

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

VERGADERING VAN 14 JUNI 2021

Aanwezig:

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

Afwezig:

Leen Goossens, schepen,
Brecht Cassiman, schepen afwezig voor agendapunt 30.

Het verslag van de vorige zitting wordt na lezing goedgekeurd.

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

1. Kerkraad Sint-Maria Oudenhove. Verslagen. Kennisname.

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

- Sint-Maria-Oudenhove dd. 10 mei 2021..

CONTRACTEN, BESTELBONS

2. Goedkeuren bestelbons.

Het College keurt de bestelbons nrs. 2021/1057 tot en met 2021/1139 goed.

VERWAARLOOSDE EN/OF LEEGSTAANDE WONINGEN

3. Bezwaar tegen het aanslagbiljet leegstand. Stationsstraat

Bevoegdheid

Artikel 56, §1 en §3,3° 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 decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid, met latere wijzigingen

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en latere wijzigingen

Het reglement op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden van de stad Zottegem de dato 28 april 2014.

Het belastingreglement op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden van de stad Zottegem de dato 28 april 2014.

Verwijzingsdocumenten

De administratieve akte tot vaststelling van leegstand d.d. 1 december 2014 met beschrijvend verslag van de woning gelegen in de Stationsstraat 27 te Zottegem.

Het aanslagbiljet met artikel 118000088, uitvoerbaar verklaard 3 juni 2019, in hoofde van [REDACTED] voor het aanslagjaar 2018..

Het aanslagbiljet met artikel 119000011, uitvoerbaar verklaard 22 juni 2020, in hoofde van [REDACTED] voor het aanslagjaar 2019.

Het bezwaar van van [REDACTED] van 10 maart 2020, ontvangen op 11 maart 2020.

De ontvangstmelding dd. 25 maart 2020 van het bezwaarschrift dd. 10 maart 2020;

Het advies van dienst huisvesting dd. 12 mei 2021.

Verantwoording

De bezwaarindiener, [REDACTED], met maatschappelijke zetel [REDACTED], gekend in de KBO onder het nummer [REDACTED], heeft per aangetekend schrijven bezwaar ingediend bij het college van Burgemeester en Schepenen tegen de leegstandsheffingen, gekend onder het kohierartikel 118000088, uitvoerbaar verklaard op 3 juni 2019, ten belope van [REDACTED] voor het aanslagjaar 2018, en het kohierartikel 119000011, uitvoerbaar verklaard op 22 juni 2020 ten belope van [REDACTED] voor het aanslagjaar 2019 betreffende het handelspand gelegen te Zottegem, Stationsstraat [REDACTED].

De bezwaarschriften voldoen aan alle vormvereisten en zijn bijgevolg ontvankelijk.

De bezwaarindiener werpt op in zijn bezwaarschriften dat het handelspand verhuurd wordt aan Beltrami, die het pand gebruikt als opslagruimte en zo nu en dan als outletwinkel.

Omdat er gevraagd werd om gehoord te worden heeft de dienst huisvesting het dossier onderzocht en een nieuw plaatsonderzoek gedaan op 11 mei 2021.

Uit het onderzoek is gebleken dat het gelijkvloers (winkel) wel degelijk als opslagplaats in gebruik is. De winkelruimte is dus in gebruik overeenkomstig de afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit de vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Er kan dus worden geconcludeerd dat het gebouw in gebruik is volgens de functie waarvoor het is vergund waardoor het niet kan opgenomen worden in het leegstandregister.

Wat het woongedeelte betreft is er vastgesteld dat deze enkel toegankelijk is via de winkel.

De woning is dus gelegen boven een gebouw en er is voldaan aan alle voorwaarden om te worden vrijgesteld van leegstand.

Voorwaarden om hieraan te voldoen zijn de volgende:

- De woning is niet afsplitsbaar van het gebouw;
- Het gebouw wordt effectief gebruikt overeenkomstig de functie en kan niet beschouwd worden als een leegstaand gebouw;
- De woning is niet toegankelijk via een afzonderlijke toegang vanaf het openbaar domein of vanaf een aan het openbaar domein palende private toegangsweg of buitenruimte die behoort aan de houder van het zakelijk recht;
- Een afzonderlijke toegang is een toegang die leidt tot een of meer woningen boven hetzelfde gebouw, waarbij de woning onafhankelijk van het gebouw op het gelijkvloers kunnen betreden worden via een afzonderlijke deur en vaste trap.

De woning boven de winkel dient dus te worden vrijgesteld van de heffing op leegstand.

Er kan bijgevolg worden besloten dat de huidige aanslagen onterecht werden gevestigd. De bezwaarschriften kunnen bijgevolg als gegrond worden beschouwd.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. De bezwaarschriften, ingediend door [REDACTED], gekend in de KBO onder het nummer [REDACTED], tegen de aanslagen voor het aanslagjaar 2018 en 2019 van de belasting op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden van de stad Zottegem, periode 2014 tot en met 2019, gevestigd in het uitvoerbaar verklaard kohier van 3 juni 2019 en 22 juni 2020 onder de artikels 118000088 en 119000011 voor elk een bedrag van [REDACTED], worden ontvankelijk en gegrond verklaard.

Artikel 2. De financieel directeur heeft de aanslagen met artikel 118000088 en 119000011 als materiële vergissing oninbaargesteld in de boekhouding

Artikel 2. Afschrift van dit collegebesluit zal aan de bezwaarindiener worden betekend en tevens worden overgemaakt aan de financieel beheerder van het stadsbestuur.

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

4. Verkeer. Invoeren tijdelijk politiereglement op het verkeer ter gelegenheid van de braderij op 25, 26 en 27 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 [REDACTED], voor Zottegem Winkelcentrum, tot het verkrijgen van een vergunning voor het organiseren van de braderij op vrijdag 25 juni, zaterdag 26 juni en zondag 27 juni 2021.

De aanvraag van [REDACTED], voor Schoenen Ortwin, tot het verkrijgen van een vergunning voor het organiseren van de braderij op vrijdag 25 juni, zaterdag 26 juni en zondag 27 juni 2021.

Verantwoording

Het gunstig advies van 3 juni 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 braderij op 25, 26 en 27 juni 2021 volgende tijdelijke maatregelen te nemen op:

vrijdag 25 juni 2021 van 12.00 uur tot 18.00 uur

zaterdag 26 juni 2021 van 08.00 uur tot 20.00 uur

zondag 27 juni 2021 van 13.00 uur tot 19.00 uur

Verboden toegang in beide richtingen voor iedere bestuurder

Stationsstraat (t.h.v. kruispunt met Stationsplein)

Stationsstraat (t.h.v. kruispunt Nieuwstraat)

Nieuwstraat (ter hoogte van handelszaak Artizanat)

Hoogstraat (t.h.v. kruispunt Meerlaan en kruispunt Firmin Bogaertstraat)

Markt (t.h.v. kruispunt Vestenstraat en kruispunt Hospitaalstraat)

Zavel

Heldenlaan (t.h.v. kruispunt Markt ter hoogte van Stadhuis)

Heldenlaan (volledig dwars t.h.v. het monument)

Arthur Scheirisstraat (ter hoogte van James)

Verboden toegang in beide richtingen voor iedere bestuurder, uitgezonderd plaatselijk verkeer

Firmin Bogaertstraat (t.h.v. kruispunt met Arthur Scheirisstraat)
Nieuwstraat (t.h.v. kruispunt met Kazernstraat)
Arthur Scheirisstraat (t.h.v. kruispunt met Kasteelstraat tot James)
Kasteelstraat (t.h.v. kruispunt met Molenkouter)

Parkeerverbod

Musselystraat (een 3-tal parkeerplaatsen voor handelszaak Adatto)
Stationsstraat
Nieuwstraat
Zavel
Hoogstraat
Markt
Arthur Scheirisstraat (van kruispunt met Heldenlaan tot huisnummer 13)
Kasteelstraat (deel tussen Arthur Scheirisstraat en Molenkouter)
Heldenlaan (vanaf het afgesloten gedeelte voorbij het monument tot minimum 6 meter er voorbij
(richting Laurens De Metsstraat) – rijbaan + middenberm)

Opheffen eenrichtingverkeer

Kasteelstraat (tussen Arthur Scheirisstraat en Molenkouter)
Arthur Scheirisstraat
Zavel (deel tussen Trapstraat en Hoogstraat)
Nieuwstraat

Artikel 2. Ter gelegenheid van de braderij op 25, 26 en 27 juni 2021 volgende tijdelijke maatregelen te nemen op:

vrijdag 25 juni 2021 van 12.00 uur tot 19.00 uur
zaterdag 26 juni 2021 van 07.00 uur tot 19.00 uur
zondag 27 juni 2021 van 12.00 uur tot 19.00 uur

Verboden toegang in beide richtingen voor iedere bestuurder

Molenstraat(voorbij ingang parking openbare werken)
Trapstraat (t.h.v. kruispunt Zavel)
Zavel (t.h.v. kruispunt met Hoogstraat – kant Hoogstraat)

Verboden toegang in beide richtingen voor iedere bestuurder, uitgezonderd plaatselijk verkeer

Molenstraat (t.h.v. kruispunt met de Meerlaan)

Parkeerverbod

Trapstraat

Opheffen eenrichtingverkeer

Molenstraat (t.h.v. kruispunt Meerlaan).

