

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

VERGADERING VAN 1 MAART 2021

Aanwezig:

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

Afwezig:

Het verslag van de vorige zitting wordt na lezing goedgekeurd.

CONTRACTEN, BESTELBONS

1. Goedkeuren bestelbons.

Het College keurt de bestelbons nrs. 2021/327 tot en met 2021/379 goed.

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

2. Vaststelling en uitvoerbaarverklaring kohier gemeentelijke belasting op het gebruik van de openbare weg, aanslagjaar 2021 - generatie 5.

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 ontwerpcohier op het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2021 - generatie 5.

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 2021.

Het ontwerpkoher voor het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2021 – generatie 5 wordt ter vaststelling en uitvoerbaarverklaring voorgelegd voor een totaalbedrag van 528,00 euro. Het belastingkoher omvat 16 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 2021, 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 2021 - generatie 5 vast en verklaart het uitvoerbaar voor een totaalbedrag van 528,00 euro. Het belastingkoher omvat 16 artikels.

REGISTERS

3. Extractie van bevolkingsgegevens in het kader van het Flankerend Onderwijs.

Bevoegdheid

Artikel 56 § 2 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

Artikelen 6 en 7a van het koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister.

Algemene Verordening Gegevensbescherming. Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG.

Verwijzingsdocumenten

Advies van de Veiligheidsconsulent piva eGov van 29 maart 2019.

Opmerkingen van de Vlaamse Toezichtcommissie van 1 augustus 2019.

Verslag van het overleg Flankerend Onderwijs van 25 februari 2021 (punt 5).

Verantwoording

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (A.V.G. of G.D.P.R.) is het nodig de verspreiding van persoonsgegevens van de kinderen van één en twee jaar aan strikte voorwaarden te

onderwerpen. In het kader van het Flankerend Onderwijs kunnen de scholen voor het verspreiden van informatiebrochures gebruik maken van adresetiketten die de stad ter beschikking stelt. De informatiebrochures mogen geen werving inhouden. De scholen kunnen onder toezicht van de stad hun enveloppen met informatiebrochures voorzien van de etiketten die slechts eenmaal en enkel voor dit doeleinde mogen gebruikt worden. De etiketten en de informatie van de etiketten mogen niet gekopieerd, vermenigvuldigd of opnieuw gebruikt worden. De scholen bezorgen een model van de informatiebrochure aan het stadsbestuur en gaan het engagement dat ze akkoord gaan met de voorgestelde werkwijze.

Binnen het overleg van het Flankerend Onderwijs is de leeftijdscategorie voor de lijst met persoonsgegevens overeengekomen: kinderen geboren van 30 juni 2019 tot en met 30 juni 2020.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Aan de cel voor het Flankerend Onderwijs van de stad Zottegem wordt een lijst met de naam, de voornamen, de geboortedatum, het geslacht en de adresgegevens van de kinderen van één en twee jaar meegedeeld. De lijst bevat de gegevens van de kinderen geboren van 30 juni 2019 tot en met 30 juni 2020.

Artikel 2. De cel Flankerend Onderwijs stelt etiketten ter beschikking aan de scholen voor het verspreiden van een informatiebrochure. De informatiebrochure van de school mag geen werving inhouden. De school bezorgt een exemplaar van de informatiebrochure aan de cel Flankerend Onderwijs.

Artikel 3. De etiketten mogen slechts eenmaal gebruikt worden en niet gekopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd worden. De scholen engageren zich om de voorgestelde werkwijze te volgen.

4. Extractie van bevolkingsgegevens in het kader van het Flankerend Onderwijs.

Bevoegdheid

Artikel 56 § 2 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

Artikelen 6 en 7a van het koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister.

Algemene Verordening Gegevensbescherming. Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG.

Verwijzingsdocumenten

Advies van de Veiligheidsconsulent piva eGov van 29 maart 2019.

Opmerkingen van de Vlaamse Toezichtcommissie van 1 augustus 2019.

Email van schepen Lieselotte De Roover van 25 februari 2021 inzake de persoonsgegevens van kinderen geboren in 2009.

Verantwoording

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (A.V.G. of G.D.P.R.) is het nodig de verspreiding van persoonsgegevens van de kinderen van één en twee jaar aan strikte voorwaarden te onderwerpen. In het kader van het Flankerend Onderwijs kunnen de scholen voor het verspreiden van informatiebrochures gebruik maken van adresetiketten die de stad ter beschikking stelt. De informatiebrochures mogen geen werving inhouden. De scholen kunnen onder toezicht van de stad hun enveloppen met informatiebrochures voorzien van de etiketten die slechts eenmaal en enkel voor dit doeleinde mogen gebruikt worden. De etiketten en de informatie van de etiketten mogen niet gekopieerd, vermenigvuldigd of opnieuw gebruikt worden. De scholen bezorgen een model van de informatiebrochure aan het stadsbestuur en gaan het engagement dat ze akkoord gaan met de voorgestelde werkwijze.

Binnen het overleg van het Flankerend Onderwijs met de middelbare scholen is de leeftijdscategorie voor de lijst met persoonsgegevens overeengekomen: kinderen geboren in het jaar 2009.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Aan de cel voor het Flankerend Onderwijs van de stad Zottegem wordt een lijst met de naam, de voornamen, de geboortedatum, het geslacht en de adresgegevens van de kinderen geboren in het jaar 2009 meegegeeld.

Artikel 2. De cel Flankerend Onderwijs stelt etiketten ter beschikking aan de scholen voor het verspreiden van een informatiebrochure. De informatiebrochure van de school mag geen werving inhouden. De school bezorgt een exemplaar van de informatiebrochure aan de cel Flankerend Onderwijs.

Artikel 3. De etiketten mogen slechts eenmaal gebruikt worden en niet gekopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd worden. De scholen engageren zich om de voorgestelde werkwijze te volgen.

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

5. Verkeer. Invoeren tijdelijk politiereglement op het verkeer voor het inrichten van 10 extra tijdelijke parkeerplaatsen voor personen met een handicap aan het vaccinatiecentrum.

Bevoegdheid

Artikel 119 en 130bis van de nieuwe gemeentewet.

Wetten en reglementen

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

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

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

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

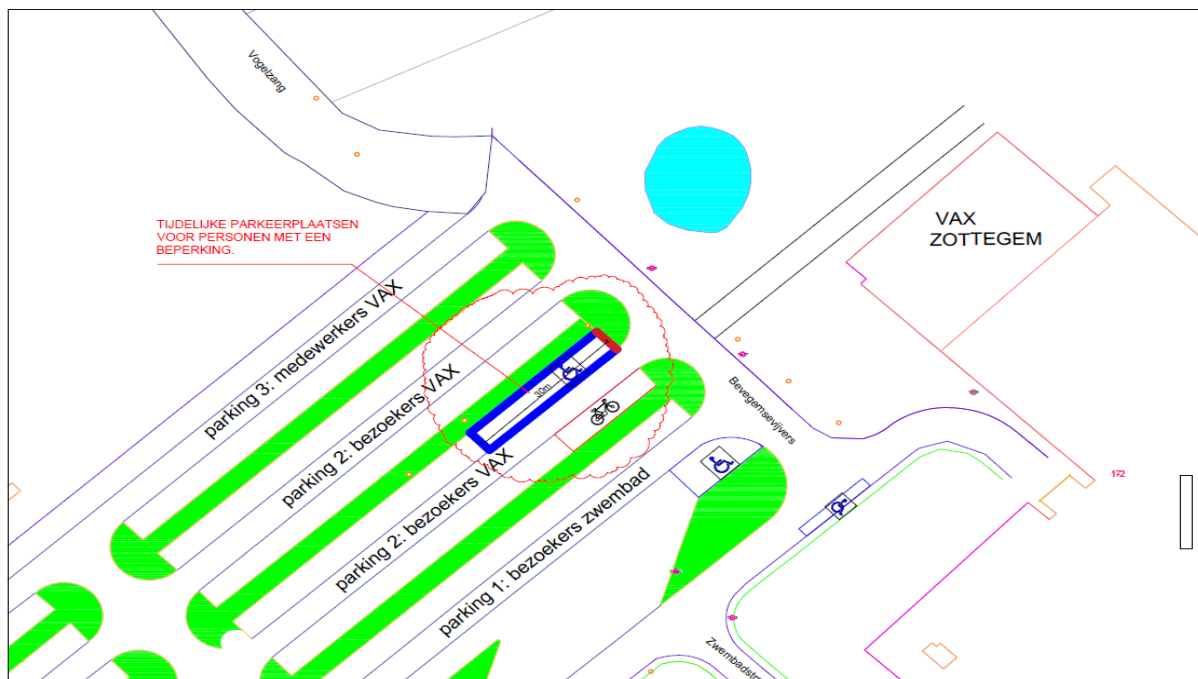
Verwijzingsdocumenten

/

Verantwoording

Op vraag van de verantwoordelijke van het vaccinatiecentrum Zottegem, dienen er 10 extra tijdelijke parkeerplaatsen voorzien te worden voor personen met een handicap op de parking van de Bevegemse Vijvers.

Deze parkeerplaatsen voor personen met een handicap op de parking Bevegemse Vijvers, komen ter hoogte van de ingang van het vaccinatiecentrum (fuifzaal). De middelste parking bovenaan tegen de fuifzaal, de parkeerstroken richting Vogelzang.



Het gunstig advies van 28 januari 2020 van de Politiezone Zottegem-Herzele-Sint-Lievens-Houtem, hetwelk integraal en integrerend deel uitmaakt van dit besluit.

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

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. 10 extra tijdelijke parkeerplaatsen voor personen met een handicap in te richten aan het vaccinatiecentrum op de parking van de Bevegemse Vijvers, vanaf 10 maart tot en met 31 december 2021.

Artikel 2. Deze maatregel zal aangeduid worden door:

- Het plaatsen van 2 verkeersborden E9a met het internationaal toegankelijkheidssymbool met 2 onderborden type GXa (horizontaal geplaatst) met 1 linkse en 1 rechtse pijl.

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

TERRASSEN EN WINDSCHERMEN

6. Plaatsen terrassen.

Bevoegdheid

Artikel 56§1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

Gemeenteraadsbesluit van 18 april 2016, aangepast bij gemeenteraadsbesluit van 23 mei 2016, houdende vaststelling van het terrasreglement.

Verwijzingsdocumenten

De brief van 14 januari 2021 verstuurd aan de horecazaken die over een zomervergunning beschikken met de mededeling dat zonder ontvangst van een tegenbericht vóór 22 februari 2021, stilzwijgend een nieuwe terrasvergunning voor de zomerperiode zal worden verleend.

Verantwoording

De beslissing van het veiligheidsoverleg van 24 april 2019 om geen advies te verlenen bij innames van het openbaar domein wanneer de aanvraag geen veiligheidsadvies omhelst.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Een vergunning te verlenen aan de volgende horecazaken voor het plaatsen van een terras tijdens de periode van 1 april 2021 tot en met 30 september 2021 mits naleving van het terrasreglement:

- Café 't Goe Leven, [REDACTED], Heldenlaan 59, 9620 Zottegem (9,20 m²)
- Café Cambrinus, [REDACTED], Stationsplein 7, 9620 Zottegem (39 m²)
- Cheers, [REDACTED], Zavel 6A, 9620 Zottegem (22 m²)
- AAM Company, [REDACTED], Stationsplein 8, 9620 Zottegem (42 m²)
- Rigoletto,, [REDACTED], Heldenlaan 42 bus 2, 9620 Zottegem (4 m²).

7. Margriet. Plaatsen terras.

Bevoegdheid

Artikel 56§1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

Gemeenteraadsbesluit van 18 april 2016, aangepast bij gemeenteraadsbesluit van 23 mei 2016, houdende vaststelling van het terrasreglement.

Verwijzingsdocumenten

De brief van 14 januari 2021 die verstuurd werd aan [REDACTED], uitbaatster Margriet, Zavel 21, 9620 Zottegem, met de mededeling dat zonder ontvangst van een tegenbericht vóór 22 februari 2021, stilzwijgend een nieuwe terrasvergunning voor de zomerperiode 2021 en de winterperiode 2021-2022 zal worden verleend.

Verantwoording

De beslissing van het veiligheidsoverleg van 24 april 2019 om geen advies te verlenen bij innames van het openbaar domein wanneer de aanvraag geen veiligheidsadvies omhelst.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Een vergunning te verlenen aan [REDACTED], uitbaatster Margriet, Zavel 21, 9620 Zottegem tot het plaatsen van een terras ter hoogte van haar zaak:

- voor de periode van 1 april 2021 tot en met 30 september 2021 met een oppervlakte van 20 m²
- voor de periode van 1 oktober 2021 tot en met 31 maart 2022 met een oppervlakte van 4 m².

OPENBARE MARKTEN EN FOREN. ROMMELMARKTEN. VLOOIENMARKT.

