

## **COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**

### **VERGADERING VAN 3 MEI 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:**

Evelien De Both, schepen, afwezig voor agendapunt 14  
Brecht Cassiman, schepen, afwezig voor agendapunt 31.

Het verslag van de vorige zitting wordt na lezing goedgekeurd.

---

## **CULTUUR**

### **1. Organisatie tentoonstelling KIVT Ridderzaal pinksterweekend 2021.**

#### **Bevoegdheid**

Artikel 56, §2 van het Decreet Lokaal Bestuur.

#### **Wetten en reglementen**

Ministerieel Besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken.

Het Ministerieel besluit van 27 april 2021 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken.

#### **Verwijzingsdocumenten**

Sectorgids musea - <https://faro.be/publicaties/sectorgids-musea-vademecum-met-aanbevelingen-bij-de-basiswerking-van-musea-een>

Sectorgids bibliotheken - <https://www.vvbad.be/vvbad-werking/professionalisering/beroepscode-competenties/sectorgids-voor-de-informatiesector>

#### **Verantwoording**

Elk jaar organiseert het KIVT zijn jaarlijkse tentoonstelling in de Ridderzaal van het kasteel van Egmont tijdens de pinksterenkermis. Omwille van de Corona pandemie kon dit vorig jaar niet

doorgaan. Gezien de versoepelingen vanaf 8 mei wil KIVT graag onder strikte Corona maatregelen haar tentoonstelling opnieuw presenteren op volgende data:

- Zaterdag 22 mei vanaf 15u tot 20u
- Zondag 23 mei vanaf 15u tot 19u
- Maandag 24 mei vanaf 15u tot 18u

Een groot deel van de beoogde doelgroep (senioren) werd (deels) gevaccineerd wat de kans op besmettingen verkleint.

Te nemen maatregelen vanuit KIVT:

- Men voorziet in permanentie tijdens de uren
- Men registreert de aanwezigen
- Men hanteert de basismaatregelen
  - Handgel voorzien
  - Verplicht mondmasker
  - Minimum afstand respecteren van 1.5m (vervalt in privébubble)
- Bezoek individueel of maximum binnen een privébubble (= gezinsbubble + 1 duurzaam nauw contact); er mag niet meer dan 1 privébubble tegelijk de tentoonstelling bezoeken
- Maximale spreiding van de bezoekers
- Gescheiden van bezoekersstroom van de bib (de ingang van de bib wordt verplaatst naar het terras)
- De ruimte wordt maximaal verlucht (deuren open)

Extra maatregelen buiten:

- Samenscholingen vermijden
- Maximum 10 personen per groepsbubble
- Een drankje aanbieden enkel toegelaten in afhaalformule (afhaal in bekers aan een tafel)

## Stemmen

Met algemene stemmen

## BESLIST:

Artikel 1. De tentoonstelling van KIVT op 22, 23 en 24 mei 2021 te laten doorgaan in de Ridderzaal van het kasteel van Egmont onder strikte voorwaarden van het toepassen van de Coronamaatregelen:

Maatregelen binnen:

- Voorzien in permanentie tijdens de uren
- Registratie van de aanwezigen
- Hanteren van de basismaatregelen
  - Handgel voorzien
  - Verplicht mondmasker
  - Minimum afstand respecteren van 1.5m (vervalt in privébubble)
- Bezoek individueel of maximum binnen een privébubble (= gezinsbubble + 1 duurzaam nauw contact); er mag niet meer dan 1 privébubble tegelijk de tentoonstelling bezoeken
- Maximale spreiding van de bezoekers

- Gescheiden van bezoekersstroom van de bib (de ingang van de bib wordt verplaatst naar het terras)
- De ruimte maximaal verluchten (deuren open)

Extra maatregelen buiten:

- Samenscholingen vermijden
- Maximum 10 personen per groepsbubbel
- Een drankje aanbieden enkel toegelaten in afhaalformule (afhaal in bekers aan een tafel)

## **OPENBARE WERKEN EN WEDEROPBOUW**

### **2. Omgevingswerken woonwijk "Tramstatie" - fase3. Goedkeuring voorlopige oplevering werken.**

#### **Bevoegdheid**

Artikel 56 §2 van het Decreet Lokaal Bestuur.

#### **Wetten en reglementen**

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

De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

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

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

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren.

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

#### **Verwijzingsdocumenten**

Proces-verbaal van voorlopige oplevering werken.

#### **Verantwoording**

De bvba Pevenage en Zoon, Elenestraat 75 te 9620 Zottegem heeft in opdracht van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Afdeling Projectrealisatie, Havenlaan 88 bus 94 te 1000 Brussel de omgevingswerken uitgevoerd aan de woonwijk "Tramstatie" – fase 3.

Op 23 april 2021 zijn de werken in voorlopige staat van oplevering gesteld.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

Artikel 1. De werken voor het uitvoeren van de omgevingswerken aan de woonwijk "Tramstatie" – fase 3 worden voorlopig opgeleverd.

## **ECONOMIE, MIDDENSTAND, FINANCIËN**

### **3. Aanvragen terrasuitbreidingen horeca. Aanpassing collegebesluit van 19 april 2021.**

#### **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 allerlei 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 federale regering besliste op vrijdag 23 april om het sluitingsuur van de terrassen vast te leggen op 22.00 uur. Het collegebesluit van 19 april dient dan ook in die zin aangepast te worden.

De openingsuren van de terrassen worden als volgt vastgesteld: elke dag conform het einduur dat door de federale overheid wordt gehanteerd. Met een maximum einduur (indien de federale regels zouden wegvallen):

Maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, zondag : tot 22.00 uur

Vrijdag : tot 23.00 uur

Zaterdag : tot 01.00 uur

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

Er wordt geen belasting 'plaatsen terras' geïnd.

Dit besluit loopt tot 31 oktober 2021..

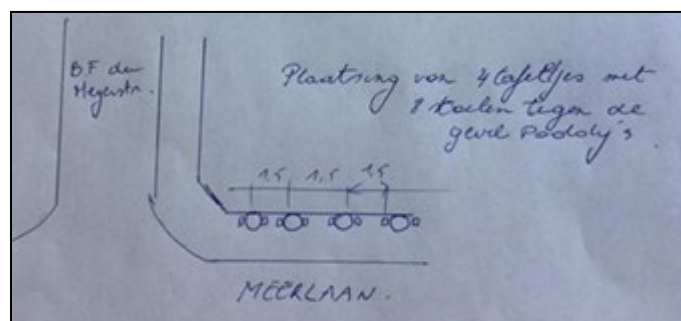
## Stemmen

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.

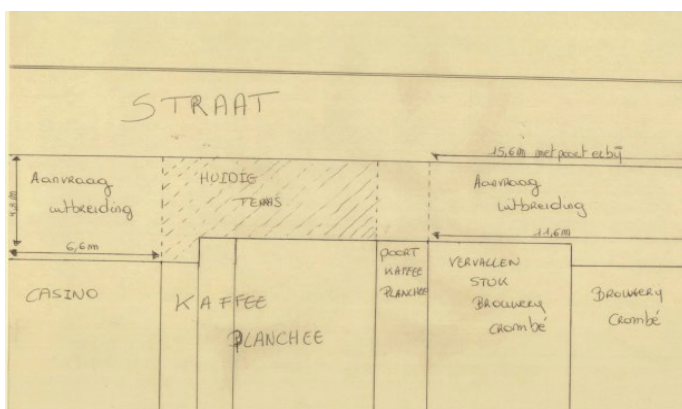


§2. 't Goe leven, Heldenlaan 59. Er wordt toelating verleend voor de inname van 2 parkeerplaatsen op de parkeerstrook langs de Laurens De Metsstraat (2 tafels) en op de middenstrook in de Heldenlaan onder de bomen (3 tafels). In de Laurens De Metsstraat zijn de parkeerplaatsen niet

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.

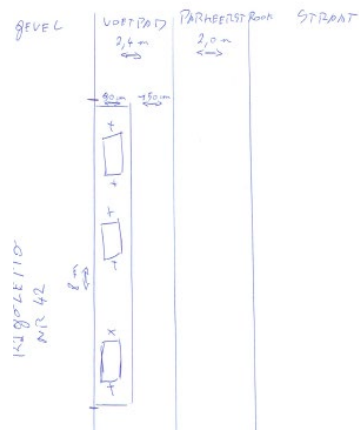


§4. Rigoletto, Heldenlaan 42/2: toestemming voor het plaatsen van bijkomende tafels en stoelen op de stoep. Een doorgang van 1,50 m dient gegarandeerd te worden. Bijgevolg mogen er geen stoelen

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.



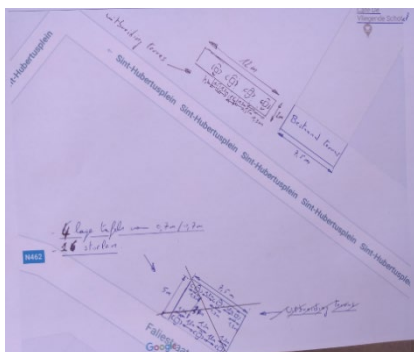
PLAN VOOR ANDERE DAGEN VAN 11m TOT 12m  
+ DINSDAG VAN 14m TOT 17m  
3 TAFELS & 6 STOELEN OP 7,2 m<sup>2</sup>



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

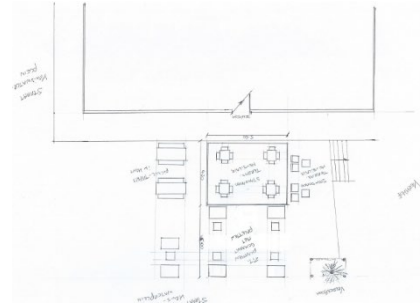


§6. Café De Vliegende Schotel, Sint-Hubertusplein: toelating om 2 parkeerplaatsen in te nemen. Het terras mag niet breder zijn dan de afgebakende parkeerplaatsen. Het voetpad moet ten allen tijde toegankelijk blijven. De garage van de woning Sint-Hubertusplein 12 moet toegankelijk blijven en de zichtbaarheid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

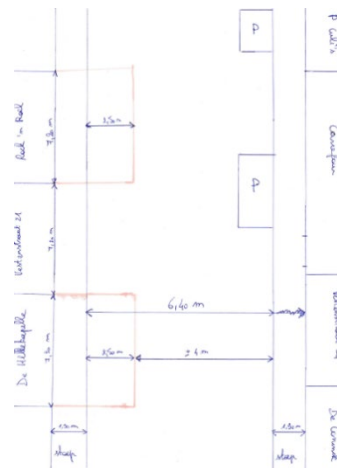
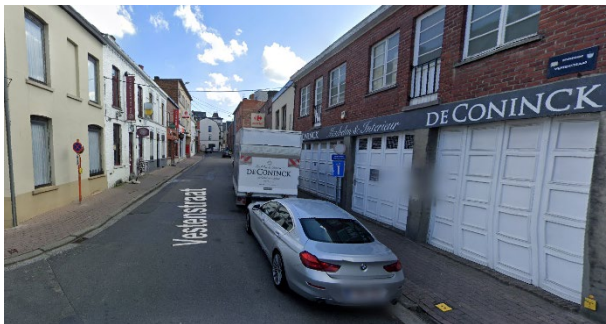




§8. Cocoon, Kazernestraat: toelating om maximum 2 parkeerplaatsen in te nemen voor de gevels van Kazernestraat 16 en 18. Het terras dient te worden ingericht binnen de afbakening (breedte) van de huidige parkeerplaatsen. De toegangen van de woningen en het voetpad moeten toegankelijk blijven.

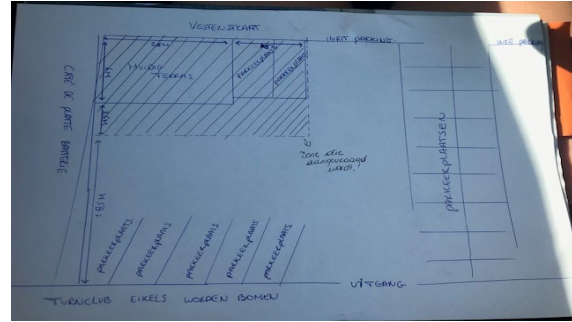


§9. Hellekappelle en Rock & Roel, Vestenstraat: toelating om terras uit te breiden op de openbare weg. Er zal parkeerverbod voorzien worden voor de 2 parkeerplaatsen elke dag vanaf 16 uur zodat de bevoorrading van de winkels niet in het gedrang komt. Het terras dient dagelijks afgebroken te worden. Het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

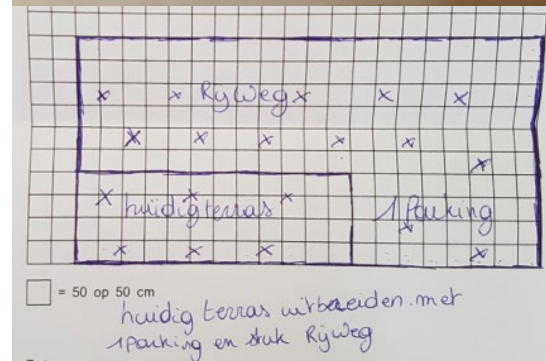
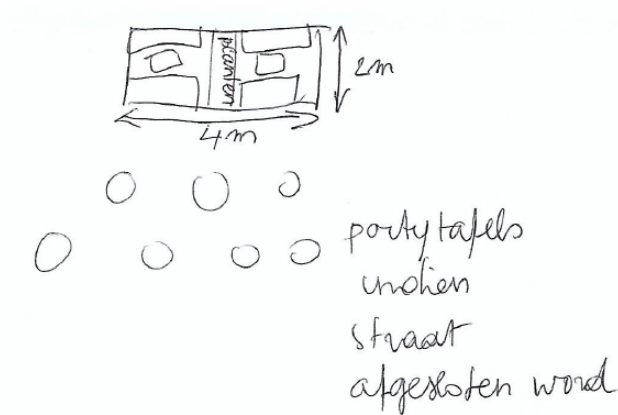
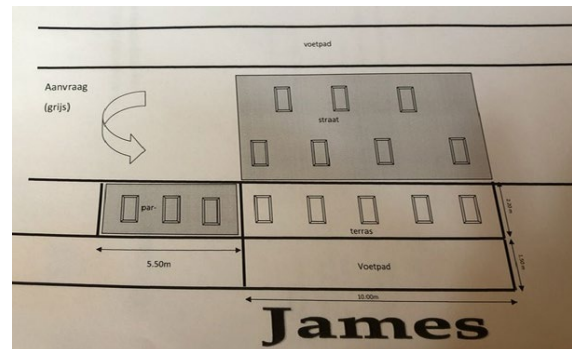


§10. Café De Platte Batterie, Vestenstraat 31: toelating om maximaal 2 parkeerplaatsen in te nemen aan de in- en uitrit van de openbare parking. Dit terras dient wel afgebakend te worden.

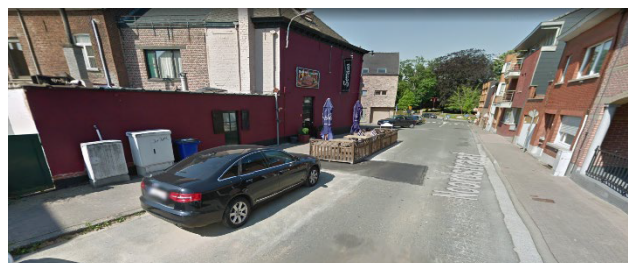
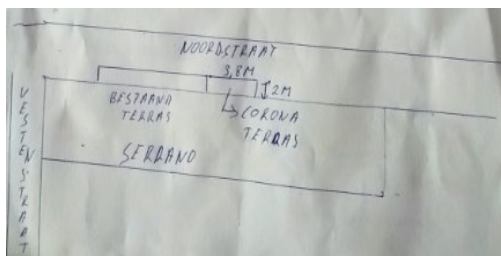




§11. Café James, Bistro L' Amuse, Chez Laurent, Arthur Scheerisstraat: Toelating om 4 parkeerplaatsen in te nemen (2 links en 2 rechts van de terrassen). De inname van de parkeerplaatsen enkel op vrijdag van 18 tot 23.00 uur, zaterdag van 18.00 uur tot 00.30 uur en zondag van 14 uur tot 22.00 uur. De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

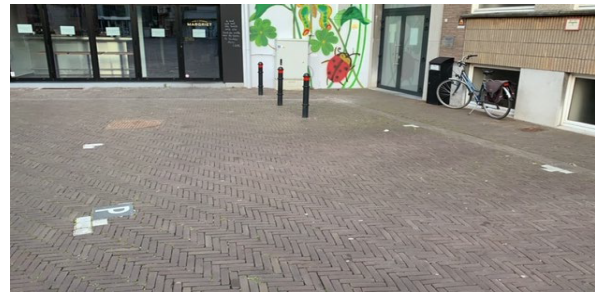
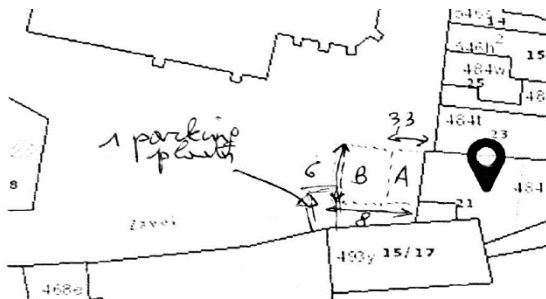


§12. Restaurant Serrano, Vestenstraat: toelating om 1 parkeerplaats in te nemen in de Noordstraat.

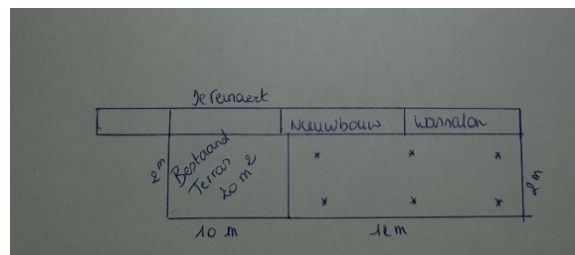
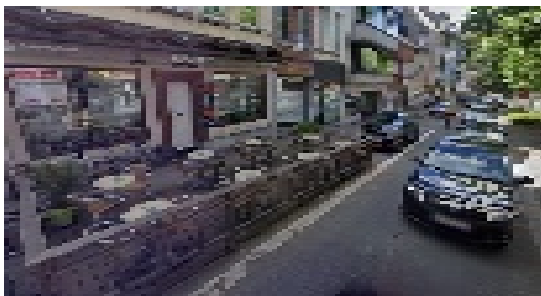




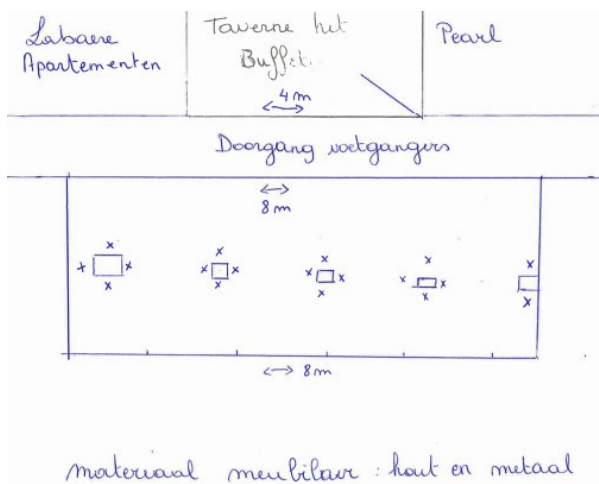
§13. Margriet, Zavel: toelating om 2 parkeerplaatsen in te nemen. Het terras mag niet breder zijn dan de afgebakende parkeerplaatsen en mag de fictieve lijn van de paaltjes niet overschrijden.



§14. Café Reinaert, Heldenlaan 56: toelating om hun terras uit te breiden voor de aanpalende woning Heldenlaan 54



§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: elke dag conform het einduur dat door de federale overheid wordt gehanteerd. Met een maximum einduur (indien de federale regels zouden wegvallen):

Maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, zondag : tot 22.00 uur

Vrijdag : tot 23.00 uur

Zaterdag : tot 01.00 uur

Artikel 4: De terrassen dienen sfeervol aangekleed te worden.

