

## **COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**

### **VERGADERING VAN 19 APRIL 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.

---

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

##### **1. Centraal Kerkbestuur. Verslagen. Kennisname.**

Het College neemt kennis van het verslag van het centraal kerkbestuur van:

- 26 maart 2021.
- Motiveringsnota budgetwijziging exploitatie kerkfabriek Godveerdegem

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

##### **2. Vergunning terrasuitbreidingen nav corona.**

###### **Bevoegdheid**

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

###### **Wetten en reglementen**

Ministerieel Besluit van 7 mei 1999 betreffende het signaleren van werken en verkeersbelemmeringen op de openbare weg.

Gemeenteraadsbesluit van 17 december 2019: Gemeentelijk retributiereglement op gebruik openbare weg, periode 2020-2025.

Gemeenteraadsbesluit van 16 december 2019: Gemeentelijk belastingreglement op plaatsen van terrassen, kramen, tafels en stoelen en uitstalkasten of etalage van koopwaren, periode 2020-2025.

###### **Verwijzingsdocumenten**

Email naar alle horecazaken op 2 februari 2021.

Herinneringsemail op 13 april 2021.

Email De Vliegende Schotel, Sint-Hubertusplein van 6 februari 2021.

Email Buffetje, Hoogstraat 5 van 3 februari 2021.

email Kaffee Planchee, Hospitaalstraat van 2 februari 2021.

email Serrano, Vestenstraat van 2 februari 2021.

email Cocoon, Kazernestraat van 2 februari 2021..

email hoekje Gusto Latino, Gentse Steenweg van 2 februari 2021.

email Margriet, Zavel van 2 februari 2021.

email Paddy's Pub, Meerlaan 70 van 2 februari 2021..

email café James, Arthur Scheirisstraat van 2 februari 2021.

Email Hellekapelle, Vestenstraat van 2 februari 2021.

Email 't Goe Leven, Heldenlaan van 2 februari 2021..

email Reinaert, Heldenlaan van 2 februari 2021..

email Rigoletto, Heldenlaan van 2 februari 2021.

email Huys te Oudenhove, Kruiswaterplein van 13 april 2021..

email café De Platte Batterie, Vestenstraat van 13 april 2021.

Gemeenteraadsbesluiten belasting op plaatsen terras (16 december 2019) en retributie gebruik openbare weg (17 december 2019).

## **Verantwoording**

Ingevolge de federale maatregelen met het oog op het indijken van het coronavirus, zijn horeca-uitbaters verplicht allerhande maatregelen te respecteren bij de uitbating van hun horecazaak. Eén van deze maatregelen betreft het houden van een verplichte afstand van 1,5 meter tussen de tafels. Hierdoor daalt de beschikbare capaciteit. Teneinde hun omzetverlies te beperken, heeft het stadsbestuur beslist tot potentiële uitbreiding van de terrasruimtes en het eventueel afsluiten van straten op specifieke momenten.

De openingsuren van de terrassen worden als volgt vastgesteld:

- Maandag – dinsdag – woensdag – donderdag - zondag: van 10.00 uur tot 22.00 uur;
- Vrijdag: van 10.00 uur tot 23.00 uur
- Zaterdag: van 10.00 uur tot 00.30 uur.

Er zal geen retributie 'inname openbare weg' worden aangerekend.

Er wordt geen belasting 'plaatsen terras' geïnd.

Dit besluit loopt tot 31 oktober 2021..

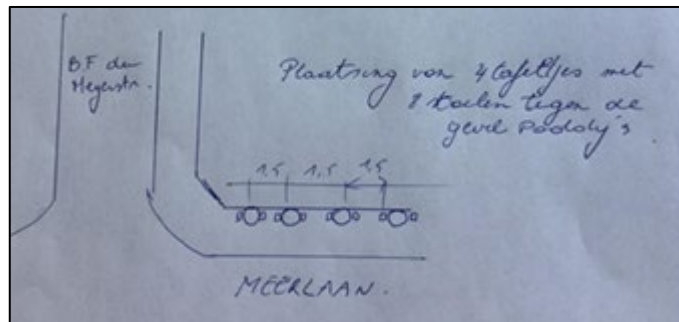
## **Stemmen**

Met algemene stemmen

## BESLIST:

Artikel 1. Vergunning te verlenen aan volgende horeca-houders om hun terras uit te breiden vanaf de dag dat de federale regering beslist dat de horecazaken weer open mogen tot en met 31 oktober 2021. Er worden maximaal 2 parkeerplaatsen per horeca-houder toegestaan. De vergunningen voor inname van de openbare weg kunnen op elk moment worden opgeschort/ingetrokken omwille van mogelijke omleiding, werken nitsleidingen.

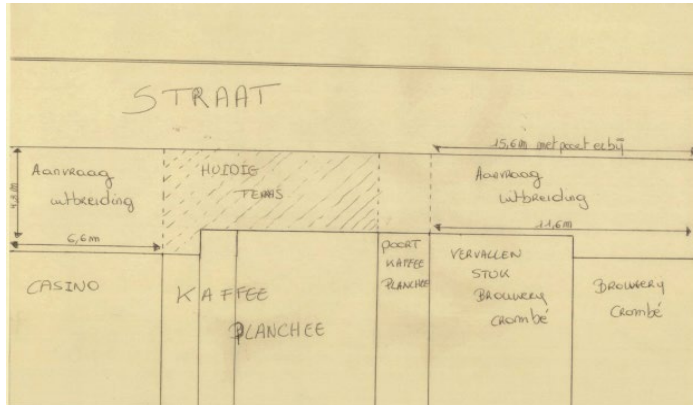
§1. Paddy's Pub, Meerlaan 70: er wordt toelating verleend om 4 tafels en 8 stoelen tegen de gevel te plaatsen.



§2. 't Goe leven, Heldenlaan 59. Er wordt toelating verleend voor de inname van 2 parkeerplaatsen op de parkeerstrook langs de Laurens De Metsstraat (2 tafels) en op de middenstrook in de Heldenlaan onder de bomen (3 tafels). In de Laurens De Metsstraat zijn de parkeerplaatsen niet afgebakend. Het terras mag niet breder zijn dan de huidige uitstulping (max. 2 meter). Onder de bomenrij op de Heldenlaan dient er een doorgang van minimum 1,5 meter te blijven voor de voetgangers vanuit de middenstrook naar de voetgangersoversteekplaats om de Heldenlaan te dwarsen.



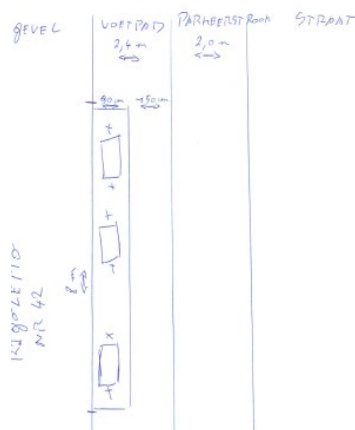
§3. Kaffee Planchee, Hospitaalstraat 12. Toelating voor het plaatsen van bijkomende tafels en stoelen zoals vermeld op ingediend plan. Toelating om 1 parkeerplaats in te nemen. De toegangen naar alle garages dienen toegankelijk te blijven. Het terras op de parkeerplaats mag de afbakening ervan niet overschrijden.



§4. Rigoletto, Heldenlaan 42/2: toestemming voor het plaatsen van bijkomende tafels en stoelen op de stoep. Een doorgang van 1,50 m dient gegarandeerd te worden. Bijgevolg mogen er geen stoelen worden geplaatst haaks op de gevel aan de tafel daar anders de doorgang wel wordt versperd. Bijgevolg kunnen er enkel op de kopse kanten van de tafel een stoel worden geplaatst en bedraagt de maximale bezetting per tafel twee personen.



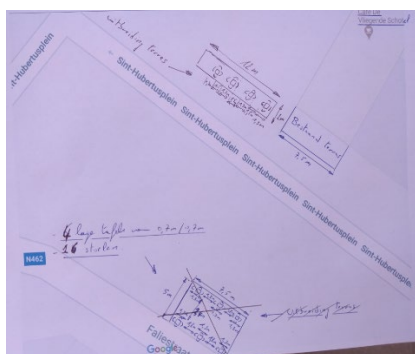
PLAN VOOR ANDERE DAGE VAN 11m TOT 18m  
+ DINSDAG VAN 14m TOT 17m  
3 TAFELS & 6 STOELN OP 7,2 m<sup>2</sup>



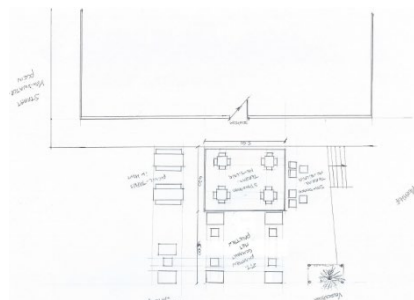
§5. Hoekje Gusto Latino, Gentsesteenweg (Grotenberge): toelating om 4 nadarhekkens te gebruik om zijn eigen parking, die wordt ingericht als terras, af te bakenen.



§6. Café De Vliegende Schotel, Sint-Hubertusplein: toelating om 2 parkeerplaatsen in te nemen. Het terras mag niet breder zijn dan de afgebakende parkeerplaatsen. Het voetpad moet ten allen tijde toegankelijk blijven. De garage van de woning Sint-Hubertusplein 12 moet toegankelijk blijven en de zichtbaarheid bij het uitrijden van deze garage mag niet belemmerd worden.



§7. Huys te Oudenhove, Kruiswaterplein (Sint-Goriks-Oudenhove): toelating om terras te plaatsen tot aan het plantvak van de vredesboom. De toegang naar de kerk/kerkhof mag niet worden versperd. Graag wel een degelijke afbakening van het terras daar het plein en de rijweg niet van elkaar gescheiden zijn.

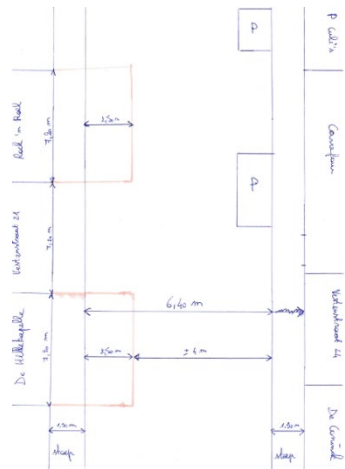
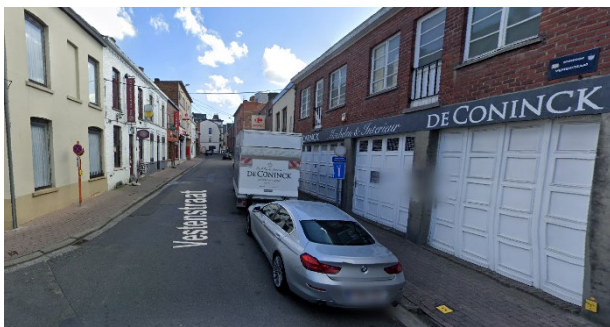


§8. Cocoon, Kazernestraat: toelating om maximum 2 parkeerplaatsen in te nemen voor de gevels van Kazernestraat 16 en 18. Het terras dient te worden ingericht binnen de afbakening (breedte) van de huidige parkeerplaatsen. De toegangen van de woningen en het voetpad moeten toegankelijk blijven.