8. Uitbreiding huidige standplaatsen tijdens wekelijkse markt.

Bevoegdheid

Artikel 56§2 van het Decreet Lokaal bestuur

Wetten en reglementen

Wet van 25 juni 1993 betreffende de uitoefening van ambulante activiteiten en organisatie van openbare markten, meermaals gewijzigd.

KB van 24 september 2006 betreffende de uitoefening en organisatie van ambulante activiteiten, meermaals gewijzigd, o.a. bij besluit Vlaamse regering van 21 april 2017.

Verwijzingsdocumenten

Marktreglement

Stopzetting abonnement wekelijkse markt

Verantwoording

Artikel 7 – Toewijzing van een standplaats per abonnement (KB art. 29 en 31)

§1 – De abonnementen worden door het College van Burgemeester en Schepenen toegewezen met inachtneming van de chronologische volgorde van de aanvragen zoals in het daartoe bestemd register ingeschreven.

Het College van Burgemeester en Schepenen zal voor elke standplaats de ligging, de grootte en het gebruik bepalen. De standplaatsen worden opgedeeld volgens de producten en diensten die ambulant mogen verkocht worden voorzien op het marktplan.

De basis is de toestand op 1 oktober 2017.

§2 – Wanneer een standplaats per abonnement vacant wordt, wordt deze standplaats toegewezen:

- bij voorrang aan de volgende categorieën:
 1. Personen die een standplaats vragen als gevolg van de opheffing van de standplaats die ze op de openbare markten van de stad innamen of aan wie de stad een vooropzeg heeft gegeven omwille van de definitieve opheffing van de markt of een deel van de standplaatsen op de markt
 2. Personen die een uitbreiding vragen
 3. Personen die een wijziging van hun standplaats vragen
 4. Externe aanvragen

En dan binnen elke categorie in voorkomend geval volgens de gevraagde specialisatie.

En tenslotte volgens datum.

Wanneer 2 of meerdere aanvragen behorend tot dezelfde categorie tegelijkertijd ingediend worden wordt als volgt voorrang gegeven:

a) voorrang wordt gegeven uitgezonderd de categorie externe aanvragen aan de aanvrager die de hoogste anciënniteit op de markten van de gemeente heeft; wanneer de anciënniteit niet kan vergeleken worden wordt de voorrang bepaald bij loting.

b) voor de externe kandidaten wordt de voorrang bepaald door loting.

_____ heeft zijn abonnement op de wekelijkse markt stopgezet vanaf 1 juli 2020. Het abonnement had een lengte van 13 meter op de Heldenlaan.

Volgende 3 personen palende aan het abonnement dat is stopgezet vragen uitbreiding van hun standplaats op de Heldenlaan:

Naam	Activiteit	meters nu	Nieuwe meters	Startdatum
_____	Damestextiel	10	12	01/03/2021
_____	Juwelen	6	12	01/03/2021
_____	Lederwaren	7	12	01/03/2021

De wettelijke voorwaarden voor overname zijn voldaan.

De uitbreiding van de drie standplaatsen vormt geen probleem voor het marktplan vanaf 1 april 2021.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Goedkeuren uitbreiding van de 3 standplaatsen palende aan het abonnement dat is stopgezet op de openbare dinsdagmarkt tot 12 meter.

Naam	Activiteit	meters nu	Nieuwe meters	Startdatum
_____	Damestextiel	10	12	01/03/2021

	Juwelen	6	12	01/03/2021
	Lederwaren	7	12	01/03/2021

TIJDELIJKE ACTIES ROND EEN BEPAALD THEMA (JAAR VAN DE VROUW, VAN HET DORP, ENZ.)

9. All For Animals. Serene wake aan slachthuis Adriaens nv.

Het College beslist om geen toestemming te verlenen aan de vereniging All For Animals, p.a. [REDACTED], tot het organiseren van een serene wake aan het slachthuis Adriaens nv op woensdag 7 april 2021. Een dergelijke actie werd door het schepencollege in 2019 2 keer positief vergund, namelijk op 13 mei 2019 (voor maandag 8 juli 2019) en op 9 september 2019 (voor dinsdag 5 november 2019). Bij de laatste positieve vergunning op 9 september 2019 werd beslist om in de toekomst dergelijke aanvragen niet meer te vergunnen.

VERLICHTING (OPENBARE VERLICHTING)

10. Openbare verlichting: vervangen armaturen door LED – Astridstraat en zijstraten. **Goedkeuring gunning**

Bevoegdheid

Art. 56, §3, 4° 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 27 juli 2020 betreffende goedkeuring van de stratenlijst voor 2021 waar de klassieke armaturen vervangen worden door Led armaturen.

Gemeentelijk actieplan voor 2020

Offerte van Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem voor een bedrag van 25.837,51 euro inclusief btw.

De financieel directeur verleende het visum op 18 februari 2021.

Verantwoording

Het stadsbestuur heeft de intentie om de oude armaturen van de openbare verlichting stelselmatig te vervangen door energiezuinige LED verlichting. Deze werken kunnen uitsluitend worden uitgevoerd door de distributienetbeheerder van onze stad.

Het stadsbestuur heeft van Fluvius een offerte ontvangen om ter hoogte van Astridstraat, Minnebergstraat, Waterstraat, Kachputtenstraat en Oombergenstraat alle 50 armaturen te vervangen door LED-armaturen met de aanpassing van het brandprogramma zoals voorzien in het regiomasterplan openbare verlichting.

Het vervangen van deze armaturen resulteert in een lagere verbruikskost van 719 euro op jaarbasis en een verminderde CO² uitstoot van ongeveer 1,00 ton per jaar.

Het college voert hiertoe de onderhandelingsprocedure op basis van artikel 42, § 1, 1° d ii (de opdracht kan slechts door één bepaalde inschrijver worden uitgevoerd om redenen van: mededinging ontbreekt om technische redenen).

De opdracht wordt op grond van hun offerte gegund aan de firma Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van 25.837,51 euro inclusief btw.

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 investeringsbudget binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2021.

Envelope	RUIMTEOV	Ruimte: overige investeringen
Subproject	RUIMOV065	Fluvius - OV-net verledden
Beleidsitem	067000	Straatverlichting
Algemene rekening	2280300	Openbare verlichting
Actieplan	0701	Energiebesparing
Actie	070104	OV omvormen naar LED-verlichting
Krediet	499.652,00 euro	
Gunningsbedrag	25.837,51 euro	AW 2021/2418

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college keurt het gunningsvoorstel voor de opdracht 'Openbare verlichting: vervangen armaturen door LED – Astridstraat en zijstraten' goed.

Artikel 2. Het college gunt de opdracht aan Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem, tegen het nagerekend inschrijvingsbedrag van 25.837,51 euro inclusief btw.

11. Openbare verlichting: vervangen armaturen door LED – Beugelstraat en Hagelenberg.

Goedkeuring gunning.

Bevoegdheid

Art. 56, §3, 4° 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 27 juli 2020 betreffende goedkeuring van de stratenlijst voor 2021 waar de klassieke armaturen vervangen worden door Led armaturen.

Gemeentelijk actieplan voor 2020

Offerte van Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem voor een bedrag van 19.755,79 euro inclusief btw.

De financieel directeur verleende het visum op 25 februari 2021.

Verantwoording

Het stadsbestuur heeft de intentie om de oude armaturen van de openbare verlichting stelselmatig te vervangen door energiezuinige LED verlichting. Deze werken kunnen uitsluitend worden uitgevoerd door de distributienetbeheerder van onze stad.

Het stadsbestuur heeft van Fluvius een offerte ontvangen om ter hoogte van Beugelstraat en Hagelenberg alle 36 armaturen te vervangen door LED-armaturen met de aanpassing van het brandprogramma zoals voorzien in het regiomasterplan openbare verlichting.

Het vervangen van deze armaturen resulteert in een lagere verbruikskost van 2.118 euro op jaarbasis en een verminderde CO² uitstoot van ongeveer 2,80 ton per jaar.

Het college voert hiertoe de onderhandelingsprocedure op basis van artikel 42, § 1, 1° d ii (de opdracht kan slechts door één bepaalde inschrijver worden uitgevoerd om redenen van: mededinging ontbreekt om technische redenen).

De opdracht wordt op grond van hun offerte gegund aan de firma Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van 19.755,79 euro inclusief btw.

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 investeringsbudget binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2021.

Envelope	RUIMTEOV	Ruimte: overige investeringen
Subproject	RUIMOV065	Fluvius - OV-net verleden
Beleidsitem	067000	Straatverlichting
Algemene rekening	2280300	Openbare verlichting
Actieplan	0701	Energiebesparing
Actie	070104	OV omvormen naar LED-verlichting
Krediet	499.652,00 euro	
Gunningsbedrag	19.755,79 euro	AW 2021/2417

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college keurt het gunningsvoorstel voor de opdracht 'Openbare verlichting: vervangen armaturen door LED – Beugelstraat en Hagelenberg' goed.

Artikel 2. Het college gunt de opdracht aan Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem, tegen het nagerekend inschrijvingsbedrag van 19.755,79 euro inclusief btw.

12. Openbare verlichting: vervangen armaturen door LED – Fonteinstraat - Nieuwegestraat - Kruisdreef - Dassegemstraat - Provinciebaan - Jonasweg - Sparrenbosdreef - Ijzerenweg. Goedkeuring gunning.

Bevoegdheid

Art. 56, §3, 4° 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 27 juli 2020 betreffende goedkeuring van de stratenlijst voor 2021 waar de klassieke armaturen vervangen worden door Led armaturen.

Gemeentelijk actieplan voor 2020

Offerte van Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem voor een bedrag van 33.424,40 euro inclusief btw.

De financieel directeur verleende het visum op 25 februari 2021.

Verantwoording

Het stadsbestuur heeft de intentie om de oude armaturen van de openbare verlichting stelselmatig te vervangen door energiezuinige LED verlichting. Deze werken kunnen uitsluitend worden uitgevoerd door de distributienetbeheerder van onze stad.

Het stadsbestuur heeft van Fluvius een offerte ontvangen om ter hoogte van Fonteinstraat - Nieuwegestraat - Kruisdreef - Dassegemstraat - Provinciebaan - Jonasweg - Sparrenbosdreef en Ijzerenweg. alle 62 armaturen te vervangen door LED-armaturen met de aanpassing van het brandprogramma zoals voorzien in het regiomasterplan openbare verlichting.

Het vervangen van deze armaturen resulteert in een lagere verbruikskost van 2.422 euro op jaarbasis en een verminderde CO² uitstoot van ongeveer 3,20 ton per jaar.

Het college voert hiertoe de onderhandelingsprocedure op basis van artikel 42, § 1, 1° d ii (de opdracht kan slechts door één bepaalde inschrijver worden uitgevoerd om redenen van: mededinging ontbreekt om technische redenen).

De opdracht wordt op grond van hun offerte gegund aan de firma Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van 33.424,40 euro inclusief btw.

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 investeringsbudget binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2021.

Enveloppe	RUIMTEOV	Ruimte: overige investeringen
Subproject	RUIMOV065	Fluvius - OV-net verleden
Beleidsitem	067000	Straatverlichting
Algemene rekening	2280300	Openbare verlichting
Actieplan	0701	Energiebesparing
Actie	070104	OV omvormen naar LED-verlichting
Krediet	499.652,00 euro	
Gunningsbedrag	33.424,40 euro	AW 2021/2419

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college keurt het gunningsvoorstel voor de opdracht 'Openbare verlichting: vervangen armaturen door LED – Fonteinstraat - Nieuwegestraat - Kruisdreef - Dassegemstraat - Provinciebaan - Jonasweg - Sparrenbosdreef en Ijzerenweg' goed.

Artikel 2. Het college gunt de opdracht aan Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem, tegen het nagerekend inschrijvingsbedrag van 33.424,40 euro inclusief btw.

13. Openbare verlichting: vervangen armaturen door LED – Steenbekestraat - Pandelaarstraat - Puttestraat - Pierkenstraat - Doorsneestraat - Eekveldweg - Lippenseweg en Mulderslos. Goedkeuring gunning.

Bevoegdheid

Art. 56, §3, 4° 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 27 juli 2020 betreffende goedkeuring van de stratenlijst voor 2021 waar de klassieke armaturen vervangen worden door Led armaturen.

Gemeentelijk actieplan voor 2020

Offerte van Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem voor een bedrag van 40.815,90 euro inclusief btw.

De financieel directeur verleende het visum op 25 februari 2021.

Verantwoording

Het stadsbestuur heeft de intentie om de oude armaturen van de openbare verlichting stelselmatig te vervangen door energiezuinige LED verlichting. Deze werken kunnen uitsluitend worden uitgevoerd door de distributienetbeheerder van onze stad.

Het stadsbestuur heeft van Fluvius een offerte ontvangen om ter hoogte van Steenbekestraat - Pandelaarstraat - Puttestraat - Pierkenstraat - Doorsneestraat - Eekveldweg - Lippenseweg en Mulderslos alle 91 armaturen te vervangen door LED-armaturen met de aanpassing van het brandprogramma zoals voorzien in het regiomasterplan openbare verlichting.