#### **4. Vergunningen terrasuitbreiding nav corona deel 3.**

##### **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**

Aanvraag 't Goe leven, Heldenlaan 25 april 2021.

Aanvraag Hellekapelle, Vestenstraat van 27 april 2021

Adviezen politie.

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

Collegebesluit 19 april 2021: vergunningen terrasuitbreidingen nav corona deel 1.

### **Verantwoording**

Ingevolge de federale maatregelen met het oog op het indijken van het coronavirus, zijn horeca-uitbaters verplichtt allerlei 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.

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 8 mei 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. café 't Goe Leven, Heldenlaan: de toelating voor de inname van 2 parkeerplaatsen in de Laurens De Metsstraat verleend door het college van 19 april 2021 wordt ingetrokken. De inname van 2 parkeerplaatsen in de Heldenlaan wordt toegestaan maar niet op marktdagen.

§2. Hellekappelle, Vestenstraat: er wordt geen toelating verleend voor het overkappen van het voetpad.

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: elke dag conform het einduur dat door de federale overheid wordt gehanteerd. Met een maximum einduur (indien de federale regels zouden wegvallen):

Maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, zondag : tot 22.00 uur

Vrijdag : tot 23.00 uur

Zaterdag : tot 01.00 uur

Artikel 4: De terrassen dienen sfeervol aangekleed.

## **CONTRACTEN, BESTELBONS**

### **5. Goedkeuren bestelbons.**

Het College keurt de bestelbons nrs. 2021/775 tot en met 2021/823 goed.

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

### **6. Bezwaar op belasting verspreiding reclamedrukwerk, aanslagjaar 2019.**

#### **Bevoegdheid**

Artikel 56, §1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

#### **Wetten en reglementen**

Gelet op artikel 170, §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

Het belastingreglement op de verspreiding van reclamedrukwerk met handelskarakter en gelijkgestelde producten van de stad Zottegem de dato 16 december 2013.

#### **Verwijzingsdocumenten**

Het aangifteformulier voor aanslagjaar 2019, ondertekend op 27 december 2019;

Het aanslagbiljet met artikel 029000619, uitvoerbaar verklaard op 27 januari 2020, in hoofde [REDACTED], voor het aanslagjaar 2019;

Het bezwaar, ingediend door [REDACTED], voor [REDACTED] van 11 mei 2020, ontvangen op 13 mei 2020;

De ontvangstmelding dd. 25 juni 2020 van het bezwaarschrift dd. 11 mei 2020;

#### **Verantwoording**

De bezwaarindiener, [REDACTED] met maatschappelijke zetel te [REDACTED], heeft per aangetekend schrijven van 11 mei 2020 bezwaar ingediend bij het college van Burgemeester en Schepenen tegen de belasting op de verspreiding van reclamedrukwerk met handelskarakter en gelijkgestelde producten, gekend onder het kohierartikel 029000619, uitvoerbaar verklaard op 27 januari 2020, op naam van [REDACTED], ten belope van [REDACTED] voor het aanslagjaar 2019.

Er wordt voorgesteld om het bezwaarschrift dd. 11 mei 2020 ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren.

Het bezwaarschrift dd. 11 mei 2020 voldoet aan alle vormvereisten en is bijgevolg ontvankelijk.

Het dossier is onderzocht en daaruit blijkt dat de argumentatie van de bezwaarindiener niet kan aanvaard worden.

- *Overwegende dat [REDACTED] meent dat de Stad Zottegem in gebreke blijft om aan te tonen dat het betwiste belastingreglement werd gepubliceerd;*

Het betrokken belastingreglement werd wel degelijk bekendgemaakt en trad wel degelijk in werking. Daarenboven is het betrokken belastingreglement tevens raadpleegbaar op de gemeentelijke website, zoals voorzien in artikel 186 van het Gemeentedecreet.

- *Overwegende dat [REDACTED] meent dat de Stad Zottegem in gebreke blijft om aan te tonen dat het betwiste belastingreglement wel degelijk op de begroting van de gemeente werd ingeschreven en dat het eenjarigheidsbeginsel is geschonden;*

Luidens artikel 171 van de Grondwet geldt het fiscale eenjarigheidsbeginsel slechts voor de belastingen van de Staat, de gemeenschappen en de gewesten. Voor gemeenten en provincies bestaat er géén expliciet grondwettelijk fiscaal eenjarigheidsbeginsel, enkel een begrotingstechnisch eenjarigheidsbeginsel. Dit houdt in dat de gemeentelijke overheid jaarlijks het budget van het dienstjaar moet goedkeuren, waarmee dan ook de toestemming wordt gegeven om uitgaven te doen en (belasting)ontvangsten te verkrijgen.

*In casu* werd het budget voor dienstjaar 2019 goedgekeurd tijdens de zitting van de gemeenteraad van 17 december 2018. Daar de betrokken inkomsten wel degelijk zijn opgenomen in de begroting en de goedkeuring van de begroting voor het aanslagjaar 2019, is de Stad Zottegem dan ook gemachtigd om de betrokken inkomsten te innen.

- *Overwegende dat [REDACTED] meent dat de Stad Zottegem de belastingaangifte van [REDACTED] zou miskend hebben;*

Ten onrechte meent [REDACTED] dat de bestreden aanslag onregelmatig zou zijn gevestigd gezien de belastingaangifte van [REDACTED] zou zijn miskend.

De stad heeft wel degelijk rekening gehouden met de door de bezwaarindiener ingediende aangifte dd. 27 december 2019. Het aanslagbiljet werd eveneens correct verstuurd aan de uitgever, m.n. [REDACTED]

- *Overwegende dat [REDACTED] meent dat de verdeelde reclamebladen voldoen aan de vereiste voorwaarden om aanzien te worden als zijnde deel uitmaken van de gratis regionale pers;*

Artikel 5 van het betrokken belastingreglement voorziet in een vrijstelling van belasting indien de bedrukte oppervlakte van het drukwerk voor 50% of meer ingenomen wordt door tekst en/of afbeelding zonder handelskarakter.

Er wordt door [REDACTED] niet aangetoond dat de betrokken reclamebladen in aanmerking zouden komen om te genieten van deze vrijstelling opgenomen in artikel 5 van het belastingreglement. Nochtans draagt [REDACTED] hiervan de bewijslast.

In artikel 2 van het belastingreglement wordt de definitie vastgesteld voor drukwerk met handelskarakter. *In casu* betreffen de belaste reclamebladen wel degelijk drukwerk met handelskarakter gezien zij ertoe strekken om bekendheid te geven aan commerciële activiteiten, handelszaken en merknamen en erop gericht zijn de potentiële klanten er toe te bewegen gebruik te maken van de diensten en/of producten van de adverteerder tegen betaling.



De betrokken reclamefolders voldoen geenszins aan de gestelde voormelde voorwaarde voor vrijstelling van belasting cfr. artikel 5.

Gezien de reclame gevoerd werd cfr. artikel 4, laatste streep, van het belastingreglement voor een handelszaak gevestigd te Zottegem, werd een vermindering t.b.v. 50 % toegekend.

Bijgevolg werd de bestreden aanslag terecht ingekohierd conform de bepalingen van het betrokken belastingreglement.

- *Overwegende dat [REDACTED] beweert dat de vaststellingen in verband met de aangifte niet gebeuren door een bevoegd persoon;*

Wederom dient te worden benadrukt dat de stad wel degelijk rekening heeft gehouden met de door de bezwaarindiener ingediende aangifte dd. 27 december 2019, waardoor dit middel grondslag mist.

Er kan bijgevolg worden besloten dat de huidige aanslag terecht werd gevestigd. Het bezwaarschrift dd. 11 mei 2020 dient bijgevolg als ongegrond te worden beschouwd.

## Stemmen

Met algemene stemmen

## BESLIST:

Artikel 1. Om het bezwaar dd. 11 mei 2020 tegen de belasting op de verspreiding van reclamdrukwerk met handelskarakter en gelijkgestelde producten, gekend onder het kohierartikel 029000619, voor het aanslagjaar 2019, op naam van [REDACTED] ongegrond te verklaren. De belasting op de verspreiding van reclamdrukwerk met handelskarakter en gelijkgestelde producten blijft verschuldigd en dient door de belastingplichtige binnen de wettelijke termijn te worden voldaan.

Artikel 2. Tegen deze beslissing kan beroep worden aangetekend bij de Rechtbank van Eerste Aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent te 9000 GENT, Opgeëistenlaan 401A binnen een termijn van drie maanden vanaf de kennisgeving van deze beslissing.

Artikel 3. Afschrift van dit collegebesluit toe te sturen aan de bezwaarindiener, diens raadsman en de financieel directeur van het stadsbestuur.

## **7. Bezwaar op belasting verspreiding reclamdrukwerk, aanslagjaar 2020.**

### Bevoegdheid

Artikel 56, §1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

### Wetten en reglementen

Gelet op artikel 170, §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

Het belastingreglement op de verspreiding van reclamedrukwerk met handelskarakter en gelijkgestelde producten van de stad Zottegem de dato 16 december 2019.

#### Verwijzingsdocumenten

Het aangifteformulier voor aanslagjaar 2020, m.b.t. de verspreiding op 13 januari 2020, ondertekend op 24 februari 2020;

Het aangifteformulier voor aanslagjaar 2020, m.b.t. de verspreiding op 27 januari 2020, ondertekend op 24 februari 2020;

Het aanslagbiljet met artikel 020000043, uitvoerbaar verklaard op 2 maart 2020, in hoofde van [REDACTED], voor het aanslagjaar 2020;

Het bezwaar, ingediend door [REDACTED], voor [REDACTED] van 29 mei 2020, ontvangen op 3 juni 2020;

De ontvangstmelding dd. 25 juni 2020 van het bezwaarschrift dd. 29 mei 2020;

#### Verantwoording

De bezwaarindiener, [REDACTED], met maatschappelijke zetel te [REDACTED] heeft per aangetekend schrijven van 29 mei 2020 bezwaar ingediend bij het college van Burgemeester en Schepenen tegen de belasting op de verspreiding van reclamedrukwerk met handelskarakter en gelijkgestelde producten, gekend onder het kohierartikel 020000043, uitvoerbaar verklaard op 2 maart 2020, op naam van [REDACTED], ten belope van [REDACTED] voor het aanslagjaar 2020.

Er wordt voorgesteld om het bezwaarschrift dd. 29 mei 2020 ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren.

Het bezwaarschrift dd. 29 mei 2020 voldoet aan alle vormvereisten en is bijgevolg ontvankelijk.

Het dossier is onderzocht en daaruit blijkt dat de argumentatie van de bezwaarindiener niet kan aanvaard worden.

- *Overwegende dat [REDACTED] meent dat de Stad Zottegem in gebreke blijft om aan te tonen dat het betwiste belastingreglement werd gepubliceerd;*

Volgens de bezwaarindiener blijft de Stad Zottegem in gebreke om aan te tonen dat het betwiste belastingreglement werd gepubliceerd. Bijgevolg meent zij dat de betwiste aanslag vernietigd moeten worden.

Artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen voorziet in de bekendmaking door middel van elektronische vermelding op de gemeentelijke website.

*In casu* werd het betrokken belastingreglement gepubliceerd op de gemeentelijke website op 23 december 2019 en kan het aldaar worden geraadpleegd.

← → ↻ 🏠 zottegem.be/over-zottegem-en-haar-bestuur/publicaties/reglementen/belastingen-en-retributies/actuele-belastingen.aspx


**STAD ZOTTEGEM**

[Aanvragen, meldingen en e-loket](#) | [Contactgegevens en openingsuren](#)  
[Publicaties](#)

Titel	Orgaan	Goedk.	Bekendm.	Document
Leegstaande gebouwen	Gemeenteraad	16 12 2019	23 12 2019	<a href="#">Download PDF</a>
Meldingsplichtige inrichtingen VLAREM	Gemeenteraad	16 12 2019	23 12 2019	<a href="#">Download PDF</a>
Milieubijdrage	Gemeenteraad	16 12 2019	23 12 2019	<a href="#">Download PDF</a>
Ontbreken parkeerplaatsen	Gemeenteraad	16 12 2019	23 12 2019	<a href="#">Download PDF</a>
Opcentiemen onroerende voorheffing	Gemeenteraad	16 12 2019	23 12 2019	<a href="#">Download PDF</a>
Personenbelasting	Gemeenteraad	16 12 2019	23 12 2019	<a href="#">Download PDF</a>
Plaatsen terrassen	Gemeenteraad	16 12 2019	23 12 2019	<a href="#">Download PDF</a>
Tweede verblijven	Gemeenteraad	16 12 2019	23 12 2019	<a href="#">Download PDF</a>
Verspreiding reclamdrukwerk	Gemeenteraad	16 12 2019	23 12 2019	<a href="#">Download PDF</a>

Aldus trad het betrokken belastingreglement wel degelijk in werking.

- *Overwegende dat [REDACTED] meent dat de Stad Zottegem in gebreke blijft om aan te tonen dat het betwiste belastingreglement wel degelijk op de begroting van de gemeente werd ingeschreven en dat het eenjarigheidsbeginsel is geschonden;*

Luidens artikel 171 van de Grondwet geldt het fiscale eenjarigheidsbeginsel slechts voor de belastingen van de Staat, de gemeenschappen en de gewesten. Voor gemeenten en provincies bestaat er géén expliciet grondwettelijk fiscaal eenjarigheidsbeginsel, enkel een begrotingstechnisch eenjarigheidsbeginsel.

Dit houdt in dat de gemeentelijke overheid jaarlijks het budget van het dienstjaar moet goedkeuren, waarmee dan ook de toestemming wordt gegeven om uitgaven te doen en (belasting)ontvangsten te verkrijgen.

*In casu* werd het budget voor dienstjaar 2020 goedgekeurd tijdens de zitting van de gemeenteraad van 16 december 2019. Daar de betrokken inkomsten wel degelijk zijn opgenomen in de begroting en de goedkeuring van de begroting voor het aanslagjaar 2020, is de Stad Zottegem dan ook gemachtigd om de betrokken inkomsten te innen.

- *Overwegende dat [REDACTED] meent dat de Stad Zottegem de belastingaangifte van [REDACTED] zou miskend hebben;*

Ten onrechte meent [REDACTED] dat de bestreden aanslag onregelmatig zou zijn gevestigd gezien de belastingaangifte van [REDACTED] zou zijn miskend.

De stad heeft wel degelijk rekening gehouden met de door de bezwaarindiener ingediende aangiftes dd. 24 februari 2020. Het aanslagbiljet werd eveneens correct verstuurd aan de uitgever, m.n. [REDACTED].

- *Overwegende dat [REDACTED] meent dat de verdeelde reclamebladen voldoen aan de vereiste voorwaarden om aanzien te worden als zijnde deel uitmaken van de gratis regionale pers;*

Artikel 5, eerste streep van het betrokken belastingreglement voorziet in een vrijstelling van belasting indien de bedrukte oppervlakte van het drukwerk voor 50% of meer ingenomen wordt door tekst en/of afbeelding zonder handelskarakter.

Er wordt door [REDACTED] niet aangetoond dat de betrokken reclamebladen in aanmerking zouden komen om te genieten van deze vrijstelling opgenomen in artikel 5, eerste streep van het belastingreglement. Nochtans draagt [REDACTED] hiervan de bewijslast.

In artikel 2 van het belastingreglement wordt de definitie vastgesteld voor drukwerk met handelskarakter. *In casu* betreffen de belaste reclamebladen wel degelijk drukwerk met handelskarakter gezien zij ertoe strekken om bekendheid te geven aan commerciële activiteiten, handelszaken en merknamen en erop gericht zijn de potentiële klanten er toe te bewegen gebruik te maken van de diensten en/of producten van de adverteerder tegen betaling.

De betrokken reclamefolders voldoen geenszins aan de gestelde voormelde voorwaarde voor vrijstelling van belasting cfr. artikel 5, eerste streep.

Gezien de reclame gevoerd werd cfr. artikel 4, laatste lid, van het belastingreglement voor een handelszaak gevestigd te Zottegem, werd een vermindering t.b.v. 50 % toegekend.

Bijgevolg werd de bestreden aanslag terecht ingekohierd conform de bepalingen van het betrokken belastingreglement.

- *Overwegende dat [REDACTED] beweert dat de vaststellingen in verband met de aangifte niet gebeurden door een bevoegd persoon;*

Wederom dient te worden benadrukt dat de stad wel degelijk rekening heeft gehouden met de door de bezwaarindiener ingediende aangiftes dd. 24 februari 2020, waardoor dit middel grondslag mist.

Er kan bijgevolg worden besloten dat de huidige aanslag terecht werd gevestigd. Het bezwaarschrift dd. 29 mei 2020 dient bijgevolg als ongegrond te worden beschouwd.

## Stemmen

Met algemene stemmen

## BESLIST:

Artikel 1. Om het bezwaar dd. 29 mei 2020 tegen de belasting op de verspreiding van reclamedrukwerk met handelskarakter en gelijkgestelde producten, gekend onder het kohierartikel 020000043, voor het aanslagjaar 2020, op naam van [REDACTED] ongegrond te verklaren. De belasting op de verspreiding van reclamedrukwerk met handelskarakter en gelijkgestelde producten blijft verschuldigd en dient door de belastingplichtige binnen de wettelijke termijn te worden voldaan.

Artikel 2. Tegen deze beslissing kan beroep worden aangetekend bij de Rechtbank van Eerste Aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent te 9000 GENT, Opgeëistenlaan 401A binnen een termijn van drie maanden vanaf de kennisgeving van deze beslissing.

Artikel 3. Afschrift van dit collegebesluit toe te sturen aan de bezwaarindiener, diens raadsman en de financieel directeur van het stadsbestuur.

## **AUTONOMIE GEMEENTEBEDRIJF**

### **8. AGB. Interesse participatie bouwen sporthal KA Zottegem en VBS Grotenberge.** **Principiële goedkeuring.**

#### **Bevoegdheid**

Artikel 56§1 van het decreet lokaal bestuur

#### **Wetten en reglementen**

/

#### **Verwijzingsdocumenten**

/

#### **Verantwoording**

Op 8 maart 2021 lanceerden Sport Vlaanderen en het AGION (Agentschap voor infrastructuur in het onderwijs) een oproep voor de indiening van projectvoorstellen voor het naschools openstellen van sport- en bewegingsinfrastructuur. Concreet komen scholen in aanmerking voor subsidies, indien sportaccommodatie naschools wordt opengesteld.

Het College nam kennis van twee mogelijke bouwprojecten op Zottegems grondgebied:

- Het Koninklijk Atheneum Zottegem, gelegen te Meerlaan 25, wenst haar sporthal grondig te renoveren;
- Vrije Basisschool Grotenberge, gelegen te Grotstraat 1, wenst haar sporthal grondig te renoveren..

In de voorwaarden, om in aanmerking te komen voor deze subsidie, wordt onder andere gesteld dat:

- De extra buitenschoolse openstelling minimaal 5 uren per week dient te bedragen.
- De extra openstelling moet aangetoond worden door middel van een samenwerkingsovereenkomst.
- De buitenschoolse openstelling uiterlijk twee jaar na realisatie van de werken dient aan te vatten.

Het sluiten van een gebruikersovereenkomst met beide scholen kan interessant zijn vanwege de volgende redenen:

- De overeenkomst biedt mogelijkheid om kwalitatieve binnensportaccommodatie onder te verhuren aan Zottegemse sportverenigingen.
- In schoolvakanties kan de sportaccommodatie benut worden voor de organisatie van vakantieopvang;
- De laatste jaren overstijgt de vraag naar naschoolse, kwalitatieve binnensportruimte het lokale aanbod, waardoor de bezetting van sporthal Bevegense Vijvers niet meer volstaat. De bijkomende binnensportruimte biedt mogelijkheden aan lokale, georganiseerde sport:

- Basketbal, minivoetbal en/of volleybal zouden terecht kunnen op gehomologeerde accommodatie van het KA Zottegem.
- Judo, karate, yoga en pilates zouden terecht kunnen op een vaste mattenvloer in het KA Zottegem.
- Niet-belijnde sporten, waaronder ropeskipping, dans en groepsfitness zouden terecht kunnen in VBS Grotenberge.
- Beide renovaties bieden potentieel in het voorzien van kleedkamers en sanitaire voorzieningen.
- Het sluiten van een gebruikersovereenkomst met onderwijsinstellingen, zou een kosten-efficiënt en weinig risicovol initiatief kunnen betekenen om te voorzien in kwalitatieve sportaccommodatie:
  - De kans op onverwachte exploitatiekosten blijft beperkt voor het AGB;
  - De school blijft als eigenaar eindverantwoordelijke voor de sportaccommodatie.