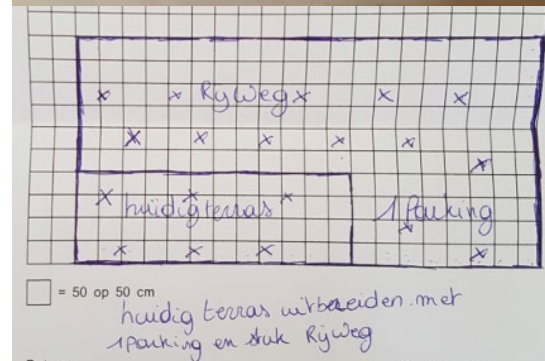
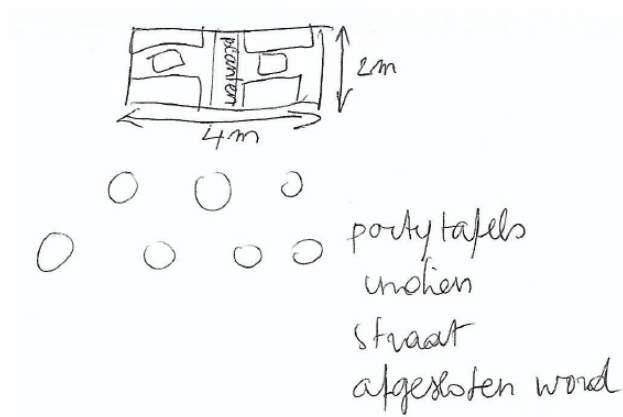
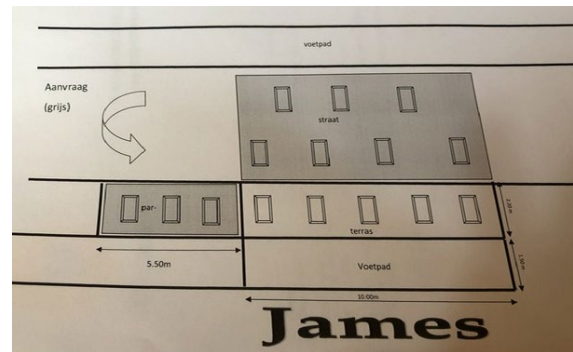
§9. Hellekappelle en Rock & Roel, Vestenstraat: toelating om terras uit te breiden op de openbare weg. Er zal parkeerverbod voorzien worden voor de 2 parkeerplaatsen elke dag vanaf 16 uur zodat de bevoorrading van de winkels niet in het gedrang komt. Het terras dient dagelijks afgebroken te worden. Het voetpad moet ten allen tijde toegankelijk blijven.



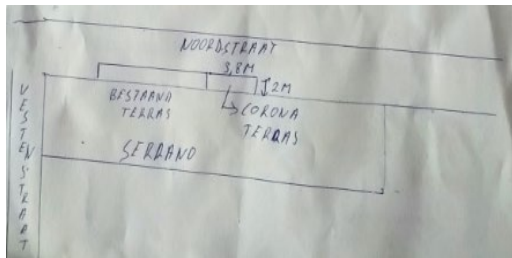
§10. Café De Platte Batterie, Vestenstraat 31: toelating om maximaal 2 parkeerplaatsen in te nemen aan de in- en uitrit van de openbare parking. Dit terras dient wel afgebakend te worden.



§11. Café James, Bistro L' Amuse, Chez Laurent, Arthur Scheirisstraat: Toelating om 4 parkeerplaatsen in te nemen (2 links en 2 rechts van de terrassen). De inname van de parkeerplaatsen enkel op vrijdag van 18 tot 23.00 uur, zaterdag van 18.00 uur tot 00.30 uur en zondag van 14 uur tot 22.00 uur. De terrassen dienen telkens te worden afgebroken.



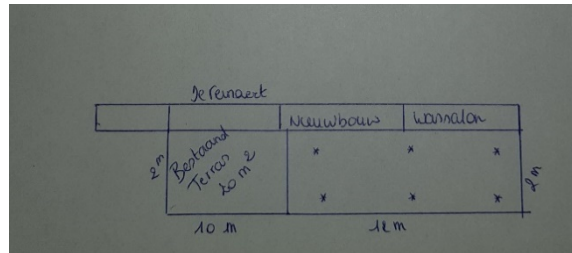
§12. Restaurant Serrano, Vestenstraat: toelating om 1 parkeerplaats in te nemen in de Noordstraat.



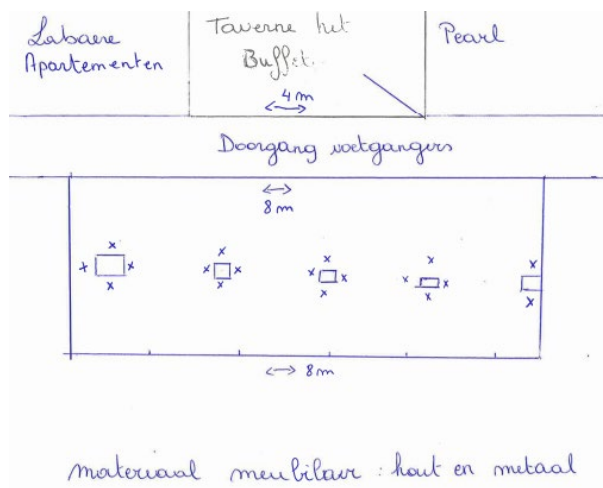
§13. Margriet, Zavel: toelating om 2 parkeerplaatsen in te nemen. Het terras mag niet breder zijn dan de afgebakende parkeerplaatsen en mag de fictieve lijn van de paaltjes niet overschrijden.



A street view image showing a row of shops and a parked car. The shops have large windows and a wooden awning. A dark car is parked on the street in front of the shops.



§15. Het Buffetje, Hoogstraat 5: toelating om hun terras uit te breiden Het terras dient zich te beperken tot de inname van maximum 2 parkeerplaatsen. De doorgang voor voetgangers langs de gevel moet behouden blijven. Langs de straatkant moet het terras afgesloten worden.



**Artikel 2.** Horeca-uitbaters zullen voor bovenstaande uitbreidingen van hun terras noch een retributie voor het gebruik van de openbare weg, noch een belasting voor het plaatsen van terrassen verschuldigd zijn. Deze bepaling zal voor bekrachtiging voorgelegd worden op de eerstvolgende gemeenteraad.

Artikel 3. De openingsuren van de terrassen worden als volgt vastgesteld:

- Maandag – dinsdag – woensdag – donderdag - zondag: van 10.00 uur tot 22.00 uur;



- Vrijdag: van 10.00 uur tot 23.00 uur
- Zaterdag: van 10.00 uur tot 00.30 uur.

Artikel 4: De terrassen dienen sfeervol aangekleed met bloembakken en/of houten afrastering. De afbakening mag niet gebeuren met nadars.

## **FIETSEN**

### **3. Aanbod voor inrichting van een nieuwe Blue Bike locatie aan het station van Zottegem.**

#### **Bevoegdheid**

Artikel 56 § 1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

#### **Wetten en reglementen**

/

#### **Verwijzingsdocumenten**

Het aanbod en inschrijvingsformulier van Blue bike, toegevoegd als bijlage aan dit punt.

#### **Verantwoording**

Blue bike lanceert een verjaardagsaanbod, dit houdt in:

- Inrichten van een nieuwe locatie met 8 Blue bikefietsen met slimme sloten
- De stad ontvangt 10 gratis lidmaatschappen voor in totaal 1000 ritten per jaar
- Een flexibel aanbod met kans tot herziening locatie en mogelijkheid tot uitstappen. Ook indien de vervoerregioraad voor een andere aanbieder van deelfietssysteem kiest is de vlotte uitstap mogelijk.

Wat wordt verwacht van de gemeente?

- Instap ten laatste op vrijdag 23 april e.k.
- Bereidheid van de stad om de Blue bikeklanten 1€ korting te geven per rit via derdebetalerssysteem
- Gezamenlijke organisatie van persconferentie om het aanbod kenbaar te maken

Jaarlijkse kost:

- Voor 3.500€/jaar (vrijgesteld van BTW)) wordt het volledige Blue bikepunt ingericht.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

Artikel 1. Het college neemt kennis van het tijdelijke aanbod van Blue bike voor het inrichten van een nieuwe locatie aan het station van Zottegem.

Artikel 2. Het college beslist in te gaan op het aanbod van Blue bike (en bezorgt hiervoor het ingevulde instapformulier terug aan Blue bike, ten laatste op vrijdag 23 april 2021.)

## **CONTRACTEN, BESTELBONS**

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

Het College keurt de bestelbons nrs. 2021/699 tot en met 2021/747 goed.

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

#### **5. Vaststelling en uitvoerbaarverklaring kohier gemeentelijke belasting op het verspreiden van ongeadresseerd reclamedrukwerk voor het aanslagjaar 2021 - generatie 3 - maand maart 2021.**

##### **Bevoegdheid**

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

##### **Wetten en reglementen**

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

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

##### **Verwijzingsdocumenten**

Het ontwerpcohier voor de belasting op het verspreiden van ongeadresseerd reclamedrukwerk voor de maand maart 2021.

##### **Verantwoording**

De dienst financiën heeft de ontvangen aangifteformulieren voor het verspreiden van ongeadresseerd reclamedruk op het grondgebied van Zottegem tijdens de maand maart 2021 verwerkt en is, op basis van artikel 4 van het belastingreglement waarin de grondslagen zijn vastgelegd, overgegaan tot het inkohieren ervan.

Het ontwerpcohier voor de belasting op het verspreiden van ongeadresseerd reclamedrukwerk tijdens de maand maart 2021 wordt ter vaststelling en uitvoerbaarverklaring voorgelegd voor een totaalbedrag van 19.566,25 euro. Het belastingkohier omvat 36 artikels.

##### **Financiële aspecten**

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

De ontvangsten van dit belastingkohier 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	7342400	Belasting op de verspreiding van kosteloos reclamedrukwerk
Krediet	310.500,00	

## Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Het college stelt het belastingkohier voor het verspreiden van ongeadresseerd reclaimedrukwerk tijdens de maand maart 2021 vast en verklaart het uitvoerbaar voor een totaalbedrag van 19.566,25 euro. Het belastingkohier omvat 36 artikels.

## REGISTERS

### **6. Extractie persoonsgegevens. Informeren en sensibiliseren van 65 tot 80-jarigen over de vaccinatiecampagne.**

#### 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.

Artikel 135 van de Nieuwe gemeentewet van 24 juni 1998 over de bevoegdheid van de gemeenten inzake gezondheid.

#### Verwijzingsdocumenten

Brief "Nog even geduld" aan de burgers tussen 65 en 80 jaar over de komende vaccinatiecampagne.

Advies van de informatieveiligheidsconsulent van 9 april 2021 over het gebruik van gegevens uit de bevolkingsregisters voor informatie over vaccinatie.

#### Verantwoording

Het is de taak van de burgemeester om de burgers te informeren en te sensibiliseren over de algemene gezondheid in het kader van de vaccinatiecampagne tegen het COVID-19-virus. Het is nodig om de leeftijdsgroep die binnenkort een vaccin tegen het COVID-19-virus kan krijgen degelijk en volledig te informeren en sensibiliseren.

De leeftijdsgroep die eerst in aanmerking komt voor een vaccin tegen het COVID-19-virus is de leeftijdsgroep van 65 tot 80 jaar voor inwoners die niet in een zorginstelling verblijven.

## Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Aan de dienst communicatie worden de namen en de adressen van inwoners die niet in een zorginstelling en geboren zijn tussen 1 januari 1941 en 31 december 1955 meegedeeld.

Artikel 2. De bekomen gegevens mogen enkel gebruikt worden door de communicatie in het kader van het informeren en sensibiliseren van de burgers over de vaccinatiecampagne tegen het COVID-19-virus.

Bijkomende info bij dit besluit

Dit besluit kadert in volgende activiteit: burgers informeren en sensibiliseren over de vaccinatiecampagne tegen het COVID-19-virus.

## **KRIBBEN. KINDEROPVANG**

### **7. Advies uitbreidingsronde inkomensgerelateerde kinderopvangplaatsen.**

#### **Bevoegdheid**

Artikel 56 van het Decreet Lokaal Bestuur

#### **Wetten en reglementen**

Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2013 (BS 18 juni 2013) houdende het lokale beleid kinderopvang

Besluit van de Vlaamse Regering van 9 mei 2014 (BS 25 juli 2014) houdende de procedures voor de aanvraag en de toekenning van de vergunning en de subsidies voor gezinsopvang en groepsovang van baby's en peuters

Decreet van 20 april 2012 houdende de organisatie van kinderopvang van baby's en peuters.

Besluit van de Vlaamse Regering van 22 november 2013 houdende de vergunningsvoorwaarden en het kwaliteitsbeleid voor gezinsopvang en groepsovang van baby's en peuters.

Besluit van de Vlaamse Regering van 22 november 2013 houdende de subsidies en de eraan gekoppelde voorwaarden voor de realisatie van specifieke dienstverlening door gezinsopvang en groepsovang van baby's en peuters

Raadsbesluit van 14 december 2020 houdende de beoordelingsprocedure en -criteria uitbreidingsronde trap 2 Agentschap Opgroeien.

#### **Verwijzingsdocumenten**

Advies Lokaal bestuur – Uitbreidingsronde 2021-2024

Advies-lokaalbestuur-ikt-bijlage

Mail van Opgroeien dd 220221

Aanvraagdossier [REDACTED]

Aanvraagdossier [REDACTED]

#### **Verantwoording**

2 opvangorganisatoren in Zottegem hebben een aanvraag ingediend bij het Agentschap Opgroeien in het kader van de uitbreidingsronde naar inkomensgerelateerde opvangplaatsen. De Vlaamse meerjarenplanning voorziet in een uitbreiding met 10 inkomensgerelateerde opvangplaatsen voor Zottegem. De organisator [REDACTED] vraagt 4 plaatsen aan voor [REDACTED]. De organisator [REDACTED] vraagt 10 plaatsen aan voor [REDACTED].

De organisatoren stuurden tevens ter advisering hun dossier door naar het lokaal loket kinderopvang van het OCMW Zottegem. Het advies wordt afgeleverd op basis van de beoordelingsprocedure en -criteria die vastgesteld zijn door de gemeenteraad op 14 december 2020. Beide aanvragen ontvangen een positief advies en een score op basis van de criteria. Hiervoor leveren we een standaarddocument en bijlage aan het Agentschap Opgroeien.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

BESLIST:



Artikel 1. Een positief advies af te leveren voor de aanvraag van [REDACTED]  
[REDACTED] met een score van 6,1 op 8.

Artikel 2. Een positief advies af te leveren voor de aanvraag van [REDACTED]  
[REDACTED] met een score van 5,3 op 8.

Bijkomende info bij dit besluit /

Dit besluit kadert in volgende activiteit: regierol kinderopvang.

## **PARKEN EN BIJGEBOUWEN. SERRES (DE BIJHORIGHEDEN INBEGREPEN)**

### **8. Egmontkasteel. Nemen van luchtfoto's met mini-drone.**

Het College verleent toestemming aan [REDACTED]  
[REDACTED] om met een mini-drone luchtfoto's te nemen van het Egmontkasteel.  
Deze foto's mogen genomen worden tussen 20 en 25 april 2021. De opnames gebeuren in het kader van een opdracht architectuur voor de Stedelijke Academie Beeldende Kunsten.

## **PUBLICITEIT EN AANPLAKKEN**

### **9. Loopwedstrijd joggingclub Erwetegem. Plaatsen tijdelijke publiciteit.**

Het College verleent de Joggingclub Erwetegem, p.a. [REDACTED]  
[REDACTED], toestemming voor het plaatsen van tijdelijke publiciteit langs gemeentewegen (bij voorkeur op privéterrein) en langs gewestwegen voor de aankondiging van de loopwedstrijd op zaterdag 28 augustus 2021 (vergunning van 12 april 2021 van het Agentschap Wegen en Verkeer, district Oudenaarde).

## **LEEFMILIEU (VERONTREINIGING, BESCHERMING EN VERBETERING)**

### **10. Regeling DIFTAR Zottegemse lagere scholen.**

#### **Bevoegdheid**

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

#### **Wetten en reglementen**

Decreet van 30 november 2007 betreffende het flankerend onderwijsbeleid op lokaal niveau.

#### **Verwijzingsdocumenten**

/

#### **Verantwoording**

Het afval dat een school produceert wordt beschouwd als bedrijfsafval. Sinds het decreet betreffende het flankerend onderwijsbeleid op het lokaal niveau (30 november 2007 - hoofdstuk II, afdeling II en III) valt het ophalen van de afvalstoffen van scholen onder de regeling van 'andere voordelen'. Zelfs als een gemeente instaat voor het afvalbeheer van de scholen waarvan ze zelf de inrichtende macht is, is ze niet meer verplicht om in te staan voor het afvalbeheer van alle scholen op haar grondgebied.

De werkmiddelen die scholen van de Vlaamse overheid ontvangen, dienen onder meer om het beheer van de afvalstoffen op school te betalen. In principe komt een lokaal bestuur dus niet financieel tussenbeide.

Dat geldt ook voor de gemeentelijke scholen: het lokale bestuur ontvangt voor die scholen Vlaamse werkmiddelen die onder meer gebruikt worden om de kosten voor het afvalbeheer van de school te dragen. Gebeurt het afvalbeheer via een gemeentelijke dienst, dan is interne facturatie aangewezen om het financiële plaatje transparant te houden.

De inrichtende macht van een school heeft evenwel het recht om voor de werking van haar eigen scholen in extra ondersteuning te voorzien. Het kan gaan om financiële of materiële steun, ook over het afvalbeheer. Het decreet betreffende het flankerend onderwijsbeleid omschrijft dit als het 'toekennen van andere voordelen' aan de eigen scholen.

Daarom worden niet-gemeentelijke scholen behandeld als een bedrijf en kunnen zij maximaal 1 container van 240 l voor restafval aankopen. Indien de gemeente beslist om voor haar eigen gemeentelijke scholen een service te voorzien, meer dan deze voor niet-gemeentelijke scholen, dan kan dit. Een gemeentelijke school kan opgenomen worden in het 'patrimonium' van de gemeente en dus meerdere containers bekomen. Bij uitbreiding kan een gemeente dit voordeel dat aan de eigen scholen werd toegekend, uitbreiden naar andere scholen. De gemeente kan criteria vastleggen waaraan scholen moeten voldoen om recht te hebben op dit 'ander voordeel'. Dit is echter geen verplichting.

De milieudienst stelt voor om voor alle Zottegense scholen dezelfde regeling toe te passen. Ze zullen worden beschouwd als particulieren en krijgen dan ook een afvalrekening en krijgen ze ook de mogelijkheid om meerdere containers te bekomen.

Er werd door het stadsbestuur een navraag gedaan bij alle Zottegense scholen omtrent de nood aan afvalcontainers.

Bernadetteschool	0
Sint-Barbaracollege afdeling Heilig Hartplein  afdeling Trapstraat	2 restafvalcontainers van 240 liter (1 exemplaar reeds besteld) 6 GFT-containers van 140 liter (reeds besteld) 2 restafvalcontainers van 240 liter (1 exemplaar reeds besteld) 1 GFT-container van 140 liter (reeds besteld)
Basisschool De Vlinder, Penitentenlaan 18	4 restafvalcontainers van 140 liter
Basisschool de Linde, Lindestraat 96	1 restafvalcontainer van 240 liter
Basisschool Het Leeuwke, Gentsesteenweg 315	3 restafvalcontainers van 240 liter
Baisschool SMO Lilarestaat	2 restafvalcontainers van 240 liter
De Smidse	5 restafvalcontainers van 240 liter
De Kleine Planeet	3 restafvalcontainers van 240 liter
Vrije basisschool Grotenberge	1 restafvalcontainer van 240 liter
Klavertje 4 Oombergen	2 restafvalcontainers van 240 liter

## Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Om alle Zottegemse scholen in kader van de DIFTAR-regeling te beschouwen als particulier zodat ze kunnen beschikken over een afvalrekening en meerdere containers kunnen bekomen.

Artikel 2. Dit besluit wordt bezorgd aan ILvA en aan alle Zottegemse scholen.

## LOKALE EN FOLKLORISTISCHE FEESTEN. STOETEN

### **11. Rotary Zottegem. Viering 40-jarig bestaan.**

Het College verleent de Rotary Zottegem, p.a. [REDACTED], toestemming tot het plaatsen van een constructie (in de vorm van een spiegeltent) op de Markt van vrijdag 21 mei 2021 tot en met maandag 24 mei 2021. Deze constructie wordt geplaatst ter gelegenheid van de viering van het 40-jarig bestaan van de Rotary Zottegem en zal bestaan uit 12 herashekken die met elkaar verbonden worden in de vorm van een twaalfhoek (diameter  $\pm$  14 meter). Aan de hoeken worden afwisselend een vlaggenlijn en een lichtslinger aangebracht. De herashekken worden voorzien van doeken waarop foto's geprint zijn uit de geschiedenis van de club. Naast de foto's worden ook enkele boodschappen, eigen aan de Rotary, alsook een QR-code aangebracht waardoor het publiek via scan meer te weten komt over de club en de foto's.

De stad zal voorzien in de elektriciteit die nodig is voor de avondverlichting.

Met het oog op de wekelijkse dinsdagmarkt dient de volledige constructie tegen uiterlijk maandagnacht, 24 mei, verwijderd te zijn.

### **12. Parkconcerten 2021.**

Het College verleent [REDACTED], principieel toestemming tot het organiseren van de parkconcerten op het evenementenplein van het Egmontpark op de donderdagen 1, 8, 15, 22 en 29 juli en 5, 12, 19 en 26 augustus 2021.

Dit evenement kan enkel plaatsvinden wanneer op de opgesomde data de dan geldende nationale, Vlaamse, provinciale en/of lokale regels i.v.m. covid-19 dit toelaten.

## SPORT EN SPEL

### **13. 1000 km Kom op tegen Kanker. Signalisatie van 13 tot 16 mei 2021.**

Het College verleent Flanders Classics, 1000 km Kom op tegen Kanker, p.a. [REDACTED], toestemming voor het voor het uitpijlen van een wielertoeristentocht langs Zottegemse gemeentewegen en hiervoor de nodige tijdelijke bewegwijzering te plaatsen van 13 tot 16 mei 2021.

Er dienen geen tijdelijke verkeersmaatregelen getroffen te worden.