Artikel 3. 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 4. Afschrift van dit collegebesluit toe te sturen aan de organisator.

5. Verkeer. Invoeren tijdelijk politiereglement op het verkeer ter gelegenheid van een vesparondrit met start en aankomst in de Sint-Goriksstraat op zondag 29 augustus 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 31 mei 2021 van [REDACTED], voor vzw Vespa Club Zottegem, tot het verkrijgen van een vergunning voor het organiseren van een vesparondrit met start en aankomst in de Sint-Goriksstraat op zondag 29 augustus 2021.

Verantwoording

Het gunstig advies van 4 juni 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 een vesparondrit met start en aankomst in de Sint-Goriksstraat op zondag 29 augustus 2021 volgende tijdelijke maatregelen te nemen:

Parkeerverbod op zondag 29 augustus 2021 van 09.00 uur tot 18.00 uur

Sint-Goriksstraat (tussen huisnummers 11 en 15)

Toegang verboden in beide richtingen voor iedere bestuurder op zondag 29 augustus 2021 van 08.00 uur tot 20.00 uur

Kruispunt Sint-Goriksstraat/Ten Bosse

Toegang verboden in beide richtingen voor iedere bestuurder, uitgezonderd plaatselijk verkeer op zondag 29 augustus 2021 van 08.00 uur tot 20.00 uur

Kruispunt Sint-Goriksstraat/Kruiswaterplein

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.

STILSTAAN EN STATIONEREN. PARKEREN

6. Het aanbrengen van verdrijvingsvlakken met plooibakens op het kruispunt Sportstraat - Bevegemstraat met het oog op het weren van foutparkeren.

Bevoegdheid

Artikel 56 §1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Advies politie

Verantwoording

Op het kruispunt Sportstraat – Bevegemstraat wordt er elke dag foutief geparkeerd. Deze foutief geparkeerde voertuigen ontnemen het zicht voor het verkeer dat vanuit de Sportstraat de Bevegemstraat wilt oprijden.

Op basis van het verkeersreglement geldt er reeds een parkeerverbod doordat het verboden is te parkeren in de nabijheid van de kruispunten, op minder dan 5 meter van de verlenging van de naastbijgelegen rand van de dwarsrijbaan. Gezien de dagelijkse problemen is er noodzaak om dit parkeerverbod extra te veruitwendigen en te accentueren. Dit kan door het accentueren van beide hoeken door middel van een verdrijvingsvlak waardoor het parkeerverbod extra zichtbaar is in het straatbeeld. Op de verdrijvingsvlakken kunnen plooibakens worden geplaatst waardoor het fysiek onmogelijk is om er te parkeren.

Simulatie:



Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Op beide hoeken van het kruispunt Sportstraat – Bevegemstraat een verdriftingsvlak aan te brengen. Op de randen van de verdriftingsvlakken worden plooi bakens aangebracht.

Artikel 2. Deze maatregel zal aangeduid worden door het aanbrengen van markeringen (verdriftingsvlakken) en het plaatsen van gele of groene plooi bakens.

PRIVATE INNEMING VAN DE WEG (WEGVERGUNNINGEN)

7. Scouts Zottegem. Verkoop Berlijnse bollen.

Het College verleent de Scouts Zottegem, Bevegemstraat 2A, 9620 Zottegem een standplaats op de Markt op zaterdag 26 juni 2021 voor de verkoop van Berlijnse bollen.

Wanneer de Rode Duivels zich geplaatst hebben voor de achtste finale van het EK voetbal zal, in samenspraak met Zottegem Winkelcentrum, een andere standplaats moeten ingenomen worden.

Alle nationale, Vlaamse, provinciale en/of lokale maatregelen i.v.m. covid-19 die op het moment van de verkoop van kracht zijn moeten strikt worden nageleefd.

PUBLICITEIT EN AANPLAKKEN

8. Provincie Oost-Vlaanderen. Richtpunt.be. Plaatsen tijdelijke publiciteit.

Het College verleent Netforce bvba, Nachtegaalstraat 1, 9800 Deinze toestemming voor het plaatsen van tijdelijke publiciteit langs de Zottegemse gemeentewegen (bij voorkeur op privéterrein) ter promotie van Richtpunt.be van de Provincie Oost-Vlaanderen. De borden mogen geplaatst worden van 20 juni tot en met 19 juli 2021.

ONTWIKKELINGSSAMENWERKING

9. Toekenning stedelijke subsidie - noodhulp.

Bevoegdheid

Artikel 56 §3 van het Decreet Lokaal Bestuur

Wetten en reglementen

Het gemeenteraadsbesluit van 18 oktober 2010 betreffende de goedkeuring van het subsidiereglement ter ondersteuning van erkende verenigingen voor ontwikkelingssamenwerking in Zottegem van de Gemeentelijke Raad voor Ontwikkelingssamenwerking.

Verwijzingsdocumenten

/

Verantwoording

Op vraag van de leden van de Gemeentelijke Raad voor Ontwikkelingssamenwerking wordt noodhulp gevraagd voor volgende projecten:

Zuurstof voor India – Oxfam

COVID-19 blijft India teisteren. Er is een dringende nood aan medicijnen, zuurstof, voedsel en financiële steun aan de allerarmsten. Oxfam heeft de ziekenhuizen en gezondheidswerkers in eerste instantie medisch materiaal en beschermingsmateriaal bezorgd zodat ze de zieken verder konden behandelen. Toch hebben de ziekenhuizen in New Delhi volgens de laatste berichten nog altijd te kampen met een tekort aan zuurstof. Met fatale gevolgen voor heel wat mensen.

Oxfam India koopt nu massaal zuurstoftanks, bedden, digitale thermometers en ander medisch materiaal voor de openbare ziekenhuizen in 5 deelstaten die daar een groot tekort aan hebben.

Eens te meer betalen de armste mensen de hoogste tol. Ze maken nog vaak gebruik van gedeelde waterputten en toiletten, wat de verspreiding van het virus bevordert. Door een gebrek aan hygiënemateriaal zoals water, zeep, ontsmettingsmiddel en mondklappers is het onmogelijk om de

basis preventiemaatregelen toe te passen. Oxfam is al begonnen met het leveren van mondklappers, antibacteriële gel en ander beschermingsmateriaal in de zwaar getroffen zuidelijke staat Maharashtra.

Oxfam India roept op om geld te schenken en de Indische bevolking te ondersteunen.

Hongersnood Madagaskar – Artsen Zonder Grenzen

Het Afrikaanse land Madagaskar kampt met de ergste droogte in 40 jaar. Het zuidelijke deel van het eiland heeft voor het vierde jaar op rij 50 procent minder regen gehad tijdens het zaai seizoen in oktober. Door de aanhoudende droogte kent Madagaskar al langer een periode van ernstige voedseltekorten. Het zuiden van het eiland zal de komende maanden minder dan de helft van de oogsten kunnen produceren. Daardoor wordt de voedselcrisis, die al een groot deel van de bevolking heeft getroffen, alleen maar ernstiger. Volgens Artsen zonder Grenzen hebben heel wat ziektes, zoals diarree, malaria en luchtweginfecties, nu ook vrij spel in de regio. Die aandoeningen zouden zowel het gevolg van ondervoeding, als van een gebrek aan proper water zijn.

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 exploitatiebudget binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2021 op budgetcode:

Beleidsdomein	WELZIJN	WELZIJN
Beleidsitem	016000	Hulp aan het buitenland
Kostenplaats	-	
Algemene rekening	6490010	Werkingsubsidies aan verenigingen/organisaties
Actieplan	-	-
Actie	-	-
Krediet	42.000 euro	
Gunningsbedrag	2.000 euro	

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. 1.000 € te storten aan Artsen Zonder Grenzen om deze organisatie te ondersteunen bij het leveren van noodhulp in Madagaskar;

Artikel 2. Het bedrag te storten op rekeningnummer BE73 0000 0000 6060 van Artsen Zonder Grenzen met vermelding “Hongersnood Madagaskar”;

Artikel 3. 1.000 € te storten aan Oxfam om deze organisatie te ondersteunen bij het project ‘zuurstof voor India’ voor het leveren van zuurstoftanks en medisch materiaal;

Artikel 4. Het bedrag te storten op rekeningnummer BE37 0000 0000 2828 van Oxfam-Solidariteit met vermelding “Zuurstof voor India”.

WANDELINGEN

10. Vrije Basisschool Het Leeuwke. Speurneuzentocht op zondag 27 juni 2021.

Het College verleent de Vrije Basisschool Het Leeuwke, Gentse Steenweg 315, 9620 Zottegem toestemming om ter gelegenheid van een speurneuzentocht op zondag 27 juni 2021 een standplaats in te nemen op het speelplein van Oombergen en in de Fonteinstraat (ter hoogte van houthandel Van Steenberghe) voor het aanbieden van een drankje en/of snoepje aan de deelnemers.

Alle nationale, Vlaamse, provinciale en/of lokale maatregelen i.v.m. covid-19 die op het moment van de activiteit van kracht zijn moeten strikt worden nageleefd.