## **Stemmen**

Met algemene stemmen

### **BESLIST:**

Artikel 1. Een participatie in het verbouwen van de sporthal door het Koninklijk Atheneum Zottegem, gelegen te Meerlaan 25, 9620 Zottegem, principieel goed te keuren.

Artikel 2. Een ontwerp gebruikersovereenkomst tussen het Autonoom Gemeentebedrijf Zottegem en het Koninklijk Atheneum Zottegem ter goedkeuring voor te leggen aan de raad van bestuur van het AGB Zottegem.

Artikel 3. Een participatie in het bouwen van een sporthal door Vrije Basisschool Grotenberge, gelegen te Grotstraat 1, 9620 Zottegem, principieel goed te keuren.

Artikel 4. Een ontwerp gebruikersovereenkomst tussen het Autonoom Gemeentebedrijf Zottegem en de Vrije Basisschool Grotenberge ter goedkeuring voor te leggen aan de raad van bestuur van het AGB Zottegem.

### **SPEELPLEINEN**

#### **9. Pop-up speelplein op de Markt.**

Het College verleent toestemming aan de stedelijke Jeugddienst, Beislovenstraat 4, 9620 Zottegem tot het plaatsen van een pop-up speelplein op de Markt (hoek De Kring-Volkshuis) met een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> van maandag 5 juli 2021 tot en met donderdag 30 september 2021 . De opbouw van het speelplein mag uitgevoerd worden in de week voor 5 juli 2021 en het afbreken in de week na 30 september 2021. Ook wordt toestemming verleend aan de firma Dadiplay, Keerweg 10, 9850 Deinze om met een vrachtwagen op het marktplein te rijden voor zowel de opstelling als de afbraak van de speeltoestellen.

De toestellen moeten in die zin opgesteld worden dat ze geen hinder vormen bij het plaatsen van de terrassen van de omliggende horecazaken. Aan het verkeer moet een vrije doorgang verleend worden, ook bij de opbouw en bij het afbreken.

### **WEGEN**



## **10. Infrastructuur: asfalteren Ruggebeekstraat. Goedkeuring samenwerking met Brakel.**

### **Bevoegdheid**

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

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

### **Wetten en reglementen**

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

De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

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

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

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren.

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

### **Verwijzingsdocumenten**

Raming deel Zottegem

Totale raming asfalteringsdossier Brakel

Bestek asfalteringswerken Brakel

plan

De financieel directeur verleende het visum op 21 april 2021.

### **Verantwoording**

Jaarlijks wordt er budget voorzien om herstellingswerken aan wegen uit te voeren.

Ruggebeekstraat bestaat uit een toplaag in asfalt en is aan herstelling toe. De Ruggebeekstraat ligt voor de helft op grondgebied Brakel en voor de andere helft op grondgebied Zottegem. Het herstel van de Ruggebeekstraat is een gezamenlijk project van Brakel en Zottegem.

Het bestek 'Asfalteringswerken 2021' waarin de herstellingswerken aan de Ruggebeekstraat opgenomen is, is opgemaakt door de gemeente Brakel met een totale indicatieve raming van 386.996,44 euro inclusief 21% btw, waarvan:

- het deel van Zottegem indicatief wordt geraamd op 16.281,00 euro inclusief 21% btw
- het deel van Brakel indicatief wordt geraamd op 370.715,44 euro inclusief 21% btw

De gemeente Brakel gaat de opdracht gunnen bij wijze van de openbare procedure.

De lastvoorwaarden zijn opgenomen in het bestek 'Asfalteringswerken 2021'.

### Financiële aspecten

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

De uitgave voor deze overheidsopdracht is voorzien in het investeringsbudget binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2021 op budgetcode:

Enveloppe	RUIMTEOV	Ruimte: overige investeringen
Subproject	RUIMOV019	Herstel wegen en voetpaden
Beleidsdomein	RUIMTE	Ruimte
Beleidsitem	020000	Wegen
Algemene rekening	2240100	Wegenwerken
Krediet	400.000,00 euro	
Raming	16.281,00 euro	Reservatie 2021/6719

### Stemmen

Met algemene stemmen

#### BESLIST:

Artikel 1. Het college verleent goedkeuring aan het bestek "Asfalteringswerken 2021" opgemaakt door de gemeente Brakel met nr. 2020/070 en aan de indicatieve raming van het totale project ten bedrage van 386.996,44 euro inclusief 21% btw waarvan:

- het deel van Zottegem voor de herstellingswerken aan de Ruggebeekstraat indicatief wordt geraamd op 16.281,00 euro inclusief 21% btw
- het deel van Brakel indicatief wordt geraamd op 370.715,44 euro inclusief 21% btw

Artikel 2. De opdracht te gunnen bij wijze van openbare procedure.

Artikel 3. Het college van burgemeester en schepenen heeft de machtiging aan de gemeente Brakel om de aanbestedingsprocedure te voeren.

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

#### **11. Verkeer. Invoeren tijdelijk politiereglement op het verkeer tijdens de doortocht van een wielervedstrijd voor elite mannen - Baloise Belgium Tour stage 1 op woensdag 9 juni 2021.**

### Bevoegdheid

Artikel 119 en 130bis van de nieuwe gemeentewet.

### Wetten en reglementen

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

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

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

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

### Verwijzingsdocumenten

De aanvraag van 2 maart 2021 van [REDACTED], voor Golazo Sports nv, tot het verkrijgen van een vergunning voor het organiseren van de doortocht van een wielervedstrijd voor elite mannen – Baloise Tour Stage 1 op woensdag 9 juni 2021.

### Verantwoording

Het gunstig advies van 9 maart 2021 van de Politiezone Zottegem-Herzele-Sint-Lievens-Houtem, hetwelk integraal en integrerend deel uitmaakt van dit besluit.

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

### Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Ter gelegenheid van de doortocht van een wielervedstrijd voor elite mannen - Baloise Belgium Tour stage 1 op woensdag 9 juni 2021 volgende tijdelijke maatregelen te nemen:

#### Parkeerverbod van 13 uur tot 16.00 uur

Godveerdegemstraat (deel tussen Twekerkenstraat en Jasmijnstraat – de gearceerde parkeervakken thv garage De Vroe)

Twekerkenstraat (kant gereguleerd door de borden E5 – tussen de Jasmijnstraat en Kloosterstraat)

Kloosterstraat (parkeervakken naast de rijbaan kant rijrichting renners)

Smissenhoek (parkeervakken naast de rijbaan kant rijrichting renners)

Klemhoutstraat (alwaar de rijbaan niet verdeeld is in rijstroken)

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

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

### **TERRASSEN EN WINDSCHERMEN**

#### **12. Plaatsen terras. Juicy.**

#### Bevoegdheid

Artikel 56§1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

#### Wetten en reglementen

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

### Verwijzingsdocumenten

De aanvraag van 23 april 2021 van [REDACTED], uitbater Juicy, Zavel 23, 9620 Zottegem, voor het bekomen van een vergunning voor het plaatsen van tafels en stoelen voor zijn zaak.

### Verantwoording

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

### Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Een vergunning te verlenen aan [REDACTED], uitbater Juicy, Zavel 23, 9620 Zottegem, tot het plaatsen van tafels en stoelen voor zijn zaak (6,50 m²) van 8 mei 2021 tot en met 30 september 2021.

### DRANKGELEGENHEDEN (ZANG, MUZIEK, DANS). DIENSTERS

#### **13. Bar Dassenhoek.**

Het College verleent principieel toestemming aan [REDACTED], tot het inrichten van een zomerbar 'Bar Dassenhoek' in de hoeve gelegen Pardassenhoek 3, 9620 Zottegem, iedere vrijdag, zaterdag en zondag vanaf 21 mei 2021 tot en met 12 september 2021. Op vrijdag mag de zomerbar geopend zijn van 16.00 uur tot 24.00 uur, op zaterdag van 14.00 uur tot 24.00 uur en op zondag van 12.00 uur tot 20.00 uur.

Ook wordt principieel toestemming verleend om op zaterdag 12 juni, donderdag 17 juni, maandag 21 juni, zondag 27 juni, vrijdag 2 juli, dinsdag 6 juli en zondag 11 juli 2021 de wedstrijden van het EK voetbal uit te zenden via livestream.

Er wordt een afwijking verleend op de geluidsnormen voor muziek tot 85 dB(A) van 16.00 uur tot 22.15 uur op de vrijdagen, van 14.00 uur tot 22.15 uur op de zaterdagen en van 12.00 uur tot 20.00 uur op de zondagen.

Ook op de weekdagen waarop de wedstrijden van het EK voetbal worden uitgezonden wordt een afwijking op de geluidsnormen verleend, meer bepaald van 18.00 uur tot 22.15 uur.

Zowel de uitbating van de zomerbar als de uitzendingen van de wedstrijden van het EK voetbal kunnen slechts plaatsvinden onder de strikte voorwaarden die opgelegd worden door de Nationale Veiligheidsraad voor de horecazaken en soortgelijke initiatieven.

### INVENTARIS VAN LEEGSTANDE EN VERWAARLOOSDE GEBOUWEN

#### **14. Vernietiging van de beslissing tot opname in het leegstandsregister wegens materiële misslag - Gentse Steenweg [REDACTED].**

### Bevoegdheid

Artikel 56§1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

## Wetten en reglementen

Het besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 boek 2, Deel 2, Titel 3 over het leegstandsregister.

Het reglement op leegstaande gebouw, woningen, kamers en overige woongelegenheden van de stad Zottegem de dato 16 december 2019.

Het belastingreglement op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden van de stad Zottegem de dato 16 december 2019.

## Verwijzingsdocumenten

De administratieve akte tot vaststelling van leegstand de dato 16 juli 2018 met technisch verslag van de woning gelegen Gentse Steenweg [REDACTED] 9620 Zottegem.

Kadaster gegevens van de woning Gentse Steenweg [REDACTED]

Kadaster gegevens van de woning Gentse Steenweg [REDACTED]

De financieel directeur verleende het visum op 29 april 2021.

## Verantwoording

Naar aanleiding van de verkoop van de woning Gentse Steenweg [REDACTED], 9620 Zottegem, eigendom van [REDACTED], is het leegstandsdossier door de dienst huisvesting samen met de dienst omgeving onderzocht.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de administratieve akte van opname in het leegstandsregister op een verkeerd kadastraal perceel is opgemaakt.

De administratieve akte werd opgemaakt op het kadastraal perceel Leeuwerger, [REDACTED], met als adres Gentse Steenweg [REDACTED] 9620 Zottegem.

Het kadastraal perceel Leeuwerger, [REDACTED] is echter gekoppeld aan de woning Gentse Steenweg [REDACTED], 9620 Zottegem. Deze woning is eigendom van [REDACTED], Gentse Steenweg [REDACTED], 9620 Zottegem (vruchtgebruiker) en [REDACTED]

De woning die echter in het leegstandsregister diende opgenomen te worden was de woning gelegen Gentse Steenweg [REDACTED], 9620 Zottegem, [REDACTED]

[REDACTED] en eigendom van [REDACTED]

Er kan bijgevolg besloten worden dat de opname van 16 juli 2018 in het leegstandsregister niet correct is verlopen.

## Stemmen

Met algemene stemmen

## BESLIST:

Artikel 1. Om de woning van [REDACTED] gelegen Gentse Steenweg [REDACTED], 9620 Zottegem, [REDACTED] te schrappen uit het gemeentelijke leegstandsregister.

Artikel 2. Om de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand de dato 16 juli 2018 en het beschrijvend verslag van de woning gelegen Gentse Steenweg [REDACTED], 9620 Zottegem, [REDACTED] [REDACTED] te vernietigen.

Artikel 3. Afschrift van dit collegebesluit toe te sturen aan [REDACTED].

## **GELUIDSHINDER**

### **15. Bart Dassenhoek. Afwijking van de geluidsnormen voor muziek.**

#### **Bevoegdheid**

Artikel 56§1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

#### **Wetten en reglementen**

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

#### **Verwijzingsdocumenten**

De aanvragen van 3 en 19 januari 2021 van [REDACTED] [REDACTED], tot het organiseren van het evenement 'Bar Dassenhoek' in de hoeve gelegen Pardassenhoek 3, 9620 Zottegem, iedere vrijdag, zaterdag en zondag van 21 mei 2021 tot en met 12 september 2021 en voor het uitzenden van de wedstrijden van het EK voetbal via livestream op zaterdag 12 juni, donderdag 17 juni, maandag 21 juni, zondag 27 juni, vrijdag 2 juli, dinsdag 6 juli en zondag 11 juli 2021.

#### **Verantwoording**

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

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

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

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

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

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



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

## Stemmen

Met algemene stemmen

## BESLIST:

Artikel 1. Principieel toestemming te verlenen aan [REDACTED] om ter gelegenheid van het evenement 'Bar Dassenhoek' en de uitzendingen van de wedstrijden van het EK voetbal in de hoeve gelegen Pardassenhoek 3, 9620 Zottegem af te wijken van de geluidsnormen voor muziek:

- iedere vrijdag van 21 mei 2021 tot en met 10 september 2021 van 16.00 uur tot 22.15 uur
- iedere zaterdag van 22 mei 2021 tot en met 11 september 2021 van 14.00 uur tot 22.15 uur
- iedere zondag van 23 mei 2021 tot en met 12 september 2021 van 12.00 uur tot 20.00 uur
- op donderdag 17 juni, maandag 21 juni en dinsdag 6 juli 2021 van 16.00 uur tot 22.15 uur.

Onder de volgende voorwaarden:

Het geluidsniveau van de muziek mag niet hoger zijn dan 85 dB(A) Laeq 15 min en Lmaxslow niet hoger dan 92 dB(A) (besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2012 tot wijziging van het koninklijk besluit van 24 februari 1977 houdende vaststelling van geluidsnormen voor muziek in openbare en private inrichtingen, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, wat betreft het maximaal geluidsniveau van muziek in inrichtingen).

- De in dit besluit opgelegde (geluids-)voorwaarden moeten voorafgaandelijk aan de activiteit ter kennis gebracht worden van de verantwoordelijke van de organisatie, respectievelijk de operator van de geluidinstallatie.
- Het lawaai/de hinder moeten zo beperkt mogelijk worden gehouden.
- De burens moeten vooraf worden verwittigd en ontvangen een telefoonnummer van de verantwoordelijke waarop contact kan worden genomen bij mogelijke geluidsoverlast.
- De aanvrager is steeds (mede)verantwoordelijk voor het naleven van de van toepassing zijnde regelgeving en/of opgelegde (geluids-)voorwaarden alsook voor de gevolgen in geval van niet naleving van die regelgeving en/of opgelegde (geluids-)voorwaarden.

Er moet onmiddellijk uitvoering worden gegeven aan de eventuele aanmaningen van de politie om het geluid te verminderen.

Artikel 2. Dit is steeds onder voorbehoud van eventueel strengere maatregelen van de hogere overheid, doch steeds met een maximum van 85 dB(A).

Artikel 3. Afschrift van dit besluit toe te sturen aan [REDACTED] en de lokale politie.

## SPORT EN SPEL

### **16. 1000 km Kom op tegen Kanker. Signalisatie van 10 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 Zottegense gemeentewegen en hiervoor de nodige tijdelijke bewegwijzering te plaatsen van 10 tot en met 16 mei 2021.

Het College verleende hiervoor reeds toestemming in zitting van 19 april 2021 voor de periode van 13 tot en met 16 mei.

Flanders Classics vroeg in de email van 23 april 2021 om de periode te verlengen van 10 tot en met 16 mei.

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.

## **BEROEPEN**

### **17. Advies beroepschrift – SH & IIOA –** [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: 2020/256/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2019153243.

#### 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: 2020/256/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2019153243.

OMV-Nummer: OMV\_2019153243.

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

digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 24-08-2020, werd ontvangen op 03-03-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23-09-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Industrielaan 9, 9620 Zottegem, Industrielaan 9A, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE)	Sie A	nr(s)0603	B
ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE)	Sie A	nr(s)0602	C

Het betreft slopen van een loods en weegbrug + plaatsen van een nieuwe loods, technische installaties en weegbrug.

Het verslag van de omgevingsambtenaar bij beroepschrift luidt als volgt:

De via het beroepsschrift aangevoerde verduidelijkingen/aanvullingen kunnen mogelijks tegemoet komen aan de in eerste aanleg gemaakte opmerkingen en bezwaren. Aangezien het op de meeste punten echter over een vrij technische discussie gaat laten we het aan het deskundig oordeel van de provinciale administratie en Deputatie over om te oordelen of dit effectief in voldoende mate en met voldoende garanties het geval is. Indien men zou oordelen dat de aanvraag toch kan vergund worden, vragen wij om zo eenduidig mogelijk geformuleerde en zo eenvoudig mogelijk handhaafbare voorwaarden op te leggen.

We verwijzen naar ons initiële standpunt (cfr. weigeringsbeslissing in eerste aanleg) en hernemen dit.

## **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 levert geen advies af aan [REDACTED], voor het slopen van een loods en weegbrug + plaatsen van een nieuwe loods, technische installaties en weegbrug.

## **VERGUNNINGSPLICHT (P.M.)**

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

## **Bevoegdheid**

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

## **Wetten en reglementen**

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

- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen.

## Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/346/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020153778.

## Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/346/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020153778.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 16-11-2020, werd ontvangen op 17-11-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19-01-2021.

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

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE) Sie A nr(s)0065 G  
Het betreft plaatsen van een omheining.

## Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het plaatsen van een tuinafsluiting in houtcomposiet. Deze afsluiting zou in de voortuin, aan de linkerkant op de perceelsgrens geplaatst worden over een lengte van 15m om zo aan te sluiten aan de te plaatsen afsluiting/poort die in het verlengde van de voorgevel komt en dit over een lengte van 6m. Aan de rechterzijde wordt er een afsluiting voorzien van 7m lang en dit eveneens in het verlengde van de voorgevel. Overal zou de afsluiting dezelfde hoogte hebben (2m.). In de omgeving komen er vnl. eengezinswoningen voor. De tuinen van deze woningen zijn grotendeels afgesloten door een tuinmuurtje of levende hagen.

## 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 ( ), 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 ligt binnen de contour van het geldende BPA Savelpuuten ('93) en de goedgekeurde niet vervallen verkaveling (705/93):
- De verkaveling is ouder dan 15 jaar, bijgevolg vormt ze niet langer een weigeringsgrond.
- Het BPA is eveneens ouder dan 15 jaar. Hierdoor kan er afgeweken worden van de voorschriften door toepassing van de afwijkingsregeling van art. 4.4.9/1 VCRO te vragen.

## Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 29/01/2021 tot en met 27/02/2021.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend .

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De plaatsing van dergelijke constructies in de voortuin zijn niet aanvaardbaar. Vermits het perceel een hoekperceel is, ligt de voortuin langs de 2 straten. Omwille van het uniforme karakter van de wijk blijft het aangewezen om de perceelgrenzen af te sluiten met een muurtje van max 0,60m hoog of met levend groen zoals nu het geval is.  
Het vervangen van de bestaande beplanting door een gesloten houten constructie komt het straatbeeld niet ten goede. Het toelaten tot het plaatsen van dergelijke constructies in de voortuin zou tevens een precedent zijn en tot onoverzichtelijke situaties leiden.
- Het ontwerp schaadt het karakter van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt 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.

#### 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], voor het plaatsen van een omheining.

#### **19. Omgevingsvergunning – VK – [REDACTED].**

#### **Bevoegdheid**

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

## Wetten en reglementen

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

## Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/379/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020165599.

## 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: 2020/379/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020165599.