Het is steeds de verantwoordelijkheid van de organisator, om op alle momenten met betrekking tot de organisatie, alle toepasselijke regels ivm Covid-19 toe te passen en toe te zien op de toepassing ervan.

#### **14. WTC 't Hemelrijk. Bewegwijzering & doortocht wielertoeristen 1 & 2 mei 2021.**

Het College verleent WTC 't Hemelrijk, p.a. [REDACTED], toestemming voor het uitpijlen van een wielertoeristentocht langs Zottegemse gemeentewegen hiervoor de nodige tijdelijke bewegwijzering te plaatsen op 1 en 2 mei 2021.

De deelnemers zijn gebonden aan de wegcode en de actuele wetgeving rond Covid-19.

Het is steeds de verantwoordelijkheid van de organisator, om op alle momenten met betrekking tot de organisatie, alle toepasselijke regels ivm Covid-19 toe te passen en toe te zien op de toepassing ervan.

#### **GRACHTEN**

#### **15. Overwelven van baangracht Sonseindestraat [REDACTED].**

##### **Bevoegdheid**

Artikel 56 §3.4° van het decreet Lokaal bestuur.

##### **Wetten en reglementen**

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

##### **Verwijzingsdocumenten**

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

##### **Plan locatie**

##### **Foto's**

##### **Verantwoording**

Op maandag 12 april hebben we per mail een melding binnen gekregen over de slechte toestand van de asfaltverharding ter hoogte van Sonseindestraat [REDACTED]. Na plaats bezoek is er vastgesteld ter hoogte van de 2 grachtjes van elk +/- 5m de asfalt schuin weggeduwd is naar de gracht De gracht paalt onmiddellijk naast de asfaltverharding. Het asfalt heeft geen zijwaartse steun waardoor het bij zwaarder verkeer (lees vrachtwagens) weg geduwd wordt in de gracht. Het asfalt zal plaatselijk hersteld worden door eigen mensen.

Dit probleem kan in de toekomst voorkomen worden door de 2 zones open gracht van elk +/- 5 m dicht te leggen. Hierbij zullen de lozingen welke er in toekomen aangesloten worden. Op elke zone zal er ook een rooster voorzien worden om het oppervlaktewater toe te laten in de gracht terecht te komen.

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

##### **Stemmen**

Met algemene stemmen



## BESLIST:

Artikel 1. Het overwelfen van de baangracht ter hoogte van Sonseindestraat [REDACTED] voor een totale lengte van 2 x 5 m meter wordt toegestaan.

## VERGUNNINGSPLICHT (P.M.)

### **16. Omgevingsvergunning – SH –** [REDACTED]

#### Bevoegdheid

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

#### Wetten en reglementen

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

#### Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/40/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021015825.

#### 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: 2021/40/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2021015825.

OMV-Nummer: OMV\_2021015825.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 28-01-2021, werd ontvangen op 01-02-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26-02-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Doolstraat 3-5, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE)	Sie A	nr(s)0439	F	3
ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE)	Sie A	nr(s)0439	W	2

Het betreft verbouwen van een eengezinswoning.

## Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg en maakt deel uit van een woonlint dat zich voornamelijk langs de Gentsesteenweg heeft ontwikkeld. Het lint is ook de omliggende wegen (Doolstraat, Parkstraat, Pardassenhoek) ingetrokken. De aanvraag bevindt zich ter hoogte van dit kruispunt.

In de buurt ligt de nadruk op 'wonen'. Andere functies komen slechts beperkt voor (en enten zich eerder op de Parkstraat).

De volumes in de onmiddellijke omgeving werden zowel in open, halfopen als in gesloten bouworde opgetrokken en tellen maximaal twee bouwlagen. Ze worden globaal afgewerkt met een hellend dak (platte daken komen beperkt voor).

Het perceel toont een vrijstaande ééngesinswoning (die nochtans de perceelsgrenzen opzoekt). Het volume telt twee bouwlagen en wordt globaal afgewerkt met een hellend dak.

De aanvraag voorziet in het verbouwen van de bestaande woning.

Het programma van het hoofdvolume wordt intern herzien; zo wijzigt de keuken en de leefruimte van plaats en verschijnen bergingen en verdwijnt de garage. Op de verdieping wordt een badkamer en toilet gezien, er verschijnt een dressing, ...

De reorganisatie doet hier en daar bestaande openingen in de gevel verbreden of versmallen. Intern worden openingen breder of verschijnen nieuwe wanden.

Links van het hoofdvolume wordt een nieuw volume aangebouwd (nadat de bestaande garage wordt afgebroken). Het heeft een eigen bouwbreedte van 3,95m en een eigen bouwdiepte van 9,51m (het plan op de verdieping geeft een licht afwijkende maat aan, maar de gevelaanzichten tonen een gelijke achterste bouwlijn). Het volume telt twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijst bereikt een hoogte van 6,10m, gemeten vanaf de vloerpas (let wel; het maaiveld helt af. Ten opzichte van het maaiveld bedraagt de kroonlijsthoogte tussen 6,4 en 6,79m.

De bestaande woning wordt wit geschilderd. Het buitenschrijnwerk wordt vervangen en krijgt een zwarte kleur (aluminium). Het nieuwe volume wordt afgewerkt met witte sierpleister. Ook hier krijgt het buitenschrijnwerk een zwarte kleur.

Het deel van de topgevel dat boven het volume uitbreiding uitsteekt, wordt afgewerkt met grijze ruitlen.

Onderaan wordt het volume afgewerkt met een plint in blauwe hardsteen.

Tegen de linker perceelsgrens verdwijnt de voorste van twee carports. De verharding wordt in klinkers gezien (20m<sup>2</sup>)

Achteraan wordt een aangebouwd bijgebouw afgebroken. In de plaats zal een terras verschijnen. Een deel van de funderingen van het weg te breken bijgebouw zal daarbij worden gevaloriseerd. Het terras meet maximaal 6,17m op 6,24m en daalt in 5 treden af naar het maaiveld (en vervangen de trappen van de woning naar het maaiveld). Het wordt (vermoedelijk) in niet- waterdoorlatende materialen gezien.

Ter hoogte van de perceelsgrens wordt een houten afsluiting geplaatst. De afsluiting reikt even ver als het af te breken bijgebouw. Afmetingen, materialen, e.d. werden niet opgegeven.

#### 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 01/03/2020 aangeschreven in het kader van het "onderzoek scheidingsmuren".
- Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

#### Openbaar onderzoek:

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

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het nieuwe volume contrasteert met het bestaande volume en maakt de historiek van de gebouwen leesbaar.
- Beide volumes (hoofd- en nevenvolume) krijgen een gelijke afwerking, wat doet als één geheel doet lezen.
- Het nevenvolume, dat wordt afgewerkt met een plat dak, bereikt een courante hoogte (6,10m).
- Ten opzichte van het maaiveld achteraan lijkt een hoogte van +/- 6,80m de courante maatvoeringen te overschrijden. Er moet evenwel worden vastgesteld dat de bouwhoogte binnen het gabariet van het aanpalende hellende dak blijft.
- In de omgeving kunnen platte daken worden aangeduid.
- Voorliggend ontwerp beperkt de bouwdiepte op het perceel en bundelt de bouwvolumes.
- Het terras is niet overdreven groot. De ligging aan de woning kan ervoor zorgen dat verdere verhardingen in de tuin vermeden kunnen worden.
- Van de houten afsluiting is weinig gekend. De aanzichten doen echter vermoeden dat de constructie niet overmaats is. Ze dient zich te gedragen naar de modaliteiten die in het 'vrijstellingenbesluit' voorop worden gesteld (max. 2,0m hoog, e.a.).
- 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.
- Voor de Genstesteenweg is een rooilijn van toepassing. Het volume wordt niet getroffen.
- Een eventuele vergunning dekt enkel de handelingen die in deze aanvraag naar voor werden gedragen. De loutere vermelding van de andere constructies op het inplantingsplan doet geen rechten ontstaan in functie van deze constructies ontstaan. Eventuele overtredingen kunnen via de geijkte weg worden geregulariseerd (voor zover ze niet zouden vrijgesteld zijn van vergunning).

#### Watertoets

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

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

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 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:

- De houten afsluiting bereikt een maximale hoogte van 2,0m.
- 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; Een eventuele vergunning dekt enkel de handelingen die in deze aanvraag naar voor werden gedragen. De loutere vermelding van de andere constructies op het inplantingsplan doet geen rechten ontstaan in functie van deze constructies ontstaan. Eventuele overtredingen kunnen via de geijkte weg worden geregulariseerd (voor zover ze niet zouden vrijgesteld zijn van vergunning).
- 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 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;
- 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).

## **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: 2020/347/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020154627.

## 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: 2020/347/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020154627.

OMV-Nummer: OMV\_2020154627.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 17-11-2020, werd ontvangen op 18-11-2020.

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Traveins 112, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 7 AFD (ST-GORIKS-oud.) Sie A nr(s)0259 N

Het betreft aanleg van een zwembad met bijhorende verharding.

## 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 (de uitlopers van) de bebouwde kern van deelgemeente Sint-Goriks-Oudenhove.

In de buurt wordt voornamelijk gewoond – op die regel vallen slechts enkele uitzonderingen te noemen (school, RECA). De buurt toont ééngezinswoningen die zowel in open, halfopen en gesloten bouworde werden opgetrokken. De volumes tellen maximaal twee bouwlagen en worden globaal afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel toont een vrijstaande ééngezinswoning. Het volume telt twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak.

De aanvraag voorziet in het plaatsen van een biozwembad (gedeelte zwembad en gedeelte filterzone) en een terras en beoogt het regulariseren van reeds aangelegde verhardingen (terras en gedeelte oprit).

Ook met het plaatsen van de zwembad lijkt reeds een aanvang te zijn genomen...

Het biozwembad valt uiteen in een gedeelte zwembad en een filterzone.

De zwembad ligt evenwijdig aan de achtergevel, de filterzone staat hier dwars op.

De filterzone ligt op 10,51m uit de achtergevel van de bestaande woning en bevindt zich op 1,81m uit de laterale perceelsgrenzen. Ze wordt 3,25m breed op 5,0m lang en wordt van de zwembad gescheiden door middel van een bank in hardhout.

Het zwembad, dat zich op 11,26m uit de achtergevel bevindt, meet 8,0m breed en is 3,52m diep (verharding inbegrepen).

Aan de andere kant van het zwembad dan de filterzone wordt een terras in blauwe hardsteen gezien. De niet waterdoorlatende zone wordt 13m<sup>2</sup> groot en bevindt zich voor en op de zijkant van het tuinhuis. Net als het tuinhuis, wordt de laterale perceelsgrens tot op 1,0m genaderd.

Het 'tuinhuis' toont een open en gesloten gedeelte. Het volume van 6,0m lang op 4,0m breed op 2,80m hoog wordt door de aanvragers zelf uit de vergunning geweerd.

Aanpalend aan de woning werd een terras aangelegd. De oppervlakte in blauwe hardsteen haalt een eigen oppervlakte van 40m<sup>2</sup>.

Naast de woning werd een oprit in platines (blauwe hardsteen) aangelegd. Die oppervlakte werd achteraan met een oppervlakte van 28m<sup>2</sup> uitgebreid.