Het vervangen van deze armaturen resulteert in een lagere verbruikskost van 2.005 euro op jaarbasis en een verminderde CO² uitstoot van ongeveer 2,70 ton per jaar.

Het college voert hiertoe de onderhandelingsprocedure op basis van artikel 42, § 1, 1° d ii (de opdracht kan slechts door één bepaalde inschrijver worden uitgevoerd om redenen van: mededinging ontbreekt om technische redenen).

De opdracht wordt op grond van hun offerte gegund aan de firma Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van 40.815,90 euro inclusief btw.

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 investeringsbudget binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2021.

Envelope	RUIMTEOV	Ruimte: overige investeringen
Subproject	RUIMOV065	Fluvius - OV-net verleden
Beleidsitem	067000	Straatverlichting
Algemene rekening	2280300	Openbare verlichting
Actieplan	0701	Energiebesparing
Actie	070104	OV omvormen naar LED-verlichting
Krediet	499.652,00 euro	

Gunningsbedrag	40.815,90 euro	AW 2021/2420
----------------	----------------	--------------

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college keurt het gunningsvoorstel voor de opdracht 'Openbare verlichting: vervangen armaturen door LED – Steenbekestraat - Pandelaarstraat - Puttestraat - Pierkenstraat - Doorsneestraat - Eekveldweg - Lippenseweg en Mulderslos' goed.

Artikel 2. Het college gunt de opdracht aan Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem, tegen het nagerekend inschrijvingsbedrag van 40.815,90 euro inclusief btw.

14. Openbare verlichting: vervangen armaturen door LED – Klemhoutstraat - Potaardestraat - Luiveld - Poortweg - Biestweg - Sladijklos. Goedkeuring gunning.

Bevoegdheid

Art. 56, §3, 4° 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 27 juli 2020 betreffende goedkeuring van de stratenlijst voor 2021 waar de klassieke armaturen vervangen worden door Led armaturen.

Gemeentelijk actieplan voor 2020

Offerte van Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem voor een bedrag van 44.149,40 euro inclusief btw.

De financieel directeur verleende het visum op 25 februari 2021.

Verantwoording

Het stadsbestuur heeft de intentie om de oude armaturen van de openbare verlichting stelselmatig te vervangen door energiezuinige LED verlichting. Deze werken kunnen uitsluitend worden uitgevoerd door de distributienetbeheerder van onze stad.

Het stadsbestuur heeft van Fluvius een offerte ontvangen om ter hoogte van Klemhoutstraat - Potaardestraat - Luiveld - Poortweg - Biestweg en Sladijklos. alle 86 armaturen te vervangen door LED-armaturen met de aanpassing van het brandprogramma zoals voorzien in het regiomasterplan openbare verlichting.

Het vervangen van deze armaturen resulteert in een lagere verbruikskost van 748 euro op jaarbasis en een verminderde CO² uitstoot van ongeveer 1,00 ton per jaar.

Het college voert hiertoe de onderhandelingsprocedure op basis van artikel 42, § 1, 1° d ii (de opdracht kan slechts door één bepaalde inschrijver worden uitgevoerd om redenen van: mededinging ontbreekt om technische redenen).

De opdracht wordt op grond van hun offerte gegund aan de firma Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van 44.149,40 euro inclusief btw.

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 investeringsbudget binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2021.

Enveloppe	RUIMTEOV	Ruimte: overige investeringen
Subproject	RUIMOV065	Fluvius - OV-net verledden
Beleidsitem	067000	Straatverlichting
Algemene rekening	2280300	Openbare verlichting
Actieplan	0701	Energiebesparing
Actie	070104	OV omvormen naar LED-verlichting
Krediet	499.652,00 euro	
Gunningsbedrag	44.149,40 euro	AW 2021/2421

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college keurt het gunningsvoorstel voor de opdracht 'Openbare verlichting: vervangen armaturen door LED – Klemhoutstraat - Potaardestraat - Luiveld - Poortweg - Biestweg en Sladijklos' goed.

Artikel 2. Het college gunt de opdracht aan Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem, tegen het nagerekend inschrijvingsbedrag van 44.149,40 euro inclusief btw.

15. Openbare verlichting: vervangen armaturen door LED – Opstalstraat - Sonseinde en Lindestraat. Goedkeuring gunning.

Bevoegdheid

Art. 56, §3, 4° 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 27 juli 2020 betreffende goedkeuring van de stratenlijst voor 2021 waar de klassieke armaturen vervangen worden door Led armaturen.

Gemeentelijk actieplan voor 2020

Offerte van Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem voor een bedrag van 40.838,17 euro inclusief btw.

De financieel directeur verleende het visum op 25 februari 2021.

Verantwoording

Het stadsbestuur heeft de intentie om de oude armaturen van de openbare verlichting stelselmatig te vervangen door energiezuinige LED verlichting. Deze werken kunnen uitsluitend worden uitgevoerd door de distributienetbeheerder van onze stad.

Het stadsbestuur heeft van Fluvius een offerte ontvangen om ter hoogte van Opstalstraat - Sonseinde en Lindestraat alle 77 armaturen te vervangen door LED-armaturen met de aanpassing van het brandprogramma zoals voorzien in het regiomasterplan openbare verlichting.

Het vervangen van deze armaturen resulteert in een lagere verbruikskost van 2.458 euro op jaarbasis en een verminderde CO² uitstoot van ongeveer 3,30 ton per jaar.

Het college voert hiertoe de onderhandelingsprocedure op basis van artikel 42, § 1, 1° d ii (de opdracht kan slechts door één bepaalde inschrijver worden uitgevoerd om redenen van: mededinging ontbreekt om technische redenen).

De opdracht wordt op grond van hun offerte gegund aan de firma Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van 40.838,17 euro inclusief btw.

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 investeringsbudget binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2021.

Enveloppe	RUIMTEOV	Ruimte: overige investeringen
Subproject	RUIMOV065	Fluvius - OV-net verleden
Beleidsitem	067000	Straatverlichting
Algemene rekening	2280300	Openbare verlichting
Actieplan	0701	Energiebesparing
Actie	070104	OV omvormen naar LED-verlichting
Krediet	499.652,00 euro	
Gunningsbedrag	40.838,17 euro	AW 2021/2422

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college keurt het gunningsvoorstel voor de opdracht 'Openbare verlichting: vervangen armaturen door LED – Opstalstraat - Sonseinde en Lindestraat' goed.

Artikel 2. Het college gunt de opdracht aan Fluvius, Industrielaan 2 te 9320 Erembodegem, tegen het nagerekend inschrijvingsbedrag van 40.838,17 euro inclusief btw.

VERGUNNINGSP LICHT (P.M.)

16. 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: 2020/387/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020158784.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- b) 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.
- c) 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 ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- d) 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. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluvius.
- e) 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 omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/387/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020158784.

OMV-Nummer: OMV_2020158784.

Inrichtingsnummer: 20201213-0012

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

[REDACTED], digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 13-12-2020, werd ontvangen op 14-12-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12-01-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Astridstraat 53, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE) Sie B nr(s)0261 F

Het betreft slopen en heropbouwen van een alleenstaande woning.

Het stedenbouwkundig aspect luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het slopen en herbouwen van een bestaande vrijstaande eengezinswoning met één bouwlaag + hellend dak. De vervangende nieuwbouw zal bestaan uit twee bouwlagen onder plat dak en met een ondergrondse garage.

Het goed maakt deel uit van een landelijk woonlint buiten de dorpskern van Oombergen. Links bevindt zich een vrijstaande woning met twee bouwlagen + hellend dak; rechts een eengezinswoning met één bouwlaag + hellend dak. In de omgeving komen hoofdzakelijk eengezinswoningen voor, van het type open of halfopen bebouwing, met één à twee bouwlagen, onder platte of hellende bedaking.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De bestaande woning heeft geen bijzondere architecturale of historische waarde. Het slopen ervan is aanvaardbaar.
- De vervangende nieuwbouw wordt op ongeveer dezelfde plaats ingeplant. De inplanting ligt rekening houdend met de schuine ligging van de percelen t.o.v. de voorliggende weg in lijn met deze van de hoofdgebouwen op de percelen in de nabije omgeving langs deze kant van

de weg en is bijgevolg in overeenstemming met de omgeving. Er worden voldoende afstanden t.o.v. de perceelsgrenzen gerespecteerd (> 3 m).

- Aangezien in de omgeving zowel woningen met één als met twee bouwlagen onder hellende of platte bedaking voorkomen, is het voorgestelde bouwvolume van twee bouwlagen onder plat dak aanvaardbaar. De bouwdieptes op gelijkvloers (8.50 m) en verdieping (6.50 m) zijn in overeenstemming met de gangbare stedenbouwkundige normen en met de bebouwde omgeving.
- De verdieping is qua footprint kleiner dan het gelijkvloers. Het plat dak op de gelijkvloerse meerdiepte mag, teneinde de privacy der omliggende woningen en tuinen niet in het gedrang te brengen, niet gebruikt worden als dakterras; er is voldoende ruimte voor een gebruikelijk terras op gelijkvloers niveau. Het plat dak mag enkel betreden worden in functie van een normaal onderhoud van de woning.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

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

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Het milieuaspect luidt als volgt:

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) namelijk een tijdelijke bemaling in functie van de aanleg van de kelder van een eengezinswoning.

De volgende rubriek wordt aangevraagd:

Voorwerp van de aanvraag

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid +
---------	--------------	---------------

		eenheid
53.2.2°a)	Bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen gelegen in een ander gebied dan de gebieden, vermeld in punt 1°, met een netto opgepompt debiet van maximaal 30.000 m ³ per jaar	16.800 m ³ /jaar

Milieuaspecten

De bronbemaling wordt uitgevoerd in functie van het plaatsen van een kelder, waarvoor ondergrondse graafwerken nodig zijn. De verwachte duur van de bemaling bedraagt 10 dagen. Er worden 18 filters geplaatst. De diepte van de filters zal ongeveer 6m bedragen met een filterelement van 1,5 meter. Het waterniveau zal hiermee -3.5 m tot max -4 m onder het maaiveld verlaagd worden. Het maximale debiet bedraagt 50m³ per dag. De aanvrager stelt dat vermoedelijk gedurende 3 maanden zal bemaald worden. Het aangevraagde debiet is als volgt berekend:

$50\text{m}^3 \times 7 \text{ dagen} \times 4 \text{ weken} \times 12 \text{ maanden} = 16\,800\text{m}^3$ op jaar basis.

Overwegende dat er slechts gedurende 3 maanden zal bemaald worden, lijkt het aangevraagd debiet veel te ruim genomen. Studies tonen aan dat onze (grond)watervoorraden onder druk staan en de frequentie van langdurige droogteperiodes stijgt. Tijdelijke bronbemalingen voor de verwezenlijking van bouwkundige werken, waarbij de grondwater tafel verlaagd wordt kunnen de effecten van droogte nog versterken. Deze bemalingen dienen daarom beperkt te worden in diepte en tijdsduur tot het strikt noodzakelijke voor de constructie van het beoogde bouwwerk. Gelet op de bemalingsperiode van 3 maanden en het dagdebiet van 50 m³, wordt een totaal op te pompen debiet van 4.200m³ toegestaan.

Het grondwater dat onttrokken wordt bij bronbemalingen moet, in zoverre dit met toepassing van de best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van infiltratieputten, - bekkens of – grachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografisch net.

Door de aanvrager wordt geen retourbemaling voorgesteld. Een retourbemaling wordt best uitgevoerd op een afstand van minstens het tienvoud van het aantal meter verlaging van het grondwaterpeil. Voor een verlaging van het grondwaterpeil van max. 4 meter dient de retour dus voorzien worden op een afstand van minimaal 40 meter. Door de retour dichtert te plaatsen, stroomt het geïnfiltreerde water te snel terug naar bouwput en kan de vereiste verlaging niet altijd bekomen worden. Gelet op de grootte van het perceel, kan geconcludeerd worden dat retourbemaling technisch onmogelijk is. De aanvrager meldt dat het grondwater zal geloosd worden in de dichtstbijzijnde slikker. Er is nog geen gescheiden riolering aanwezig in de Astridstraat. Zowel het RWA als DWA wordt via de Oombergenstraat (collector Aquafin) geloosd in waterloop OS157.

Volgens het grondeninformatieregister (OVAM) is de bodem en/of het grondwater in de buurt van de bemalingswerken mogelijks verontreinigd (schadedossier ten Oosten van de werf). De exploitant dient onverwijld contact op te nemen met OVAM (Tel.: 015 284 458). De verspreiding van eventuele verontreiniging door de bemaling dient te allen tijde vermeden te worden. Deze voorwaarde wordt

opgenomen als bijzondere voorwaarde.

In de omgeving zijn woningen aanwezig. De pomp zal continu in werking zijn. Te allen tijde moet voldaan zijn aan de geluidsnormen van Vlare II. Dit wordt als opmerking meegenomen.