OMV-Nummer: OMV\_2020165599.

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[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 04-02-2021.

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

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)

Sie B

nr(s)0414

R

Het betreft verkavelen van 1 lot.

### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het verkavelen van een perceel waarbij 1 lot gecreëerd wordt in functie van een toekomstige bebouwing met een eengezinswoning type halfopen bebouwing, tegen de bestaande links aanpalende woning aan de Gieterijstraat. Rechts bevindt zich een onbebouwd perceel waarvoor eveneens een gelijkaardige verkavelingsaanvraag lopende is, in functie van een HOB tegen de tegenoverliggende perceelsgrens (rechts), met een wat naar achter geschoven voorbouwlijn (o.w.v. de bocht in de weg).

De omgeving bestaat uit verkavelingen met eengezinswoningen type open/halfopen bebouwing, in de rand van het stedelijk gebied van Zottegem.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften  
Gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, zijn de in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied);

### Externe adviezen:

- Nutsmaatschappijen:
  - Intergem (Fluvius) d.d. 08/02/21; fofaitaire tussenkomst elektriciteit ten laste van verkavelaar



- Farys d.d. 09/02/21; drinkwaterleiding aanwezig; gescheiden riolering in centraal gebied
- Telenet d.d. 24/02/21; infrastructuur aanwezig
- Proximus d.d. 24/02/21; gunstig advies

#### Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 14/02 tot 15/03/21.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel is qua indeling, omvang der loten (ca. 530 m<sup>2</sup>), voorziene bebouwingstypologie (HOB) en woondichtheid (ca. 19 w/ha) in overeenstemming met de bebouwde omgeving (stedelijk gebied) en de gangbare stedenbouwkundige normen.

Teneinde een harmonische aansluiting op het gabariet van de bestaande links aanpalende woning te bereiken, dient de toekomstige woning qua voorbouwlijn, kroonlijsthoogte en voorste dakhelling overeen te komen met die van de links aanpalende woning.

De bestaande woning heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van ca. 15 m. In de verkaveling wordt max. 18 m voorzien. Om het verschil in bouwdiepte te beperken, wordt de gelijkvloerse bouwdiepte (hoofdvolume + achterbouw) op lot 1 beperkt tot 12 + 4 (i.p.v. 6) m, dus max. 16 m.

Met de inplanting van de afzonderlijke garage-berging kan naar voor of achter geschoven worden om een aanbouw van een gelijkaardig bijgebouw op rechts aanpalend lot op dezelfde bouwlijn te faciliteren.

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

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

#### Watertoets

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

#### MER-toets

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

#### Conclusie:

Gunstig advies

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], voor het verkavelen van 1 lot 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 goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften te respecteren, mits volgende wijziging/aanvulling:

Toelichting	Voorschriften
	De toekomstige woning dient qua voorbouwlijn, kroonlijsthoogte en voorste dakhelling overeen te komen met die van de links aanpalende woning.
Toelichting	Voorschriften
	De gelijkvloerse bouwdiepte (hoofdvolume + achterbouw) op lot 1 wordt beperkt tot 12 + 4 (i.p.v. 6) m, dus max. 16 m.
Toelichting	Voorschriften
De inplanting van een gebeurlijk bijgebouw tegen de perceelsgrens dient wederzijds op elkaar afgestemd te worden.	Met de inplanting van de afzonderlijke garage-berging kan max. 4 m naar voor of achter geschoven worden om een aanbouw van een gelijkaardig bijgebouw op rechts aanpalend lot op dezelfde bouwlijn te faciliteren.
Toelichting	Voorschriften
	dakhelling max. 45° (i.p.v. 55)

- Slechts over te gaan tot verkoop van de loten na het bekomen van een attest, opgemaakt door de gemeente, waarin bevestigd wordt dat de bestaande gebouwen effectief gesloopt zijn; onderhavige verkavelingsvergunning geldt in dit verband tevens als omgevingsvergunning voor het slopen van het op het plan der bestaande toestand vermelde gebouw (tuinberging).
  - 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
- Bouwvergunningen kunnen slechts afgeleverd worden nadat de 'voorafgaandelijke lasten' uitgevoerd zijn;
- Lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten.

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

- de eventueel ontbrekende nutsleidingen aan te leggen op eigen kosten (verkavelaar-eigenaar) nadat het College goedkeuring verleend heeft voor de uitvoering ervan;
- de gronden waarop de riolering en eventueel andere ontbrekende en / of aan te passen nutsleidingen zullen worden aangelegd vrij en onbelast, volgens de geëigende procedure gratis aan de gemeente af te staan, op een door de gemeente te bepalen datum bij de voorlopige oplevering der werken, na aanvaarding en in staat van oplevering bevonden;
- vooraleer tot de verkoop (of een andere wijze van vervreemding) der bouwloten over te gaan een proces-verbaal van opmeting van de goedgekeurde verkaveling (met afpaling der loten), ondertekend door een beëdigd landmeter, kostenloos voor te leggen aan het college van burgemeester en schepenen;
- de adviezen van Proximus, Telenet, Farys en van de intercommunale Intergem (Eandis) na te leven;
- de verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder INTERGEM voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven.
- slechts over te gaan tot verkoop van de loten na het bekomen van een attest, opgemaakt door de gemeente, waarin bevestigd wordt dat aan alle vermelde voorwaarden en vooraf uit te voeren lasten voldaan is;

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

- (geen)

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

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

## **20. Omgevingsvergunning – SH –**

### **Bevoegdheid**

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

### **Wetten en reglementen**

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

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

## Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/419/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020174757.

## 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: 2020/419/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020174757.

OMV-Nummer: OMV\_2020174757.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 22-12-2020, werd ontvangen op 23-12-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21-01-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Edgar Tinelplein 1, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)                      Sie A                      nr(s)0852                      R 2

Het betreft verbouwen van een eengezinswoning.

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

De aanvraag voorziet het verbouwen/uitbreiden (grotendeels intern) van de bestaande woning. Door interne verbouwingen wordt de leefruimte ruimer gemaakt. Op de verdieping wordt aan de linkerkant een dakuitbouw voorzien. Deze uitbouw loopt door tot de gelijkvloerse verdieping en vormt één vlak met de leefkeuken. Deze uitbouw is 5m50 breed en start op 2m75 van de achtergevel. De kroonlijsthoogte bedraagt hierdoor 5m93 en afgewerkt met plat dak.

Aan de linkerkant van de voorgevel wordt een tuinmuur voorzien van 2m60 hoog, 3m breed en op 1m van de linker perceelsgrens.

In de omgeving komen er vnl. eengezinswoningen voor bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag en een bouwlaag onder hellend dak met een plaatselijke dakuitbouw.

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

- De aanvraag ligt binnen de contour van het geldende BPA Grote Lage (1984) en de verkaveling Grote Lage.  
Verkavelingen ouder dan 15jaar vormen geen weigeringsgrond meer. Het BPA is eveneens ouder dan 15jaar.  
Op dit BPA wordt afgeweken (art. 4.4.9/1 VCRO) aangaande de max. 2/5 kroonlijsthoogte die max.5m20 mag zijn.
- 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:

- Niet van toepassing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 31/1/2021 tot en met 1/3/2021.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De plaatsing van een iets hogere dakuitbouw heeft geen negatieve invloed op de omgeving. Er blijft voldoende afstand tot de perceelsgrens over (4m). Door deze uitbouw wordt ervoor

gezorgd dat er meer daglicht in de woning komt.

De interne verbouwing zorgt er tevens voor dat de woonkwaliteit aangenamer wordt.

- Het plaatsen van een tuinmuur in het verlengde van de voorgevel is evenwel niet aangewezen. Deze constructie zorgt ervoor dat de voorgevel+ tuinmuur een te zware indruk nalaat op het straatbeeld. Tevens doet deze constructie, op 1m van de linker perceelgrens, het open karakter van de woning teniet waardoor het uniforme beeld van de straat zou verdwijnen. Deze tuinmuur is niet voor vergunning vatbaar.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp, met uitzondering van de tuinmuur, schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp, met uitzondering van de tuinmuur, 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 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 met uitzondering van de tuinmuur, deze is niet voor vergunning vatbaar;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der bouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

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 – [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: 2020/428/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020178461.

### 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: 2020/428/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020178461.

OMV-Nummer: OMV\_2020178461.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 29-12-2020, werd ontvangen op 29-12-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28-01-2021.

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

ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0667	F 6
ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0669	D 4
ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0669	C 4

Het betreft bouwen van 2 nieuwe meergezinswoningen.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving



De aanvraag beoogt het oprichten van 2 appartementsgebouwen, waarvan blok 1 aan straatzijde met 4 bouwlagen + teruggetrokken dakvolume, met 28 appartementen en blok 2 daarachter, met 2 bouwlagen + teruggetrokken dakvolume, met 16 appartementen, na (reeds uitgevoerde) sloping van de straatmuur.

Blok 1 (aan straatzijde) wordt ingeplant tegen de bestaande links aanpalende woning; rechts bevindt zich een zijstrook van ca. 5 m breedte, als inrit naar achter.

Beide blokken worden onderkelderde; op kelderniveau zijn 48 autostaanplaatsen en 16 garages voorzien, tevens een collectieve fietsenberging (ca. 40 pl.) en individuele bergingen.

Blok 2 is vrijstaand ingeplant, op 8 m van de achterste perceelsgrens, op min. 6.14 m t.o.v. de rechter perceelsgrens en op min. 5.90 m t.o.v. de linker perceelsgrens.

De afstand tussen beide bouwvolumes bedraagt ca. 17.04 à 24.71 m.

Het terrein is gelegen in het stadscentrum, in de dicht bebouwde stationsomgeving. Links bevinden zich verschillende meergezinswoningen, met 3 à 4 bouwlagen + dakverdieping. Rechts bevindt zich een eengezinswoning met 2 bouwlagen onder licht hellend, bijna plat dak, type HOB tegen de rechter perceelsgrens (m.a.w. met open zijde naar het betrokken bouwterrein gericht). De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door één- en meergezinswoningen in stedelijke context; hier en daar komen ook ander functies voor (diensten, handel, horeca,...).

Onderhavige aanvraag wordt tevens begrepen als regularisatie-aanvraag voor het slopen van de bestaande muren aan straatzijde (Musselystraat) en langs de rechter perceelsgrens.

#### Historiek:

Op 13 juli 2020 werd een eerdere aanvraag voor een gelijkaardig project door het College geweigerd (OMV\_2019164217; ref. stad 2019/454). De huidige aanvraag komt grotendeels tegemoet aan de opmerkingen welke geformuleerd werden in de weigeringsbeslissing.

De wijzigingen worden hierna opgesomd:

1. Het aantal woonegelegenheden wordt herleid van 53 naar 44 entiteiten waardoor het totale volume met bijna 20% vermindert.
2. Voor het gebouw aan de Musselystraat wordt een overgang gecreëerd naar de bestaande woning rechts door eliminatie van 3 woonentiteiten. Heden zijn aan de rechterzijde van het gebouw 3 bouwlagen voorzien tot een kroonlijsthoogte van 9,70 meter + een inspringende dakverdieping (ook zijwaarts) zoals voorgesteld in de weigeringsbeslissing.
3. Aan de linkerzijde springt de bovenverdieping terug ten opzichte van het linkse gebouw. Er worden 2 dakappartementen/penthouses voorzien in plaats van 3.
4. Voor het gebouw in het binnengebied verdwijnt één volledige bouwlaag of 6 woonentiteiten. Het nieuwe gabarit blijft binnen een gabarit dat ook gangbaar is voor ééngezinswoningen (2 bouwlagen + terugspringend dakvolume).
5. De ruimte voor collectieve groenzones wordt gevoelig uitgebreid. Het binnengebied tussen beide gebouwen is niet meer toegankelijk voor wagens en wordt een functioneel bruikbare tuin-/parkachtige ruimte.
6. De doorgang via de Hospitaalstraat is enkel nog toegankelijk voor voetgangers en fietsers.
7. Gezien het aantal woonentiteiten vermindert met 9 stuks en er 64 ondergrondse parkeerplaatsen behouden blijven, verhoogt de verhouding van het aantal parkeerplaatsen ten

opzichte van de woongelegenheden van 1,38 naar 1,48. Er is 1 bovengrondse parkeerplaats voorzien voor kortparkeren.

8. Er komt meer ruimte voor fietsparkeerplaatsen. Links van het gebouw in het binnengebied, komt 10 lopende meter fietsrek voor een 25-tal fietsen. In de kelder blijven 40 fietsparkings behouden. Bovendien zijn er nog tal van afgesloten garages en bergingen in de ondergrondse garage waar bewoners hun fietsen kunnen stallen (16 afzonderlijke ruime garages en 17 fietstoegankelijke individuele bergingen). Op al deze plaatsen kunnen elektrische fietsen worden opgeladen.

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

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

#### Externe adviezen:

- Onroerend Erfgoed – Oost-Vlaanderen werd op 29/01/21 om advies gevraagd. De adviesinstantie liet op 29/01/21 weten dat zij geen advies zullen uitbrengen.
- De Brandweer bracht op 09/02/21 advies uit;

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 07/02 tot en met 08/03/21.
- Er werd 1 ontvankelijk bezwaarschrift ingediend, betreffende schending van een verkoopovereenkomst uit 2000 m.b.t. de private eigendomsgrenzen en een te groot bouwhoogteverschil t.o.v. rechts aanpalende woning.
- Gelet op onderstaande beoordeling worden deze bezwaren van burgerrechtelijke aard bevonden en ongegrond in het kader van de ruimtelijke/stedenbouwkundige beoordeling van de aanvraag. De aanvrager/bouwheer blijft vanzelfsprekend verantwoordelijk voor het respecteren van de (burgerrechtelijke en andere) rechten van de aanpalenden.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het terrein bevindt zich in het stadscentrum, op korte afstand (ca. 150 m) van het station. Aan de overkant van de straat situeert zich een sporenbundel die het stadscentrum van noord naar zuid doorsnijdt. Langs dezelfde straatkant situeren zich links verschillende bestaande meergezinswoningen met 4 bouwlagen + dakverdieping.
- Het betreft een relatief ruim perceel (nr. 667F6) aan straatzijde, dat door de verwerving van een woning (met tuin) in de Hospitaalstraat een totale diepte van ca. 50 à 60 m vanaf de Musselystraat gekregen heeft. Dit geheel wordt omgeven door achtertuinten van woningen in de Kapellestraat, Musselystraat en Hospitaalstraat. Beide percelen samen vormen aldus op niveau van dit bouwblok een stedelijk binnengebied. Dit gebied komt op basis van zijn omvang en zijn ligging in aanmerking voor een woonontwikkeling. Er zijn in dit bouwblok geen andere aanpalende percelen die mee in deze ontwikkeling dienen betrokken te worden om tot een volwaardige/volledige ontwikkeling van het binnengebied te kunnen komen.

- Het betrokken project heeft aldus zowel een hoofdontsluiting via de Musselystraat als een ondergeschikte via de Hospitaalstraat. Dit zorgt voor een betere zgn. 'doorwaadbaarheid' van het binnengebied, hetgeen een meerwaarde biedt in het stedelijk weefsel.
- Er worden in totaal 65 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien (64 ondergronds en 1 bovengronds), in verhouding tot 44 woongelegenheden. Dit betekent een factor 1,48. Het ontwerp voldoet daarmee aan de gemeentelijke verordening inzake parkeerplaatsen (1/1).
- Blok 1 aan straatzijde werd naar rechts toe afgebouwd tot 3 bouwlagen + 2 zijwaarts terugspringende dakverdiepingen. Aldus wordt een aanvaardbare trapsgewijze overgang gecreëerd naar de rechts aanwezige bestaande historisch-architecturaal waardevolle eengezinswoning (2 bouwlagen onder quasi plat dak).
- De perceelsscheiding langs de rechterzijde zal bestaan uit de bestaande haag met leibomen, die zich volgens de aanvraag op de perceelsgrens situeert; hierover blijft op burgerrechtelijk vlak discussie (cfr. bezwaarschrift). Dit dient evenwel op burgerrechtelijk vlak uitgeklaard te worden. Op stedenbouwkundig vlak vormt dit een aanvaardbare wijze van inrichting/afscherming.
- De ruimte die voorzien wordt in functie van de aanplant van een rij leibomen langs de perceelsgrens met de achterzijde van percelen aan de Kapellestraat is te smal (71 cm) aangezien dergelijke bomen gelijkgesteld worden met hoogstammige bomen en deze volgens plaatselijk gebruik op min. 84 cm van de scheiding dienen geplant te worden. Er dient hierbij plaatselijk wel rekening gehouden te worden met de voorziene doorgang voor fietsers en voetgangers naar de Hospitaalstraat. Deze doorgang kan plaatselijk versmald worden van 1.98 m naar 1.50 m, waardoor een plantstrook van 1.19 m ontstaat. Het is bijgevolg aangewezen de plantstrook over haar volledige lengte op 1.19 m te brengen, zodat hierin leibomen op min. 84 cm van de perceelsgrenzen kunnen aangeplant worden. Dit dient als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld te worden.
- De impact van het achterste bouwblok is door het weglaten van een volledige bouwlaag herleid tot 2 bouwlagen + terugspringend dakvolume, met behoud van de footprint/inplanting/afstanden tot de perceelsgrenzen (ca. 6 à 8 m); dit zijn afstanden die nipt voldoende geacht worden voor meergezinswoningen binnen hetzelfde gabariet van eengezinswoningen.
- De onderlinge afstand tussen beide bouwblokken is ongewijzigd gebleven (ca. 20 m), maar door het weglaten van bovengrondse parkeerplaatsen wordt deze ruimte nu naast privatieve tuintjes bij de gelijkvloerse appartementen grotendeels als gemeenschappelijke tuin ingericht, wat maakt dat er voldoende kwalitatieve groene buitenruimte aanwezig zal zijn, die ook aan de toekomstige bewoners van de verdiepingen een aangename en functioneel bruikbare tuin-/parkachtige ruimte biedt.
- Het ontwerp schaadt aldus het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde stedelijke omgeving en 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 hemelwaterputten +

infiltratievoorzieningen, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

- Gelet op de omvang van de ondergrondse parking is de kans groot dat bij de constructie ervan een *grondwaterbemaling* nodig zal zijn; in de aanvraag wordt vermeld dat men de noodzaak en omvang daarvan op dit moment nog niet correct kan inschatten; dit dient desgevallend voorwerp te vormen van een afzonderlijk aanvraagdossier (als op milieuvlak meldingsplichtige IIOA). Men geeft wel al aan desgevallend te zullen streven naar hergebruik (captatie) van het bemalingswater. Er dient vermeden te worden om dit zomaar op riolering te lozen.

#### MER-toets

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

#### Toegankelijkheidstoets

- Het ontwerp dient te voldoen aan de geldende normen inzake toegankelijkheid.

#### Archeologie

- Bij de aanvraag werd een archeologienota gevoegd (op basis van het oorspronkelijk ontwerp), m.i.v. een 'verslag van resultaten' en een 'programma van maatregelen'. Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft akte genomen van deze archeologienota. Het aangepast ontwerp houdt geen wezenlijk verschil in op vlak van bodemingrepen, maar dient wel als bijlage bij het archeologisch verslag opgenomen te worden.

#### Conclusie:

Gunstig advies, mits verbreding plantstrook leibomen (tot 1.19 m i.p.v. 0.71).

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED] voor het bouwen van 2 nieuwe meergezinswoningen 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 voorziene doorgang voor fietsers en voetgangers naar de Hospitaalstraat plaatselijk (ter hoogte van de plantstrook) te versmallen worden van 1.98 m naar 1.50 m, waardoor een plantstrook van 1.19 m breedte ontstaat. De plantstrook over haar volledige lengte op 1.19 m te brengen, zodat hierin leibomen op min. 84 cm van de perceelsgrenzen kunnen aangeplant worden. De plantstrook op deskundige wijze te voorzien van voldoende kwalitatieve teelaarde tot op voldoende diepte, teneinde voldoende groeikansen te bieden aan de aan te planten leibomen.