#### 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 strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften, om volgende reden(en): de originele verkavelingsvoorschriften (d.d. 31/08/1972) stelden dat op het perceel 'geen verdere bebouwingen konden worden toegelaten'.
- Een zwembad is een constructie in de zin van artikel 4.1.1., 3° van de VCRO en werd niet voorzien binnen de contouren van de verkaveling.
- De verkaveling is evenwel ouder geworden dan 15 jaar. Conform artikel 4.3.1,§1, 1°, c) van de VCRO geldt de verkaveling (zowel grafisch plan als voorschriften) dan ook niet langer als weigeringsgrond. Het opzij schuiven van de verkaveling doet evenwel de onderliggende gewestplankleuren herleven.  
Het wegvallen van een specifiek kader (dat voorheen doorging als een weergave van de criteria van een goede ruimtelijke ordening) zorgt er voor dat de aanvraag opnieuw moet worden afgewogen aan haar onmiddellijke omgeving/ de goede ruimtelijk ordening.

#### Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 30/01/2021 tot 01/02/2021.
- Er werden geen ontvankelijke bezwaarschrift(en) ingediend.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag is in strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften. De verkaveling is evenwel ouder geworden dan 15 jaar. Conform artikel 4.3.1,§1, 1°, c) van de VCRO geldt de verkaveling (zowel grafisch plan als voorschriften) dan ook niet langer als weigeringsgrond. Het opzij schuiven van de verkaveling doet evenwel de onderliggende gewestplankleuren herleven.  
Het wegvallen van een specifiek kader (dat voorheen doorging als een weergave van de criteria van een goede ruimtelijke ordening) zorgt er voor dat de aanvraag opnieuw moet worden afgewogen aan haar onmiddellijke omgeving/ de goede ruimtelijk ordening.
- De aanvraag is in overeenstemming met de inkleuring als woongebied met landelijk karakter.

- Aanvraag voorziet in een bijkomende verharding van +/-141,5m<sup>2</sup> (en geen 126m<sup>2</sup>, zoals de nota stelt).
- Die oppervlakte is aanzienlijk, maar valt evenwel uiteen in oppervlaktes die logisch te verklaren zijn;
  - het terras achter de woning haalt een oppervlakte van +/-40m<sup>2</sup>. Die oppervlakte kan als normaal beschouwd worden.
  - Het zwembad bereikt, samen met de filterzone een oppervlakte van 60,5m<sup>2</sup>. Ook deze oppervlakte is niet overdreven. Zwembaden in de tuinzone zijn courant geworden...
  - Aan het zwembad wordt een beperkte strook verharding van +/- 13m<sup>2</sup> (+7.5m<sup>2</sup> overdekt) gekoppeld. Hoewel deze verharding eigenlijk beter zou worden geïncorporeerd in het bestaande terras, is een dergelijke verharding in de nabijheid van de zwemvijver niet ongebruikelijk...
- De verharding aan het uiteinde van de (eerder royaal) aangelegde oprit valt echter moeilijker logisch te verklaren. Verhardingen dienen steeds tot een strikt minimum te worden beperkt. Op die manier wordt de oppervlakte waar regenwater rechtstreeks kan indringen in de ondergrond zo groot mogelijk gehouden. Dat streven tracht de verdroging in Vlaanderen verder te beperken.
- Het bestaande terras wordt de facto uitgebreid door het gedeelte terras dat aan het zwembad (en onder het volume in de tuin) wordt gezien. De bijkomende oppervlakte kan gebruikt worden om de jacuzzi op te plaatsen.
- Het extra aan verharding op het einde van de oprit verliest daardoor haar nut.
- De oppervlakte (28m<sup>2</sup>) dient uit de vergunning te worden geweerd.
- 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 dient te worden gecompenseerd door de plaatsing van een 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 aanleg van een zwembad met bijhorende verharding 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 gedeelte aan platines, op het einde van de oprit (28m<sup>2</sup> groot) wordt uit de vergunning geweerd.
- 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, rekening houdend met de opgelegde wijzigingen;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 1512,5l en een infiltratieoppervlakte van min. 2,42m<sup>2</sup>; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen 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).

## **18. 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: 2020/421/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020177064.

## 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: 2020/421/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020177064.

OMV-Nummer: OMV\_2020177064.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 23-12-2020, werd ontvangen op 28-12-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 05-03-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Vijfstraat 5, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1125	H
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1121	Z
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1117	R

Het betreft verbouwen en herinrichten van een ééngezinswoning en slopen van bijgebouwen.

## 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 zich langs de Vijfstraat (en Faliestraat) heeft ontwikkeld. Het weefsel is residentieel (andere functies komen beperkt voor).

De volumes werden zowel vrijstaand als in halfopen en gesloten bouworde opgericht, tellen maximaal twee bouwlagen (woningen met een enkele bouwlaag komen frequenter voor) en worden globaal afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel toont een ééngezinswoning in halfopen bouworde. Aan de woning werden verschillende bijgebouwen gehangen. De woning telt twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak, de aangebouwde bijgebouwen tellen een enkele (soms hoge) bouwlaag en worden globaal afgewerkt met een hellend dak.

De aanvraag voorziet in het verbouwen van de bestaande woning, in het slopen van de aangebouwde bijgebouwen (en een houten tuinhuisje) en in het aanleggen van een verharding.

Een deel van de geplande werken werd reeds uitgevoerd (nieuwe dakbedekking en nieuw buitenschrijnwerk, alsook een nieuwe gevelsteen met geïsoleerde spouw, slopen slechte gedeelte van de schuur, vloerplaat uitbreiding en heropricting keuken achteraan). Deze aanvraag geldt daarvoor als regularisatie-aanvraag.

Daarnaast werd op het inplantingsplan een toekomstige bouwzone ingetekend.

Wat de woning betreft; het hoofdvolume blijft als kern op het perceel behouden.

Waar eerder een schuur werd aangebouwd (links), wordt een nieuw volume aangebouwd; dat meet vooraan 6,0m breed, achteraan 5,15m en haalt een maximale bouwdiepte van 7,30m. Het aangebouwde bijgebouw wordt afgewerkt met een hellend dak, waarbij de kroonlijst een hoogte haalt van 5,30m en de nok een hoogte van 9,04m (gemeten ten opzichte van de vloerpas van de woning).

Achteraan, waar eerder een bijkeuken stond, werd een nieuw volume gebouwd. De keuken/ berging meet 9,30m breed en bereikt een eigen bouwdiepte tussen +/-3,50m en +/- 3,80 (ter hoogte van de perceelsgrens). Dit volume telt een enkele bouwlaag en wordt afgewerkt met een hellend dak. De kroonlijst haalt een hoogte van 2,45m, de nok (ter hoogte van de achtergevel) een hoogte van 3,60m (maten genomen ten opzichte van de vloerpas).

De gevels werden gezien in een gevelsteen met een bruinbeige kleur. Op het dak werden donkere dakpannen gelegd. Het buitenschrijnwerk (PVC) heeft een witte kleur.

Het inplantingsplan toont geen verhardingen... Die vallen nochtans op op de foto's.

Een eventuele vergunning dekt énkél de handelingen die in deze aanvraag naar voor werden gedragen... Eventuele andere overtredingen kunnen via de geijkte weg worden geregulariseerd (voor zover ze niet zouden vrijgesteld zijn van vergunning).

De loutere vermelding van de andere constructies op het inplantingsplan, ... doet geen rechten ontstaan in functie van deze constructies ontstaan. Het is evident dat hetzelfde geldt voor aangeven aanpalende percelen.

Het terreinprofiel toont een plotse overgang ter hoogte van een zelf ontworpen perceelsgrens. Het is niet duidelijk of dat een bestaande toestand is, dan wel dat die ontstaan is door de reeds uitgevoerde werken.

#### 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:

- Aanvragers zijn eigenaar van het rechts aanpalende perceel en werden dan ook niet ook niet aangeschreven

#### Openbaar onderzoek:

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

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag breekt een aanzienlijke oppervlakte aan aangebouwde bijgebouwen af en plooit terug op de kernwoning.
- De kernwoning wordt daarna zowel links als achteraan beperkt uitgebreid en bereikt daarbij een bouwdiepte van maximaal 11,10m. Een dergelijke bouwdiepte wordt op de gelijkvloerse verdieping als gebruikelijk geacht.

- Het volume achteraan houdt rekening met een aanpalend volume en kiest voor een zelfde kroonlijsthoogte, nokhoogte en afwerking.
- Het aangebouwde bijgebouw links heeft een beperkt lagere kroonlijst- en nokhoogte dan het hoofdvolume en breekt het volume daardoor visueel op. De kroonlijst- en nokhoogte zijn gebruikelijk. Er wordt een afstand van 3,0m gehouden tot een denkbeeldige perceelsgrens.
- De denkbeeldige perceelsgrens is louter informatief en bindt het bestuur op geen enkele manier. Voor het ontwikkelen van bijkomende percelen in functie van woningbouw is een afzonderlijke omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vereist.
- De woning wijzigt intern weinig; de nieuwe openingen, ... beperken zich tot de zones waar de nieuwe volumes worden aangehecht.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

#### Watertoets

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

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het verbouwen en herinrichten van een ééngezinswoning en slopen van bijgebouwen 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:

- Een eventuele vergunning kan enkel de handelingen dekken die in deze aanvraag naar voor werden gedragen.

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in collectief geoptimaliseerd buitengebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 1l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 2022,5l en een infiltratieoppervlakte van min. 3,4m<sup>2</sup>; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen 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;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- Alle funderingen worden verwijderd waarna de zone van afbraak terug zal worden aangevuld met niet vervuilde teelaarde tot het niveau van het bestaande maaiveld.
- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;
- De nodige voorzorgen te nemen qua stabiliteit en een bouwfysisch verantwoorde bescherming van de vrijgekomen mandelige muren;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

Artikel 4. De aanvrager dient rekening te houden met de bepalingen inzake verval en beroepsmogelijkheden van de omgevingsvergunning, zoals respectievelijk vermeld in art. 99 tot en

met 103 en art. 52 tot en met 57 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (zie bijlage).

## **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: 2020/376/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020163820.

### **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: 2020/376/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020163820.

OMV-Nummer: OMV\_2020163820.

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 Ragestraat 47, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie A	nr(s)0645	E	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 van een woonlint dat langs de Ragestraat is gegroeid.

In de omgeving komen er bijna uitsluitend vrijstaande ééngezinswoningen voor. Woningen met een enkele bouwlaag komen veruit het meeste voor en worden globaal afgewerkt met een hellend dak.

De aanvraag voorziet het verbouwen van de woning. Het dak van de woning wordt vernieuwd. Het dak boven de garage wordt volledig vernieuwd en zowel vooraan als achteraan worden er dakuitbouwen voorzien. Het hellend dak van de achterbouw wordt vervangen door een plat dak en de bestaande raamopeningen worden gewijzigd.

De bestaande woning zal worden gekaleid.

Verder voorziet de aanvraag het vervangen van de overdekking van het terras door een nieuwe overdekking (aluminium).

## Historiek

Er werd reeds een omgevingsvergunning afgeleverd voor het verbouwen van de woning en het aanleggen van het zwembad (2020/161). In deze aanvraag werd de achterbouw gesloopt en vervangen door een nieuwe constructie.

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 strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften. De originele verkavelingsvergunning dateert van 6 september 1973. Ze is ouder dan 15 jaar en geldt niet langer als weigeringsgrond. De toets aan de goede ruimtelijke ordening/ onmiddellijke omgeving geldt onverkort.