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externen veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

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) [REDACTED] voor het slopen en heropbouwen van een alleenstaande woning op de percelen gelegen te Astridstraat 53, 9620 Zottegem, gekend op het kadaster:

ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE) Sie B nr(s)0261 F

Artikel 3. De aanvrager is verplicht de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

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 strikt te volgen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') + afvalwaterafvoer ('grijs water') via septische put (min. 3000 l tot 5 IE + 600 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 10.000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 3.714l en een infiltratieoppervlakte van min. 5.94 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een

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

- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- 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 geuur;
- De oprit dient zoals op plan vermeld effectief in waterdoorlatende verharding aangelegd te worden;
- De overtollige grond afkomstig van het uitgraven van de kelder en funderingen dient van het terrein afgevoerd te worden;
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;
- Alle funderingen worden verwijderd waarna de zone van afbraak terug zal worden aangevuld met niet vervuilde teelaarde tot het niveau van het bestaande maaiveld.
- 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;

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

voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) met inrichtingsnummer 20201213-0012, zijnde slopen en heropbouwen van een alleenstaande woning, gelegen te Astridstraat 53, 9620 Zottegem, kadastraal bekend als:

ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE) Sie B nr(s)0261 F

met volgende Vlarema-rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid + eenheid
53.2.2°a)	Bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen gelegen in een ander gebied dan de gebieden, vermeld in punt 1°, met een netto opgepompt debiet van maximaal 30.000 m ³ per jaar	4.200 m ³ /jaar Gedurende 90 dagen vanaf start der werken.

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:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het Vlarem is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van het VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

§3. Bijzondere voorwaarden:

- De bemaling dient te gebeuren binnen een periode van maximaal 90 dagen. De exploitant verwittigt de gemeentelijke milieudienst wanneer de bronbemaling effectief start (milieu@zottegem.be);
- De grondwaterwinning of bemaling moet voorzien zijn van een meetinrichting. Deze meetinrichting (bijv. een debietmeter) moet voldoen aan de voorwaarden van afdeling 5.53.3. “Meetinrichtingen voor het opgepompte grondwater” van Vlarem-II (<https://navigator.emis.vito.be/mijnnavigator?wold=19070&woLang=nl>);
- Er mag maximaal een totale hoeveelheid van 4200 m³ worden opgepompt gedurende een periode van 90 dagen na de startdatum;
- De retourbemaling en lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken;

- Volgens het grondeninformatieregister (OVAM) is de bodem en/of het grondwater in de buurt van de bemalingswerken mogelijks verontreinigd (schadedossier ten Noorden van de werf). De exploitant dient onverwijld contact op te nemen met OVAM (Tel.: 015 284 458). De verspreiding van eventuele verontreiniging door de bemaling dient te allen tijde vermeden te worden.

Aandachtspunten

- Te allen tijde moet voldaan zijn aan de geluidsnormen van Vlare II;
- Het aanleggen, wijzigen, verbouwen en buiten dienst stellen van een grondwaterwinning mag alleen gebeuren door een boorbedrijf, erkend volgens het VLAREL (Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van het Vlaams reglement inzake erkenningen met betrekking tot het leefmilieu; 19/11/2010), voor de desbetreffende discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1) of 2), van het VLAREL. Meer informatie is terug te vinden op <https://www.vmm.be/water/grondwater/erkendeboorbedrijven..>

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).

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: 2020/401/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020172969.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- b) 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.
- c) 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 ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- d) 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. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluvius.
- e) 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 omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/401/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020172969.

OMV-Nummer: OMV_2020172969.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 16-12-2020, werd ontvangen op 18-12-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15-01-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Laurens De Metsstraat 66, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 1 AFD Sie A nr(s)0674 W 4

Het betreft regulariseren van de aanlegging van een dakterras.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt de regularisatie van het aanleggen van een dakterras aan de voorzijde bij een bestaand appartement op de 3e verdieping (dakverdieping) van een bestaand appartementsgebouw. Daarbij werd tevens een bestaand raam vervangen door een schuifraam, dat toegang verleent tot het terras.

Het gebouw bevindt zich in een dicht bebouwde omgeving met hoofdzakelijk gesloten bebouwing, in het stadscentrum. De omgeving wordt gekenmerkt door één- en meergezinswoningen, met 2 à 3 bouwlagen + hellend dak, plaatselijk met dakuitbouwen.

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 19/01/21 aangeschreven in het kader van het “onderzoek scheidingsmuren”.
- Er werden 3 bezwaren of opmerkingen ingediend, betreffende waterschade, aantasting van privacy, stabiliteit (medewerking architect), werken aan gemeenschappelijk deel van eigendom zonder toestemming van mede-eigenaars, laattijdigheid van de aanvraag.
- Gelet op onderstaande beoordeling worden deze bezwaarschriften gegrond / ongegrond bevonden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- In de nabije omgeving komen verschillende appartementsgebouwen voor, waarbij zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde terrassen voorkomen, in diverse vormen en afmetingen. Dergelijke terrassen zijn eigen aan appartementsgebouwen, zeker in stedelijke context. Het terras in kwestie is in die zin niet vreemd aan de omgeving en is ermee in overeenstemming. Vanop de begane grond is het slechts beperkt zichtbaar, zodat het ook geen storend element vormt in het straatbeeld.
- Ten aanzien van direct aanpalenden lijken ons de minimumafstanden die het Burgerlijk Wetboek in deze oplegt (60 cm) inzake schuine (zijwaartse) zichten gerespecteerd te zijn; zichten naar de overkant van de straat worden in stedelijke context doorgaans niet beschouwd als privacy-aantasting.
- Problemen van waterschade en werken aan gemeenschappelijke eigendom zonder uitdrukkelijke toelating der mede-eigenaars betreffen burgerrechtelijke aspecten waarover wij in het kader van de (stedenbouwkundige) beoordeling van de huidige vergunningsaanvraag geen uitspraak kunnen doen. We kunnen de aanvrager/eigenaar er enkel op wijzen dat het eventueel bekomen van een omgevingsvergunning uiteraard geen vrijgeleide inhoudt op burgerrechtelijk vlak.
- Wat betreft de laattijdigheid van de aanvraag komt een regularisatie-aanvraag per definitie altijd na de werken. Dit had natuurlijk vooraf dienen te gebeuren, maar men kan de aanvrager niet verwijten dat deze zich nadien alsnog in regel probeert te stellen door het

indienen van een regularisatie-aanvraag, dit is nu eenmaal juridisch mogelijk en zelfs wenselijk, indien vastgesteld wordt dat vergunningplichtige werken zonder vergunning uitgevoerd werden maar eventueel wel voor vergunning in aanmerking kunnen komen. Op het indienen van dergelijke regularisatie-aanvraag staat wettelijk geen uiterlijke termijn; dat dit in dit geval pas gebeurd is meer dan een jaar na de feiten valt te betreuren, maar kan op zich dus geen grond vormen om de vergunning daarom te weigeren.

- Gelet op het behoud van de bestaande draagstructuur van zowel het gebouw (gewapende betonnen vloerplaten en ringbalk) als het dak zijn wij van oordeel dat de stabiliteit van het gebouw en het dak door de werken niet gewijzigd werd en er bijgevolg geen verplichte medewerking van een architect vereist was bij de indiening van de aanvraag. Het nieuwe raam draagt (net als de rest van de dakuitbouw) op de bestaande ringbalk, die zich in het normale gevelvlak van het gebouw bevindt (en er dus niet op vooruit springt); het weggebroken deel van het dak tussen de dakuitbouw en de dakgoot had geen dragende functie en het terras draagt op de bestaande gewapende betonnen vloerplaat (die over de volledige diepte van het gebouw doorloopt).
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

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

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.
- Als aandachtspunt kan wel nog meegegeven worden dat om te voldoen aan de geldende veiligheidsnormen de borstwering minstens 1.10 m hoogte zou moeten hebben t.o.v. de terrasvloer; dit lijkt ons hier maar ca. 1.00 m te zijn.

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 aanlegging van een [REDACTED]

dakterras die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Het bekomen van een omgevingsvergunning stelt de houder ervan niet vrij van het bekomen van eventuele andere nodige toelatingen (b.v. op burgerrechtelijk vlak, van eventuele mede-eigenaars). Rekening te houden met de norm 'NBN B 03-004' betreffende (de minimale hoogte van) borstweringen.

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. 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: 2020/378/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020166645.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- b) 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.
- c) 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 ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- d) 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. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluvijs.
- e) 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 omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/378/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020166645.

OMV-Nummer: OMV_2020166645.

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

[REDACTED], digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 08-12-2020, werd ontvangen op 09-12-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 07-01-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Stationsstraat 17, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 1 AFD

Sie A

nr(s)0530

Z 3

Het betreft slopen van winkel-woning + bouwen van nieuwe winkel – meergezinswoning (3 app.) + regularisatie van gewijzigde raamopeningen.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Op 4 november 2019 werd er een omgevingsvergunning Ref.gem.2019/259/OMV, OMV-nummer OMV_2019101556 afgeleverd aan Zakenkantoor Janssens Pascal voor het slopen van een bestaande winkel met bovenliggende woonentiteit en het bouwen van een nieuwe winkel met bijhorende woonentiteit. Door de huidige corona crisis wordt de verkoop in winkels (kleding) flink teruggeschoefd en wordt er nu vooral aangekocht via webshops. De bouwheer ziet nu zijn omzet verminderen en besliste tijdens de uitvoering om enkele wijzigingen door te voeren en hiervoor een nieuwe omgevingsvergunning in te dienen met herindeling van het gebouw en regularisatie van de gewijzigde raamopeningen op de 1° verdieping. In de al uitgevoerde ruwbouw werden dus enkel de raamopeningen op de 1° verdieping voorgevel gewijzigd. De binnenindeling moet nog uitgevoerd worden (in gyprowanden). In de huidige aanvraag wordt de winkel terug verkleind naar enkel het gelijkvloers en de 3 overige verdiepingen worden elk een appartement. Bij de voorgevel wordt er quasi niets gewijzigd t.o.v. de vorige omgevingsvergunning. Er wordt enkel een herverdeling gemaakt van de raamopeningen op de 1° verdieping (winkel voorzien in 2 bouwlagen wordt nu nog enkel winkel op het gelijkvloers.) Aan de achtergevel en scheidsmuren wordt er niets gewijzigd t.o.v. de vorige omgevingsvergunning.

Het perceel maakt deel uit van gesloten bebouwing gelegen in het dichtbebouwde centrum en handelscentrum van Zottegem. In de nabije omgeving van het project vinden we ééngezinswoningen, meergezinswoningen, handelsruimte, kantoren, ... terug.

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:

- Onroerend Erfgoed – Oost-Vlaanderen werd op 12/09/2019 (bij de oorspronkelijke vergunningsaanvraag) om advies gevraagd. Deze afdeling liet op 30/09/2019 weten dat zijn geen advies uitbrengen.
- De Brandweer werd op 11/01/21 om advies gevraagd. De adviesinstantie leverde op 20/01/21 een gunstig brandpreventieverslag af mits het naleven van de vermelde voorwaarden. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

Onderzoek scheidsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 12/01/21 aangeschreven in het kader van het “onderzoek scheidsmuren”. Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De afmetingen van de voorgenomen werken zijn heden ten dage gebruikelijk voor dit type gebouwen. De voorgestelde werken leiden tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.
- De voorgenomen werken zijn qua vormgeving (reductie van de bouwdieptes op de verdiepingen, het volgen van het gabariet van de linker buur, ...) en materiaalgebruik (witte crepie, alu. buitenschrijnwerk, blauwe hardsteen plint, ...) in harmonie met deze van de bestaande gebouwen en woningen in de omgeving.

- De wijzigingen t.o.v. het oorspronkelijk ontwerp leiden tot een wijziging van het aantal woongelegenheden (van 1 naar 3); alhoewel de gemeentelijke parkeerverordening panden die gelegen zijn binnen het beschermd stadsgezicht vrijstelt van de parkeernorm (1/1), wordt in een bij huidige aanvraag gevoegde nota toch verwezen naar drie parkeerplaatsen/garages die door de bouwheer gehuurd worden en zich binnen een afstand van ca. 600 m t.o.v. Stationsstraat 17 bevinden. Aldus kan geoordeeld worden dat aan de parkeerbehoefte van de woongelegenheden voldaan wordt en het project op dat vlak geen wezenlijke problemen stelt.
- De voorziene woongelegenheden (3 appartementen) zijn elk voldoende ruim en kwalitatief leefbaar. Ze beschikken elk over een kleine buitenruimte (terras).
- De wijzigingen in het voorgevelvlak houden vooral in dat het oorspronkelijk voorziene grote raamvlak dat vanop gelijkvloers niveau doorliep tot op de 1e verdieping nu vervangen wordt door 3 ramen van beperktere omvang op de 1e verdieping en een winkelpui op de gelijkvloerse laag. Hierdoor sluit de gevelopbouw qua horizontale en verticale ritmiek beter aan bij de traditionele gevelopbouw van de historische panden in de straat en laat hij zich bijgevolg beter in het historische straatbeeld inpassen.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving. Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- De werkzaamheden voldoen niet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater gezien het perceel kleiner is dan 250 m².