- De diverse, conform de goedgekeurde plannen voorziene groenaanlegwerken uit te voeren in het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing der ruwbouwwerken en deze groenaanleg in goede staat te onderhouden.
- De maatregelen in de archeologienota met referentienummer ID 13480 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Het aangepast ontwerp houdt geen wezenlijk verschil in op vlak van bodemingrepen, maar dient wel als bijlage bij het archeologisch verslag opgenomen te worden.
- 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 advies van de brandweer strikt in acht te nemen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische putten (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 regenwaterputten (van min. 5 x 5.000 l = 25.000 l), elk voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 41.550 l en een infiltratieoppervlakte van min. 66,48 m<sup>2</sup>; de onderkant 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 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 (Musselystraat);
- Riolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende gebuur;
- *De bouwheer dient rekening te houden met de grondverzet-regels (hoofdstuk 13 Vlarebo). Bedoeling is hiermee de verplaatsing van bodemverontreiniging bij uitgravingen te vermijden. Wanneer bodem uit "verdachte gronden" (mogelijks verontreinigde percelen) of in grote hoeveelheden (>250 m<sup>3</sup>) wordt uitgegraven, moet de bouwheer nagaan of de uit te graven grond verontreinigd is. Dit gebeurt door een "technisch verslag" te laten opmaken door een erkend bodemsaneringsdeskundige. De ontvanger van de uitgegraven bodem zal dan de garantie hebben dat de uitgegraven bodem zijn perceel niet vervuult. Dit gebeurt door het*

*afleveren van een “bodembeheerrapport” door een “bodembeheerorganisatie”. Meer informatie bij OVAM <http://www.ovam.be> of tel. 015-284284;*

- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

## **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: 2020/433/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020178949.

## 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: 2020/433/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020178949.

OMV-Nummer: OMV\_2020178949.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 31-12-2020, werd ontvangen op 04-01-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 09-03-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Heldenlaan 36-38, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0104	G
ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0104	H

Het betreft verbouwen en nieuwbouw van 2 panden (kantoor en meergezinswoning).

## Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt de verbouwing/nieuwbouw van 2 panden aan de Heldenlaan. De bestaande volumes worden getransformeerd tot een geheel met op het gelijkvloers een commerciële functie en een kantoorzone. Daarboven worden nog 3 appartementen gerealiseerd. Op gelijkvloers niveau wordt een doorgang voor zacht verkeer (voetgangers/fietsers) voorzien als verbinding met de ondergrondse (publieke) parking in het Collegium-project.

De verbouwing voorziet het behoud van de voorgevel en het voorste dakvlak en de bouw van een nieuw volume er achter. Het oorspronkelijk volume wordt naar achter uitgebreid met een nieuwbouw onder plat dak. De achtergevel krijgt een eigentijdse invulling. Op het gelijkvloers van het binnengebied wordt een nieuw volume opgericht

De panden Heldenlaan 36-38 zijn gelegen in het stadscentrum en worden geflankeerd door links een meergezinswoning met gelijkvloerse handelsruimte (4 bouwlagen + dakvolume) en rechts een ouder pand met 2,5 bouwlagen + zadeldak (dienstenfunctie). De omgeving wordt voorts voornamelijk gekenmerkt door meergezinswoningen en handelspanden.

De site valt volledig binnen een beschermd stadgezicht (centrum Zottegem).

#### Historiek:

De aanvraag betreft een aangepaste en uitgebreide versie van een reeds eerder goedgekeurd project (DBA\_2017057930 d.d. 23/04/2018), dat enkel betrekking had op nr. 36; het globale concept wordt behouden maar in de breedte doorgetrokken naar nr. 38; tevens wordt voorzien in een gelijkvloerse kantoorruimte + achterliggende handelsruimte langs de voetgangersdoorgang (Knikkersteeg).

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

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

#### Externe adviezen:

- Onroerend Erfgoed – Oost-Vlaanderen bracht op 07/04/21 een deels gunstig, deels ongunstig advies uit. Het ongunstig deel slaat op onderdelen die stedenbouwkundig niet vergunningsplichtig zijn (restauratie en aanvulling van de gevelafwerking in faïencetegels, vernieuwen van het houten schrijnwerk en vernieuwen van de houten kroonlijst), zodat deze buiten de omgevingsvergunning vallen. Voor deze onderdelen zal een afzonderlijke toelating van Onroerend Erfgoed moeten aangevraagd worden, met de in het advies gevraagde aanvullingen/detailleringen/verduidelijkingen.
- De Brandweer werd op 09/03 om advies gevraagd. De adviesinstantie leverde op 01/04/21 een gunstig brandpreventieverslag af mits het naleven van de vermelde voorwaarden. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 10/03/21 aangeschreven in het kader van het “onderzoek scheidingsmuren”.
- Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Aan straatzijde wordt de bestaande voorgevel behouden en hersteld, en wordt het bestaande gabariet van 3 bouwlagen + hellend dak aangehouden. Naar achter toe wordt dit



uitgebreid en uitgebouwd tot 4 bouwlagen onder plat dak, hetgeen overeenkomt met het gabariet van het links aanpalend appartementsgebouw. Qua hoogte en bouwdiepte is dit in overeenstemming met de bebouwde omgeving.

- Het voorzien van een meergezinswoning met 3 appartementen is qua woondichtheid in overeenstemming met de omgeving (stedelijk kerngebied) en is principieel een ruimtelijk aanvaardbare vorm van verdichting; de betrokken appartementen zijn elk voldoende ruim en kwalitatief leefbaar; ze beschikken elk over een beperkte buitenruimte (terras); voldoende parkeergelegenheid (min. 1/1) zit vervat in het Collegium-project (ondergrondse parking op wandelafstand).
- De vernieuwbouw van het volume, de ingrepen aan de achtergevel en in het binnengebied gebeuren in een zone waar weinig erfgoedwaarden aanwezig zijn. Deze hebben dan ook geen impact op de erfgoedwaarden van het stadsgezicht.
- De kantoorruimte op het gelijkvloers is door samenvoeging van de panden 36 en 38 een ruimere en praktisch bruikbaarere entiteit geworden, die samen met de daarachter voorziene lange en relatief smalle handelsruimte voor een levendige invulling zorgt langs de voetgangersdoorgang (Knikkersteeg).
- De voorziene voetgangersdoorgang is voldoende ruim om een vlotte en aangename verbinding te garanderen met de ondergrondse publieke parking in het achterliggend Collegium-project; de openbare verlichting langs deze doorgang dient door de bouwheer gerealiseerd te worden, conform de richtlijnen van Fluvius. In functie daarvan dient tevens een ondergrondse erfdienstbaarheid vastgelegd te worden voor de nodige nutsleidingen.
- 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

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

#### Toegankelijkheidstoets

- Het ontwerp voldoet aan de geldende normen inzake toegankelijkheid. Er dient over gewaakt te worden dat de inkomdorpels van de toegangen tot de kantoorruimte en de handelsruimte niet hoger dan 2 cm boven het niveau van de aanliggende voetgangersdoorgang geplaatst worden.

#### Conclusie:

Gunstig advies (mits uitsluiting van de onderdelen die voorlopig ongunstig geadviseerd werden door Onroerend Erfgoed).

## 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 nieuwbouw van 2 panden (kantoor en meergezinswoning) 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 openbare verlichting langs de voetgangersdoorgang dient door de bouwheer gerealiseerd te worden, conform de richtlijnen van en in overleg met Fluvius. In functie daarvan dient tevens een ondergrondse erfdienstbaarheid vastgelegd te worden voor de nodige nutsleidingen.
- 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 brandweer strikt in acht te nemen;
- Het advies van de Afdeling Onroerend Erfgoed strikt in acht te nemen; het ongunstig deel slaat op onderdelen die stedenbouwkundig niet omgevingsvergunningsplichtig zijn (restauratie en aanvulling van de gevelafwerking in faïencetegels, vernieuwen van het houten schrijnwerk en vernieuwen van de houten kroonlijst), zodat deze buiten de omgevingsvergunning vallen. Voor deze onderdelen zal een afzonderlijke toelating van Onroerend Erfgoed moeten aangevraagd worden, met de in het advies gevraagde aanvullingen/detailleringen/verduidelijkingen.
- 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);
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 9.175 l en een infiltratieoppervlakte van min. 14,68 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 overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;

- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links / rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;
- Alle funderingen worden verwijderd waarna de zone van afbraak terug zal worden aangevuld met niet vervuilde teelaarde tot het niveau van het bestaande maaiveld.
- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;
- De 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).

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

#### **Bevoegdheid**

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

#### **Wetten en reglementen**

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

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

### Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/354/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020150964.

### 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: 2020/354/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020150964.

OMV-Nummer: OMV\_2020150964.

Inrichtingsnummer: 20200519-0098

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

digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 19-11-2020, werd ontvangen op 20-11-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22-01-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Wijnhuizestraat 154, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie B	nr(s)0399	E
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie B	nr(s)0397	B
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie B	nr(s)0399	D

Het betreft uitbreiden van een bestaand landbouwbedrijf met machineloods.

Het stedenbouwkundig aspect luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het slopen van verouderde loodsen bij een voormalig landbouwbedrijf (vierkantshoeve met bijgebouwen) en het bouwen van een nieuwe machineloods (ca. 44 op 48 m, nokhoogte 9.85 m) met bijhorende verhardingen voor het stallen van landbouwvoertuigen en -machines in functie van een landbouw-loonwerkbedrijf (dat reeds deels op deze locatie actief is).

De locatie bevindt zich nabij het uiteinde van een landelijk woonlint langs de Wijnhuizestraat, buiten de dorpskern. De omgeving wordt gekenmerkt door landbouwpercelen en eengezinswoningen met bijhorende tuinen.

De aanvraag vormt een gewijzigde versie van een eerder geweigerd ontwerp (OMV\_2020057212; weigering d.d. 12/10/2020, vnl. o.w.v. onduidelijke mobiliteitsimpact); de nieuwe aanvraag werd na afloop van het openbaar onderzoek bovendien nog verder aangepast om tegemoet te komen aan het advies van ANB (zie verder).

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.
- Loonwerkbedrijven kunnen als *para-agrarische* bedrijven beschouwd worden, die zich in agrarisch gebied *kunnen* vestigen, mits ze in overeenstemming bevonden worden met de goede ruimtelijke ordening en de omgeving (zie verder).

Externe adviezen:

- Dept. Landbouw en Visserij bracht op 01/03/21 een gunstig advies uit. Het bedrijf wordt als zone-eigen beschouwd.
- De Brandweer werd op 22/01 om advies gevraagd. De adviesinstantie leverde op 01/02/21 een gunstig brandpreventieverslag af mits het naleven van de vermelde voorwaarden. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing. In het bijzonder moet

aandacht worden besteed aan de opvatting van de open loods (cfr §2.1 van het brandpreventieverslag).

- Agentschap voor Natuur en Bos bracht op 27/01/21 een ongunstig advies uit. De conclusie van dit advies luidt als volgt:  
*“Op basis van bovenstaande uiteenzetting adviseert het Agentschap voor Natuur en Bos deze aanvraag ongunstig. Natuur en Bos raadt af de vergunning toe te kennen. Indien de vergunningverlenende overheid mits duidelijke motivatie beslist de vergunning toe te kennen dan dienen minstens volgende voorwaarden in de vergunning opgenomen te worden:*
  - *De landschapsbuffer moet aan de noordwest en noordoostzijde minstens bestaan uit 5 rijen inheemse struiken zoals hazelaar, haagbeuk, veldesdoorn... (plantafstand 2 x 2.5 m met in de middelste rij om de 8 m een hoogstammige eik. Omwille van onvoldoende plaats aan de andere zijden kan het landschapsplan voor die zijden gevolgd worden.*
  - *De aanplant moet voorzien worden ten laatste in het plantseizoen dat de loods in gebruik worden genomen.*
  - *Alle aangeplante bomen en struiken moeten tot volle wasdom kunnen komen. Iedere uitval dient stelselmatig vervangen te worden.*
  - *Alle aanwezige en nieuwe aanplantingen moeten ingeval van begrazing degelijk afgeschermd worden. Vraat- en wrijfschade door vee moet uitgesloten worden.*
  - *Het infiltratieveld moet natuurvriendelijk aangelegd worden (o.a. schuine wanden en zonder folie).*
  - *Water afkomstig van de daken en de verhardingen moet ter plaatse kunnen infiltreren, teneinde het gebied niet verdroogt, of moet hergebruikt worden. Afvoer via riolering is uitgesloten.”*
- Zoals hierboven reeds aangegeven komt de gewijzigde versie aan dit advies tegemoet:
  - De landschapsbuffer is aan de noordwest en noordoostzijde van de loods uitgebreid tot 5 rijen, bestaande uit haagbeuk met om de 8m een zomereik. Aan zuidoostelijke zijde werd het groenscherm doorgetrokken tot het einde van het kadastraal perceel;
  - Het infiltratieveld wordt natuurvriendelijk aangelegd en zal geen folie bevatten;
  - Het water afkomstig van de daken wordt opgevangen in een bestaande waterput in functie van hergebruik. De overloop wordt aangesloten op het infiltratieveld;
  - Er zijn drie lichtpunten aangeduid op de loods met vermelding dat deze allen naar beneden gericht zijn.Bijkomende aanpassingen op vraag van de vergunningverlenende overheid (Stad Zottegem):
  - De afvoer van het huishoudelijk afvalwater staat beschreven op het rioleringsplan. De afvoer zal gebeuren richting riolering, indien nodig via een pompsysteem.
  - Het materiaalgebruik van de loodsen werd aangepast naar gladde beton in combinatie met lichtgrijze bardagepanelen en lichtgrijze dakbedekking (zie gevelaanzichten).
- Aangezien de aangepaste versie ons inziens terdege tegemoet komt aan de uitgebrachte adviezen en geen aanleiding geeft tot een kennelijke schending van de rechten van derden, werd geoordeeld dat geen nieuw openbaar onderzoek vereist was.

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 01/02 tot en met 02/03/21.
- Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Met uitz. van de bestaande loods (achterste vleugel van de vierkantshoeve) zijn de andere onderdelen van het bestaande gebouwencomplex relatief verouderd en qua omvang nauwelijks geschikt voor het onderbrengen van grote machines/voertuigen. Op het terrein bevindt zich centraal achteraan een verouderde open loods die in zijn huidige vorm eveneens weinig tot niet meer bruikbaar is. De inrit van de loods is bovendien te smal om voldoende materiaal te kunnen stallen en er is nijpend plaatsgebrek.  
Ter hoogte van de toegang wenst men ook de bestaande berging te slopen. Deze berging is te klein en te laag om materiaal te kunnen stockeren.
- Er is in de begeleidende nota sprake van 48 machines/voertuigen, waaronder 10 tractoren. Thans staan vele voertuigen/machines op de bestaande, veel te kleine exploitatie aan Gaverland ■■■; de bedoeling is dat alle voertuigen na realisatie van de nieuwe loods naar de nieuwe exploitatie komen (alwaar men reeds actief is sedert 2013); daardoor valt in principe een globale daling qua aantal vervoersbewegingen te verwachten (aangezien er niet meer tussen de 2 vestigingen heen en weer gereden dient te worden).
- De mobiliteitsimpact werd verder verduidelijkt in de aangevulde begeleidende nota: Er zijn een viertal personen actief op het bedrijf; er is (in het 'seizoen', van maart tot oktober) sprake van ca. 8 à 10 vervoersbewegingen per dag; *buiten* het 'seizoen' (november tot februari) blijft dit beperkt tot een tweetal bewegingen per dag. Voertuigen blijven in regel ter plaatse niet stationair draaien. Zowel de Wijnhuizestraat als de Pijpketel zijn in principe voldoende breed (ca. 6 à 9 m) om landbouwverkeer in combinatie met gewoon verkeer op een voldoende vlotte en veilige manier te laten verlopen. De locatie bevindt zich in agrarisch gebied alwaar dergelijke activiteiten (en bijhorend vervoer) als 'zone-eigen' beschouwd worden en ligt bovendien op relatief beperkte afstand (ca. 600 m) t.o.v. de N42, die een verdere ontsluiting toelaat. Men is reeds enkele jaren actief vanop deze locatie, zonder noemenswaardige problemen op vlak van mobiliteit. De mobiliteitsimpact wordt derhalve als aanvaardbaar beschouwd.
- Het aanvankelijke bezwaar m.b.t. het risico op overrijden van het naburige perceel naast de bestaande buurtweg nr. 59 werd op gepaste wijze geremedieerd door één bredere in- en uitrit op eigen terrein te voorzien ter hoogte van de te slopen berging, zodat daar meer manoeuvreerruimte ontstaat zonder te moeten uitwijken op het aanpalend perceel van een andere eigenaar.
- De materiaalkeuzes voor het ontworpen gebouw werden aangepast; i.p.v. bovendien in donkere (donkergrijze/bruine) beplating wordt nu een bleke grijze beplating voorgesteld; hierdoor zal het dakvolume ons inziens visueel minder geaccentueerd worden en 'lichter' overkomen.
- Ter verbetering van de landschappelijke integratie van de nieuwe loods werd tevens het beplantingsplan aangepast zodat de gebouwen langs alle kanten beter geïntegreerd worden in de omgeving; het groenscherm werd verbreed conform de suggestie van ANB en kreeg een noordwestelijke uitloper, tot herstel van een verdwenen bomenrij langs die perceelsgrens.
- De voorgestelde loods is luidens het advies van Landbouw en Visserij een noodzakelijke en toekomstgerichte investering voor dit zone-eigen bedrijf die kort achter de bestaande bedrijfsgebouwenconfiguratie (vierkantshoeve) ingeplant wordt en er aldus op vrij compacte wijze mee gebundeld wordt, zonder tot onnodige versnippering of inname van agrarisch gebied te leiden. De nieuwe loods wordt door een aangepaste materiaalkeuze en

groenbuffers op aanvaardbare wijze in de (landschappelijk waardevolle) omgeving geïntegreerd.

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

#### Watertoets

- De totale oppervlakte aan op te vangen hemelwater bedraagt 1597,92m<sup>2</sup> (dakoppervlakte loods (2112m<sup>2</sup>) – 519,97m<sup>2</sup> hergebruik). Hiervoor wordt een bestaande mestkelder omgevormd tot regenwaterkelder van 90.000 l en een infiltratiezone van 135m<sup>2</sup>/40.500 l. Dit wordt gebruikt in functie van het onderhoud van het gebouw, reinigen van verhardingen, afstomen machines. Het infiltratieveld wordt natuurvriendelijk aangelegd, zonder folie.
- Het project is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. De Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid bevestigt echter dat hier geen rekening mee dient gehouden en geen bijkomende eisen worden toegepast.

#### MER-toets

- Van het voorliggend project worden geen significante negatieve effecten verwacht op het natuurlijk milieu (water, bodem, lucht, geur, geluid, natuur,...).
- De aanvrager geeft aan dat men geen sproeidiensten uitvoert en dat er bijgevolg geen vrees voor water- of bodemverontreiniging (door reinigen van sproeitoestellen) hoeft te zijn.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### Het milieuaspect luidt als volgt:

Omschrijving ingedeelde inrichtingen of activiteiten

#### Voorgeschiedenis

De inrichting betreft een bestaand landbouwloonwerkbedrijf. Op 16 januari 2017 werd akte genomen van de melding klasse 3 strekkende tot het exploiteren van een loonwerkbedrijf.

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

<u>Overheid</u>	<u>Referentie</u>	<u>Datum besluit</u>	<u>Vervaldatum</u>	<u>Onderwerp</u>
CBS	41081/12293/2/E/2	16/01/2017	/	Melding klasse 3

#### Inhoud van de aanvraag

De aanvraag beoogt het uitbreiden van een bestaand landbouwloonwerkbedrijf. Thans wilt het bedrijf voorzien in een volledige nieuwe grote loods. Op basis van het gewenste aantal voertuigen evolueert de bestaande klasse 3 (tot 25 voertuigen rubriek 15.1.1) naar een klasse 2 (+ 25 voertuigen). Er zullen in totaal 48 voertuigen gestald worden in de loods. Bijkomend worden bestaande en vergunde rubrieken geoptimaliseerd en worden enkele nieuwe rubrieken aangevraagd. De vergunning wordt aangevraagd voor onbepaalde duur.