#### Externe adviezen:

- Op 06/01/2021 werd advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van provincie Oost-Vlaanderen. Op 18/01/2021 bracht de dienst een gunstig advies onder voorwaarden uit.  
Dit advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 16/01/2021 tot en met 14/02/2021.
- Er werden geen ontvankelijke bezwaarschrift(en) ingediend.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De verbouwing/uitbreiding van de woning op het perceel is beperkt.  
Door het hoofdvolume te verbouwen met dakuitbouwen (zowel voorkant als achterkant) brengt men het woon en leefgedeelte centraal. De uitbouw aan de achterkant richt zich naar het eigen perceel. Door beide dakuitbouwen wordt plaatselijk de kroonlijsthoogte hoger maar deze vormt geen negatief effect op de omgeving. Aan de rechterkant ligt de kroonlijsthoogte van de bestaande woning nog hoger. De afstand tot de perceelsgrens van aanpalende is voldoende ruim.  
Door de achterbouw te verlagen (afwerking met plat dak) ontstaat er een minder zware constructie.
- Voor de Ragestraat werd een rooilijnplan goedgekeurd (gemeenteraad d.d. 07/04/1959). De rooilijn valt samen met de rechter tip van de voorgevel om daarna voor de woning te lopen.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

#### Watertoets

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



overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het 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;
- Het advies van de dienst integraal waterbeleid stipt na te leven.
- 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 bestaande regenwaterput, voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 2576 l en een infiltratieoppervlakte van min. 4,12m<sup>2</sup>; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen 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).

## **20. Omgevingsvergunning – SH – [REDACTED].**

### **Bevoegdheid**

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

### **Wetten en reglementen**

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

### **Verwijzingsdocumenten**

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/380/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020134938.

#### 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: 2020/380/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020134938.

OMV-Nummer: OMV\_2020134938.

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 Nieuwegestraat 48, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE)      Sie A      nr(s)0653      D  
Het betreft bouwen van een nieuwe vrijstaande woning.

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

De aanvraag voorziet het bouwen van een hedendaagse woning. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 13m36 en de breedte bedraagt 12m26. De garage springt 1m20 naar voor over een breedte van 6m.

De verdieping is 11m60 breed op 14m diep aan de linkerkant. De verdieping volgt de contour van de gelijkvloerse bouwlaag, dus startend aan de rechterkant op 14m en zo schuin aflopend naar links naar 13m30 en dit over een lengte van 6m60 om dan terug te keren naar de voorgevel over een lengte van 7m57. Vanaf dit punt wordt er teruggekeerd naar de linkerkant.

Hierdoor wordt de verdieping niet volledig bebouwd.

De kroonlijsthoogte bedraagt 6m40. Dit alles afgewerkt met platte bedaking. Er wordt zowel vooraan als achteraan een beperkte luifel voorzien.

In de omgeving komen er vnl. eengezinswoning 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 met landelijk karakter), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De aanvraag is strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften, om volgende reden(en): gelegen in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling d.d. 17/5/1969 met als ref. nr. 534/69.  
Project voorziet een zijdelingse strook minder dan 4m en een kroonlijsthoogte hoger dan 6m. Deze verkaveling is evenwel ouder dan 15 jaar en geldt niet langer als weigeringsgrond. De toets aan de goede ruimtelijke ordening/ onmiddellijke omgeving geldt onverkort.
- Het afwijkingsvoorstel is inhoudelijk aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria:  
het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning;  
de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd;  
de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

#### Externe adviezen:

- De dienst waterbeleid bracht op 20 januari 2021 advies uit. Dit advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 20/01/2021 tot 18/02/2021.
- Er werden geen ontvankelijke bezwaarschrift(en) ingediend.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Bouwvrije stroken minder dan 4m zijn tegenwoordig gangbaar. De plaatselijke versmalling van deze strook tot 3m68 is bijgevolg niet storend en bijgevolg aanvaardbaar. Bouwvrije stroken van 3m worden nu reeds algemeen aanvaardbaar.
- Omwille van de gekozen dakvorm (plat) wordt de kroonlijsthoogte 6m40. Dergelijke hoogte is momenteel nodig om te kunnen voldoen aan de isolatienormen. Dergelijke kroonlijsthoogte is eveneens geen uitzondering meer.

- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

#### Watertoets

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

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED]  
[REDACTED], voor het bouwen van een nieuwe vrijstaande 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 advies van de dienst waterbeleid strikt na te leven.
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') + afvalwaterafvoer ('grijs water') via septische put (min. 3000 l tot 5 IE + 600 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied);

- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 2824 l en een infiltratieoppervlakte van min. 4,51 m<sup>2</sup>; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

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: 2020/423/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020177231.

### 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: 2020/423/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020177231.

OMV-Nummer: OMV\_2020177231.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 24-12-2020, werd ontvangen op 28-12-2020.



Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24-02-2021.

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

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)      Sie D      nr(s)0087      C  
Het betreft slopen van een bestaande ééngezinswoning.

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

De aanvraag omvat de afbraak van een bestaande eengezinswoning met bijhorende garage. De woning en garage hebben een grondoppervlakte van 204 m<sup>2</sup> en een volume van 1.120 m<sup>3</sup>. De geplande afbraakwerken hebben tot doel een genivelleerd terrein op te leveren.

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

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

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

#### Archeologietoets:

Er is op grond van artikels 5.4.1 en 5.4.2 van het Onroerenderfgoeddecreet geen verplichting om een archeologienota aan het dossier toe te voegen.

#### Sloopopvolgingsplan

Een sloopopvolgingsplan is verplicht voor het slopen van in hoofdzaak residentiële gebouwen met een volume van meer dan 5.000 m<sup>3</sup>. Dit is in dit dossier niet van toepassing.

#### Externe adviezen:

- De Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen bracht op 10/03/2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit op voorliggend dossier. Het advies maakt integraal deel uit van dit advies.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

De aanvraag heeft betrekking op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. In toepassing van artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werd met een beveiligde zending het standpunt gevraagd van de eigenaars van de aanpalende percelen, die de aanvraag niet mee hebben ondertekend. De aanpalende werden aangeschreven op 24/02/2021.

Op 23 maart 2021 liet één aanpalende hun opmerkingen/bezwaren weten aangaande de voorgenomen werken wat dus binnen de geldende termijn is (ontvankelijk).

In tussentijd heeft het onderzoek scheidingsmuren het karakter van een openbaar onderzoek aangenomen en zijn er nog 10 analoge bezwaren door buurtbewoners overgemaakt. Er wordt enkel rekening gehouden met de ontvankelijke bezwaarschriften die in het kader onderzoek

scheidingsmuren zijn ingediend.

De bezwaarschriften handelen over het ontbreken van een voorstel tot wederopbouw, onvolledigheid van het inplantingsplan, niet voldoen aan erfdienstbaarheid, het slopen van de bestaande muur waardoor de eigendom van de aanpalende volledig open komt liggen, onterecht aangehaalde argument dat de woning op instorten staat.

Op basis van onderstaande beoordeling wordt dit bezwaarschrift deels gegrond bevonden; dit kan evenwel ondervangen worden via een voorwaarde aan de vergunning.

#### Openbaar onderzoek:

Over deze aanvraag diende geen openbaar onderzoek gevoerd te worden.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het louter bouwvrij maken van een perceel in woongebied is in principe niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften. Er is geen wettelijk kader dat zegt dat de aanvrager bij een aanvraag tot sloping ook een voorstel tot wederopbouw moet doen. De aanvrager heeft in het verleden al de intentie laten blijken daadwerkelijk een heropbouw te doen op het terrein. Een afweging met betrekking tot de functionele inpasbaarheid kan evenwel slechts bij een voorstel tot herinvulling gemaakt worden.
- Het goed betreft een hoekperceel met een voor deze omgeving atypische en niet harmonieuze bebouwingsvorm, die in tegenstelling tot een hoofdgebouw met voorgevels op de rooilijn, compleet achteruitgeschoven ingeplant is tegen de 'achterste' perceelsgrens (gezien vanuit het plein). De voortuin vormt aldus de enige buitenruimte, zonder privacy. Tegen de wachtmuur van de rechts aanpalende woning (2 bouwlagen + zadeldak met noklijn evenwijdig aan het plein) staat een garagegebouw van één bouwlaag + zadeldak met nok dwars op het plein; ook dit vormt stedenbouwkundig een anomalie in het straatbeeld. De bestaande toestand heeft bijgevolg nauwelijks architecturale/historische/visuele waarde; de bestaande gebouwen zijn verouderd. Het slopen en vervangen ervan is principieel aanvaardbaar en zal de ruimtelijke ordening ten goede komen;
- De scheidingswand met de aanpalende (Sint-Hubertusplein ■■■) staat volledig op het perceel van de bouwheer met nummer ■■■ en wordt daarom mee verwijderd. De aanpalende vreest dat door het slopen van deze ca. 5 m hoge scheidingsmuur (blinde achtergevel van de bestaande woning), er een volledige inkijk ontstaat in de woning en tuin vanop het dorpsplein. Alsook dat er geen afsluiting meer zal zijn die de toegang tot de woning en tuin kan verhinderen tijdens de periode van braakliggen. De impact van het project op de privacy van de omwonenden is niet te verwaarlozen. Het project biedt inderdaad geen duidelijkheid of er nieuwe afsluitingen worden geplaatst. Dit is echter hoofdzakelijk een burgerlijke aangelegenheid. Best wordt door de aanvrager in onderling overleg met de aanpalende naar een aanvaardbare oplossing gezocht. Indien nieuwe afscheidingen worden geplaatst die vergunningsplichtig zijn, dienen deze het voorwerp uit te maken van een aanvullende omgevingsaanvraag. Hetzelfde geldt voor de toegangspoort die aan de scheidingsmuur bevestigd is en een verworven erfdienstbaarheid betreft. De bouwheer is bereid een betonnen kolom te plaatsen waarop men de bevestigingsbeugels van de bestaande poort kan vastmaken. Dit samen met een alternatief voor de scheidingsmuur die zal gesloopt worden, kan een oplossing bieden om in tussentijd het perceel van de aanpalende op een degelijke manier af te sluiten.
- Het ontwerp brengt om bovenstaande redenen de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

### Watertoets

- Watertoets: Gelet op artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid, dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (B.S. 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan. Het project strekt tot de sloop van een woning met garage en is gelegen in niet overstromingsgevoelig gebied. Omwille van de aard en inplanting van de aanvraag dient in alle redelijkheid te worden geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

### MER-toets

- Niet van toepassing.

### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

### Conclusie:

Gunstig advies.

### **Stemmen**

Met algemene stemmen

### **BESLIST:**

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

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

### Bijzondere voorwaarden:

- In afwachting van een vervangende nieuwbouw te zorgen voor een ondoorzichtige afsluiting (1.80 à 2.00 m hoogte) van het terrein, langs de perceelsgrens met Sint-Hubertusplein [REDACTED].
- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, bordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.  
Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer - Provincie Oost-Vlaanderen strikt in acht te nemen;
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;

- De nodige voorzorgen te nemen ter voorkoming van schade aan openbare of private eigendommen;
- 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;
- De richtlijnen voor afbraak zoals opgenomen in het sloopopvolgingsplan opgemaakt op 26/06/2020, dienen nageleefd te worden;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting; Asbesthoudende materialen (b.v. golfplaten/schaliën) dienen afzonderlijk en volgens de regels der kust verwijderd te worden. De bepalingen van hoofdstuk 6.4. 'beheersing van asbest' en in het bijzonder artikel 6.4.0.1. van Vlarem II zijn hierbij van toepassing.