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing. Het ontwerp voldoet desalniettemin aan de geldende normen inzake toegankelijkheid.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED],

voor het slopen van winkel-woning + bouwen van nieuwe winkel – meergezinswoning (3 app.) + regularisatie van gewijzigde raamopeningen die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Het ontwerp strikt te volgen;

- Het advies van de brandweer strikt in acht te nemen;
- De regenwaterafvoer en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- De vrijstaande delen der zijgevels waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links / rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- Rekening te houden met de bepalingen van art. 675-680 van het Burgerlijk Wetboek inzake "Uitzichten op het eigendom van de nabuur";

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).

19. 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: 2020/406/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020173489.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- b) 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.
- c) 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 ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- d) 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. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluvius.
- e) 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 omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/406/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020173489.

OMV-Nummer: OMV_2020173489.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 18-12-2020, werd ontvangen op 22-12-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15-01-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Molenkouter 171, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)	Sie A	nr(s)0564	L
ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)	Sie A	nr(s)0564	R
ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)	Sie A	nr(s)0564	H

Het betreft verbouwen van een woning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het verbouwen van een bestaande eengezinswoning type HOB met 2 bouwlagen + hellend dak. Daarbij worden naast interne verbouwingen hoofdzakelijk een nieuwe achterbouw + geschakelde garage voorzien. Bestaande verouderde bijgebouwen worden gesloopt.

Het goed maakt deel uit van een woonlint in de stadsrand; de omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door eengezinswoningen type rijwoning of HOB, met 2 bouwlagen onder hellend dak. Links bevindt zich een losweg naar achterliggende garages; rechts een aanpalende rijwoning.

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 15/01/21 aangeschreven in het kader van het "onderzoek scheidingsmuren".
- Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De voorgestelde verbouwingswerken betekenen een modernisering van de bestaande woning naar de huidige normen en komen aldus de globale leefbaarheid van de woning ten goede. Ruimtelijk wordt een compacter geheel bekomen; een verouderde 'sliert' van weinig esthetische bijgebouwen wordt gesloopt. De totale (gelijkvloerse) bouwdiepte blijft met ca. 14.60 binnen de gangbare stedenbouwkundige normen en komt overeen met die van de rechts aanpalende. De bouwdiepte op verdieping blijft ongewijzigd.
- De voorziene garage-berging wordt op voldoende afstand achter de voorbouwlijn ingeplant, zodat dit het halfopen karakter van de woning niet aantast. Tegelijk wordt aldus voor voldoende afscherming van het eigen terras gezorgd en ontstaat op de eigen oprit voldoende parkeergelegenheid. De oprit wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen. De zichtbaarheid bij het in- en uitrijden van de naastliggende losweg wordt niet gehypothekeerd.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.

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

Watertoets

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

Toegankelijkheidstoets

- Het ontwerp voldoet aan de geldende normen inzake toegankelijkheid.
- Niet van toepassing.

Conclusie:

Voorwaardelijk gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het verbouwen van een woning die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);

- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 10.000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 2.078 l en een infiltratieoppervlakte van min. 3.32 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende gebuur;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links / rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

20. 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: 2020/306/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020130182.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- b) 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.
- c) 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 ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- d) 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. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluviu.
- e) 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 omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/306/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020130182.

OMV-Nummer: OMV_2020130182.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 09-10-2020, werd ontvangen op 12-10-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 04-12-2020.

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

ZOTTEGEM 7 AFD (ST-GORIKS-OD.) Sie A nr(s)0138 A

Het betreft functiewijziging van gezinswoning naar woning met gastenkamers om te verhuren.

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 ligt in een tweede bouwlijn ten opzichte van een lint dat zich langs Traveins heeft gevormd.

In de onmiddellijke omgeving ligt de nadruk op wonen. Aan wonen verwante functies (voornamelijk diensten) komen slechts beperkt voor.

De woningen langs Traveins werden voornamelijk in gesloten en halfopen bouworde opgericht. De Krommestraat toont enkel vrijstaande volumes. Ze tellen maximaal twee bouwlagen en worden langs Traveins voornamelijk afgewerkt met een hellend dak. In de Krommestraat zijn twee van de vier woningen afgewerkt met een plat dak.

Het perceel toont een vrijstaand volume van een enkele bouwlaag (boven het maaiveld). Onder de gelijkvloerse verdieping bevindt zich een kelder die, gezien het reliëf van het perceel, eenvoudig te bereiken is vanaf de Krommestraat.

De aanvraag voorzien in het omvormen van de ééngezinswoning in ééngezinswoning met gastenkamers. Er worden geen structurele wijzigingen aan het bestaande volume gepland.

In de kelder wordt een deel van de ruimte als speelruimte voor de gastenkamers ingericht. De rest blijft als garage en bergingen voor privégebruik behouden.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt de bestaande leefruimte opgesplitst in een deel zithoek privé (achteraan de woning) en een deel zit-en eethoek voor de gasten (vooraan het volume).

Drie van de originele slaapkamers worden voorbehouden voor gasten, één ervan wordt voor privégebruik ingeschreven. Een bureau vooraan wordt omgevormd naar een vierde (kleinere) slaapkamer.

Een berging zal dienst doen als private badkamer, het toilet wordt ook voor de bewoners gereserveerd. De bestaande badkamer wordt omgevormd naar badkamer met toilet voor de gasten.

De inkom vooraan zal gemeenschappelijk worden gebruikt.

De woning toont een oprit naar een 'ondergrondse' garage, maar toont links ook een oprit naar achter. Deze strook verharding wordt gereserveerd voor de gasten. Ze zal gescheiden worden van het terrein van de bewoner door middel van een tuinhek.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- Duurzame Landbouwontwikkeling – Oost-Vlaanderen werd op 04/12/2020 om advies verzocht en bracht op 19/12/2020 een gunstig advies uit;
 - Gezien de ruimtelijke situatie en de bestaande toestand dienen de normen van het decreet m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen nageleefd te worden en dient de functiewijziging te voldoen aan alle voorwaarden en mogelijkheden bepaald in het BVR dd. 28/11/03 (Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen). Enkel en alleen onder deze voorwaarden is de aanvraag aanvaardbaar
- De Brandweer werd op 04/12/2020 om advies gevraagd. De adviesinstantie leverde op 16/12/2020 een gunstig brandpreventieverslag af mits het naleven van de vermelde voorwaarden. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.
- Op 4/12/2020 werd Toerisme Vlaanderen om advies verzocht. De dienst bracht op 10/12/2020 een voorwaardelijk gunstig advies uit;
 - - het logies zal bij uitbating voldoen aan alle basisnormen en de algemene en bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet. We verwijzen hier in het bijzonder ook naar de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan een toeristisch logies moet voldoen (zie <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/brandveiligheid>).
 - In de voorliggende vergunningsaanvraag konden deze basis-, algemene en bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet niet allemaal in detail worden nagegaan.
 - We geven alvast wel volgend aandachtspunt mee waarmee rekening moet worden gehouden:
 - een basisvoorwaarde voor een B&B is het gastheerschap. Uit de bezorgde plannen menen wij te mogen besluiten dat mevrouw Desterbeck ook op het betreffende adres woont en er ook gedomicilieerd is. Men is eveneens verplicht om een ontbijt aan te bieden in de gastenkamerexploitatie. Indien men niet aan deze voorwaarden zou voldoen heeft men wel de mogelijkheid om een erkenning te vragen als kamergerelateerd logies;
 - uit de plannen kunnen wij niet besluiten of er al dan niet een individuele bad- en toiletgelegenheid is voor elke gastenkamer. Indien dit niet het geval is, dient er een gemeenschappelijke badgelegenheid en toiletgelegenheid te zijn per 6 slaapplekken. De gemeenschappelijke badgelegenheid moet in een andere ruimte ondergebracht zijn dan de gemeenschappelijke toiletgelegenheid.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 14/12/2020 tot en met 13/01/2020.
- Er werden geen ontvankelijke bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Aanvraag beoogt het omvormen van een ééngezinswoning naar een ééngezinswoning met vier gastenkamers;
- De woning is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dient als zonevreemd beschouwd te worden;
- Artikel 4.4.23 van de VCRO stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:
1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :
a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :
1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;
2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald;
- Het aanvraagdossier levert enkele foto's aan. Daarop is te zien dat de woning effectief bestaat en niet als 'verkrot (niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit)' beschouwd moet worden;
- De woning lijkt niet in het vergunningenregister over een vergunning te beschikken. Het volume kan evenwel worden aangeduid op de luchtfoto's van 1971 (geopunt.be). Er werd geen proces verbaal opgemaakt voor het betreffende perceel dat het vermoeden van vergunning tegen zou kunnen spreken voor de inwerkingtreding van het gewestplan (d.d. 30/05/1978).
Het volume kan dan ook als 'vergund geacht' beschouwd worden (cfr. artikel 4.2.14., §2 van de VCRO);
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt niet beschouwd als ruimtelijk kwetsbaar in de zin van artikel 1.1.2., 10° van de VCRO;
- Artikel 4.4.23. van de VCRO moet samen worden gelezen met het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (28/11/2003);
- Artikel 4 van het besluit stelt dat (...) een vergunning verleend kan worden voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de

woningbijgebouwen, in een complementaire functie, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;

2° de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen;

- De aanvraag splitst de bestaande woning op in een ééngezinswoning en vier gastenkamers. Er wordt niet gezien in een restaurant of café (enkel kleine kitchenette op de plannen getekend);
- Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met artikel 4.4.23. van de VCRO en artikel 4 van het besluit dat de lijst met toelaatbare zonevreemde handelingen vaststelt;
- Toerisme Vlaanderen bracht op 10/12/2020 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Daarbij is in het bijzonder volgende passage van belang: *‘uit de plannen kunnen wij niet besluiten of er al dan niet een individuele bad-en toiletgelegenheid is voor elke gastenkamer. Indien dit niet het geval is, dient er een gemeenschappelijke badgelegenheid en toiletgelegenheid te zijn per 6 slaappleatsen. De gemeenschappelijke badgelegenheid moet in een andere ruimte ondergebracht zijn dan de gemeenschappelijke toiletgelegenheid’*;
- De plannen tonen 4 slaapkamers en 1 gemeenschappelijke badkamer voor gasten waar ook het toilet in wordt ondergebracht. Conform het advies van Toerisme Vlaanderen dient het toilet in een aparte ruimte te worden ondergebracht;
- Aanvraag voorziet in vier gastenkamers. In het slechtste geval gaat dat aantal gepaard met 4 parkerende bezoekers... De gasten kunnen parkeren op een oprit links van de woning;
- Hoewel het weinig waarschijnlijk is dat alle kamers steeds samen benut zullen worden, lijkt de voorgestelde manier van parkeren (allen achter elkaar) weinig praktisch... Een goed intern huishoudelijk reglement kan hier mogelijks een oplossing aan bieden, waardoor een bijkomende druk op de voorliggende openbare weg en aanpalende percelen mogelijk wordt vermeden. Het voorstel dient dan ook niet direct pertinent geweigerd te worden;
- Het moet evenwel duidelijk zijn dat de woning zonevremd gelegen is en bijkomende verharding aan strikte regels gebonden is;
- Het is weinig wenselijk om extra verharding op het perceel te voorzien in functie van het goed functioneren van de gastenkamers;
- Voor de Krommestraat werd een rooilijnplan uitgetekend (K.B. 03/09/1980). De woning wordt niet getroffen.
- 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 (al lijkt een goed uitgewerkt huishoudelijk reglement van belang);
- 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.
- De aanvraag beoogt het wijzigen van een ééngezinswoning naar een ééngezinswoning met vier gastenkamers. De verharde oppervlakte neemt niet toe. Het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake

hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (05/07/2013) is niet van toepassing.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid is van toepassing (de publiek toegankelijke delen bereiken een oppervlakte groter dan 150m²)
- Het ontwerp voldoet niet aan de geldende normen inzake toegankelijkheid.
- De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen strikt te worden nageleefd.

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 de functiewijziging van gezinswoning naar woning met gastenkamers om te verhuren die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen strikt te worden nageleefd. Er dient een hellend vlak aangelegd te worden als toegang tot het toeristisch logies.
- 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 uitgebrachte adviezen dienen strikt te worden opgevolgd;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

21. 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: 2020/377/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020142405.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.

- b) 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.
- c) 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 ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- d) 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. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluvius.
- e) 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 omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/377/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020142405.