LOKALE EN FOLKLORISTISCHE FEESTEN. STOETEN

11. Landelijke Gilde Godveerdegem. Organisatie streekproductenmarkt.

Het College verleent de Landelijke Gilde Godveerdegem, p.a. [REDACTED], toestemming tot het organiseren van een streekproductenmarkt op zondag 19 september 2021 op een privéterrein in de Twekerkenstraat, naast huisnummer 160.

Alle nationale, Vlaamse, provinciale en/of lokale maatregelen i.v.m. covid-19 die op het moment van de activiteit van kracht zijn moeten strikt worden nageleefd.

Ook wordt toestemming verleend om een picknick met mobiele frituur en/of barbecue te organiseren ter gelegenheid van de activiteit.. Alle maatregelen i.v.m. covid-19 die op het moment van de activiteit van kracht zijn voor de horecazaken moeten hiervoor worden toegepast.

Het optreden van de Koninklijke Muziekmaatschappij Sint-Cecilia uit Sint-Maria-Oudenhove wordt aanzien als een stedelijke prestatie.

12. Studentenkring Sottegem. Organisatie cantus. Evenementenweide Bevegense Vijvers.

Het College verleent de Studentenkring Sottegem, p.a. [REDACTED], tot het organiseren van een cantus op de evenementenweide Bevegense Vijvers op de zaterdagen 10 en 24 juli 2021.

Alle nationale, Vlaamse, provinciale en/of lokale regels i.v.m. covid-19 die op het moment van de activiteiten van kracht zijn moeten strikt worden nageleefd.

13. Landelijke Gilde Godveerdegem. Tractorrondrit.

Het College verleent de Landelijke Gilde Godveerdegem, p.a. [REDACTED], toestemming tot het organiseren van een tractorrondrit op het grondgebied van Zottegem op zondag 20 juni 2021.

Alle nationale, Vlaamse, provinciale en/of lokale maatregelen i.v.m. covid-19 die op het moment van de activiteit van kracht zijn moeten strikt worden nageleefd

Ook wordt toestemming verleend om een picknick met mobiele frituur te organiseren op een privéterrein naast woning nr. 160 in de Twekerkenstraat. Alle maatregelen i.v.m. covid-19 die op het moment van de activiteit van kracht zijn voor de horecazaken moeten hiervoor worden toegepast.

14. Medewerkers Dance D-Vision. Organisatie barbecue.

Het College verleent de organisatoren van het muziekevenement Dance D-Vision, p.a. [REDACTED] toestemming tot het organiseren van een

barbecue op de festivalweide van de Bevegesme Vijvers op zaterdag 31 juli en zondag 1 augustus 2021.

SPORT EN SPEL

15. Doortocht vesparondrit. Zondag 20 juni 2021.

Het College verleent toestemming aan [REDACTED], voor de doortocht van een vesparondrit op het grondgebied van Zottegem op zondag 20 juni 2021.

Alle nationale, Vlaamse, provinciale en/of lokale regels i.v.m. covid-19 die op het moment van de activiteit van kracht zijn moeten strikt worden nageleefd.

16. VAS Dynamiek. Doortocht oldtimerrit op zaterdag 28 augustus 2021.

Het College verleent VAS Dynamiek, p.a. [REDACTED], toestemming voor de doortocht van een oldtimerrit op het grondgebied van Zottegem op zaterdag 28 augustus 2021.

Alle nationale, Vlaamse, provinciale en/of lokale regels i.v.m. covid-19 die op het moment van de activiteit van kracht zijn moeten strikt worden nageleefd.

17. Vesparondrit VC Zottegem. Zondag 29 augustus 2021.

Het College verleent VC Zottegem, p.a. [REDACTED], tot het organiseren van een vesparondrit op het grondgebied van Zottegem op zondag 29 augustus 2021.

Alle nationale, Vlaamse, provinciale en/of lokale regels i.v.m. covid-19 die op het moment van de activiteit van kracht zijn moeten strikt worden nageleefd.

18. MC Scheldeland. Doortocht rondrit op zaterdag 21 en zondag 22 augustus 2021.

Het College verleent MC Scheldeland, p.a. [REDACTED], toestemming voor de doortocht van een motorrondrit op het grondgebied van Zottegem op zaterdag 21 en zondag 22 augustus 2021. Ook wordt toestemming verleend voor het aanbrengen van tijdelijke bewegwijzering.

Alle nationale, Vlaamse, provinciale en/of lokale regels i.v.m. covid-19 die op het moment van de activiteit van kracht zijn moeten strikt worden nageleefd.

JEUGDCLUBS. JEUGDHUIZEN

19. Chiro Sint-Andries Strijpen. Organisatie carwash.

Het College verleent de Chiro Sint-Andries Strijpen, Sint-Andriessteenweg 159A, 9620 Zottegem, toestemming voor het organiseren van een carwash op het chiroterrein op zaterdag 26 juni 2021.

Alle nationale, Vlaamse, provinciale en/of lokale regels i.v.m. covid-19 die op het moment van de activiteit van kracht zijn moeten strikt worden nageleefd.

BEROEPEN

20. Advies beroepschrift – 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: 2020/344/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020151837.

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: 2020/344/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020151837.

OMV-Nummer: OMV_2020151837.

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 21-05-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16-12-2020.

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

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN) Sie A nr(s)0603 W

Het betreft bouwen van een open meergezinswoning.

Het verslag van de omgevingsambtenaar bij beroepschrift luidt als volgt:

We blijven bij ons advies uit eerste aanleg.

We wensen hieraan nog volgende toe te voegen:

- Beroepsindienaar geeft een selectieve en daardoor misleidende weergave van het mailverkeer met onze dienst; na één van de eerste contacten over dit dossier werd op 27/05/2019 reeds volgend standpunt meegedeeld:

"Beste,

Het betrokken perceel blijft in overeenstemming met de omgeving in de eerste plaats geschikt voor de oprichting van twee eengezinswoningen, type HOB, met 2 bouwlagen en een hellend dak (zadeldak max 45°, waaronder hoogstens één laag zolderkamers voorzien wordt).

Het is nog zeer onzeker of hier wel een meergezinswoning van die schaal aanvaard zou worden. Dat wordt best eerst nog afgetoetst bij het College.

De achtertuinstrook quasi volledig gaan verhard en bebouwen in functie van garages is iets wat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, die vooral uit 'gewone' tuinen bestaat, alleszins niet ten goede komt. Ook de leefbaarheid/-kwaliteit/uitzicht van de eigen woonegelegenheden wordt daardoor verminderd.

Het College wil naar een parkeernorm van 2 wagens per woonegelegenheid; daar kan op dit terrein denk ik niet beantwoord worden; bijgevolg ligt een meergezinswoning ook op dat vlak moeilijk.

Een vierde bouwlaag lijkt mij sowieso uitgesloten.

Alhoewel het stadscentrum dichtbij is, ligt het perceel toch aan een buitenrand van de stadskern.

Het nog verder 'verappartementiseren' van dergelijke randstedelijke woonwijken waar traditioneel hoofdzakelijk eengezinswoningen voorkomen heeft via de invloed op de grondwaarde een

verdringend effect op eengezinswoningen, waardoor het vinden van een betaalbare eengezinswoning in dergelijke omgevingen steeds moeilijker dreigt te worden.”

- In weerwil van dit ambtelijk advies (waarmee latere adviezen o.i. consistent gebleven zijn) is men toch blijven doorgaan op het spoor van meergezinswoning en heeft men het College een standpunt weten te ontlokken dat *“men toch akkoord kan gaan met een meergezinswoning op die locatie, mits deze het uitzicht krijgt van een eengezinswoning, met max. 2 bouwlagen + dak en hetzelfde gabariet als de woningen op aanpalende percelen”*. Dit laatste betreft echter een standpunt van het College, dat in deze niet gedeeld wordt door de gemeentelijk omgevingsambtenaar.
- Zelfs naar dit antwoord vanuit het College heeft men zich vervolgens nauwelijks geschikt; men heeft hoogstens wat scherpe randjes afgevlind maar men kan bezwaarlijk volhouden dat het ontworpen gabariet, bouwvolume en terreinbezetting niet een stuk zwaarder uitvalt dan dat van een normale/gemiddelde eengezinswoning zoals die in de onmiddellijke omgeving de hoofdtoon voeren.
- In het in opmaak zijnde ontwerp van 'woonomgevingsplan' waarin een gebiedsgericht gemeentelijk ruimtelijk beleidskader gevormd wordt rond verdichting en meergezinswoningen, wordt deze omgeving gecatalogeerd als 'stadsrand' waarbinnen in regel hoofdzakelijk eengezinswoningen wenselijk zijn en hoogstens nog opsplitsingen tot tweegezinswoningen zullen worden aanvaard, m.a.w. geen meergezinswoningen met meer dan 2 woongelegenheden. Dergelijke meergezinswoningen dienen immers geconcentreerd te worden in de stadskern en evt. ook in een beperkt aantal goed uitgeruste dorpskernen ('zelfstandige deeltkernen'). Wij menen niet dat deze beleidsvisie in strijd is met het verhaal van de (vorige) Vlaamse Bouwmeester, integendeel. Verdichting dient ruimtelijk gedifferentieerd te gebeuren. Zottegem heeft een relatief kleine stedelijke kern, waarbinnen zich echter nog voldoende verdichtingskansen (voor meergezinswoningen) voordoen. Daarbuiten, zoals op de locatie in kwestie, wordt dit beleidsmatig niet meer opportuun geacht.
- Verwijzingen naar vergunde projecten uit het recente verleden zijn problematisch en van beperkte referentiewaarde, gelet op de recente beleidsmatige gewenste 'bouwshift' en gelet op de verschillende ruimtelijke context van die projecten.