Aangevraagde rubrieken:



<u>Rubriek</u>	<u>Omschrijving</u>	<u>Gevraagd voor</u>	<u>Aard</u>
3.4.1°a) (3)	Het zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet tot en met 2 m³/h als het bedrijfsafvalwater geen hogere concentratie van gevaarlijke stoffen dan de voormelde concentraties bevat	1,5 m³/u	Nieuw
6.4.1° (3)	Opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van:  200 l tot en met 50.000 l uitgezonderd de gezamenlijke opslag van minder dan 5 ton gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige brandstoffen bij de woonfunctie van een onroerend goed dat hoofdzakelijk als woongelegenheid wordt gebruikt	2.000 l (oliën zoals hydraulisch, motorolie, afvalolie in vaten)	Verandering (verplaatsing naar nieuwe loads)
6.5.1° (3)	Brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen, namelijk installaties voor het vullen van brandstoftanks van motorvoertuigen met vloeibare koolwaterstoffen, bestemd voor de voeding van de erop geïnstalleerde motor(en): Inrichting met max. 2 verdeelslangen	1 verdeelslang	Verandering (verplaatsing naar nieuwe loads)
15.1.1 wordt 15.1.2° (2)	Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen - Al dan niet overdekte andere ruimte dan de ruimte, vermeld in rubriek 15.5 en 19.8, waarin de volgende voertuigen gestald worden:  meer dan 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zoals	48 voertuigen	Verandering + 23 voertuigen

	gedefinieerd in artikel 3, 73°, van de spoorcodex van 30 augustus 2013 zijn		
15.2 (3)	Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen  - andere werkplaatsen voor het nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen (met inbegrip van carrosseriewerkzaamheden) dan de werkplaatsen, vermeld in rubriek 15.3	1 werkplaats	Nieuw
15.4.2° a) (3)	Andere niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van motorvoertuigen en hun aanhangwagens:  volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan het industriegebied, vermeld in 1°, waarin:  minder dan 10 motorvoertuigen en hun aanhangwagens per dag worden gewassen	4 motorvoertuigen/aanhangwagens per dag	Nieuw
16.3.2°a) (3)	Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met UITZONDERING van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW	10 kW (2 compressoren van 5 kW)	Nieuw
17.3.2.1.1.1°b) (3)	Opslagplaatsen voor brandgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering, gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS02 - ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 - gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt >= 55 °C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van:	16,51 ton	Verandering +0,747 ton

	100 kg tot en met 20 ton voor andere inrichtingen dan de inrichtingen, vermeld in punt a		
17.4 (3)	Opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l	3.000 liter	Verandering (verplaatsing naar nieuwe loads)
29.5.2.1°b) (3)	Smederijen, andere dan deze vermeld in rubriek 29.5.1, en inrichtingen voor het mechanisch of fysisch behandelen van metalen en het vervaardigen van voorwerpen uit metaal met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied	20 kW	Verandering (verplaatsing naar nieuwe loads)
53.8.1 wordt 53.8.1°a) (3)	Winning van grondwater:  boringen van grondwaterwinningsputten, waarvan het totaal opgepompte debiet kleiner is dan of gelijk is aan 5000 m <sup>3</sup> per jaar en minimaal één put een diepte heeft die groter is dan het locatiespecifieke dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2ter van dit besluit	150 m <sup>3</sup> /jaar  Diepte: 22 m	Ongewijzigd

#### Juridische grond

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

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

#### Bevoegdheid

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

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

### Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 1/02/2021 tot en met 3/03/2021. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ingediend.

### Inhoudelijke beoordeling door de GOA

#### Mer-screening

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

#### Passende beoordeling en natuurtoets

In het noordoosten van het plangebied grenst het VEN-gebied "De Vallei van de Molenbeek" aan het plangebied. Het bedrijfsperceel staat gekarteerd als biologisch minder waardevol bebouwing(ur) en soortenarm permanent cultuurgrasland (hp), bomenrij bestaande uit populier en talud (kt). Er is geen verscherpte natuurtoets toegevoegd aan het dossier. Het plangebied overlapt niet met het betreffende VEN-gebied, waardoor er geen rechtstreekse veranderingen aan de natuurwaarden verwacht worden.

Agentschap voor Natuur en Bos bracht op 27/01/21 een ongunstig advies uit. De adviesinstantie baseert dit advies op de landschappelijke impact die het project heeft. Zie bespreking stedenbouwkundig luik.

#### Erfgoed-/archeologietoets

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

#### Milieuaspecten

##### Afvalstoffen

Afvalstoffen die op het bedrijf ontstaan, zijn gebruikte olie, banden, verpakkingsmateriaal en restafval. Dit wordt door een erkende ophaler opgehaald en verwerkt. Verder dient het huishoudelijk afval (GFT-fractie, restafval, ...) selectief ingezameld te worden via erkende ophalers.

##### Mobiliteit

Een landbouwloonwerkbedrijf is bij voorkeur goed ontsloten, aangezien er toch wat verkeersbewegingen nodig zijn. De aanvrager verduidelijkt dat er een viertal personen actief zijn op het bedrijf. In de periode maart-oktober zal er sprake zijn van ca. 8 à 10 vervoersbewegingen per dag. Buiten het 'seizoen' (november tot februari) blijft dit beperkt tot een tweetal bewegingen per dag. De site wordt in oostelijke richting ontsloten via de Wijnhuizestraat en de Pijpketen. Beide wegen zijn in principe voldoende breed (ca. 6 à 9 m) om landbouwverkeer in combinatie met gewoon verkeer op een voldoende vlotte en veilige manier te laten verlopen. De locatie bevindt zich in agrarisch gebied alwaar dergelijke activiteiten (en bijhorend vervoer) als 'zone-eigen' beschouwd worden en ligt bovendien op relatief beperkte afstand (ca. 600 m) t.o.v. de N42, die een verdere ontsluiting toelaat. Men is reeds enkele jaren actief vanop deze locatie, zonder noemenswaardige problemen op vlak van mobiliteit. We kunnen besluiten dat de negatieve effecten van vervoer onder controle zullen gehouden worden.

## Water

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het bedrijf in collectief te optimaliseren buitengebied.

Er is geen lozing van huishoudelijk afvalwater vergund, noch gevraagd bij deze aanvraag. Er wordt wel op dit moment geen huishoudelijk afvalwater geloosd van de woning omdat deze leeg staat. Indien de woning terug in gebruik wordt genomen, wordt het maximale verbruik op 120 m<sup>3</sup>/jaar geschat. Bijgevolg zal het debiet in alle waarschijnlijkheid onder de indelingsdrempel blijven.

Het bedrijfsafvalwater (BA) op het bedrijf is afkomstig van de wasplaats van de voertuigen en betreft occasioneel effluentwater van de loods. Het effluentwater ontstaat bij het occasioneel nat reinigen van de loods. BA wordt geloosd met een max debiet van 1,5 m<sup>3</sup>/uur, 3,0 m<sup>3</sup>/dag, 450 m<sup>3</sup>/jaar. Het BA wordt voor het lozen in oppervlaktewater (Ter Erpenbeek) over een KWS- afscheider en vetvanger geleid. De voorwaarden voor de werking en het onderhoud van KWS-afscheiders zijn van toepassing, afdeling 4.2.3bis Vlarem II. Het afvalwater moet voldoen aan de algemene lozingsnormen opgenomen in artikel 4.2.2.1. en aan de sectorale lozingsnormen voor lozing op oppervlaktewater opgenomen in bijlage 5.3.2.52 a en c Vlarem II.

Het hemelwater, dat op het dakoppervlak van de nieuw te bouwen loods wordt opgevangen in een in de bestaande mestkelder die zal omgebouwd worden tot regenwaterkelder van 90.000l. Het is aangewezen de mestkelder via een gespecialiseerde firma te laten leegmaken en reinigen.

Het regenwater wordt gebruikt in functie van het onderhoud van het gebouw, reinigen van verhardingen, afstomen machines. De overloop van de hemelwaterkelder is aangesloten op een infiltratievoorziening. De overloop van de infiltratievoorziening is aangesloten op de gracht.

## Bodem

Niet geplande emissies naar de bodem en/of grondwater kunnen ontstaan door gevaarlijke stoffen. De volgende opslagplaatsen zijn aanwezig op de site:

- 19.900 liter mazout (16,51 ton)
- 3.000 liter gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (fytoproducten, oliën...)

De aanvrager neemt volgende maatregelen om bodemverontreiniging te voorkomen:

- De nieuwe opslagtank zal dubbelwandig uitgevoerd worden en voorzien zijn van een permanente lekdetektie, een overvulbeveiliging en een kathodische bescherming;
- De exploitant voorziet de nodige absorptiemiddelen;
- Het tanken gebeurt boven een vloeistofdichte ondervloer;

De huidige stookolietanks (T1 en T2) die aangeduid zijn op het plan met de bestaande toestand zullen buiten gebruik gesteld en verwijderd worden.

## Energie

Het primair energiegebruik wordt geraamd op 0,001202 PJ. Het betreft geen energie-intensief bedrijf. Op de inrichting wordt mazout en elektriciteit verbruikt.

Volgende energiebesparende maatregelen worden genomen:

- De nieuwe loods is deels open front waardoor daglicht aanwezig is. Het gesloten deel van de loods heeft lichtstraten in het dak zodat verlichting enkel bij nachtval of duisternis dient aangedaan te worden;

- In de nieuwe loods zullen LED verlichtingen worden voorzien.

### Geluid en trillingen

De onmiddellijke omgeving van het bedrijf wordt gekenmerkt door landbouwgronden en een cluster zonevreemde woningen/lintbebouwing buiten de dorpskern. Mogelijke geluidsbronnen op de exploitatie is het gebruik en onderhoud van landbouwmachines. Op de site zelf zal er gewerkt (nazicht/onderhoud van de machines) worden tussen 7u en 19u achter gesloten deuren. De aanvrager verduidelijkt dat er een viertal personen actief zijn op het bedrijf. In de periode maart-oktober zal er sprake zijn van ca. 8 à 10 vervoersbewegingen per dag. Buiten het 'seizoen' (november tot februari) blijft dit beperkt tot een tweetal bewegingen per dag. Voertuigen blijven in regel ter plaatse niet stationair draaien. Bijkomend zal steeds gewerkt worden met gesloten deuren. De exploitatie is reeds enkele jaren actief en in geval er tot nog toe of in het kader van het openbaar onderzoek geen klachten werden geformuleerd, lijkt het aanneembaar te stellen dat de mogelijke geluidshinder beperkt blijft tot een aanvaardbaar niveau.

### Vergunningsvoorwaarden

De exploitant vraagt geen afwijking op de algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II aan.

### Conclusie:

Vanuit de vaststelling dat de exploitant-aanvrager inspanningen levert om bronbeperkende en preventieve maatregelen te treffen teneinde vormen van hinder te voorkomen of te beperken, wordt gunstig advies gegeven voor voorliggend aanvraagdossier, voor een omgevingsvergunning van onbepaalde duur mits naleving van de algemene en sectorale voorwaarden en volgende bijzondere voorwaarden. Het gevraagde project is milieuhygiënisch en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd voor de volgende rubrieken:

<u>Rubriek</u>	<u>Omschrijving</u>	<u>Gevraagd voor</u>
3.4.1°a) (3)	Het zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet tot en met 2 m <sup>3</sup> /h als het bedrijfsafvalwater geen hogere concentratie van gevaarlijke stoffen dan de voormelde concentraties bevat	1,5 m <sup>3</sup> /u
6.4.1° (3)	Opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van:  200 l tot en met 50.000 l uitgezonderd de gezamenlijke opslag van minder dan 5 ton gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige brandstoffen bij de woonfunctie van een	2.000 l (oliën zoals hydraulisch, motorolie, afvalolie in vaten)

	onroerend goed dat hoofdzakelijk als woongelegenhed wordt gebruikt	
6.5.1° (3)	Brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen, namelijk installaties voor het vullen van brandstoftanks van motorvoertuigen met vloeibare koolwaterstoffen, bestemd voor de voeding van de erop geïnstalleerde motor(en): Inrichting met max. 2 verdeelslangen	1 verdeelslang
15.1.2° (2)	Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen - Al dan niet overdekte andere ruimte dan de ruimte, vermeld in rubriek 15.5 en 19.8, waarin de volgende voertuigen gestald worden:  meer dan 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zoals gedefinieerd in artikel 3, 73°, van de spoorcodex van 30 augustus 2013 zijn	48 voertuigen
15.2 (3)	Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen  - andere werkplaatsen voor het nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen (met inbegrip van carrosseriewerkzaamheden) dan de werkplaatsen, vermeld in rubriek 15.3	1 werkplaats
15.4.2° a) (3)	Andere niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van motorvoertuigen en hun aanhangwagens:  volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan het industriegebied, vermeld in 1°, waarin:  minder dan 10 motorvoertuigen en hun aanhangwagens per dag worden gewassen	4 motorvoertuigen/aanhangwagens per dag
16.3.2°a) (3)	Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met UITZONDERING van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW	10 kW (2 compressoren van 5 kW)
17.3.2.1.1.1°b) (3)	Opslagplaatsen voor brandgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering,	16,51 ton

	gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS02 - ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 - gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt $\geq 55$ °C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van:  100 kg tot en met 20 ton voor andere inrichtingen dan de inrichtingen, vermeld in punt a	
17.4 (3)	Opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l	3.000 liter
29.5.2.1°b) (3)	Smederijen, andere dan deze vermeld in rubriek 29.5.1, en inrichtingen voor het mechanisch of fysisch behandelen van metalen en het vervaardigen van voorwerpen uit metaal met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied	20 kW
53.8.1°a) (3)	Winning van grondwater:  boringen van grondwaterwinningsputten, waarvan het totaal opgepompte debiet kleiner is dan of gelijk is aan 5000 m <sup>3</sup> per jaar en minimaal één put een diepte heeft die groter is dan het locatiespecifieke dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2 ter van dit besluit	150 m <sup>3</sup> /jaar  Diepte: 22 m

De algemene conclusie is de volgende:

Voorwaardelijk gunstig advies

**Stemmen**

Met algemene stemmen

**BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen verleent de omgevingsvergunning (stedenbouwkundige handeling) aan [REDACTED]  
[REDACTED] voor het uitbreiden van een bestaand landbouwbedrijf met



machineloods op de percelen gelegen te Wijnhuizestraat 154, 9620 Zottegem, gekend op het kadaster:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie B	nr(s)0399	E
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie B	nr(s)0397	B
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie B	nr(s)0399	D

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

Artikel 4. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het advies (met voorwaarden) van de brandweer strikt in acht te nemen;
- Het advies (met voorwaarden) van ANB strikt in acht te nemen;
- Het advies van de dienst Integraal Waterbeleid (Oost-Vlaanderen) strikt in acht te nemen (m.i.v. de daarin vermelde voorwaarden);
- 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;
- Overtollige grond die uitgegraven wordt in functie van funderingen e.d. dient van het terrein afgevoerd te worden en mag m.a.w. niet aangewend worden om het terrein op te hogen;
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;
- Alle funderingen worden verwijderd waarna de zone van afbraak terug zal worden aangevuld met niet vervuilde teelaarde tot het niveau van het bestaande maaiveld.
- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld (met uitz. van de bestaande te behouden regenwaterkelder);
- 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 volgens plan voorziene groenschermen aan te planten tijdens het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing der ruwbouw, met streekeigen plantgoed;
- Ten bewijze van deze aanplanting een foto ervan te bezorgen aan de Stad (mailen via vergunningen@zottegem.be);
- De beplanting d.m.v. een draadafsluiting te beschermen tegen het vee;

- Dode en kwijnende bomen het daaropvolgende plantseizoen te vervangen.

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

Artikel 5. Het College van Burgemeester en Schepenen verleent een omgevingsvergunning aan

, voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) met inrichtingsnummer 20200519-0098, zijnde uitbreiden van een bestaand landbouwbedrijf met machineloods, gelegen te Wijnhuizestraat 154, 9620 Zottegem, kadastraal bekend als:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie B	nr(s)0399	E
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie B	nr(s)0397	B
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie B	nr(s)0399	D

met volgende Vlareem-rubrieken:

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

#### §1. algemene normen:

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

#### §2. sectorale normen:

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

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

#### §3. Bijzondere voorwaarden:

- De opslag van alle gevaarlijke producten moet, conform artikel 5.17 van VLAREM II in of op een inkuiping gebeuren. Alle gevaarlijke producten in kleine verpakkingen worden opgeslagen op lekbekken;

- De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden;
- Om geluidhinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d.;
- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijk brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer;
- De nodige absorptiemiddelen moeten voorradig zijn om gemorste vloeistoffen te neutraliseren zodat bodem- en grondwaterverontreiniging wordt vermeden. In geval van een incident worden onmiddellijk doeltreffende maatregelen getroffen om de verspreiding van vloeibare brandstoffen te voorkomen;
- De afvalstromen als opgenomen in artikel 4.3.2. van het VLAREMA dienen selectief ingezameld te worden via erkende ophalers. Deze dienen regelmatig afgevoerd te worden.
- De huidige stookolietanks (T1 en T2) die aangeduid zijn op het plan met de bestaande toestand zullen buiten gebruik gesteld en verwijderd worden.

Artikel 6. De aanvrager dient rekening te houden met de bepalingen inzake verval en beroepsmogelijkheden van de omgevingsvergunning, zoals respectievelijk vermeld in art. 99 tot en met 103 en art. 52 tot en met 57 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (zie bijlage).

## **24. Omgevingsvergunning – [REDACTED].**

### **Bevoegdheid**

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

### **Wetten en reglementen**

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

- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen.

## Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/3/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020175634.

## 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: 2021/3/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020175634.

OMV-Nummer: OMV\_2020175634.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 05-01-2021, werd ontvangen op 08-01-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 04-02-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kleine Meerlaan 29, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet in het verkavelen van een goed, waarbij 1 lot voor HOB (eengezinswoning) gecreëerd wordt.

Links bevindt zich een onbebouwd perceel waarvoor eveneens een verkavelingsaanvraag lopende is, in functie van een lot voor HOB tegen de tegenoverliggende perceelsgrens (links). Rechts bevindt zich een onbebouwd perceel, eveneens geschikt voor (verkaveling in functie van 1 HOB).

De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk eengezinswoningen type open/HOB in een randstedelijke verkavelingswijk.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- Nutsmaatschappijen:
  - Intergem (Fluvius) d.d. 08/02/21; forfaitaire tussenkomst elektriciteit
  - Farys d.d. 09/02/21; drinkwaterleiding aanwezig; gescheiden rioolstelsel in centraal gebied
  - Telenet d.d. 24/02/21; infrastructuur aanwezig
  - Proximus d.d. 22/02/21; gunstig advies

Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 14/02 tot 15/03/21.

Er werd 1 ontvankelijk bezwaarschrift ingediend, m.b.t. de voorbouwlijn.

Gelet op onderstaande beoordeling worden deze bezwaarschriften gegrond bevonden. Het bezwaar kan evenwel ondervangen worden door voorwaarden aan de vergunning.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel is qua indeling, omvang der loten (ca. 789 m<sup>2</sup>), voorziene bebouwingstypologie (HOB) en woondichtheid (ca. 13 w/ha) in overeenstemming met de bebouwde omgeving (stedelijk gebied) en de gangbare stedenbouwkundige normen.

Het bezwaar m.b.t. de inplanting (voorbouwlijn) kan gevolgd worden; er gaat inderdaad relatief veel ruimte op aan de voortuinstrook; er is meer baat bij een ruimere achtertuinstrook; door een voorbouwlijn te hanteren op 9 m achter de weggrens (i.p.v. 12 m achter de voetweg) wordt nog steeds voldoende ruimte gevrijwaard voor het parkeren van een wagen op eigen domein, voor de woning. Tegelijk blijft de verspringing qua voorbouwlijn t.o.v. de links gelegen woning niet te groot, wat anders wel het geval zou geweest zijn. Een groter verschil met de meer naar rechts gelegen woningen was door de bocht in de weg sowieso onvermijdelijk; dit werd amper geremedieerd door de voorgestelde inplanting op 12 m achter de voetweg. De aanvrager heeft zich reeds mondeling

akkoord verklaard met het voorstel van de 'bezwaar'-indiener. De bebouwbaarheid van het rechts aanpalend lot komt hierdoor niet in het gedrang.