OMV-Nummer: OMV_2020142405.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 07-12-2020, werd ontvangen op 09-12-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 06-01-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Leeuwergemstraat 3, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 3 AFD (LEEUEWERGEM)	Sie A	nr(s)0470	N 3
ZOTTEGEM 3 AFD (LEEUEWERGEM)	Sie A	nr(s)0470	P 3

Het betreft regulariseren van uitbreiding aan een woning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het regulariseren van de in opbouw zijnde uitbreiding achteraan de woning. De uitbreiding heeft dezelfde footprint als de afgebroken overdekte veranda. De bouwdiepte bedraagt 8m12, de breedte is 4m91. De kroonlijsthoogte bedraagt 3m28. Deze uitbreiding wordt afgewerkt met een plat dak en situeert zich tussen de bestaande achterbouw van de woning en de bestaande gebouwen van de aanpalende woning.

In de omgeving komen er vnl. eengezinswoningen voor van diverse vormgeving en typologie.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 7 januari 2021 aangeschreven in het kader van het “onderzoek scheidingsmuren”.
- Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De uitbreiding is eigenlijk een vervanging van een bestaand overdekt terras. De totale bouwdiepte (ongeveer 23m) evenaart de bouwdiepte van het aanpalend perceel. Bijgevolg zal deze beperkte aanbouw/uitbreiding geen negatieve effecten teweegbrengen op de omgeving.
In de omgeving komen er reeds gelijkaardige bouwdieptes voor.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- 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 uitbreiding aan een woning die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

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

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

22. Omgevingsvergunning – SH – [REDACTED]

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/410/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020174152.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- b) 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.
- c) 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 ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- d) 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. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluvius.
- e) 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 omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/410/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020174152.

OMV-Nummer: OMV_2020174152.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 18-12-2020, werd ontvangen op 22-12-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15-01-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Pijperzele 21, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM) Sie D nr(s)0837 V 2
Het betreft verbouwen van een woning.

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 een woonlint dat langs Pijperzele is gegroeid.

In de buurt ligt de nadruk op wonen – andere functies komen beperkt voor (kinderdagverblijf). De volumes werden zowel in open, halfopen als in gesloten bouworde gebouwd. Ter hoogte van de aanvraag overwegen de woningen in gesloten bouworde. De volumes tonen verspringende bouwlijnen en tellen maximaal twee bouwlagen. Ze worden globaal afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel toont een ééngezinswoning in open bouworde (de wachtgevel links werd niet benut). Het hoofdvolume telt twee bouwlagen en staat dwars op Pijperzele. Het volume wordt afgewerkt met een hellend dak. Het nevenvolume, evenwijdig aan de straat, telt een enkele bouwlaag en wordt afgewerkt met een plat dak.

De aanvraag voorziet in het verbouwen van de bestaande woning en viseert daarbij het hoofdvolume.

Het hellende dak(volume) wordt afgebroken, zodat de woning na de werken een plat dak toont. De kroonlijsthoogte bedraagt dan maximaal 6,10m (ten opzichte van de vloerplas van de woning).

De gevelstenen worden weggebroken, het volume opnieuw geïsoleerd en daarna afgewerkt met een sierpleister. Op de verdieping kraagt het volume na de werken 0,63m uit ten opzichte van het gevelvlak van de gelijkvloerse verdieping.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt een bestaande ontvangstruimte weggebroken om een overdekte staanplaats te kunnen bieden aan een wagen. Het bovenliggende volume wordt daarbij gesteund door middel van twee nieuw te plaatsen palen.

Ter hoogte van deze palen wordt een nieuwe wand gecreëerd (eigen breedte van 8,28m, hoogte 1,80m) – hij schermt eveneens een bestaande doorgang naar de tuin (rechts van de woning) af.

Een muur tussen berging en bureel wordt afgebroken, zodat een grotere hobbyruimte kan worden voorzien.

Op de verdieping ruilt de badkamer de plaats in van één van de slaapkamers, zodat ze zich na de werken tussen beide kamers in bevindt. .

Het geheel wordt gezien in een sierpleister met een witte kleur. Het schrijnwerk (aluminium) krijgt een donkere kleur (antraciet). De ramen op de verdieping worden in een vlak gezien dat met hout wordt afgewerkt (cfr. gelijkvloerse verdieping van reeds verbouwde gedeelte)

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- De dienst Integraal Waterbeleid van provincie Oost- Vlaanderen werd op 15/01/2021 om advies verzicht. De dienst bracht op 19/01/2021 een gunstig advies uit.
 - *'Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. 05161 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten wel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied (deels) maar niet in effectief overstromingsgevoelig gebied, recent overstroomd gebied en risicozone voor overstroming.*
 - *Ons inziens zal het project geen schadelijke invloed hebben op de oppervlaktewaterhuishouding in de omgeving.'*

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 15/01/2021 aangeschreven in het kader van het "onderzoek scheidingsmuren".
- Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag wijzigt het dwarse hoofdvolume van de bestaande woning: er worden zowel werken aan de buitenschil (voorzien van staanplaats door wegbreken van een onderste deel van de woning, wegbreken gevels, isoleren en voorzien van sierpleister, wegbreken van het hellende dakvolume, e.a.) als interne verbouwingswerken (opnieuw inrichten gelijkvloerse en eerste verdieping) gepland.
- Het hoofdvolume sluit na de werken qua bouwstijl en materiaalgebruik aan bij het reeds verbouwde nevenvolume.
- Het moet gezegd dat het wijzigen van het hoofdvolume een zekere patine op het perceel doet verdwijnen. Het contrast tussen oud volume en nieuw volume gaf een zekere leesbaarheid en meerwaarde aan het volume...
- Het volume kraagt na de werken op de verdieping uit over het eigen perceel (+/- 0,60m). Aan deze zijde moet door de uitbreiding geen hinder worden verwacht (inkijken, ...)
- De rechtse bouwvrije strook versmalt met de dikte van de isolatielaag (volgens de plannen +/-8cm). In de rechter zijgevel wordt zowel een raam op de gelijkvloerse verdieping als op de verdieping gezien. Het is niet duidelijk of deze ramen in overeenstemming zijn met de wetgeving op lichten en zichten, al kan vermoed worden van wel; de ramen bevinden zich achteraan in het volume en de perceelsgrens loopt er schuin van weg.
- Het achteruit wijken van de muur op de gelijkvloerse verdieping maakt het makkelijker om het aankomende verkeer in Pijperzele te overschouwen;
- Voor Pijperzele werd een rooilijnplan opgemaakt (K.B. 27/01/1958). De woning wordt door de rooilijn getroffen
- 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 indien de ramen in overeenstemming zijn met de wetgeving op lichten en zichten.
- 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.
- Voorliggende aanvraag wijzigt de verharde oppervlakte slechts een weinig (+/-10m²). In elk geval blijft ontwerp onder het vastgelegde minimum van 40m², zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (05/07/2013). De verordening 'Hemelwater' is dan ook niet van toepassing.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED] voor het verbouwen van een woning die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Rekening te houden met de bepalingen van art. 675-680 van het Burgerlijk Wetboek inzake "Uitzichten op het eigendom van de nabuur";
- 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;
- 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;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

23. 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: 2020/415/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020175674.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.

- b) 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.
- c) 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 ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- d) 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. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluvius.
- e) 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 omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/415/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020175674.

OMV-Nummer: OMV_2020175674.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 21-12-2020, werd ontvangen op 22-12-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20-01-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Traveins 74, 9620 Zottegem (lot 2), en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 7 AFD (ST-GORIKS-OD.)	Sie A	nr(s)0248	T
ZOTTEGEM 7 AFD (ST-GORIKS-OD.)	Sie A	nr(s)0248	V

Het betreft bouwen van een gezinswoning.

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 langsheen Traveins is ontstaan.

In de onmiddellijke omgeving ligt de nadruk op wonen. Aan wonen verwante functies (voornamelijk diensten) komen slechts beperkt voor.

Het midden van het lint werd iets 'denser' bebouwd en toont naast vrijstaande volumes ook volumes in gesloten en halfopen bouworde. De woningen tellen maximaal twee bouwlagen en worden langs voornamelijk afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel maakt als lot 2 deel uit van een op 02/03/2020 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Het lot is momenteel niet bebouwd.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning.

Het volume wordt op min. 7,12m uit de grens met het openbaar domein ingepland, houdt dezelfde voorgevelbouwlijn aan als de woningen op de aanpalende percelen en houdt telkens bouwvrije stroken aan van 3,00m.

In de voortuin wordt een oprit naar de voordeur gezien. De oppervlakte bindt eveneens de voordeur aan Traveins

De woning krijgt een gevelbreedte van 8,00m en een bouwdiepte van 13,00m op de gelijkvloerse verdieping en 10,00m op de verdieping.

Het volume wordt afgewerkt met een plat dak -zowel wat het hoofdvolume betreft als het aangebouwde bijgebouw.

De kroonlijst van het hoofdvolume bereikt een maximale hoogte van 6,15m (hoofdmoot bereikt een hoogte van 6,00m), terwijl de kroonlijst van het aangebouwde bijgebouw aftopt op 3,15m (telkens gemeten ten opzichte van de vloerpas van de woning).

De gevels worden gezien in een handvormgevelsteen met een witte kleur, het buitenschrijnwerk (aluminium) krijgt een zwarte kleur. In de gevels worden accenten gezien in een gevelbekleding (geprofileerd aluminium) in een zwarte kleur.

In het verlengde van de woning wordt (mogelijk) een terras gezien met een oppervlakte van 32,80m. Het is niet duidelijk in welke materialen het terras wordt gezien. In elk geval kan de oppervlakte net naast de constructie op eigen terrein afwateren.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- Op 20/01/2021 werd advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van provincie Oost-Vlaanderen. De dienst bracht op 04/02/2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit:
 - De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag is gelegen binnen de contour van een op 02/03/2020 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling;
- Artikel 4.3.1., §2, 3° van de VCRO stelt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door (...) een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in het 1° (de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, (...), nvdr.)

behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

- De voorschriften behandelen en regelen deze punten (de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, (...), nvdr.) inderdaad.
- De aanvraag is in overeenstemming met het geldende plan.
- Er kan dan ook besloten worden dat de aanvraag de toets aan de goede ruimtelijk ordening doorstaat.
- Ontwerp toont in de achtergevel, op het verdiep, ramen die het platte dak toegankelijk maken. Het platte dak inschakelen in het programma van de woning (als terras) verlengd de bouwdiepte de facto tot verder dan de toegelaten 12,00m. Een dergelijk oneigenlijk gebruik is in strijd met de verkavelingsvoorschriften.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving indien aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- Voor Traveins werd een rooilijnplan opgemaakt (K.B. 22/05/1956). De woning wordt niet getroffen.
- 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 bouwen van een gezinswoning die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Het platte dak kan niet ingeschakeld worden in het programma van de woning (als terras, ...).
- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein

(wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.

- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 1400 l en een infiltratieoppervlakte van min. 2,24 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen en afzonderlijk aan te sluiten op gescheiden riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

24. 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: 2020/416/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020175688.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- b) 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.
- c) 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 ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- d) 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. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluviu.
- e) 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 omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/416/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020175688.

OMV-Nummer: OMV_2020175688.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 21-12-2020, werd ontvangen op 23-12-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20-01-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Traveins 74, 9620 Zottegem (lot 3), en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 7 AFD (ST-GORIKS-OD.) Sie A nr(s)0248 T

Het betreft bouwen 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 langsheen Traveins is ontstaan.

In de onmiddellijke omgeving ligt de nadruk op wonen. Aan wonen verwante functies (voornamelijk diensten) komen slechts beperkt voor.

Het midden van het lint werd iets 'denser' bebouwd en toont naast vrijstaande volumes ook volumes in gesloten en halfopen bouworde. De woningen tellen maximaal twee bouwlagen en worden langs voornamelijk afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel maakt als lot 3 deel uit van een op 02/03/2020 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Het lot is momenteel niet bebouwd.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning.

Het volume wordt op min. 6,57m uit de grens met het openbaar domein ingepland, houdt dezelfde voorgevelbouwlijn aan als de woningen op de aanpalende percelen en houdt telkens bouwvrije stroken aan van 3,00m.

In de voortuin wordt een oprit naar de voordeur gezien. De oppervlakte bindt eveneens de voordeur aan Traveins

De woning krijgt een gevelbreedte van 8,00m en een bouwdiepte van 14,00m op de gelijkvloerse verdieping en 11,00m op de verdieping. Het volume op de verdieping wordt een meter achteruit gezien ten opzichte van het voorgevelvlak.

Het volume wordt afgewerkt met een plat dak -zowel wat het hoofdvolume betreft als het aangebouwde bijgebouw.

De kroonlijst van het hoofdvolume bereikt een maximale hoogte van 6,15m (hoofdmoot bereikt een hoogte van 6,00m), terwijl de kroonlijst van het aangebouwde bijgebouw aftopt op 3,25m vooraan en 3,10m achteraan (telkens gemeten ten opzichte van de vloerplaat van de woning).