Het advies van het College bij het beroepschrift luidt als volgt:

Het College volgt het advies van de omgevingsambtenaar deels, maar niet volledig en blijft bij zijn standpunt dat men toch akkoord kan gaan met een meergezinswoning op die locatie, mits deze het uitzicht krijgt van een eengezinswoning, met max. 2 bouwlagen + dak en hetzelfde gabariet als de woningen op aanpalende percelen.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het College volgt het advies van de omgevingsambtenaar deels, maar niet volledig en blijft bij zijn standpunt dat men toch akkoord kan gaan met een meergezinswoning op die locatie, mits deze het uitzicht krijgt van een eengezinswoning, met max. 2 bouwlagen + dak en hetzelfde gabariet als de woningen op aanpalende percelen.

Artikel 2. Het College levert een ongunstig advies af aan [REDACTED] voor het bouwen van een open meergezinswoning.

VERGUNNINGSPLICHT (P.M.)

21. Weigering omgevingsvergunning – 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: 2020/324/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020144861.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/324/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020144861.

Inrichtingsnummer: 20210215-0026

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 29-10-2020, werd ontvangen op 03-11-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17-03-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Molenhoek 26, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 7 AFD (ST-GORIKS-

Sie A

nr(s)0039

R

Het betreft verbouwen van een bestaande opslagplaats tot een bureel.

Het stedenbouwkundig aspect luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het regulariseren van de functiewijziging van een voormalige landbouwloods naar opslagruimte voor allerlei materiaal i.f.v. een grondwerk-aannemingsbedrijf. De aanvraag beoogt tevens het verbouwen van een bestaande voormalige schuur tot kantoorruimte i.f.v. hetzelfde bedrijf.

De betrokken gebouwen staan tegen elkaar aangebouwd en bevinden zich los van en achter de woning. Links van de woning bevindt zich een ander aangebouwd bijgebouw, links daarvan een verharde oprit naar achter. Op het links aanpalend perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning. Rechts en achteraan bevinden zich landbouwgronden. In de omgeving komt verspreide zonevreemde bebouwing (vnl. eengezinswoningen) voor, buiten de dorpskern van Sint-Goriks-Oudenhove.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel strijdig met de geldende voorschriften van het gewestplan (landschappelijk waardevol agrarisch gebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- We sluiten ons op dit vlak aan bij de analyse en het advies van het Departement Landbouw en Visserij; dit luidt als volgt:
 - “De aanvraag betreft het verbouwen van een opslagloods tot een bureel. Op de site bevindt er zich een woning met verschillende bijgebouwen (loodsen en stallen). Deze gebouwen maakten onderdeel uit van een voormalig landbouwbedrijf gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en tevens herbevestigd agrarisch gebied (HAG).
 De site is bij het Departement Landbouw en Visserij gekend als een landbouwzetel van 1988 tot 2018. Er werd aan de gemeente door ons departement gevraagd om de historie van de alhier afgeleverde vergunningen alsook de domiciliëring door te geven. Tot op heden mochten wij deze info echter nog niet ontvangen.
 We stellen vast dat de aanvrager hier sinds 2018 gedomicilieerd is en ook een grondwerk- aannemingsbedrijf uitbaat. De maatschappelijke zetel van de aanvrager is hier gevestigd.
 Dit impliceert dat er reeds onvergund een functiewijziging werd doorgevoerd. Een zonevreemde functiewijziging kan slechts worden toegestaan indien voldaan is aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.4.23 VCRO. Artikel 2, §1 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen luidt immers als volgt: *“§ 1. De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.”*
 De aanvraag dient bijgevolg te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.4.23 VCRO. Is dit niet het geval, dan dient de zonevreemde functiewijziging geweigerd te worden. Artikel 4.4.23 VCRO luidt als volgt: *“Het vergunningverlenende*

bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :*

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald. De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding."

Het gebouw, dient dus hoofdzakelijk vergund te zijn. Artikel 4.1.1, 7° VCRO verduidelijkt dat 'hoofdzakelijk vergund' wil zeggen dat zowel het gebouw als de functie dienen vergund te zijn. Art. 4.4.1, 7° VCRO luidt immers als volgt: "7° hoofdzakelijk vergund : een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat: a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft, b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het brutobouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft."

Bijgevolg dient het gebouw of het gebouwencomplex hoofdzakelijk vergund te zijn op het ogenblik van de aanvraag, en dit zowel op het vlak van de constructie als op het vlak van de functie. Aangezien het gebouw reeds zonder vergunning wordt gebruikt als "grondwerk-aannemingsbedrijf", is de functie van het gebouw niet hoofdzakelijk vergund en kan de zonevreemde functiewijziging niet worden vergund. Het departement verwijst hiervoor ook naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 25 april 2017 (RvVb/A/1617/0804). De Raad heeft in dit arrest bevestigd dat de functie op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor een zonevreemde functiewijziging vergund moet zijn en dat de loutere vaststelling dat de functie niet vergund is op het moment van de aanvraag, voldoende is om de vergunning te weigeren op grond van art. 4.4.23 VCRO.

Dit leidt ertoe dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.4.23 VCRO en er geen zonevreemde functiewijziging conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot aanwijzing van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen kan worden vergund. De voorwaarde

van het 'hoofdzakelijk vergund' zijn sluit immers regularisatie uit.

Bovendien betreft het een niet-toelaatbare zonevreemde activiteit in het agrarische gebied (transport, aannemingsactiviteiten). Op de luchtfoto van 2020 merken we ook de hiervoor aanwezige buitenopslag (grondverzet, containers, ..). Dit wordt niet aanvaard. Er wordt dan ook een ongunstig advies gegeven voor deze aanvraag. Het betreft hier ook een zaak van handhaving."

- Wat betreft de bestaande vergunningstoestand kan hierbij nog vermeld worden dat ons enkel een stedenbouwkundige vergunning bekend is d.d. 04/08/2003 (ref. 2003/3; ref. AROHM 8.00/41081/4442.1) betreffende het slopen van twee loodsjes en de vervangende nieuwbouw van een ruimere loods in functie van een (para-agrarisch) landbouwloonwerkbedrijf. Het is voor deze loods dat nu de regularisatie naar opslagruimte i.f.v. een grondwerkaannemingsbedrijf gevraagd wordt. In de vergunning d.d. 04/08/2003 werd ten zuiden en ten westen van de nieuwe loods een groenscherm opgelegd (zoals ook in de aanvraag reeds voorzien was). Er wordt vastgesteld dat dit groenscherm niet uitgevoerd werd.
- Bovenstaande argumentatie leidt inderdaad tot de conclusie dat het aangevraagde (zowel de regularisatie van de functiewijziging van de achterste loods als de verbouwing en functiewijziging van de aanpalende schuur tot kantoor in functie van het grondwerkaannemingsbedrijf niet vergunbaar is. De aanvraag dient m.a.w. om deze redenen geweigerd te worden.

Externe adviezen:

- Duurzame Landbouwonwikkeling – Oost-Vlaanderen bracht op 03/05/21 een ongunstig advies uit (cfr. supra).
- De aanvraag werd op 02/06/21 nog aangepast, met name door nu tevens uitdrukkelijk de regularisatie aan te vragen van de functiewijziging van de achterste loods (hetgeen oorspronkelijk geen voorwerp van aanvraag vormde), doch gelet op bovenstaande komt dergelijke regularisatie evenmin voor vergunning in aanmerking.
- De Brandweer werd op 17/03/21 om advies gevraagd. De adviesinstantie leverde op 06/04/21 een gunstig brandpreventieverslag af mits het naleven van de vermelde voorwaarden. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.
- Dienst Integraal Waterbeleid Oost-Vlaanderen bracht op 08/04/21 een gunstig advies uit.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 27/03 tot en met 25/04/21.
- Er werd 1 ontvankelijk bezwaarschrift ingediend, betreffende niet-toelaatbare zonevreemde activiteit in agrarisch gebied, onrechtmatige vestiging maatschappelijke zetel, bestaand gebouw is niet bouwfysisch geschikt voor kantoorfunctie, aantasting van het landschappelijk waardevol karakter van de omgeving door toename van allerlei KMO-activiteiten.
- Gelet op bovenstaande beoordeling worden deze bezwaren gegrond bevonden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Gelet op bovenstaande legaliteitsbelemmeringen is een verdere opportuniteitsafweging momenteel niet aan de orde.

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

Watertoets

- De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Ongunstig advies.

Het milieuaspect luidt als volgt:

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag strekt ertoe een bestaande ingedeelde inrichting of activiteit te veranderen door de bestaande loods te gebruiken als opslagplaats voor de stalling van voertuigen. Verder zullen er geen activiteiten plaatsvinden. De activiteiten van de exploitant zijn omgevingswerken, aanleg en onderhoud van tuinen, aanleg van opritten en riolering en diverse werken.