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 –**

### **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: 2021/46/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021020339.

## 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: 2021/46/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2021020339.

OMV-Nummer: OMV\_2021020339.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 04-02-2021, werd ontvangen op 05-02-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 03-03-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Oude Heirbaan 13, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

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

De aanvraag beoogt het kappen van een scheef gewaaide populier in de achtertuin van een woning. Het perceel is gelegen op een beperkte afstand van de dorpskern van Leeuwigem en de Europaweg - N42. De woningen aan de linker- en rechter zijde bestaat uit een open bebouwingen. In de buurt komen voornamelijk ééngesinswoningen voor die zowel in open, halfopen als gesloten bouwde werden gebouwd (woningen in halfopen of gesloten bouwde komen ter hoogte van de aanvraag het frequentst voor). Ze tellen maximaal twee bouwlagen en worden globaal afgewerkt met een hellend dak.

#### 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:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

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

#### Natuurtoets

De locatie waarop de boom ingeplant staat, is volgens de biologische waarderingskaart versie 2 (BWK) ingekleurd als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen: soortenarm permanent cultuurgrasland en hoogstamboomgaard. De aanvraag is niet gelegen binnen een speciale beschermingszone, VEN of IVON.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De betrokken boom is blijkens de bij de aanvraag gevoegde foto's als kaprijp te beschouwen. Tevens is de boom scheef gewaaid en bestaat het risico dat deze bij een volgende storm omwaait.
- Het is in de gegeven context aanvaardbaar dat de boom geveld worden. Alleenstaande bomen zijn landschappelijk en ecologisch waardevol. Het is daarom belangrijk dat op het perceel van de aanvraag minstens eenzelfde aantal nieuwe hoogstammige bomen worden aangeplant. Mits voldaan aan de hogergenoemde opmerking is de aanvraag verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

#### Watertoets

- Niet van toepassing.

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

**Stemmen**

Met algemene stemmen

**BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED] voor het vellen van 1 boom 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 boom dient vervangen te worden op dezelfde locatie. De vervanging kan gebeuren door inheemse, standplaatsgeschikte boomsoorten zoals bv. zwarte els, zomereik/wintereik, winterlinde, wilg (evt. knotwilg), ...Bomen zoals knotwilg, gewone es, haagbeuk, iepen en eiken kunnen als knotboom beheerd worden;
- In dat geval neemt de aanvrager alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veevraat;
- Bij uitval wordt gedurende het eerstvolgende plantseizoen de opgevallen plaats/plaatsen terug aangeplant;

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 –** [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: 2021/48/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021020937.

## 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: 2021/48/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2021020937.

OMV-Nummer: OMV\_2021020937.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 05-02-2021, werd ontvangen op 05-02-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 05-03-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Wijnhuizestraat 87, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM) Sie B nr(s)0190 L  
Het betreft isoleren en bekleden van de gevels met crepi.

## 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 woonlint dat zich langs de Wijnhuizestraat heeft ontwikkeld.

In de buurt ligt de nadruk op 'wonen'. Andere functies komen er beperkt voor (agrarische bedrijfsvoering).

De volumes werden voornamelijk vrijstaand opgericht. Uitzonderlijk toont zich een volume in halfopen of gesloten bouworde. Ze tellen maximaal twee bouwlagen (volumes met een enkele bouwlaag komen frequent voor) en worden globaal met een hellend dak afgewerkt (platte daken komen voor bij de recentste woningen).

De aanvraag voorziet in het isoleren van de woning en in het voorzien van een laag sierpleister, in het beperkt aanpassen van het dakvolume en in het verwijderen van de schouw.

De werken viseren enkel het hoofdvolume; tegen het bestaande metselwerk (dat geen spouw toont, noch isolatie) wordt een laag isolatie voorzien (eigen dikte van 12cm) en een laag sierpleister (lichte zandkleur, eigen dikte van 1cm). Het totale pakket bereikt een dikte van 13m.

Aan de rechter gevel (westen) wordt eerst een latwerk en een afwerking in sidings (totale dikte van 8cm) verwijderd.

Onderaan de gevel wordt een plint in blauwe hardsteen gezien. De plint heeft een eigen hoogte van 30cm.

Het bestaande aangebouwde bijgebouw werd later opgetrokken en toont een spouw; het wordt niet meegenomen in de werken.

De ramen worden beperkt naar voor geschoven in het volume (+/-8cm), zodat ze aansluiting vinden met de laag isolatie. De openingen wijzigen verder niet.

Het dak wordt aangepast aan de nieuwe breedte van de woning (maar wordt aan de binnenkant geïsoleerd).

Een bestaande schouw wordt afgebroken.

#### 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

- In de omgeving kunnen nog volumes worden aangeduid die met een sierpleister zijn afgewerkt.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Voor de Wijnhuizestraat werd een rooilijnplan opgemaakt (G.R. van 7/4/1954 en 01/06/1959). De woning wordt niet getroffen.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

#### Watertoets

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

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het isoleren en bekleden van de gevels met crepi 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 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).

## **24. 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: 2021/54/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021008875.

### 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: 2021/54/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2021008875.

OMV-Nummer: OMV\_2021008875.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 08-02-2021, werd ontvangen op 10-02-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10-03-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Acacialaan 69, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 1 AFD                      Sie A                      nr(s)0823                      H 2

Het betreft verbouwen van een eengezinswoning.

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

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg en maakt deel uit van het bebouwde centrum van Zottegem.

De buurt toont voornamelijk ééngesinswoningen (al komen ook andere functies voor). Ze werden bijna steeds in gesloten bouworde opgericht. Halfopen woningen komen voor op het einde van een rij. De volumes tonen een gelijkaardig gabariet en werden vaak op dezelfde manier afgewerkt; het geeft een herkenbaarheid en identiteit aan de omgeving. Ze tellen maximaal twee bouwlagen en worden afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel toont een ééngesinswoning in gesloten bouworde van twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak.

De aanvraag voorziet in het verbouwen van de bestaande woning.

De bestaande aangebouwde bijgebouwen (een keuken (steen) en een overdekte koer (glas)) zullen worden afgebroken. In de plaats wordt een nieuw volume gezien (keuken en eetkamer).

De bestaande achtergevel wordt open gewerkt om een kwalitatieve koppeling te kunnen maken met het hoofdvolume.

Het nieuwe volume meet 6,50m breed (even breed als het perceel) en haalt een eigen bouwdiepte van maximaal 5,10m. Het wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijst haalt een hoogte van 3,43m (gemeten vanaf de vloerplas).

Het nieuwe aangebouwde bijgebouw krijgt een afwerking in hout en toont accenten in (zicht)beton. Het buitenschrijnwerk krijgt een grijze kleur.

In het hoofdvolume zijn de verbouwingswerken eerder beperkt; het volume wordt aan de binnenkant geïsoleerd en hier en daar verdwijnen bestaande muren en verschijnen nieuwe ruimtes om het herschikken van het interne programma vorm te kunnen geven.

In de voorgevel wordt het bestaande buitenschrijnwerk vervangen door een buitenschrijnwerk met een grijze kleur. In het voorste dakvlak wijzigt een klein dakvlakraam in oppervlakte en worden twee nieuwe dakvlakramen geplaatst. Een bestaande schouw verdwijnt.

De achtergevel wordt in hout gezien. Ook hier wijzigt het schrijnwerk.

In het achterste dakvlak verschijnt een dakvlakraam.

Achter de woning wordt de bestaande verharding weggebroken. In de plaats wordt een nieuwe terras gezien. De verharde oppervlakte (materialen niet aangegeven), meet 4,58m breed en is vermoedelijk 3,0m breed.

#### 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 11/03/2021.. 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 verbouwt een bestaande woning in het centrum van Zottegem en frist het volume daarbij op.
- De impact voor het straatbeeld is beperkt; in de voorgevel wordt enkel het schijnwerk vervangen, worden enkele dakvlakramen geplaatst en verdwijnt een schouw. Het uniforme straatbeeld wordt dan ook niet gewijzigd.
- Het nieuwe volume richt zich naar haar context; de bouwdiepte breidt slechts een weinig uit ten opzichte van het bestaande en stijgt niet boven de nok van een aanpalend bijgebouw uit.
- Het terras is redelijk in verhouding tot de tuinzone.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

#### Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.
- Het rioleringsplan toont geen septische put. Een septische put aanleggen is in principe verplicht in Zottegem. Uitzonderlijk wordt van dit principe afgeweken indien het aanleggen van een septische put niet haalbaar is.
- De werken voorzien in het aanleggen van tracés voor regenwater en grijs water (bad, douche, ...) doorheen de woning. In de achtertuin wordt een regenwaterput gestoken. De aard en omvang van de werken laten het plaatsen van een septische put toe.
- Het perceel is gelegen in een centraal gebied volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM).

#### 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 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 overloop van de regenwaterput en de afvoer van het afvalwater 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;
- 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;
- De nodige voorzorgen te nemen qua stabiliteit en een bouwfysisch verantwoorde bescherming van de vrijgekomen mandelige muren;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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



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

## **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: 2020/404/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020173715.

### **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: 2020/404/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020173715.

OMV-Nummer: OMV\_2020173715.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 17-12-2020, werd ontvangen op 18-12-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18-02-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Vierwegenstraat 19, 9620 Erwetegem (Zottegem), en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM) Sie A nr(s)0922 D

Het betreft bezetten van de voor en zijgevels met bepleistering.

### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De bestaande woning is van het type HOB, dicht tegen de rechter perceelsgrens ingeplant.

De aanvraag voorziet het plaatsen van isolatie en crepi op de voor- en zijgevel.

Rechts bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning (1 bouwlaag + hellend dak), dieper naar achter ingeplant; links bevindt zich een oudere woning, dwars op straat georiënteerd (1 bouwlaag + hellend dak), in een landelijk woonlint buiten de dorpskern. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen, overwegend vrijstaand of halfopen, met 1 à 2 bouwlagen onder hellende bedaking.

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

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

### Externe adviezen:

- De afdeling waterbeleid bracht op 4 maart 2021 advies uit. Dit advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 4 maart 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 voorziet de plaatsing van isolatie van 16cm en als afwerking 13cm siliconenpleister. Dus een totale afwerking van 29cm. Vermoedelijk zit hier een tikfout in geslopen bij de dikte van de siliconenpleister (dit is normaliter maar enkele mm). De bestaande facadesteen is slechts 1 steen voorbij de achtergevel gemetst. Vermits men hier moet op aansluiten en de normale lengte van een facadesteen 19cm is kan men onmogelijk het voorziene uitvoeren en zal dit dus inderdaad over een schrijffout gaan. De totale afwerkingsdikte van de zijgevel zal dus niet voorbij de bestaande facadesteen van de achtergevel mogen komen.
- Aan de overkant van de straat is reeds een gelijkaardige afwerking van de gevels gedaan.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

#### Watertoets

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

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED] voor het bezetten van de voor en zijgevels met bepleistering 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 met uitzondering van de opgegeven maten; de totale afwerkingslaag (isolatie + siliconenpleister) mag maximaal 19cm bedragen en moet aansluiten op de bestaande facadesteen aan de achtergevel.