De gevels worden gezien in een handvormgevelsteen met een witte kleur, het buitenschrijnwerk (aluminium) krijgt een zwarte kleur. In de gevels worden accenten gezien in een gevelbekleding (geprofileerd aluminium) in een zwarte kleur.

In het verlengde van de woning wordt (mogelijk) een terras gezien met een oppervlakte van 29,83m. Het is niet duidelijk in welke materialen het terras wordt gezien. In elk geval kan de oppervlakte net naast de constructie op eigen terrein afwateren.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- Op 20/01/2021 werd advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van provincie Oost-Vlaanderen. De dienst bracht op 04/02/2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit:
 - De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag is gelegen binnen de contour van een op 02/03/2020 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling;
- Artikel 4.3.1., §2, 3° van de VCRO stelt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door (...) een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in het 1° (de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, (...), nvdr.) behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.
- De voorschriften behandelen en regelen deze punten (de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, (...), nvdr.) inderdaad.
- De aanvraag is in overeenstemming met het geldende plan.
- Er kan dan ook besloten worden dat de aanvraag de toets aan de goede ruimtelijk ordening doorstaat.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Voor Traveins werd een rooilijnplan opgemaakt (K.B. 22/05/1956). De woning wordt niet getroffen.
- 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 bouwen van een eengezinswoning die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 1180 l en een infiltratieoppervlakte van min. 1,89 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen en afzonderlijk aan te sluiten op gescheiden riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

25. 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: 2020/417/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020175744.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- b) 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.
- c) 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 ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.

- d) 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. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluvius.
- e) 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 omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/417/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020175744.

OMV-Nummer: OMV_2020175744.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 21-12-2020, werd ontvangen op 23-12-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20-01-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Traveins 74, 9620 Zottegem (lot 4), en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 7 AFD (ST-GORIKS-OD.) Sie A nr(s)0248 T
Het betreft bouwen van een gezinswoning.

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 langsheen Traveins is ontstaan.

In de onmiddellijke omgeving ligt de nadruk op wonen. Aan wonen verwante functies (voornamelijk diensten) komen slechts beperkt voor.

Het midden van het lint werd iets 'denser' bebouwd en toont naast vrijstaande volumes ook volumes in gesloten en halfopen bouworde. De woningen tellen maximaal twee bouwlagen en worden langs voornamelijk afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel maakt als lot 4 deel uit van een op 02/03/2020 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Het lot is momenteel niet bebouwd.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning.

Het volume wordt op min. 6,03m uit de grens met het openbaar domein ingepland, houdt dezelfde voorgevelbouwlijn aan als de woningen op de aanpalende percelen en houdt rechts een bouwvrije strook aan van 3,00m, links een strook van min. 3,05m.

In de voortuin wordt een oprit naar de voordeur gezien. De oppervlakte bindt eveneens de voordeur aan Traveins. Rechts naast de woning wordt een tuinpad gezien.

De woning krijgt een gevelbreedte van 7,60m en een bouwdiepte van 16,00m op de gelijkvloerse verdieping en 11,00m op de verdieping.

Het volume wordt afgewerkt met een plat dak -zowel wat het hoofdvolume betreft als het aangebouwde bijgebouw.

De kroonlijst van het hoofdvolume bereikt een maximale hoogte van 6,15m (hoofdmoot bereikt een hoogte van 6,00m), terwijl de kroonlijst van het aangebouwde bijgebouw aftopt 3,15m (telkens gemeten ten opzichte van de vloerplas van de woning).

De gevels worden gezien in een handvormgevelsteen met een witte kleur, het buitenschrijnwerk (aluminium) krijgt een zwarte kleur. In de gevels worden accenten gezien in een gevelbekleding (geprofileerd aluminium) in een zwarte kleur.

Rechts achter de woning wordt (mogelijk) een terras gezien met een oppervlakte van 29,70m. Het is niet duidelijk in welke materialen het terras wordt gezien. In elk geval kan de oppervlakte net naast de constructie op eigen terrein afwateren.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- Op 20/01/2021 werd advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van provincie Oost-Vlaanderen. De dienst bracht op 01/02/2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit:
 - De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag is gelegen binnen de contour van een op 02/03/2020 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling;
- Artikel 4.3.1., §2, 3° van de VCRO stelt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door (...) een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in het 1° (de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, (...), nvdr.) behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.
- De voorschriften behandelen en regelen deze punten (de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, (...), nvdr.) inderdaad.

- De aanvraag is in overeenstemming met het geldende plan.
- Er kan dan ook besloten worden dat de aanvraag de toets aan de goede ruimtelijk ordening doorstaat.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Voor Traveins werd een rooilijnplan opgemaakt (K.B. 22/05/1956). De woning wordt niet getroffen.
- 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 bouwen van een eengezinswoning die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;

- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 1315 l en een infiltratieoppervlakte van min. 2,10 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen en afzonderlijk aan te sluiten op gescheiden riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

26. 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: 2020/418/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020175712.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- b) 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.
- c) 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 ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- d) 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. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluvius.
- e) 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 omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/418/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020175712.

OMV-Nummer: OMV_2020175712.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 21-12-2020, werd ontvangen op 23-12-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20-01-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Traveins 74, 9620 Zottegem (lot 1), en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 7 AFD (ST-GORIKS-LOUD.) Sie A nr(s)0248 V
Het betreft bouwen 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 langsheen Traveins is ontstaan.

In de onmiddellijke omgeving ligt de nadruk op wonen. Aan wonen verwante functies (voornamelijk diensten) komen slechts beperkt voor.

Het midden van het lint werd iets 'denser' bebouwd en toont naast vrijstaande volumes ook volumes in gesloten en halfopen bouworde. De woningen tellen maximaal twee bouwlagen en worden langs voornamelijk afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel maakt als lot 1 deel uit van een op 02/03/2020 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Het lot is momenteel niet bebouwd.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning.

Het volume wordt op min. 7,50m uit de grens met het openbaar domein ingepland en houdt telkens bouwvrije stroken aan van 3,00m.

In de voortuin wordt een oprit en pad naar de voordeur gezien.

De woning krijgt een gevelbreedte van 8,00m en een bouwdiepte van 14,50m op de gelijkvloerse verdieping en 11,50m op de verdieping.

Het volume wordt afgewerkt met een plat dak -zowel wat het hoofdvolume betreft als het aangebouwde bijgebouw.

De kroonlijst van het hoofdvolume bereikt een maximale hoogte van 6,15m (hoofdmoot bereikt een hoogte van 6,00m), terwijl de kroonlijst van het aangebouwde bijgebouw aftopt op 3,15m (telkens gemeten ten opzichte van de vloerplaat van de woning).

De gevels worden gezien in een handvormgevelsteen met een witte kleur, het buitenschrijnwerk (aluminium) krijgt een zwarte kleur. In de gevels worden accenten gezien in een gevelbekleding (geprofileerd aluminium) in een zwarte kleur.

In het verlengde van de woning wordt (mogelijk) een terras gezien met een oppervlakte van 38,85m. Het is niet duidelijk in welke materialen het terras wordt gezien. In elk geval kan de oppervlakte net naast de constructie op eigen terrein afwateren.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- Op 20/01/2021 werd advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van provincie Oost-Vlaanderen. De dienst bracht op 01/02/2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit:
 - De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag is gelegen binnen de contour van een op 02/03/2020 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling;
- Artikel 4.3.1., §2, 3° van de VCRO stelt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door (...) een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in het 1° (de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, (...), nvdr.) behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.
- De voorschriften behandelen en regelen deze punten (de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, (...), nvdr.) inderdaad.
- De aanvraag is in overeenstemming met het geldende plan.
- Er kan dan ook besloten worden dat de aanvraag de toets aan de goede ruimtelijk ordening doorstaat.
- Ontwerp toont in de achtergevel, op het verdiep, ramen die het platte dak toegankelijk maken. Het platte dak inschakelen in het programma van de woning (als terras) verlengt de bouwdiepte de facto tot verder dan de toegelaten 12,00m. Een dergelijk oneigenlijk gebruik is in strijd met de verkavelingsvoorschriften.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving indien aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- Voor Traveins werd een rooilijnplan opgemaakt (K.B. 22/05/1956). De woning wordt niet getroffen.
- 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 bouwen van een eengezinswoning die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Het platte dak kan niet ingeschakeld worden in het programma van de woning (als terras, ...).
- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 1400 l en een infiltratieoppervlakte van min. 2,24 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen en afzonderlijk aan te sluiten op gescheiden riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

27. Weigering 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: 2020/289/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020123903.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/289/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020123903.

Inrichtingsnummer: 20201022-0091

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 18-09-2020, werd ontvangen op 21-09-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20-11-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Slijpstraat 40, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

Het betreft functiewijziging van loods naar opslag.

Het stedenbouwkundig aspect luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet in de functiewijziging van een voormalige landbouwloods (ca. 10.10 bij 13.05 m) naar 'opslagloods voor allerlei materialen', waaronder (hoofdzakelijk) een 2 à 3-tal voertuigen.

“Deze loods zal ingezet worden als opslagplaats voor een vrachtwagen, bestelwagen en mogelijk nog een derde voertuig. Het gaat hierbij louter om de stalling van deze voertuigen, in de loods zullen geen andere activiteiten plaatsvinden.”

De loods situeert zich vooraan rechts op het perceel; op het perceel bevinden zich de gebouwen (woning + schuren/stallingen) van een voormalig landbouwbedrijf. Rechts bevindt zich een eengezinswoning (eveneens in een voormalige hoeve). Langs dit deel van de Slijpstraat bevindt zich verspreide bebouwing/bewoning, buiten de dorpskern van Sint-Goriks-Oudenhove.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel strijdig met de geldende voorschriften van het gewestplan (landschappelijk waardevol agrarisch gebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- Gelet op onderstaand advies van Landbouw en Visserij dient geconcludeerd te worden dat de betrokken loods niet in aanmerking komt voor toepassing van art. 8 van het Besluit betreffende toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (opslag van allerlei materieel of materialen).

Externe adviezen:

- Landbouw en Visserij – Oost-Vlaanderen bracht op 06/01/2021 een ongunstig advies uit.
- Dit advies luidt als volgt:
*“Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een ongunstig advies.
De aanvraag betreft de omvorming van een bestaande loods naar een opslagloods binnen het Besluit van de zonevreemde functiewijzigingen. De bestaande loods maakt samen met een woning en nog 8 andere loodsen/stallingen onderdeel uit van een landbouwbedrijf gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en tevens deels in Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG).
De site betreft de vroegere varkenshouderij van de grootouders van de aanvrager. Nadien werd, volgens de beschrijvende nota, nooit een functiewijziging aangevraagd en dus heeft deze loods nog steeds een vergunning ivm de agrarische activiteit. De aanvrager geeft deze site overigens nog steeds zelf aan als een (kleinschalige) landbouwexploitatie. De aanvrager zelf is echter geen professionele landbouwer volgens de gegevens in het dossier.
Er werd door het Departement Landbouw en Visserij gevraagd wat de huidige en toekomstige functie van de overige gebouwen op deze landbouwsite is/wordt? Hierop werd het volgende geantwoord: “De bestaande bedrijfsgebouwen staan op dit moment leeg, hier is op vandaag geen concrete invulling voor.
De huidige eigenaar is geen professionele landbouwer en dus zullen deze bedrijfsgebouwen*

voorlopig ook leeg blijven. Er zijn op dit moment nog geen concrete plannen om deze een specifieke invulling te geven”

Sites die nog potentie hebben voor een nieuw landbouwgebruik, moeten volgens omzendbrief RO 2017/01 prioritair voorbehouden worden voor landbouw. De mogelijkheid tot een nieuw landbouwgebruik moet op zijn minst bekeken en overwogen worden.

Gelet op het aanwezige gebouwenvolume, het feit dat de landbouwfunctie hier niet achterhaald is (in 2020 nog aangegeven als exploitatie) en de ligging deels in HAG maakt het wenselijk om deze site verder aan te wenden ifv een landbouw(gerelateerde) activiteit.

Gelet echter op het feit dat de site zich ook op ca 100m van VENgebied en Habitatrichtlijngebied bevindt en dat ze ingesloten ligt door hetzelfde Habitatrichtlijngebied enerzijds en een spoorweg anderzijds kan het Departement Landbouw en Visserij ook een omvorming van landbouw naar zonevreemd overwegen. Indien een omvorming naar een residentiële functie wordt toegestaan, dient er echter een aanzienlijke vermindering in ruimtebeslag en een beperking in verhardingen te gebeuren, waarbij de zonevreemde doening beperkt is (zie o.a. omzendbrief RO2017/01). Dergelijk gebouwenvolume is immers helemaal niet noodzakelijk ifv een louter particulier gebruik. Daarnaast betekent de omvorming naar een zonevreemde site een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog impact hebben op vergunningen van nabijgelegen landbouwbedrijven. Bovendien dienen nieuwe bedrijfsmatige functies in landbouwloodsen vermeden te worden conform de omzendbrief RO 2017/01. We stellen vast dat een functiewijziging naar opslag van ‘allerhande materiaal en materieel’ vaak leidt tot een niet-toelaatbare zonevreemde activiteit in het agrarische gebied.