De aanvraag omvat voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

15.1.1 (3)	Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen - Al dan niet overdekte andere ruimte dan de ruimte, vermeld in rubriek 15.5 en 19.8, waarin de volgende voertuigen gestald worden: 3 tot en met 25 autovoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens zijn	6	voertuigen	Nieuw
------------	--	---	------------	-------

Milieuaspecten

De voertuigen zullen binnen in de loods gestald worden. Verder zullen er geen activiteiten plaatsvinden in de loods. Conform artikel 5.15.0.2. dient de vloer effen, ondoordringbaar en onbrandbaar te zijn.

Het is uit het dossier niet duidelijk hoeveel verkeersbewegingen er zijn en in welke richting gereden wordt. Bijgevolg kan geen inschatting gemaakt worden van de mobiliteitsimpact van de activiteiten.

De algemene conclusie is de volgende:

Ongunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen weigert de omgevingsvergunning (stedenbouwkundige handeling) aan [REDACTED], voor het verbouwen van een bestaande opslagplaats tot een bureel op de percelen gelegen te Molenhoek 26, 9620 Zottegem, gekend op het kadaster:

ZOTTEGEM 7 AFD (ST-GORIKS-OD.)	Sie A	nr(s)0039	R
ZOTTEGEM 7 AFD (ST-GORIKS-OD.)	Sie A	nr(s)0039	S

Artikel 3. Het College van Burgemeester en Schepenen weigert de omgevingsvergunning aan [REDACTED], voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) met inrichtingsnummer 20210215-0026, zijnde verbouwen van een bestaande opslagplaats tot een bureel, gelegen te Molenhoek 26, 9620 Zottegem, kadastraal bekend als:

ZOTTEGEM 7 AFD (ST-GORIKS-OD.)	Sie A	nr(s)0039	R
ZOTTEGEM 7 AFD (ST-GORIKS-OD.)	Sie A	nr(s)0039	S

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

22. Omgevingsvergunning – SH – [REDACTED]

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen.

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/49/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021021345.

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: 2021/49/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021021345.

OMV-Nummer: OMV_2021021345.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED]
[REDACTED] 9620 Zottegem, digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 06-02-2021, werd ontvangen op 08-02-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 08-03-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Emmerstraat 24, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie A	nr(s)0565	G
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie A	nr(s)0566	B

Het betreft bouwen van een nieuwe tuinberging.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet in het slopen van twee bestaande tuinbergingen en in het bouwen van een nieuwe tuinberging. De eerste te slopen berging sluit aan op de achtergevel van de vrijstaande garage, is tot tegen de rechter perceelsgrens gebouwd en heeft een oppervlakte van 12 m² (6m x 2m). Het project voorziet een nieuw tuinhuis op dezelfde inplanting. De tweede berging (12 m²) staat verder in de achtertuintrook tegen de linker perceelsgrens. De nieuw te bouwen berging heeft een oppervlakte van 21 m² (6m x 3,5m) en zal terug tegen de achtergevel van de garage en rechter perceelsgrens aangebouwd worden. De constructie wordt uitgevoerd in sierbeton en voorzien van een plat dak met een kroonlijsthoogte van 2,2 m.

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

Links bevindt zich tevens een halfopen bebouwing; rechts landbouwpercelen. Het perceel is gelegen in een geïsoleerde cluster woningen buiten de dorpskern.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn strijdig met de geldende voorschriften van het gewestplan (landschappelijk waardevol agrarisch gebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn niet voorzien in functie van een landbouwbedrijfsvoering van een landbouwbedrijven. Bijgevolg worden de voorgestelde werken of handelingen als zonevreemd beschouwd. Voor werken aan bestaande zonevremde constructies (met inbegrip van zonevremde woningen) kunnen deze constructies terugvallen op de basisrechten voor zonevremde constructies van de VCRO en het vrijstellingsbesluit (Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is), mits hoofdzakelijk vergund te zijn en niet verkrót te zijn. Van de woning is reeds een vergunning voor het verbouwen van deze woning (B2014/88, d.d. 16/06/2014) in het vergunningenregister bekend. De laatst vergunde toestand van de bijgebouwen is onbekend. Ook op basis van luchtfoto's van 1971 kan geen uitsluitsel gekregen worden over het al dan niet reeds aanwezig zijn van deze gebouwen. Bijgevolg kan niet met zekerheid gezegd worden dat de constructie dateert van voor de inwerkingtreding van het gewestplan. De eigenaar dient namelijk voldoende bewijsstukken toe te voegen. Gelet dat verdere info over de bijgebouwen ontbreekt, kunnen de bijgebouwen niet als vergund beschouwd worden. Gezien de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de oppervlakte van de bijgebouwen (garage en nieuw te bouwen tuinhuis) meer dan 40 m² bedraagt (Vrijstellingsbesluit), kan de bouw van een nieuwe tuinberging niet toegestaan worden.

Externe adviezen:

- Het departement Landbouw en Visserij werd op 08/03/2021 om advies gevraagd. De adviesinstantie leverde op 23/03/2021 een voorwaardelijk gunstig advies af:
 - *Gelet op de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie dienen de normen van de wetgeving m.b.t. zonevremde woningen en gebouwen gerespecteerd te worden. Enkel en alleen dan veroorzaken de werken in principe geen bijkomende schade aan de externe landbouwstructuren en de agrarische dynamiek : onder die voorwaarden is de aanvraag voor de afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling aanvaardbaar.*

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 15/03/2021 tot en met 13/04/2021.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag voorziet in het slopen van twee bestaande tuinbergingen en in het bouwen van een nieuwe tuinberging. De nieuwe te bouwen berging heeft een oppervlakte van 21 m² (6m x 3,5m) en zal tegen de achtergevel van de garage en rechter perceelsgrens aangebouwd worden. De constructie wordt uitgevoerd in sierbeton en voorzien van een plat dak met een kroonlijsthoogte van 2,2 m;
- Gelet op bovenvermelde legaliteitsproblematiek dient de aanvraag negatief geadviseerd te worden. De aanvrager dient voldoende bewijsstukken toe te voegen om de bijgebouwen als vergund geacht te beschouwen;
- Materialen en kleuren moeten gekozen worden in functie van de landelijke omgeving. Bij voorkeur dient dus gewerkt te worden met traditionele materialen zoals baksteen (gelijk aan het hoofdvolume) of hout. Het gebruik van sierbeton is vreemd aan de landelijke omgeving. Het materiaalgebruik is bijgevolg visueel-vormelijk niet inpasbaar in de omgeving.

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.

Het College van Burgemeester en Schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar.

Het College sluit zich niet aan met het advies van de stedenbouwkundig ambtenaar en verleent de omgevingsvergunning.

Niettegenstaande dat op basis van de luchtfoto's geen uitsluitsel kan gegeven worden, heeft de aanvrager voldoende bewijsstukken toegevoegd aan het dossier. Op basis van de toegevoegde foto's kan geconcludeerd worden dat de bergingen reeds vóór 1971 aanwezig waren. Dit maakt dat de tuinbergingen als vergund geacht kunnen beschouwd worden.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het bouwen van een nieuwe tuinberging 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.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Materialen en kleuren moeten gekozen worden in functie van de landelijke omgeving. De tuinberging dient uitgevoerd in traditionele materialen zoals baksteen (gelijk aan het hoofdvolume) of hout;
- 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;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting; Asbesthoudende materialen (b.v. golfplaten/schaliën) dienen afzonderlijk en volgens de regels der kust verwijderd te worden. De bepalingen van hoofdstuk 6.4. 'beheersing van asbest' en in het bijzonder artikel 6.4.0.1. van Vlare II zijn hierbij van toepassing.

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

23. Weigering 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: 2021/56/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021023199.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/56/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021023199.

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 Kloosterstraat, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM) Sie A nr(s)0391 S

Het betreft bijstellen van een verkaveling.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet in de bijstelling (wijziging) van een bestaande niet-vervallen verkavelingsvergunning d.d. 06/11/1989 (ref. 066/558V). De bijstelling bestaat uit de opsplitsing van het oorspronkelijke lot 4, bestemd voor één vrijstaande eengezinswoning, in twee loten ('deel 1' en 'deel 2'), elk bestemd voor een halfopen eengezinswoning, telkens met bouwbreedte max. 7 m en bouwvrije zijstrook van min. 3 m.

De betrokken verkaveling is nog grotendeels onbebouwd, met uitz. van lot 1, waarop zich een vrijstaande eengezinswoning bevindt. De omgeving wordt voorts gekenmerkt door hoofdzakelijk eengezinswoningen, type open of halfopen bebouwing. Het betreft een woonlint langs een gewestweg, buiten de dorpskern van Erwetegem.

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

Externe adviezen:

- De Afd. Wegen en Verkeer – District Oudenaarde bracht op 01/04/21 voorwaardelijk gunstig advies uit (mits clustering van toegangen over max. 7 m breedte);
- Nutsmaatschappijen:
 - Intergem (fluvius) d.d. 16/03/21; forfaitaire tussenkomst elektriciteit;
 - Farys d.d. 07/04/21; drinkwaterleiding aanwezig; gemengd rioolstelsel in centraal gebied; nieuwe aansluiting noodzakelijk (gecombineerd voor alle loten aan te vragen);
 - Telenet d.d. 07/04/21; infrastructuur reeds aanwezig;
 - Proximus d.d. 02/04/21; geen uitbreiding voorzien.

Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 21/03 tot en met 19/04/21.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel is qua indeling, omvang der loten (ca. 390 m²), voorziene bebouwingstypologie (HOB) en woondichtheid (ca. 26 w/ha) niet in overeenstemming met de bebouwde omgeving (buitengebied) en de gangbare stedenbouwkundige normen; het betreft hier immers een omgeving waarover op lokaal niveau geoordeeld wordt dat dit, door zijn te perifere ligging t.o.v. centrumfuncties (diensten, handel, vervoersknooppunten,...) geen wenselijke omgeving is voor een verdere woonverdichting in deze vorm; daarom wordt hier als richtnorm open bebouwing met bouwbreedtes van min. 8 m en zijstroken van min. 4 m gehanteerd; het ingediende ontwerp (HOB met bouwbreedtes van 7 m en zijstroken van 3 m) voldoet niet aan deze minimumvereisten. Een systematische verdichting van open naar halfopen bebouwingen in dit soort woonlinten leidt uiteindelijk tot een te grote en bijgevolg ruimtelijk onverantwoorde toename van het aantal woningen in het buitengebied (met alle daaruit voortvloeiende maatschappelijke nadelen, zoals toename van autoverkeer, e.d.), daar waar deze woonverdichting zoveel mogelijk dient geconcentreerd te worden in stedelijke en dorpskernen met een voldoende hoog voorzieningenniveau.

In ondergeschikte orde heeft het vernauwen van bouwvrije stroken van 4 naar 3 m ook een fysiek verdichtend/dichtslibbend effect op dergelijke lintbebouwing, terwijl er vanuit ruimtelijk oogpunt eerder dient gestreefd te worden naar meer openheid in dergelijke linten.

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

Watertoets

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

Het project dient ons inziens op gebied van mer-normen als 'stadsontwikkelingsproject' beschouwd te worden; er worden 2 woongelegenheden voorzien waarvan het gezamenlijke bouwvolume meer dan 1.000 m³ kan bedragen. Er werd echter geen mer-screeningnota bij het dossier gevoegd.

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 bijstellen van een verkaveling.

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

24. Omgevingsvergunning – SH – [REDACTED]

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/78/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021012686.

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: 2021/78/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021012686.

OMV-Nummer: OMV_2021012686.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 22-02-2021, werd ontvangen op 23-02-2021.

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Opstalstraat 82, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.) Sie B nr(s)0718 L

Het betreft verbouwen van een achterbouw en aanleggen van terras.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg en maakt deel uit van een langgerekt woonlint in het noorden van de kern van Velzeke (ten noorden van de Provinciebaan).

In de omgeving ligt de nadruk op 'wonen'. Andere functies komen eerder beperkt voor.

De volumes werden zowel vrijstaand als in halfopen bouworde opgericht. Ze tellen maximaal twee bouwlagen en worden globaal afgewerkt met een hellend dak (platte daken komen beperkt voor).

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

De aanvraag beoogt het regulariseren van het dichtmaken van een raam in de voorgevel en het openen van een raamopening ter hoogte van het toilet en voorziet in het verbouwen van een aangebouwd bijgebouw en in het aanleggen van een terras.

In de voorgevel werd een ietwat uitstekend raam (ten opzichte van het gevelvlak) weggebroken en dichtgemaakt, terwijl in de linker zijgevel werd een raam gecreëerd ter hoogte van het toilet.

Achteraan het hoofdvolume wordt een aangebouwd bijgebouw grondig verbouwd. Enkel de scheidingmuur, de achterste muur en de tuinmuur blijven behouden (interne verdelingen sneuvelen). Het nieuwe volume wordt iets breder (5,35m breed in plaats van 4,44m) en breidt ter hoogte van de bestaande woning ietwat uit (rechte uitsprong van (maximaal) 5,2 op 2,5m – als basis geldt een bestaande kroonlijst).

Rondom wordt een laag isolatie voorzien en een nieuwe gevelsteen.

Het volume wordt na de werken afgewerkt met een afgetopt hellend dak (in plaats van een assymetrisch hellend dak). De kroonlijsthoogte bedraagt na de werken 3,41m (eerder 3,35m), de 'nok' bereikt een hoogte van 6,0m (eerder 5,75m) – alle maten werden genomen ten opzichte van het aangegeven maaiveld.

Het nieuwe volume wordt afgewerkt in een gevelsteen die wit gekaleid zal worden. Het schrijnwerk (aluminium) krijgt een witte kleur. Een doorlopende brede dakrand wordt in het hout gezien (donker grijs).

Achter het verbouwde volume wordt een terras aangelegd.

Een bestaande oppervlakte, aangelegd in beton, wordt verwijderd en in de plaats worden tegels aangelegd. Het water vloeit af op het eigen perceel.

Aan de zijkant van het perceel zal een strook kiezel worden verwijderd en ingegroend worden. De overige verhardingen (en garage) blijven behouden.

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 03/05/2021 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 een bestaand aangebouwd bijgebouw grondig. Daarbij blijven enkel een scheidingsmuur (deels een tuinmuur) en een achterste gevel behouden.
- Ontwerp kiest er opnieuw voor om twee verdiepingen op te trekken; de bestaande kroon- en noklijst worden daarbij beperkt opgehoogd.
- De aanpalenden werden aangeschreven, maar hebben geen bezwaar uitgebracht.
- Hoewel de volumetrie minder courant is (bouwdieptes van 19,3 op beide verdiepingen), kan niet worden voorbij gegaan aan het bestaande, aanzienlijke aangebouwde volume.
- In het bestaande volume werd op de eerste verdieping een zolder ingericht. Het ontwerp richt in de plaats enkele kamers in in het dakvolume.
- Toch hoeft de woonfunctie op de verdieping tot een diepte van 19,3m geen bijkomende hinder te betekenen voor het aanpalende perceel:
 - De slaapkamers worden minder frequent gebruikt dan andere woonvertrekken en hun functie doet niet vermoeden dat ze door de dag gebruik zullen worden;
 - De orientatie van beide aan elkaar geschakelde percelen doet vermoeden dat een eventueel uitzicht eerder wordt genomen over het eigen perceel, dan wel over het perceel van de rechts aanpalende;
 - Ook de bestaande toestand toont ramen op de eerste verdieping.
- Hoewel de vormgeving minder gebruikelijk is (afgetopt dak), houdt ze in belangrijke mate rekening met bestaande hoogtes, bouwdieptes, ...
- 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 Opstalstraat werd een rooilijn opgesteld (K.B. 16/5/1962). Op het moment van de opmaak van het plan was het perceel niet bebouwd. Er kan van uitgegaan worden dat de woning destijds de rooilijn heeft gerespecteerd. De woning wordt dan ook niet getroffen.
- 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 verbouwen van een achterbouw en aanleggen van terras die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen en afzonderlijk aan te sluiten op gescheiden riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links / rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- Rekening te houden met de bepalingen van art. 675-680 van het Burgerlijk Wetboek inzake "Uitzichten op het eigendom van de nabuur";
- 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;
- De nodige voorzorgen te nemen qua stabiliteit en een bouwfysisch verantwoorde bescherming van de vrijgekomen mandelige muren;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

25. Omgevingsvergunning – SH – [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: 2021/80/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021032155.

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: 2021/80/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021032155.

OMV-Nummer: OMV_2021032155.

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 29-04-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Oude Heirbaan 56, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 3 AFD (LEEUWERGEM) Sie A nr(s)0458 R
Het betreft verbouwen + functiewijziging van een woning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van een bestaand aangebouwd bijgebouw (berging) bij een bestaande eengezinswoning tot een bijkomende woongelegenheid.

Hiervoor wordt de bestaande bebouwde grondoppervlakte van 280 m² gebruikt om een bijkomende woongelegenheid te creëren met een gemeenschappelijk gebruik van de bestaande ruime garage. Voor deze woongelegenheid wordt een aparte inkomhal voorzien kant Veldweg. De verbouwing bestaat uit het optrekken met 1.40 m van de bestaande zijgevel in de veldweg - gelijk met de kroonlijsthoogte van de woning nr. [REDACTED] - en het doortrekken van het bestaande zadeldak over de bestaande bebouwing.

Het goed maakt deel uit van een woonlint buiten de dorpskern van Leeuwigem. Links bevindt zich de bestaande woning (2 bouwlagen + zadeldak); links daarvan een rijwoning met eveneens 2

bouwlagen + zadeldak); rechts (kant Veldweg) ligt de tuin horend bij de woning, rechts daarvan een perceel met vrijstaande woning (omgeven door tuin).