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. Weigering omgevingsvergunning – SH –** [REDACTED]

### **Bevoegdheid**

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

### **Wetten en reglementen**

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

- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen.

## Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/36/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021013048.

## Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/36/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021013048.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 26-01-2021, werd ontvangen op 27-01-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25-02-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Heilig Hartplein 34, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 1 AFD                      Sie A                      nr(s)0944                      D 2

Het betreft verbouwen van een meergezinswoning.

## Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet in het verbouwen binnen bestaand volume van een bestaand kantoorgebouw met 3 bouwlagen + dakverdieping tot appartementsgebouw met 7 appartementen. De buitengevels worden geïsoleerd en van een nieuwe gevelafwerking (lichtgrijze crépi/bruine steenstrips) voorzien.

Het gebouw bevindt zich in het centrum van Bevegem, alwaar zich aan het Heilig Hartplein verschillende gelijkaardige meergezinswoningen bevinden van 3 à 4 bouwlagen + dakuitbouwen/dakverdieping. In de omgeving komen anderzijds ook eengezinswoningen voor (Acacialaan).

Rechts aanpalend bevindt zich een hoekgebouw met 3 bouwlagen + dakverdieping (eveneens voormalig kantoorgebouw).

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

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- Het gebouw werd (net als het naburige pand nr. 35) oorspronkelijk in 1973 vergund als appartementsgebouw (ref. 178/73) met bijhorende bovengrondse parkeerplaatsen in open lucht, in de achtertuinstrook, bereikbaar via een gelijkgrondse doorrit door het gebouw, die tegelijk de ondergrondse parkeergelegenheid bij nr. 35 ontsloot. Beide gebouwen werden echter kort daarna in gebruik genomen als kantoorgebouw. Dergelijke functiewijziging was in die periode niet vergunningsplichtig, maar dit maakt wel dat de bestaande juridische toestand waarvan in huidige aanvraag vertrokken wordt, die van een kantoorgebouw is. Door hier nu opnieuw appartementen te voorzien, voert men m.a.w. wel een

vergunningsplichtige functiewijziging door. Deze functiewijziging werd echter niet vermeld in de huidige aanvraag.

#### Externe adviezen:

- De Brandweer werd op 25/02/21 om advies gevraagd. De adviesinstantie leverde op 21/03/21 een gunstig brandpreventieverslag af mits het naleven van de vermelde voorwaarden. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.
  - Aandacht moet worden besteed aan de opmerkingen onder:
    - §5.4.1 binnentrappenhuis;
    - §5.6 toegang lift op niveau -1

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 25/02/21 aangeschreven in het kader van het “onderzoek scheidingsmuren”.
- Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het betrokken gebouw is steeds in gebruik geweest als kantoorgebouw. Gelet op de aanwezigheid van verschillende bestaande meergezinswoningen aan het Heilig Hartplein en de centrale ligging, op wandelafstand van het station zijn meergezinswoningen in deze omgeving in principe ruimtelijk verantwoord en in overeenstemming met de bebouwde omgeving. Het beantwoordt tevens aan de huidige nood aan woonverdichting op centrale locaties met voldoende voorzieningen, ter vrijwaring van open ruimte elders.
- Aan het globale volume van het gebouw wordt niet of nauwelijks gewijzigd; de werken aan de buitenzijde beperken zich tot het aanbrengen van isolatie en een nieuwe gevelbekleding (gelijkvloers bruine steenstrips en op de 1e en 2e verdieping lichtgrijze crépi. Vormgeving en materiaalgebruik blijven aldus in overeenstemming met de omgeving. De isolatielaag komt het leefklimaat van de betrokken woongelegenheden ten goede en maakt het gebouw energie-efficiënter, conform de hedendaagse normen op dat vlak.
- Er worden 7 woonentiteiten voorzien die elk voldoende ruim en leefbaar geacht worden; ze beschikken over een extra bergruimte op kelderniveau en over een gemeenschappelijke fietsenberging (ca. 14 plaatsen) op gelijkvloers niveau.
- De toekomstige inrichting/gebruik van de achter het gebouw gelegen oppervlakte (in het verleden volledig verhard) is onduidelijk.
- Er is geen parkeergelegenheid voor wagens op eigen terrein; dit is op een dergelijk ingesloten hoekperceel fysiek ook quasi onmogelijk, tenzij men op het gelijkvloers een opeenvolging van garagepoorten creëert, hetgeen enerzijds een onwenselijk straatbeeld zou opleveren en anderzijds ook verhindert dat nog op straat kan geparkeerd worden (waardoor m.a.w. bijna evenveel publieke parkeerplaatsen verloren gaan).
- Een vroegere doorrit bij nr. 34 naar de achtertuintrook van 34 en 35 leidde naar een aantal parkeerplaatsen in die (quasi volledig verharde) achtertuintrook en tevens naar een aantal ondergrondse parkeerplaatsen op kelderniveau van nr. 35. Door het dichtmaken van deze doorrit zijn deze parkeerplaatsen helaas onbruikbaar geworden.
- Het quasi volledig afwentelen van de parkeerbehoefte van 7 woongelegenheden (en hun bezoekers) op het openbaar domein is in deze context, waarbij dit openbaar domein reeds

onder zware parkeerdruk staat, moeilijk te verantwoorden. De gemeentelijke parkeerverordening laat toe dat, in geval het voorzien van parkeergelegenheid op eigen perceel om één of andere reden niet mogelijk is, dit eventueel kan vervangen worden door (private) parkeergelegenheid elders, binnen een afstand van 400 m t.o.v. betrokken pand, doch in huidige aanvraag wordt op dit vlak niets voorgesteld. Het louter 'afkopen' van de ontbrekende parkeerplaatsen door betaling van een éénmalige belasting (5.000 € per plaats) is ook nog een theoretische mogelijkheid, die echter geen soelaas brengt voor de problematiek op het terrein en bijgevolg niet te verkiezen is. De aanvraag dreigt bijgevolg tot bijkomende parkeerproblemen te leiden. De aanvraag dient om deze reden geweigerd te worden.

- Een gelijkaardige aanvraag m.b.t. Heilig Hartplein 35 werd onlangs ook (om dezelfde reden) door het College geweigerd (OMV\_2020157401; weigering d.d. 29/03/2021).
- Het ontwerp schaadt aldus het karakter en het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt daardoor de goede plaatselijke ordening 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. De bestaande bebouwde/verharde oppervlakte wordt niet gewijzigd.

#### MER-toets

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

#### Toegankelijkheidstoets

- Het is onduidelijk of de aanvraag voldoet aan de geldende normen inzake toegankelijkheid.

#### Conclusie:

Ongunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen weigert de omgevingsvergunning van [REDACTED]

[REDACTED] voor het verbouwen van een meergezinswoning.

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

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

Bevoegdheid

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

### Wetten en reglementen

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

### Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/55/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021018402.

### Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/55/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021018402.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 08-02-2021, werd ontvangen op 10-02-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10-03-2021.

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

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)      Sie A      nr(s)0607      S 2

Het betreft bouwen van een garage-hobbyruimte.

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 het bebouwde centrum van Zottegem.

In de onmiddellijke omgeving ligt de nadruk op 'wonen' – andere functies komen eigenlijk niet voor.

De volumes werden zowel in open, halfopen als in gesloten bouworde opgericht en tellen maximaal twee bouwlagen. Ze worden globaal afgewerkt met een hellend dak.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een garage/ hobbyruimte/ bergruimte. Op het perceel zal een bestaande garage afgebroken worden en zal een container verwijderd worden.

Het nieuwe volume bevindt zich tegen de (vermoedelijke) linkse en achterste perceelsgrens, start van aan de achtergevel van de bestaande woning en meet maximaal 13,09m diep op 4,65m breed. Het volume wordt afgewerkt met een (licht) hellend dak (dat verwijst naar het dak van de woning). De kroonlijst bereikt een hoogte van 3,90m ter hoogte van de linker perceelsgrens en een hoogte van 4,12m naar het eigen perceel toe. De nok bereikt een hoogte van 4,93m (maten steeds genomen ten opzichte van de vloerplaat van het volume).

Onder een deel van het bijgebouw wordt een kelder gezien.

De constructie wordt afgewerkt in dezelfde zin als de woning; op de gevels wordt een witte sierpleister gezien. Op het dak komen 'geprofileerde dakpanelen' in een donkere kleur te liggen.

Het buitenschrijnwerk krijgt een grijze kleur.

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

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (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 11/03/2021 aangeschreven in het kader van het "onderzoek scheidingsmuren".
- Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.
- De aanpalenden links, achteraan en schuin links achteraan hebben de plannen gezien en hebben 'voor akkoord' getekend.

#### Openbaar onderzoek:

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

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag voorziet in de bouwen van een garage; hobbyruimte en bergruimte in de tuinzone. Het volume raakt zowel de linker- als de achterste perceelsgrens.
- Het volume is vrij groot (60,66m<sup>2</sup>) maar combineert na de werken de bestaande garage en een bestaande stockageruimte (container). Deze constructies zullen worden afgebroken en weggenomen.
- Door het combineren van de volumes kan een versnippering en verdere verharding in de achtertuin (vermoedelijk) vermeden worden.

- De kroonlijst van het bijgebouw is hoger dan wat als 'courant' beschouwd wordt. Die hoogte wordt gecombineerd met een inplanting op de perceelsgrens.
- Een en ander kan in perspectief geplaatst worden met de (vrij hoge) volumes die tot tegen de achterste perceelsgrens werden opgetrokken, maar staat in contrast met het links aanpalende perceel.
- Gelet op de oriëntatie van het perceel kan toch wel enige hinder (schaduw) ingeschat worden.
- Het aanvraagdossier verdedigt de gekozen kroon- en noklijsthoogte nergens in het licht van het gebruik van de constructies. Beide hoogtes verwijzen vermoedelijk wel naar de woning op het perceel...
- Door het overnemen van de hoogtes van de woning verdwijnt het onderscheid 'hoofdvolume'/'nevenvolume' op het perceel. Dat onderscheid valt bijna steeds op bij de percelen in de onmiddellijke (en ruimere) omgeving.
- Beide volumes bereiken een aanzienlijke gezamenlijke bouwdiepte (bouwdiepte neemt met 12,80m toe), samen meer dan 23,0m. Een dergelijke opbouw valt nergens in de omgeving op.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening in het gedrang.
- Het aanpassen van het volume (bijvoorbeeld aanpassen van de kroonlijsthoogte en nokhoogte) doet teveel nieuwe vragen rijzen... Een eenvoudige voorwaarde opleggen lijkt dan ook onvoldoende. Een nieuw, afgewogen ontwerp dringt zich op.
- Voorliggend voorstel draagt een grote precedentswaarde in zich.

#### 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:

Ongunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen weigert de omgevingsvergunning van [REDACTED]  
[REDACTED] voor het bouwen van een garage-hobbyruimte.

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

#### **STANDPLAATSEN (VERPACHTINGEN, AANBESTEDINGEN)**

##### **28. Rode Kruis. Stickeractie. Standplaats.**

Het College verleent Rode Kruis, afdeling Zottegem, p.a. [REDACTED]  
[REDACTED], een standplaats op de parking Bevegemse Vijvers op donderdag 22 en vrijdag 23 april 2021 en op de Markt op zaterdag 24 april 2021 voor het organiseren van een stickerverkoop.

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

Koen Codron  
algemeen directeur

Jenne De Potter  
burgemeester-voorzitter