Met de inplanting van een garage/carport/berging tegen de linker perceelsgrens moet naar voor of achter geschoven kunnen worden om een aanbouw op dezelfde lijn van de links aanpalende mogelijk te maken.

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

Het tracé van voetweg nr. 65 wordt gerespecteerd.

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

#### Watertoets

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

#### MER-toets

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

#### Conclusie:

Gunstig advies

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het verkavelen van 1 lot 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 goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften te respecteren, mits volgende wijziging/aanvulling:

Toelichting	Voorschriften
	Met de inplanting van een garage/carport/berging tegen de linker perceelsgrens kan naar voor of achter geschoven worden om een aanbouw op dezelfde lijn van de links aanpalende mogelijk te maken.

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

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

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

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

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

- (geen)

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

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

## **25. Omgevingsvergunning –**

### **Bevoegdheid**

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

### **Wetten en reglementen**

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

- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen.

### Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/12/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020176342.

### 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: 2021/12/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020176342.

OMV-Nummer: OMV\_2020176342.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 11-01-2021, werd ontvangen op 12-01-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18-03-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Leeuwergerstraat 77, 9620 Leeuwerger (Zottegem), en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 3 AFD (LEEUEWEGEM) Sie A nr(s)0640 K 2

Het betreft regulariseren van een bestaande achterbouw bij een woning.

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

De aanvraag voorziet een regularisatie van de gedane verbouwingswerken. De uitbreiding/verbouwing is aan de achterkant van de woning. De afmetingen van deze constructie zijn 9m53 diep en 4m04 breed en dit gemeten vanaf de linkerkant van de achtergevel. De kroonlijsthoogte is 3m05 hoog, afgewerkt met plat dak. Het resterend gedeelte van de bestaande berging wordt afgebroken.

In de omgeving komen er vnl. eengezinswoningen voor met een gelijkvloerse bouwlaag en verdieping onder 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 (woongebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- Er werd verzaakt op 20/6/2016 aan de destijds geldende verkaveling met als ref. nr. 506/LEE.

#### 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

- Door de uitbreiding/verbouwing komt de totale bouwdiepte op 18m93. Vermits dit perceel een eindperceel is brengt dit geen negatieve effecten teweeg op de omgeving. Een dergelijke bouwdiepte is uiteindelijk ook niet extreem. Er blijft nog steeds voldoende tuinzone over. Door het wegbreken van het resterend gedeelte berging wordt het zicht naar de tuin opengetrokken wat de tuinbeleving ten goede komt.

- 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 regulariseren van een bestaande achterbouw bij een woning die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der 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).

## **26. Omgevingsvergunning – [REDACTED].**

### **Bevoegdheid**

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

### **Wetten en reglementen**

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

### **Verwijzingsdocumenten**

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/20/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021006647.

### **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: 2021/20/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2021006647.

OMV-Nummer: OMV\_2021006647.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 14-01-2021, werd ontvangen op 15-01-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22-01-2021.

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

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)      Sie D      nr(s)0995      A

Het betreft bouwen van een eengezinswoning.

## Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het bouwen van een open eengezinswoning langs een voldoende uitgeruste weg. Het goed maakt als lot 3 deel uit van een recent vergunde verkaveling.

Het project maakt deel uit van een relatief weinig bebouwd woonlint langs de Hongerstraat.

In de omgeving komen er zowel open, halfopen als gesloten bebouwing voor met zowel 1 als 2 bouwlagen afgewerkt met hellend dak.

De aanvraag voorziet een gelijkvloerse bouwlaag van 8m breed en 12m diep. Deze bouwlaag is 80cm teruggetrokken tov de voorgevelbouwlijn en start op 50cm van de buitengevels. De verdieping volgt de buitenmaten van de gelijkvloerse bouwlaag.

Het project wordt voorzien van een kelderniveau dat tevens dienst doet als garage. Om toegang te krijgen tot deze garage zal er plaatselijk uitgegraven moeten worden.

De bouwvrije zijdelingse strook bedraagt aan de rechterkant 3m, aan de linkerkant is dit meer dan

6m.

Het project wordt afgewerkt met plat dak waardoor de kroonlijsthoogte 6m20 bedraagt.

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

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De aanvraag is strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften, om volgende reden(en): gelegen binnen een goedgekeurde niet vervallen verkaveling d.d. 20/01/2020 met als ref. nr. 294/2019. Het project wijkt af qua inplanting.
- Het afwijkingsvoorstel (art. 4.4.1. VCRO) is inhoudelijk aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria:  
het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning;  
de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd;  
de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.
- Na het verlenen van de verkavelingsvergunning werd door de verkavelaar vastgesteld dat er een vergissing in de voorschriften is geslopen.  
De aanvrager bracht de administratie op 26/08/2020 per mail op de hoogte van zijn inzicht. Op 03/09/2020 werd door de administratie verklaard dat alle aanvragen vergeleken zouden worden met het bestaande maaiveld en niet met het niveau van de straat.

#### Externe adviezen:

- De dienst waterbeleid bracht op 2/03/2021 advies uit. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 1/2/2021 tot en met 2/3/2021.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De afwijking op de inplanting is zeer beperkt in omvang. De rechter bouwvrije strook was reeds voorzien, op zijn smalste punt, op 3m. Door de inplanting van de woning evenwijdig te voorzien met de rechter perceelgrens wordt deze bouwvrije strook over de volledige lengte 3m. Deze 3m is tevens een gangbare afstand en ruimtelijk aanvaardbaar.  
Door het minder breed bouwen en de voorziene inplanting ontstaat er aan de rechterkant een veel ruimere bouwvrije strook (+6m). Door deze gekozen inplanting krijgen we een ruimere aaneengesloten 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 geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- De voorwaarden en bepalingen van de goedgekeurde verkaveling strikt in acht te nemen en de hierop toegestane afwijking;
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het advies van de dienst waterbeleid strikt in acht te nemen.
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in collectief geoptimaliseerd 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. 900 l en een infiltratieoppervlakte van min. 1,44 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 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 bouwheer dient rekening te houden met de grondverzet-regels (hoofdstuk 13 Vlarebo). Bedoeling is hiermee de verplaatsing van bodemverontreiniging bij uitgravingen te vermijden.*

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

## **27. Omgevingsvergunning –**

### **Bevoegdheid**

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

### **Wetten en reglementen**

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

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

### Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/18/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021006293.

### 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: 2021/18/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2021006293.

OMV-Nummer: OMV\_2021006293.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 13-01-2021, werd ontvangen op 14-01-2021.



Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18-03-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Lippenhovestraat 8, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE)                      Sie A                      nr(s)0152                      T  
Het betreft plaatsen van een terrasoverkapping.

#### 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 deelgemeente Elene.

In de buurt wordt voornamelijk gewoond. Andere functies (diensten, RECA) komen in het centrum van Elene beperkt voor.

De buurt toont zowel volumes in gesloten-, halfopen- als in open bouworde. Ze tellen maximaal twee bouwlagen en worden afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel toont een ééngezinswoning in halfopen bouworde. Het volume telt een enkele bouwlaag en wordt afgewerkt met een hellend dak.

De aanvraag voorziet in het plaatsen van een terrasoverkapping tegen de achtergevel van de woning. De constructie meet 6,8m breed en 3,4m diep en wordt afgewerkt met een licht hellend dak (1,35mm/lm). De kroonlijst haalt een hoogte van +/- 2,35, de nok een hoogte van 2,65m.

Navraag leert (mail van 21/4/2021) dat de overkapping (aluminium) in een zelfde crèmekleur wordt gezien als de ramen van de woning (RAL9001).

Het dak van de constructie is gesloten (vermoedelijk glas of kunststof), de wanden zijn open.

#### 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:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 19/03/2021 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

- Voor de Lippenhovestraat werd een rooilijnplan opgemaakt. De woning wordt niet getroffen door de rooilijn.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

### Watertoets

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

### MER-toets

- Niet van toepassing.

### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

### Conclusie:

Gunstig advies.

### **Stemmen**

Met algemene stemmen

### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het plaatsen van een terrasoverkapping 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;
- De inplanting van de constructie langs de rechter perceelsgrens te voorzien, de zijdelingse perceelsgrens rakend (geen overbouw);
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

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

## **28. Omgevingsvergunning –**

### **Bevoegdheid**

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

### **Wetten en reglementen**

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

### **Verwijzingsdocumenten**

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/32/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021009559.

### **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: 2021/32/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2021009559.

OMV-Nummer: OMV\_2021009559.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 19-01-2021, werd ontvangen op 20-01-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 03-02-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Graaf van Egmontstraat 13, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 1 AFD                      Sie A                      nr(s)0191                      L

Het betreft aanleggen van een balkon op het 1e en 2e verdiep.

### 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 buurt komen zowel één- als meergezinswoningen voor. De volumes, veelal in gesloten bouworde gebouwd, tellen maximaal drie bouwlagen en worden zowel met een hellend als met een plat dak afgewerkt.

In de buurt komen naast het 'wonen' ook andere functies voor (publieke functies, diensten, RECA).

Het perceel toont een meergezinswoning in halfopen bouworde. Het volume telt, gezien vanaf de Graaf van Egmontstraat drie bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak. Het perceel is op een hoek gelegen met de Meersstraat. Net naast het gebouw is een publieke parkint. De parking wordt verbonden met (het park rond) de bibliotheek via een pad dat achter het perceel van aanvragers loopt.

Het gebouw toont opvallend hoger gezien van op de parking en het achterliggende pad (het doortrekken en voorzetten van wat aanvankelijk een dakkapel in het voorgevelvlak is, doet de indruk van een vierde bouwlaag ontstaan.

De aanvraag voorziet in het koppelen van een terras aan de woonentiteit op de tweede en derde verdieping (als gelijkvloerse verdieping werd de garage genomen, bereikbaar vanaf de Graaf van Egmontstraat [REDACTED]).

Op de tweede verdieping meet het terras 3,00m diep op 5,50m breed, op de derde verdieping meet de constructie 1,20m breed op 5,50m breed.

Beide terrassen worden voorzien van een borstwering (balustrade) met een eigen hoogte van +/- 1,00m hoog.

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

- De aanvraag is in strijd met de geldende verkavelingsvoorschriften.
- Echter, volgens art. 4.3.1 van de VCRO moet een vergunning slechts worden geweigerd indien oa. het aangevraagde onverenigbaar is met verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen of met verkavelingsvoorschriften indien de verkaveling niet ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening.
- De verkavelingsvergunning dateert van 14/02/1967 en is ouder geworden dan 15 jaar.
- Het opzij schuiven van de voorschriften doet de onderliggende gewestplankleuren herleven. De aanvraag is in overeenstemming met de inkleuring als woongebied (zie hierboven).
- 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 opzij schuiven van het kader dat voorheen als 'goede ruimtelijke ordening' door kon gaan, maakt een nieuwe toets aan 'de goede ruimtelijke ordening' / de onmiddellijke omgeving noodzakelijk.

#### Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 13/02/2021 tot 15/03/2021.
- Er werden geen ontvankelijke bezwaarschrift(en) ingediend.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag voorziet in het bouwen van een terras achter de wooneenheden op de gelijkvloerse- en eerste verdieping. Geen van beiden had op vandaag een terras.
- Op vandaag wordt een terras vaak als voorwaarde opgelegd in een (omgevings)vergunning om de leef- en woonkwaliteit voor de bewoners te kunnen garanderen.
- Het terras op de gelijkvloerse verdieping meet 16,5m<sup>2</sup> groot, het terras op de tweede verdieping is 6,6m<sup>2</sup> groot.
- Het terras op de hoogste verdieping is nipt voldoende groot; een aanpassing naar een beperktere breedte, maar met een diepte van min 2,0m had de bewoners een grotere woon- en leefkwaliteit kunnen bieden, maar dat vraag vermoedelijk constructief teveel inspanningen in het bestaande gebouw.
- Het bestuur gaat ervan uit dat voor de werken geen constructieve werken aan het gebouw nodig zijn. De rechtstreekse toegang naar de terrassen werd niet uitgewerkt in voorliggende aanvraag. Als de werken het louter neerhalen van de buur onder de bestaande latteien inhoudt, dan is de medewerking van een architect niet verplicht en kunnen de werken vrijgesteld van omgevingsvergunning worden uitgevoerd (art. 1.1.,2° van het vrijstellingenbesluit).

- Op de plannen lijken de terrassen de perceelsgrens (rechts) tot op minder dan 1,90m te naderen. De (burgerrechtelijke) wetgeving op lichten en zichten stellen dat er geen rechtstreeks zicht mag zijn op het aanpalende erf indien de afstand tot de perceelsgrens minder dan 1,90m bedraagt.
- Aanvraag zal dan ook zichtschermen moeten aanbrengen langs deze perceelsgrens. De schermen hebben minimale hoogte van 1,80m.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

#### Watertoets

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

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het aanleggen van een balkon op het 1e en 2e verdiep 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 terrassen dienen een zichtscherm te voorzien ten aanzien van het rechts aanpalende perceel. Ze halen een minimale hoogte van 1,80m.
- 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 te houden met de bepalingen van art. 675-680 van het Burgerlijk Wetboek inzake "Uitzichten op het eigendom van de nabuur";

- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

## **29. Omgevingsvergunning –**

### **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: 2021/51/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021021425.

## 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: 2021/51/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2021021425.

OMV-Nummer: OMV\_2021021425.

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 Schoolstraat 47a (lot 2), 9620 Velzeke-Ruddershove (Zottegem), en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0045	C
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0048	D

Het betreft bouwen van halfopen bebouwing.

## Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag (lot 2) voorziet het bouwen van een half open bebouwing. De gelijkvloerse bouwdiepte is 7m50 breed en 9m80 diep. De verdieping volgt dezelfde contouren. De kroonlijsthoogte bedraagt 5m50. De nok ligt op 8m99.

De bouwvrije strook bedraagt 4m38.



Rechts bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning (2 bouwlagen + hellend dak); links een gerenoveerde vierkantshoeve. De omgeving wordt vnl. gekenmerkt door eengezinswoningen en landbouwgronden, in een landelijk woonlint buiten de dorpskern.

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

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied met landelijk karakter), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De aanvraag is in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften, om volgende reden(en):  
gelegen in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling d.d. 9/9/2019 met als ref nr. 139/2019

#### Externe adviezen:

- Afd. water bracht op 13/4/2021 advies uit. Dit advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

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

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

#### Watertoets

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

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

## Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het bouwen van halfopen bebouwing 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.
- De voorwaarden en bepalingen van de goedgekeurde verkaveling strikt in acht te nemen;
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het advies van de dienst Water strikt in acht te nemen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten;
- 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. 338 l en een infiltratieoppervlakte van min. 1 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).

### **30. Omgevingsvergunning –**

#### **Bevoegdheid**

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

#### **Wetten en reglementen**

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

#### **Verwijzingsdocumenten**

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/73/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021028447.

#### **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: 2021/73/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2021028447.

OMV-Nummer: OMV\_2021028447.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 19-02-2021, werd ontvangen op 22-02-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19-03-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Klemhoutstraat 7, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)      Sie C      nr(s)0656      P  
Het betreft verbouwen van een ééngezinswoning.

## 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 aan de kop van de Klemhoutstraat (kruising met de Smissenhoek) heeft gevormd. In de onmiddellijke omgeving ligt de nadruk op 'wonen'. Het wonen wordt af en toe aangevuld met aan wonen verwante functies (RECA, diensten).

De volumes werden vaak in gesloten en halfopen bouworde opgetrokken. Vrijstaande volumes komen minder frequent voor. Ze tellen maximaal twee bouwlagen en worden globaal afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel toont een eengezinswoning in gesloten bouworde. Het volume telt twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak.

De aanvraag voorziet in het verbouwen van de bestaande ééngezinswoning.  
Het gewicht ligt daarbij op de afbraak van de bestaande aangebouwde bijgebouwen.

De bestaande bijgebouwen worden afgebroken en vervangen door een nieuw volume met een maximale breedte van 7,0m en een eigen diepte van 5,7m.

Het bijgebouw wordt afgewerkt met een hellend dak (nok in het midden van het volume).  
De kroonlijsten (tegen de perceelsgrenzen) bereiken een hoogte van +/-2,65m (lager dan de kroonlijsten van aanpalenden), de nok een hoogte van 3,6m.

Tegen de rechter perceelsgrens werd een muur gedeeltelijk doorgetrokken (1,80m). De tuinmuur haalt een hoogte van 2,95m.

Het nieuwe volume (zowel de gevel als het schrijnwerk) wordt na de werken gezien in hout (natuurlijke kleur). De kroonlijst krijgt een afwerking in gevelpanelen met een witte kleur.  
op het dak worden pannen gelegd (rood/bruin).

Achter het volume wordt een terras gezien. Dat wordt aangelegd in betontegels (die afwateren op het eigen perceel).

Het terras dringt deels het nieuwe volume in (het nieuwe dak doet daardoor een overdekt gedeelte ontstaan).

De woning wordt ook intern verbouwd (gelijkvloerse verdieping). Het herdenken van het interne programma doet intern nieuwe openingen ontstaan in functie van nieuwe verbindingen en sluit andere. Hier en daar worden nieuwe muren voorzien (lichte wanden).

#### 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:

- Op 19/03/2021 werd advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van provincie Oost-Vlaanderen. De dienst bracht op 16/04/2021 een gunstig advies uit.
  - Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. 05161 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten wel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied (deels, ter hoogte van de westelijke zone van het perceel, palend aan de spoorweg) maar niet in effectief overstromingsgevoelig gebied, recent overstroomd gebied en risicozone voor overstroming.
  - Het project zal geen schadelijke invloed hebben op de oppervlaktewaterhuishouding in de omgeving.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 22/03/2021 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

- Aanvraag verbouwt de bestaande woning. Het gewicht van de werken ligt daarbij op de afbraak van de bestaande aangebouwde bijgebouwen en het herbouwen van een nieuw en compacter volume.
- De aanvraag dringt het aandeel aan volumes en verhardingen op het perceel gevoelig terug; zo wijkt de bouwdiepte bijvoorbeeld terug van 20,40m naar 15,20m.
- De tuinmuur tegen de rechter perceelsgrens bevindt zich ter hoogte van waar op vandaag constructies staan. De hoogte ervan refereert naar een de hoogte van het aanpalende bijgebouw. De plaatselijke verlenging van de bouwdiepte levert geen buitenmaatse hinder op voor de aanpalenden. Ze hebben niet gereageerd tijdens het onderzoek naar de scheidingsmuren.
- De gekozen kroonlijsten blijven onder de kroonlijsten van aanpalenden.
- De nok van het hellende dak bevindt zich in het midden van de constructie. Het licht hellende dak bezorgt de aanpalenden geen buitenmaatse hinder (verlies aan zonlicht, e.d.).
- De gekozen hoogtes zijn courant.
- Door de richting van de dakhelling van het nieuwe bijgebouw en het feit dat de kroonlijsthoogte lager ligt dan bij de aanpalende bijgebouwen het geval is, moet bijzondere aandacht uitgaan naar een gedegen en waterdichte afwerking van de aanpalende muren. Eventuele schade/ hinder dient via de geijkte kanalen (lees vrederechter, ...) te worden aangekaart en niet bij het bestuur. Problematieken ter hoogte van de perceelsgrens bevinden zich in de burgerrechtelijke sfeer. Een omgevingsvergunning verleend (cfr. artikel 78 van het omgevingsdecreet) een zakelijk recht.
- 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.
- Voor de Klemhoutstraat werd een rooilijnplan opgesteld. De woning wordt niet getroffen.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

#### Watertoets

- Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.
- Hoewel niet verplicht, voorziet aanvrager in de plaatsing van een regenwaterput. Hierdoor kan het regenwater gerecupereerd worden.
- Het perceel is gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied. Dat houdt in dat het grijze afvalwater (bad, douche, e.d.) aanvankelijk via de septische put gestuurd dienen te worden. Aanvraag tekent het eigen rioleringsstelsel op die manier in. Wanneer een gescheiden stelsel wordt aangelegd in de Klemhoutstraat, dient het grijze water na de septische put op het eigen stelsel te worden aangesloten. Deze bypass wordt best direct voorzien.
- Het afvalwater en regenwater dient in elk geval gescheiden tot aan de rooilijn te worden gebracht.