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:

- De Brandweer bracht op 13/05/21 een gunstig brandpreventieverslag uit.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het bestaande pand (woning + bijgebouw) wordt voldoende ruim geacht (> 250 m²) om een opdeling toe te laten. De ontworpen bijkomende woongelegenheden zijn op zich ook voldoende ruim (> 200 m² vloeroppervlakte), beschikt over een eigen buitenruimte (terras kant Veldweg) en parkeergelegenheid (in gemeenschappelijke garage) zodat deze kwalitatief leefbaar kan zijn, zonder daarbij de leefbaarheid van de bestaande woning te hypothekeren.
- Door het doortrekken van de bestaande materialen en het doortrekken van het bestaande zadeldak ontstaat een mooi geheel gelegen op de hoek van de Veldweg en de Oude Heirbaan. Het te verbouwen gedeelte zal opgericht worden met de reeds gebruikte materialen van de bestaande woning [REDACTED] - roodgenuanceerde gevelsteen, donkere kleidakpannen en grijs buitenschrijnwerk. De bestaande dakbedekking van de woning [REDACTED] zal vernieuwd worden met donkere kleidakpannen.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Hierdoor ontstaat een bijkomende woonoppervlakte van meer dan 200 m² met respect van de privacy voor de omwonenden en de bestaande woning [REDACTED] - enkel ramen met uitzicht op de Veldweg en de Oude Heirbaan.
- Het ontwerp schaadt aldus het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

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

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 + functiewijziging van een woning die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het advies van de brandweer strikt in acht te nemen;
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 1), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- 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;
- 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 – SH – [REDACTED] :

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/147/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021055258.

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: 2021/147/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021055258.

OMV-Nummer: OMV_2021055258.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 27-03-2021, werd ontvangen op 30-03-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26-04-2021.

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

ZOTTEGEM 3 AFD (LEEUEWERGEM) Sie A nr(s)0617 C
Het betreft bouwen van een woning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

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

In de buurt ligt de nadruk op 'wonen'. Andere functies komen nauwelijks voor.

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

Het perceel is op vandaag niet bebouwd.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een woning.

Het volume wordt op 10,0m uit de grens met het openbaar domein gezien, nadert de rechter perceelsgrens tot op 1,90m en nadert de linker perceelsgrens tot op 6,3m.

De woning krijgt op de gelijkvloerse verdieping een maximale gevelbreedte van 11,6m en een maximale bouwdiepte van 15,0m.

De verdieping kraagt vooraan uit over de gelijkvloerse verdieping om de inkom te overdekken. Ook achteraan houdt een luifel een oppervlakte ter hoogte van de keuken uit de regen.

Het volume op de verdieping meet maximaal 11,6m breed en bereikt een bouwdiepte van 10,24m.

De woning wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijst van het grootste deel van het volume bereikt een hoogte van 5,95m. Het deel dat een enkele bouwlaag kent, bereikt een hoogte van 3,1m (telkens gemeten vanaf de vloerpas van de woning).

Let wel: het maaiveld ter hoogte van de woning zal worden opgehoogd (band van 3,0 à 5,0m) – het hoogteverschil bedraagt tot 0,6m. De hierboven opgesomde hoogtes moeten dan ook in belangrijke mate worden genuanceerd. Het perceel ligt dan weer lager dan de Leeuwergerstraat.

De gevels worden afgewerkt in een sierpleister met een witte kleur. In de gevels wordt plaatselijk, als accent, een zwarte gevelbekleding (aluminium) verwerkt. Het buitenschrijnwerk krijgt een zwarte kleur.

In de voortuin wordt een oprit voorzien naar de garage/ inkom (waterdoorlatend), langs de woning wordt een pad verhard en achteraan wordt een terras aan de woning gehangen (beiden niet waterdoorlatende verhardingen). Verder worden geen constructies of verhardingen gezien.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- Op 26/04/2021 werd advies gevraagd aan Infrabel. Op 10/05/2021 bracht Infrabel een ongunstig advies uit.
- Er werd een nieuw inplantingsplan overgemaakt. De wijziging werd op 01/06/2021 door de vergunning verlenende overheid aanvaard.
- Op 21/06/2021 liet Infrabel weten dat het project zich nog steeds in de bouwvrije zone naast.
- Op 04/06/2021 bracht Infrabel tenslotte een voorwaardelijk gunstig advies uit (na overleg met de architect).
 - Rekening houdend met het feit dat de fietssnelweg aan de andere kant van de spoorlijn komt, er geen mogelijkheid is om de landbouwweg te verplaatsen tussen spoor en woning (zoals door Infrabel eerder werd gesuggereerd, nvdr.) en de woning zoveel mogelijk is opgeschoven weg van de spoorlijn, kan er gunstig advies gegeven worden. Er dient rekening gehouden te worden dat bij een eventuele uitbreiding van de spoorlijn de tuin zo goed als volledig zal verdwijnen. Bijkomend wordt de overweg in de Wassenhovestraat op korte termijn gesloten.
 - Advies voegt enkele voorwaarden toe in functie van bronbemalingen, werken, e.a. Ze maken integraal deel uit van het advies.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het volume toont slechts een bouwvrije strook van 1,90m ten opzichte van de noordelijke perceelsgrens. Die perceelsgrens bakent een losweg af, waardoor het volume in de praktijk

op geruime afstand van de woning in het noorden zal staan en de indruk zal gevel van een voldoende bouwvrije strook.

- De inplanting is in overeenstemming met de (burgerlijke) wetgeving op lichten en zichten en is aanvaardbaar gelet op de problematiek van de spoorweg in het zuiden.
- Het advies van Infrabel is voorwaardelijk gunstig. In het advies wordt de problematiek behandeld.
- Voor de Leeuwergemstraat werd een rooilijn opgemaakt (G.R.06/11/1964). De woning wordt niet getroffen.
- Het volume springt iets achteruit ten opzichte van de voorgevel van de woning die in het noorden aan de aanvraag paalt. De inplanting maakt evenwel de brug met een volume in het zuiden. Dat volume staat vrij ver achteruit.
- De woning wordt op een opgehoogd maaiveld gezien. De beperkte ophoging moet een gravitaire afwatering van het afvalwater toelaten. Het maaiveld kan echter niet verder worden opgehoogd dan wat nodig is voor deze aanvraag.
- De woning bereikt zowel op de gelijkvloerse verdieping als op de verdieping bouwdieptes die courant zijn.
- In de buurt komen volumes met een plat dak niet voor. De bouwwijze is echter courant geworden en stoort niet in de omgeving die door een heterogene bebouwing wordt gekenmerkt.
- 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 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:

- Reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveaucorrecties die samenhangen met de nagestreefde omgevingsvergunning;
- 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 Infrabel (en de eraan gekoppelde voorwaarden) dient strikt te worden opgevolgd.
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 2078l en een infiltratieoppervlakte van min. 3,34m²; 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;
- Rekening te houden met de bepalingen van art. 675-680 van het Burgerlijk Wetboek inzake "Uitzichten op het eigendom van de nabuur";

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

27. Omgevingsvergunning – SH –

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/149/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021053863.

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: 2021/149/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021053863.

OMV-Nummer: OMV_2021053863.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 27-03-2021, werd ontvangen op 30-03-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26-04-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kasteelstraat 78, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 1 AFD

Sie A

nr(s)0197

Y 3

Het betreft verbouwen van een woning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het verbouwen van een gesloten bebouwing. De werken situeren zich aan de achterkant van de woning. De achterbouw wordt gesloopt over een totale diepte van 12m92. De sloop start direct na de leefruimte. Deze constructies worden vervangen door een nieuwe constructie over een gelijkaardige diepte als de bestaande toestand.

De verbouwing brengt op het gelijkvloers een uitbreiding van keuken/bijkeuken met zich mee met daarachter een overdekt terras met bouwdiepte van 9m03 en een breedte van 3m29 te rekenen vanaf de linker perceelsgrens. Hierdoor komt de totale bouwdiepte op 24m 94.

Op de verdieping wordt er eveneens een uitbreiding voorzien. Op de verdieping bedraagt deze nieuwe laag (badkamer, sauna) 3m29 breed en 8m30 diep. Daarachter wordt er nog een terras voorzien waardoor de totale bouwdiepte op de verdieping 24m94 wordt. Om dit terras te kunnen bereiken vanaf het gelijkvloers wordt er achter deze nieuwbouw een buitentrap voorzien.

De aanvraag is gelegen in het centrum van de stad Zottegem. In de omgeving komen er vnl. eengezinswoningen voor bestaande uit 2 bouwlagen en 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.

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 26 april 2021 aangeschreven in het kader van het “onderzoek scheidingsmuren”.
- Er werd 1 standpunt ingediend aangaande het wijzigen van gemene muren, geen gangbare bouwdiepte voor gelijkvloers en verdieping, schending privacy (inkijk).
Op basis van onderstaande wordt dit standpunt ongegrond bevonden.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het project voorziet een wijziging van de bestaande achterbouw in een overdekt terras met op de verdieping een badkamer/wellness met daarachter een buitenterras.
Hoewel de bestaande bebouwing (zowel gelijkvloers als verdieping 24m94 diep) reeds buiten de hedendaagse normen valt qua bebouwing wordt de nieuwe constructie over een gelijkaardige bouwdiepte genomen. Dit is stedenbouwkundig geen gangbare norm doch aanvaardbaar vermits de nieuwe constructie binnen de contouren van de bestaande gebouwen blijft.
- Het huidige ontwerp zorgt door de nieuwe constructie voor een vermindering van het bouwvolume. De aanpalende eigendom zal hierdoor veel meer natuurlijke lichtinval krijgen wat als positief aanzien kan worden.
Het creëren van een buitenterras op de verdieping op 20m achter de voorgevel is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar mits de nodige afscherming die ervoor zorgt dat er geen rechtstreekse inkijk mogelijk is naar de aanpalende. Het plaatsen van de voorgestelde bamboe of iets gelijkwaardigs (winterhard!) van minstens 1m60 kan hieraan tegemoetkomen.
Het terras staat in functie van de badkamer/wellness en zal bijgevolg occasioneel gebruikt worden als “ventilatiemoment”.
- Het al dan niet wijzigen van gemene muren is eerder een burgerrechtelijke zaak en valt dus buiten onze bevoegdheid. Er wordt op dit punt dus ook geen standpunt ingenomen.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

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

overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het terras op de verdieping dient voorzien te worden van bamboe of iets gelijkwaardigs (winterhard!) van min. 1m60 hoogte over de volledige diepte van het terras en dit ter belemmering van rechtstreekse inijk naar de aanpalende (rechterkant).
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der werken 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 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).