(...)

Gelet op het feit dat er niet kan worden aangegeven wat men met deze site van plan is en gelet op het feit dat er geen enkele vermindering is in ruimtebeslag en beperking in verharding, wordt er dan ook een (voorlopig) ongunstig advies gegeven voor de gevraagde functiewijziging van een loods naar opslagloods.”

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 30/11 tot 29/12/20.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- We sluiten ons op dit vlak aan bij de argumentatie van Landbouw en Visserij en nemen die over:
De aanvraag betreft de omvorming van een bestaande loods naar een opslagloods binnen het Besluit van de zonevreemde functiewijzigingen. De bestaande loods maakt samen met een woning en nog 8 andere loodsen/stallingen onderdeel uit van een landbouwbedrijf gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en tevens deels in Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG).
De site betreft de vroegere varkenshouderij van de grootouders van de aanvrager. Nadien werd, volgens de beschrijvende nota, nooit een functiewijziging aangevraagd en dus heeft deze loods nog steeds een vergunning ifv de agrarische activiteit. De aanvrager geeft deze site overigens nog steeds zelf aan als een (kleinschalige) landbouwexploitatie. De aanvrager zelf is echter geen professionele landbouwer volgens de gegevens in het dossier.
Er werd door het Departement Landbouw en Visserij gevraagd wat de huidige en toekomstige functie van de overige gebouwen op deze landbouwsite is/wordt? Hierop werd het volgende geantwoord: “De bestaande bedrijfsgebouwen staan op dit moment leeg, hier

is op vandaag geen concrete invulling voor.

De huidige eigenaar is geen professionele landbouwer en dus zullen deze bedrijfsgebouwen voorlopig ook leeg blijven. Er zijn op dit moment nog geen concrete plannen om deze een specifieke invulling te geven”

Sites die nog potentie hebben voor een nieuw landbouwgebruik, moeten volgens omzendbrief RO 2017/01 prioritair voorbehouden worden voor landbouw. De mogelijkheid tot een nieuw landbouwgebruik moet op zijn minst bekeken en overwogen worden.

Gelet op het aanwezige gebouwenvolume, het feit dat de landbouwfunctie hier niet achterhaald is (in 2020 nog aangegeven als exploitatie) en de ligging deels in HAG maakt het wenselijk om deze site verder aan te wenden ifv een landbouw(gerelateerde) activiteit.

Gelet echter op het feit dat de site zich ook op ca 100m van VENgebied en Habitatrictlijngebied bevindt en dat ze ingesloten ligt door hetzelfde Habitatrictlijngebied enerzijds en een spoorweg anderzijds kan het Departement Landbouw en Visserij ook een omvorming van landbouw naar zonevreemd overwegen. Indien een omvorming naar een residentiële functie wordt toegestaan, dient er echter een aanzienlijke vermindering in ruimtebeslag en een beperking in verhardingen te gebeuren, waarbij de zonevreemde doening beperkt is (zie o.a. omzendbrief RO2017/01). Dergelijk gebouwenvolume is immers helemaal niet noodzakelijk ifv een louter particulier gebruik. Daarnaast betekent de omvorming naar een zonevreemde site een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog impact hebben op vergunningen van nabijgelegen landbouwbedrijven. Bovendien dienen nieuwe bedrijfsmatige functies in landbouwloodsen vermeden te worden conform de omzendbrief RO 2017/01. We stellen vast dat een functiewijziging naar opslag van ‘allerhande materiaal en materieel’ vaak leidt tot een niet-toelaatbare zonevreemde activiteit in het agrarische gebied.

Gelet op het feit dat er niet kan worden aangegeven wat men met deze site van plan is en gelet op het feit dat er geen enkele vermindering is in ruimtebeslag en beperking in verharding, wordt er dan ook een (voorlopig) ongunstig advies gegeven voor de gevraagde functiewijziging van een loods naar opslagloods.

- Namens de aanvrager werd op 12/02/21 een bijkomende nota ingediend waarin gepoogd wordt bovenstaand negatief advies van Landbouw en Visserij te weerleggen. Ook al blijkt hieruit dat een hergebruik van het bestaande gebouwenpatrimonium op het betrokken perceel in functie van een nieuwe professionele landbouwactiviteit inderdaad weinig realistisch is en er bijgevolg kan meegegaan worden in een omschakeling naar residentieel wonen in de voormalige landbouwbedrijfswoning, vormt dit op zich nog steeds geen afdoende reden tot behoud van het volledige bestaande omvangrijke gebouwencomplex van voormalige stallen en aanverwante landbouwbedrijfsgebouwen. Er kan hoogstens aanvaard worden dat een beperkt deel daarvan een functie krijgt als woningbijgebouw(en), b.v. als berging/stalling van voertuigen of als stalling voor weidedieren (hetgeen desgevallend degelijk gemotiveerd en bewezen dient te worden). De overige gebouwen en bijhorende verhardingen dienen navenant gesloopt te worden zodat er terug meer open ruimte hersteld wordt en de ruimtelijke impact op de omgeving substantieel ingekrompen wordt. Dit vereist evenwel een grondig herwerkte aanvraag.
- Het huidig ontwerp brengt om bovenstaande redenen de goede plaatselijke ordening in het gedrang en dient bijgevolg negatief geadviseerd te worden.

Watertoets

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

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Ongunstig advies.

Het milieuaspect luidt als volgt:

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag strekt ertoe een bestaande ingedeelde inrichting of activiteit te veranderen door de bestaande loods te gebruiken als opslagplaats voor de stalling van voertuigen. Verder zullen er geen activiteiten plaatsvinden.

De aanvraag omvat voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

15.1.1 (3)	Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen - Al dan niet overdekte andere ruimte dan de ruimte, vermeld in rubriek 15.5 en 19.8, waarin de volgende voertuigen gestald worden: 3 tot en met 25 autovoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens zijn	3	voertuigen	Nieuw
17.1.2.2.1 (3)	Opslagplaatsen voor gevaarlijke gasen in vaste reservoirs, uitgezonderd de opslagplaatsen van drukvaten die deel uitmaken van compressoren, en uitgezonderd buffervaten (reserve aan koelmiddel in een opslagtank waarvan de afnameleiding afgesloten is van het koelcircuit, is wel ingedeeld), met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen tot en met 3000 liter	2.700	liter	Ongewijzigd

Milieuaspecten

De aanvrager meldt dat er een beperkte toename zal zijn in het aantal vervoersbewegingen zijn op de site vanwege de stalling van 2 tot mogelijks 3 voertuigen in de loods. We kunnen stellen dat er geen hinder te verwachten is als gevolg van de transportbewegingen.

De bovengrondse propaangastank is op 7/09/2020 onderworpen aan een onderzoek. De tank voldoet aan de wettelijke voorschriften en dient binnen 5 jaar herkeurd te worden.

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externen veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

De algemene conclusie is de volgende:

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 (stedenbouwkundige handeling) aan [REDACTED] voor de functiewijziging van loods naar opslag op de percelen gelegen te Slijpstraat 40, 9620 Zottegem, gekend op het kadaster:

ZOTTEGEM 7 AFD (ST-GORIKS-OD.) Sie A nr(s)1383 G

Artikel 3. Het College van Burgemeester en Schepenen weigert de omgevingsvergunning aan [REDACTED], voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) met inrichtingsnummer 20201022-0091, zijnde functiewijziging van loods naar opslag, gelegen te Slijpstraat 40, 9620 Zottegem, kadastraal bekend als:

ZOTTEGEM 7 AFD (ST-GORIKS-OD.) Sie A nr(s)1383 G

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

MELDINGSPLICHTIGE HANDELINGEN

28. Aktename melding – 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: 2021/58/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021023606.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- b) 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.
- c) 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 ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- d) 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. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluvius.
- e) 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 omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/58/OMV.

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

De melding werd per beveiligde zending verzonden op 9 februari 2021.

De melding heeft betrekking op een terrein met als adres Godveerdegemstraat 101, 9620 Zottegem; en kadastrale omschrijving:

ZOTTEGEM 1 AFD, sectie A, 0836 F 9 .

Het betreft een melding tot bouwen van een tuinhuis.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft deze melding onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen van het Omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Dit Omgevingsdecreet bepaalt:

Artikel 111.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 107, gaat na of de gemelde handelingen of exploitatie meldingsplichtig zijn of niet verboden zijn bij of krachtens:

1° artikel 5.4.3, § 3, van het DABM;

2° artikel 4.2.2, § 1, van de VCRO.

Als de handelingen of de exploitatie meldingsplichtig en niet verboden zijn, neemt de bevoegde overheid, vermeld in artikel 107, akte van de melding. Ze bezorgt de meldingsakte per beveiligde zending aan de persoon die de melding heeft verricht binnen een termijn van dertig dagen vanaf de dag na de datum van ontvangst van de melding.

Als de handelingen of de exploitatie niet meldingsplichtig of verboden zijn, stelt de overheid, vermeld in artikel 107, de persoon die de melding heeft verricht binnen dezelfde ordetermijn daarvan in kennis. In dat geval wordt geen akte genomen en wordt aan de melding geen verder gevolg gegeven.

Artikel 112.

Het project mag worden uitgevoerd of geëxploiteerd de dag na de datum van de betekening van de meldingsakte.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het College van Burgemeester en Schepenen neemt akte van de melding van [REDACTED] voor het bouwen van een tuinhuis.

Artikel 2. Deze melding in te schrijven in het vergunningenregister van de stad;

De indiener van de melding is verantwoordelijk voor de (wettelijke) correctheid ervan. Het uitvoeren van gemelde handelingen waarvoor eigenlijk een stedenbouwkundige vergunning nodig is, is een stedenbouwkundige overtreding. De overheid kan hiertegen optreden. De gemelde handelingen mogen worden aangevat vanaf de twintigste dag na datum van de melding. De aangemelde handelingen mogen niet meer worden aangevat indien twee jaar na datum van de melding verstreken zijn. De melding ontslaat de indiener niet van de naleving van stedenbouwkundige noch andere sectorale wetgeving (b.v. Burgerlijk Wetboek, natuur- en milieuwetgeving, regelgeving inzake onroerend erfgoed,...).

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

29. Aktename melding – 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: 2021/75/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021030602.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- b) 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.
- c) 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 ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.

- d) 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. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluvius.
- e) 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 omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/75/OMV.

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

De melding werd per beveiligde zending verzonden op 22 februari 2021.

De melding heeft betrekking op een terrein met als adres Elenestraat 72, 9620 Strijpen (Zottegem); en kadastrale omschrijving:

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN), sectie A, 0818 X 3 .

Het betreft een melding tot verbouwen van een woning.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft deze melding onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen van het Omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Dit Omgevingsdecreet bepaalt:

Artikel 111.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 107, gaat na of de gemelde handelingen of exploitatie meldingsplichtig zijn of niet verboden zijn bij of krachtens:

1° artikel 5.4.3, § 3, van het DABM;

2° artikel 4.2.2, § 1, van de VCRO.

Als de handelingen of de exploitatie meldingsplichtig en niet verboden zijn, neemt de bevoegde overheid, vermeld in artikel 107, akte van de melding. Ze bezorgt de meldingsakte per beveiligde zending aan de persoon die de melding heeft verricht binnen een termijn van dertig dagen vanaf de dag na de datum van ontvangst van de melding.

Als de handelingen of de exploitatie niet meldingsplichtig of verboden zijn, stelt de overheid, vermeld in artikel 107, de persoon die de melding heeft verricht binnen dezelfde ordeterminen daarvan in kennis. In dat geval wordt geen akte genomen en wordt aan de melding geen verder gevolg gegeven.

Artikel 112.

Het project mag worden uitgevoerd of geëxploiteerd de dag na de datum van de betekening van de meldingsakte.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het College van Burgemeester en Schepenen neemt akte van de melding van [REDACTED] voor het verbouwen van een woning.

Artikel 2. Deze melding in te schrijven in het vergunningenregister van de stad;

De indiener van de melding is verantwoordelijk voor de (wettelijke) correctheid ervan. Het uitvoeren van gemelde handelingen waarvoor eigenlijk een stedenbouwkundige vergunning nodig is, is een stedenbouwkundige overtreding. De overheid kan hiertegen optreden. De gemelde handelingen mogen worden aangevat vanaf de twintigste dag na datum van de melding. De aangemelde handelingen mogen niet meer worden aangevat indien twee jaar na datum van de melding verstreken zijn. De melding ontslaat de indiener niet van de naleving van stedenbouwkundige noch andere sectorale wetgeving (b.v. Burgerlijk Wetboek, natuur- en milieuwetgeving, regelgeving inzake onroerend erfgoed,...).

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

Koen Codron
algemeen directeur

Jenne De Potter
burgemeester-voorzitter