan toch niet voorbij worden gegaan aan de geest van het plan; de stelling dat het perceel kan ingevuld worden door een (beperkt) ambachtelijk bedrijf of KMO – in symbiose met de omliggende woningen – is logischer dan de stelling die uitgaat van het verdichten van de site (omdat ze nu eenmaal als paars werd ingekleurd).
- De locatie is, gezien de ligging in tweede bouwlijn en de gereduceerde bereikbaarheid niet geschikt voor verdere ontwikkeling.
- De gebouwen moeten bereikt worden via een private inrit (zuiden) of via de Tsjompenkouter. Beiden hebben een beperkt profiel en moeten in de toekomst vier bedrijfsentiteiten koppelen aan de Faliestraat. Gelet op het feit dat in de bewaren aangegeven wordt dat het bestaande bedrijf momenteel op een lager pitje draait, kan verwacht worden dat het aantal bewegingen naar de site toe zal nemen (bedrijfsvoering, klanten, leveringen).  
Dit verhoogde aantal bewegingen conflicteert mogelijk met de smalle inritten en het feit dat langs de Tsjompenkouter woningen werden gebouwd. De leefbaarheid in de Tsjompenkouter komt daarbij mogelijk onder druk te staan.
- De Tsjompenkouter paalt in het zuiden eveneens aan de tuinzone van achttal woningen die langs de Faliestraat werden gebouwd.
- Het gebouw toont vier entiteiten – één daarvan is erg klein (76,58m<sup>2</sup>). De vraag kan luidop gesteld worden in welke mate deze oppervlakte aantrekkelijk is voor een startend bedrijf... Het doet het vermoeden ontstaan dat naar een maximalisatie van het perceel wordt gestreefd dan wel een kwaliteitsvolle inrichting.  
Een bedrijfsverzamelgebouw verwacht ook een aandeel parkeerplaatsen, inritten, ... Op die manier dreigt het perceel in belangrijke mate te worden verhard.  
Zowel programma als aandeel aan verharding zorgen voor een overbezetting van het bestaande terrein. Een overbezetting levert vaak hinder op in functie van de woonkwaliteit van aanpalenden. De bezwaren hintten in die richting.  
Hierbij wordt opnieuw verwezen naar het feit dat het perceel in tweede bouwlijn is gelegen.
- In het zuiden en het oosten staan constructies met een gelijkaardige signatuur. Het ontwikkelen in de zin van deze aanvraag is theoretisch mogelijk. Aanvraag houdt dan ook een zekere precedentswaarde in. Een gelijkaardige ontwikkeling vergroot de hierboven beschreven problematieken.

- Een gedegen afwegen van de afwikkeling van deze site (mobiliteit) lijkt waardevol, maar ontbreekt.
- Het ontwerp schaadt het karakter van het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening 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 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

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Ongunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen weigert de omgevingsvergunning van [REDACTED], voor het slopen van bestaande loods en oprichten van 4 kmo-loodsen.

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

Koen Codron  
algemeen directeur

Jenne De Potter  
burgemeester-voorzitter