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

## Stemmen

Met algemene stemmen

## BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED] voor het verbouwen van een ééngezinswoning die ertoe verplicht is 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') + afvalwaterafvoer ('grijs water') aanvankelijk 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);
- Afvalwater en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn te worden gebracht.
- 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 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).

### **31. Omgevingsvergunning – [REDACTED].**

#### **Bevoegdheid**

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

#### **Wetten en reglementen**

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

#### **Verwijzingsdocumenten**

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/79/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021017475.

#### **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: 2021/79/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2021017475.

OMV-Nummer: OMV\_2021017475.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 23-02-2021, werd ontvangen op 25-02-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25-03-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Oude Heirbaan 88, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 3 AFD (LEEUEWERGEM)	Sie A	nr(s)0024	L		
ZOTTEGEM 3 AFD (LEEUEWERGEM)	Sie A	nr(s)0025	A 2	2	

Het betreft bouwen van een eengezinswoning en slopen van een bestaande 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 cluster woningen die aan deze zijde van de Europaweg (N 42) autonoom evolueert (voorheen kern van deelgemeente Leeuwergerm).

In de buurt ligt de nadruk op wonen, al komen ook andere functies regelmatig voor (KMO, diensten, ambacht, e.a.)

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

Het perceel toont een vrijstaande ééngezinwoning (die nochtans tot tegen de rechter perceelsgrens staat ingeplant). Het volume telt een enkele bouwlaag en wordt afgewerkt met een hellend dak. Een

dwars volume (enkele bouwlaag, hellend dak - te zien op de streetview-beelden) werd reeds afgebroken. Tegen de linker perceelsgrens werd een container geplaatst waar een kapsalon in wordt uitgebaat.

De aanvraag voorziet in het afbreken van de bestaande woning, in het wegnemen van de container en in het bouwen van een nieuwe woning.

De woning wordt ingeplant op +/- 6,5m uit de rand van de Oude Heirbaan (2,75m uit de rooilijn) en houdt telkens min. 3,0m afstand van de laterale perceelsgrenzen.

Het volume meet maximaal 11,50m breed en bereikt een bouwdiepte van 14,30m op de gelijkvloerse verdieping en 10,0m op de verdieping.

Het kapsalon steekt vooraan 1,2m uit ten opzichte van de 'voorgevel' van de woning. Het salon toont een enkele bouwlaag en wordt afgewerkt met een hellend dak; de kroonlijst haalt bereikt een hoogte van 2,90m, het dak loopt aan een helling van 40° verder tot tegen de 'voorgevel' van het hoofdvolume.

Ook achteraan steekt een volume uit ten opzichte van het hoofdvolume. Dit volume (keuken) telt een enkele bouwlaag en wordt afgewerkt met een hellend dak; de kroonlijst haalt daarbij een hoogte van 2,90m, de nok een hoogte van 5,10m.

Het hoofdvolume telt twee verdiepen en wordt afgewerkt met een hellend dak. De kroonlijst bereikt een hoogte van 5,70m, de nok een hoogte van 9,46m.

De woning wordt afgewerkt met een rustieke gevelsteen. Op het dak worden rode dakpannen gezien, het schrijnwerk (aluminium) wordt gelakt (een kleur wordt daarbij niet aangegeven).

Onderaan wordt een plint gezien in arduin.

In de tuin wordt een garage gezien. Het volume wordt tegen de rechter perceelsgrens gezien en nadert de achterste perceelsgrens. Het meet 8,7m op 4,6m en wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijst haalt een hoogte van 3,2m. Het volume wordt in dezelfde zin afgewerkt als de woning.

Wat verhardingen betreft; naast het pad naar de voordeur en de oprit naar de garage worden twee parkeerplaatsen gezien. Linksachter het hoofdvolume wordt een terras gezien (+/-27m<sup>2</sup> groot).

Tussen het toegangspad naar de woning en de parking word het bestaande reclamepaneel gezien. Rechts van de eigen oprit komt een gestileerde schaar (cortenstaal) te staan.

#### 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 25/03/2021 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 bestaande woning wordt door de rooilijn getroffen. Het herbouwen van het volume meer naar achter op het perceel levert een meetbare verbetering op van de plaatselijke aanleg.
- Voor de woning wordt een ruimte van +/-6,50m gelaten ten opzichte van de rand van de Oude Heirbaan. Daardoor kunnen twee wagens dwars parkeren op het eigen terrein (in functie van het kapsalon). De eigen parkeerplaatsen kunnen vermijden dat op de openbare weg geparkeerd moet worden.
- De inplanting van de woning en de verhardingen werden voorbesproken. Voorliggend ontwerp respecteert de conclusies.
- Door het volume ietwat achteruit in planten op het perceel kan niet alleen op eigen terrein geparkeerd worden, het volume maakt daarbij ook een mooie overgang tussen de aanpalende woningen links (net achter de rooilijn opgetrokken) en de aanpalende woning rechts (vrij diep op het perceel opgetrokken)
- De vormgeving van de woning leunt aan bij wat courant is in de ruimere omgeving.
- Hoewel naast de nodige verhardingen voor het bereiken van de garage, het kapsalon en de woning weinig bijkomende verharding wordt voorzien (enkel parking voor kapsalon en terras), moet toch worden vastgesteld dat het perceel haar maximum oppervlakte aan verharding heeft bereikt. Bijkomende verhardingen zijn niet wenselijk - er zal eerst in de richting van een dubbelgebruik moeten worden gekeken...
- 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.
- De zone die voor de rooilijn is gelegen, dient kosteloos te worden overgedragen aan het bestuur.

#### Watertoets

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

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

**BESLIST:**

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

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

- De zone die voor de rooilijn is gelegen, dient kosteloos te worden overgedragen aan het bestuur.
- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5.000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 2588 l en een infiltratieoppervlakte van min. 4,15m<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;
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van het omliggende maaiveld;
- Alle funderingen worden verwijderd waarna de zone van afbraak terug zal worden aangevuld met niet vervuilde teelaarde tot het niveau van het bestaande maaiveld.
- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

## **32. Omgevingsvergunning –**

### **Bevoegdheid**

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

### **Wetten en reglementen**

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

### **Verwijzingsdocumenten**

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/81/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021033192.

### **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: 2021/81/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2021033192.

OMV-Nummer: OMV\_2021033192.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 23-02-2021, werd ontvangen op 25-02-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24-03-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Ten Ede 6, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)      Sie C      nr(s)0658      N  
Het betreft isoleren en bepleisteren van de voorgevel.

## Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een voldoende uitgeruste gewestweg en maakt deel uit van een woonlint dat zich ter hoogte van de kruising met de Klemhoutstraat wat lijkt te verdichten. In de onmiddellijke omgeving ligt de nadruk op 'wonen'. Het wonen wordt af en toe aangevuld met aan wonen verwante functies (RECA, diensten).

De volumes werden vaak in gesloten en halfopen bouworde opgetrokken. Vrijstaande volumes komen minder frequent voor. Ze tellen maximaal twee bouwlagen en worden globaal afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel toont een ééngezinswoning (volgens loket) in halfopen bouworde. Het volume telt twee bouwlagen en wordt globaal afgewerkt met een hellend dak.

De aanvraag voorziet in het aanbrengen van isolatie (dikte van 10cm) en een sierpleister (dikte 1,5cm). Een kleur wordt niet aan de sierpleister gegeven.

#### 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:

- Het Agentschap voor Wegen en Verkeer werd op 24/03/2021 om advies gevraagd. Het Agentschap bracht op 12/04/2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit.
  - De aanvraag is in strijd met direct werkende normen;
    - De vergunningsaanvraag heeft betrekking op een perceel dat getroffen wordt door de rooilijn. Het gaat om het schilderen en aanbrengen van gevelbekleding. De rooilijn in casu bevindt zich op de bestaande voorgevellijn.
    - Overeenkomstig artikel 4.3.8. § 1 (VCRO) is het verboden om een constructie in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te bouwen of herbouwen op een stuk grond dat door een nog niet gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, of om verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een nog niet gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie uit te voeren.
    - Artikel 4.3.8. § 1 (VCRO) voorziet dat indien het aanbrengen van gevelisolatie de overschrijding betreft van een rooilijn gevormd door de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, deze gevelisolatie tot 14 centimeter toegestaan kan worden na gunstig advies van de wegbeheerder. (...)
  - Overeenkomstig hoger vermeld artikel kan slechts tot 14 centimeter gevelisolatie worden toegestaan. Het advies van het Agentschap is GUNSTIG op voorwaarde dat de vergunning beperkt wordt tot 14 cm.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

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

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Voorstel beoogt het isoleren van de woning en het aanbrengen van een sierpleister.
- Zoals ook het advies van AWV stelt, verbiedt artikel 4.3.8., §1 dat een vergunning wordt verleend het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, met uitzondering van de gevallen waarin voldaan is aan een van volgende voorwaarden:  
(...)

- 4° de aanvraag heeft louter betrekking op het aanbrengen van gevelisolatie aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter.
- De aanvraag leert dat een isolatiepakket zal worden aangebracht van 10cm en een sierpleister met een eigen dikte van 1,5cm. Aanvraag leert ook dat een wapeningsnet zal worden voorzien tussen beide pakketten.
- Hoewel het weinig waarschijnlijk is dat dit net een breedte van 2,5cm zal overstijgen, is aanvraag daarin niet duidelijk en is de voorwaarde van de wegbeheerder dan ook relevant. Ze wordt door dit advies overgenomen.
- Dit advies gaat ervan uit dat de bestaande openingen (ramen/deuren) behouden blijven (hoogte, breedte).
- Aanvraag geeft niet aan in welke kleur de sierpleister gezien moet worden. Een inzicht in de gekozen kleur is relevant; schreeuwerige of al te felle kleuren moeten worden vermeden. Een voorwaarde in die zin dringt zich op.
- 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.
- Voor Ten Ede werd een rooilijnplan ontworpen. Het advies leert de rooilijn samenvalt met het voorgevelvlak.
- 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 bepleisteren van de voorgevel 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 volledige pakket (isolatiepakket, wapening en sierpleister) dient beperkt te worden tot 14cm.



- De kleur van de sierpleister leunt aan bij de bestaande toestand en is in harmonie met de aanpalende volumes. Felle of schreeuwerige kleuren zijn niet toegelaten.
- 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 het Agentschap voor Wegen en Verkeer strikt in acht te nemen;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

### **33. Omgevingsvergunning –**

#### **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: 2021/82/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021032184.

## 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: 2021/82/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2021032184.

OMV-Nummer: OMV\_2021032184.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 23-02-2021, werd ontvangen op 25-02-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25-03-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Provinciebaan 186, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie C	nr(s)0783	M
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie C	nr(s)0783	N

Het betreft verbouwen en uitbreiden van een ééngezinswoning.

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

De aanvraag voorziet het slopen van de bestaande bijgebouwen aan de achterkant van de woning. Ter vervanging wordt er een uitbreiding (leefruimte) voorzien tegen het bestaande hoofdgebouw van 5m46 diep en 7m69 breed. De dakrand bedraagt 3m15 (afgewerkt met plat dak).

De totale bouwdiepte komt hierdoor op 13m. De woning wordt geïsoleerd en voorzien van crepie. Momenteel is de woning een halfopen bebouwing. Door een recent goedgekeurde verkaveling wordt het een gesloten bebouwing.

Achteraan het perceel wordt een betonnen prefab garage voorzien die bereikbaar is via de achterliggende straat.

Het goed maakt deel uit van een woonlint langs een gewestweg. De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen van diverse typologie en vormgeving. In dit woonlint komen er verspreid handelszaken en andere functies voor.

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

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied 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:

- Afd. Wegen en Verkeer – District Oudenaarde bracht op een 20/4/2021 gunstig advies uit. Dit advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 25/3/2021 aangeschreven in het kader van het “onderzoek scheidingsmuren”.
- Er werden geen standpunten of opmerkingen ingediend.

#### Openbaar onderzoek:

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

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het overschrijden van de rooilijn met 11cm is aanvaardbaar. Dit zorgt er trouwens voor dat de woning aan de buitenzijde geïsoleerd kan worden.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

#### Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft 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 uitbreiden van een 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:

- 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 Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen strikt in acht te nemen;
- 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. 1000 l en een infiltratieoppervlakte van min. 2,8 m<sup>2</sup>; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;

- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- De vrijstaande delen der zijgevels waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links / rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- De regenwaterafvoer van het dak van de garage via regenwaterput af te voeren en aan te sluiten op openbare riolering.

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

### **34. Omgevingsvergunning –**

#### **Bevoegdheid**

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

#### **Wetten en reglementen**

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

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

### Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/57/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021022021.

### 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: 2021/57/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2021022021.

OMV-Nummer: OMV\_2021022021.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 09-02-2021, werd ontvangen op 10-02-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11-03-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Schoolstraat 47b, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0045	C
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0048	D

Het betreft bouwen van halfopen bebouwing.

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

De aanvraag (lot 1) voorziet het bouwen van een half open bebouwing. De gelijkvloerse bouwdiepte is 7m30 breed en 9m80 diep. De verdieping volgt dezelfde contouren. De kroonlijsthoogte bedraagt 5m50. De nok ligt op 8m99.

De bouwvrije strook bedraagt meer dan 5m

De aanpalende woning (rechterkant) is tevens in behandeling. Links staat een gerenoveerde vierkantshoeve. De omgeving wordt vnl. gekenmerkt door eengezinswoningen en landbouwgronden, in een landelijk woonlint buiten de dorpskern.

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

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied met landelijk karakter), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De aanvraag is in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften, om volgende reden(en):  
gelegen in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling d.d. 9/9/2019 met als ref. nr. 139/2019.

#### Externe adviezen:

- Afd. Water bracht op 13/4/2021 advies uit. Dit advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

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

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

#### Watertoets

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

overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED] voor het bouwen van halfopen bebouwing 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.
- De voorwaarden en bepalingen van de goedgekeurde verkaveling strikt in acht te nemen;
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het advies van de dienst Water strikt in acht te nemen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten;
- 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. 288 l en een infiltratieoppervlakte van min. 1 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).

#### **MELDINGSPLICHTIGE HANDELINGEN**

#### **35. Aktename melding –**

##### **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: 2021/178/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2021003096.

### 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: 2021/178/OMV.

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

De melding werd per beveiligde zending verzonden op 19 april 2021.

De melding heeft betrekking op een terrein met als adres Hoogstraat 68-70, 9620 Zottegem; en kadastrale omschrijving: ZOTTEGEM 1 AFD, sectie A, 0370 F.

Het betreft een melding tot uitbreiden van een ééngezinswoning.

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

Dit Omgevingsdecreet bepaalt:

Artikel 111.

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

1° artikel 5.4.3, § 3, van het DABM;

2° artikel 4.2.2, § 1, van de VCRO.

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

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

#### Artikel 112.

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

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

Artikel 1. Het College van Burgemeester en Schepenen neemt akte van de melding van [REDACTED], voor het uitbreiden van een ééngezinwoning.

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

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

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

#### **ALGEMENE VERGADERINGEN. GEWONE EN BUITENGEWONE VERGADERINGEN**

##### **36. Cevi vzw. Statutaire algemene vergadering.**

Het College neemt kennis van de agenda van de statutaire algemene vergadering van Cevi vzw op woensdag 26 mei 2021 om 18.00 uur.

##### **37. Toerisme Oost-Vlaanderen vzw. Algemene vergadering.**

Het College neemt kennis van de agenda van de algemene vergadering van Toerisme Oost-Vlaanderen vzw op donderdag 24 juni 2021 om 20.00 uur.

## **VERKOOP VAN GEESTRIJKE DRANKEN**

### **38. Toelating voor gegiste dranken en vergunning voor sterke dranken. De Zoeten Inval.**

#### **Bevoegdheid**

Artikel 56§1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

#### **Wetten en reglementen**

Koninklijk besluit van 3 april 1953 tot samenordering van de wetsbepalingen inzake de slijterijen van gegiste dranken.

Koninklijk besluit van 4 april 1953 tot regeling van de uitvoering van de wetsbepalingen inzake de slijterijen van gegiste dranken.

Wet van 28 december 1983 betreffende het verstrekken van sterke dranken en betreffende het vergunningsrecht.

#### **Verwijzingsdocumenten**

De aanvraag van 10 maart 2021, ingediend door [REDACTED], en optredend namens en voor de slijterij De Zoeten Inval, gelegen Vijverstraat 26, 9620 Zottegem.

Het advies van 27 april 2021 van de Brandweer Zone Vlaamse Ardennen.

Het advies van 15 april 2021 van de Milieudienst van de stad Zottegem.

#### **Verantwoording**

De bedoelde aanvraag heeft betrekking op de toelating tot het schenken van gegiste dranken, respectievelijk op de vergunning voor het schenken van sterke dranken in een zogenaamde vaste drankgelegenheden of slijterij.

Uit de resultaten van een moraliteitsonderzoek blijkt dat:

- Slijterij van gegiste dranken:
  - ° genoemde persoon bevindt zich niet in één der gevallen van uitsluiting zoals bedoeld bij artikel 1, 2° tot 10° van bedoelde wetsbepalingen.
- Slijterij van sterke dranken:
  - ° genoemde persoon bevindt zich niet in één der gevallen van uitsluiting zoals bedoeld bij artikel 11, 2° tot 9° van bedoelde wetsbepalingen.

Na bezoek ter plaatse werd vastgesteld dat de slijterij voldoet aan o.a. de hygiënische vereisten volgens de artikelen 5 en 6 van de gecoördineerde wetsbepalingen inzake slijterijen van gegiste dranken.

De drankvergunning is persoons- en locatiegebonden en is dus niet overdraagbaar.

Het gunstig advies van 27 april 2021 van de Brandweer Zone Vlaamse Ardennen.

Het voorwaardelijk gunstig advies van 15 april 2021 van de Milieudienst van de stad Zottegem.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

## BESLIST:

Artikel 1. Aan [REDACTED] een drankvergunning af te leveren voor het ter plaatse te laten gebruiken van gegiste en/of sterke dranken in slijterij De Zoeten Inval, gelegen Vijverstraat 26, 9620 Zottegem.

Artikel 2. Expliciet te wijzen op de bepalingen van andere sectorale regelgeving zoals de

- brandveiligheidsvoorschriften voor publiek toegankelijke ruimten
- voorschriften van het FAVV (Federaal Agentschap voor de Veiligheid van de Voedselketen) met betrekking tot het bereiden van voedsel
- geluidsnormen vastgelegd in het Vlarem (Vlaams reglement inzake milieuvergunning) op 'inrichtingen met muziekactiviteiten' en het besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2012 houdende geluidsnormen voor muziek in openbare en private inrichtingen

welke, afhankelijk van de concrete situatie, bijkomend en onverkort van toepassing kunnen zijn op deze vast drankgelegenheid.

Artikel 3. Dat het bijgevoegde brandweerverslag en het verslag van de Milieudienst, die integraal deel uitmaken van de drankvergunning, strikt moeten nageleefd worden.

Artikel 4. Afschrift van dit collegebesluit toe te sturen aan mevrouw Jelena Soldo.

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

### **39. Aanvraag standplaats op zaterdag 8 mei 2021 en zondag 9 mei 2021 voor de verkoop van hotdogs, hamburgers.**

Het College verleent [REDACTED], een standplaats voor de verkoop van hamburgers, braadworsten, hotdogs, escargots op de hoek Hoogstraat met de Markt, (t.h.v. winkel Microforce) tijdens het weekend van zaterdag 8 en zondag 9 mei 2021 vanaf 14.00u tot 20.00u.

Wegens de Covid-19 maatregelen mag er niet ter plaatse geconsumeerd worden.

Koen Codron  
algemeen directeur

Jenne De Potter  
burgemeester-voorzitter