28. Omgevingsvergunning – SH –

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/150/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021053422.

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: 2021/150/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021053422.

OMV-Nummer: OMV_2021053422.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 28-03-2021, werd ontvangen op 30-03-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27-04-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Smissenhoek 33, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM) Sie A nr(s)0466 P
Het betreft bouwen van een dierenartsenpraktijk.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het oprichten van een afzonderlijk bijgebouw (één bouwlaag onder plat dak, ca. 48 m²) in de voortuinstrook bij een bestaande vrijstaande eengezinswoning (twee bouwlagen onder plat dak), in functie van een dierenartspraktijk.

Het goed maakt deel uit van een woonlint langs een gewestweg buiten de dorpskern van Erwetegem. Links en rechts bevinden zich vrijstaande eengezinswoningen.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied 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 19/05/21 een voorwaardelijk gunstig ongunstig advies uit.
- Dienst integraal Waterbeleid Oost-Vlaanderen bracht op 27/05/21 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Openbaar onderzoek:

- Over deze aanvraag diende geen openbaar onderzoek gevoerd te worden.
- De aanpalende eigenaar(s) rechts hebben zich schriftelijk akkoord verklaard met de aanvraag.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Een kleinschalige nevenfunctie zoals de hier voorgestelde dierenartspraktijk wordt niet hinderlijk geacht voor de woonomgeving en is in deze context principieel aanvaardbaar.
- Het ontworpen praktijkgebouwtje wordt voorzien in een eenvoudige en sobere vormtaal, is een relatief bescheiden en aan het hoofdvolume van de woning ondergeschikt volume, wordt in esthetisch verantwoord materiaal afgewerkt (houten beplanking) en wordt passend in de voortuinstrook geïntegreerd d.m.v. groenaanplantingen (hagen), zodat het voorstel zich ruimtelijk en stedenbouwkundig laat inpassen in de bebouwde omgeving.
- De bestaande woning staat relatief ver achter de weggrens ingeplant; het nieuwe volume kan daardoor nog steeds achter de bouwlijn ingeplant worden (op ca. 8 m achter de rooilijn). In de bestaande bebouwing is door de schuine ligging van de percelen t.o.v. de weg en de diverse ouderdom der gebouwen geen uniforme voorbouwlijn aanwezig.
- Het perceel is voldoende vlot en veilig toegankelijk via de voorliggende gewestweg. Het door de voorziene activiteit (dierenartspraktijk) gegenereerde verkeer wordt als relatief gering geraamd en leidt niet tot een overbelasting van het verkeer. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen perceel, op een waterdoorlatende grindverharding; de parking wordt omgeven met hagen; er is één centrale in- en uitrit van 4.50 m breedte; de hagen aan de voorzijde beletten de toegang over een grotere breedte.
- 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 (3.000 l) + infiltratievoorziening (1.200 l), overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Ter hoogte van de inkom van de wachtruimte dient een hellend vlak voorzien te worden om de ruimte rolstoeltoegankelijk te maken.

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 dierenartsenpraktijk 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:

- Ter hoogte van de inkom van de wachtzaal dient een hellend vlak voorzien te worden om de ruimte rolstoeltoegankelijk te maken.
- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegennis, 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;
- Het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid in acht te nemen;
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min.3.000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 1.200 l en een infiltratieoppervlakte van min. 1,92 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering (aan te sluiten op noodoverloop van de infiltratievoorziening bij de woning);
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;

- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende geboor;
- De voorziene hagen aan te planten tijdens het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing der ruwbouw, op de op het plan aangeduide plaats(en);

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 – SH – [REDACTED] :

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/151/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021048909.

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: 2021/151/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021048909.

OMV-Nummer: OMV_2021048909.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 28-03-2021, werd ontvangen op 31-03-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27-04-2021.

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

ZOTTEGEM 3 AFD (LEEUEWERGEM)	Sie A	nr(s)0470	X 3
ZOTTEGEM 3 AFD (LEEUEWERGEM)	Sie A	nr(s)0470	Y 3

Het betreft vervangen van bestaand zadeldak door schilddak en aanbouwen van veranda met overdekt terras.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het verbouwen van een bestaande vrijstaande eengezinswoning waarbij het licht hellend zadeldak vervangen wordt door een schilddak met helling 30°, waarin tevens langs de

linkerzijde 2 dakkapellen voorzien worden. Daarnaast wordt aan de achterzijde een gelijkvloerse uitbreiding (veranda + overdekt terras, samen ca. 23 m²) onder plat dak voorzien.

Het goed maakt deel uit van een woonlint buiten de dorpskern van Leeuwerger. Links ervan bevindt zich een bestaande vrijstaande eengezinswoning met 1 bouwlaag + zadeldak; rechts een vrijstaande eengezinswoning met schilddak. De omgeving wordt voorts hoofdzakelijk gekenmerkt door eengezinswoningen (vrijstaande/HOB).

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.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De voorziene verbouwings- en uitbreidingswerken zijn gericht op het verhogen van de leefbaarheid van de betrokken woning. Qua dakvorm en -helling zal de woning in de nieuwe toestand beter in overeenstemming zijn met de bebouwde omgeving. Qua totale bouwdiepte gaat men van 15.33 naar 18.20 m, hetgeen nog steeds binnen de gangbare stedenbouwkundige normen voor dergelijk type bebouwing valt. De uitbreiding achteraan springt niet uit voorbij de zijgevellijn; de bouwvrije zijstroken blijven gerespecteerd. Het karakter van open bebouwing blijft behouden.
- 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. De toename qua bebouwing/verharding is gering (ca. 23 m²).

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 vervangen van bestaand zadeldak door schilddak en aanbouwen van veranda met overdekt terras die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Het ontwerp strikt te volgen;
- 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).

30. Omgevingsvergunning – SH – [REDACTED].

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/154/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021058732.

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: 2021/154/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021058732.

OMV-Nummer: OMV_2021058732.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 01-04-2021, werd ontvangen op 07-04-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30-04-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Puttestraat 15, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)1514	C
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)1514	A

Het betreft slopen van een eengezinswoning met bijgebouwen en bouwen van een eengezinswoning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het bouwen van een hedendaagse open eengezinswoning. De garage, kelder en inkom bevinden zich op straatniveau. Op de verdieping zijn zowel de slaap- als leefgedeelten aanwezig. De linker bouwvrije strook bedraagt 4m.

De breedte bedraagt in totaal 14m, de diepte in totaal 15m. Langs de rechterzijde wordt een terras voorzien.

Het project wordt afgewerkt met platte bedaking.

De bestaande woning met bijgebouwen worden afgebroken. De loods blijft behouden.

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

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- De dienst integraal waterbeleid bracht op 27 mei 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

- Het ontwerp zorgt voor harmonie tussen het woongedeelte en het tuingedeelte. Door het oplopend karakter van het terrein is de garage, inkom + kelder op straatniveau. De verdieping sluit perfect aan op het niveau van de tuin waardoor rechtstreekse toegang naar de tuin mogelijk is.
Het terras ligt langs de rechterzijde van de woning en dit omwille van de oriëntatie. Er blijft nog steeds voldoende afstand over tot de perceelsgrens.
- De afbraak van de verouderde gebouwen zorgt ervoor dat er een uniform straatbeeld kan gevormd worden.
Het tijdelijke behoud van het voorste gedeelte van de woning met hsnr. 15 is verantwoord omwille van zijn tijdelijke functie, nl. gebruik als werfkeet en materialenopslagruimte.
- 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 slopen van een eengezinswoning met bijgebouwen en 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 (wegennis, 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 “tijdelijke werfkeet & materialenopslagruimte” dient binnen de 6 maand na het water & winddicht zijn van het project verwijderd te worden van het terrein;
- het advies van de dienst integraal waterbeleid stipt in acht te nemen;
- De toiletwaterafvoer (‘zwart water’) via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;

- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 3585l en een infiltratieoppervlakte van min. 6 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- 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;

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 – SH –

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/155/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021061498.

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: 2021/155/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021061498.

OMV-Nummer: OMV_2021061498.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 06-04-2021, werd ontvangen op 07-04-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26-04-2021.

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

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)0992	C
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)0991	C

Het betreft verbouwen en uitbreiden van een halfopen ééngezinswoning + sloop bijgebouw en dak.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het verbouwen + uitbreiden van een bestaande halfopen eengezinswoning.

Het bestaande bijgebouw aan de achterkant ter hoogte van het terras wordt afgebroken.

Het bestaande hellend dak wordt afgebroken. Het gebouw wordt opgetrokken waardoor er een volwaardige bouwlaag ontstaat op de verdieping. Dit wordt afgewerkt met plat dak.

Aan de rechterzijde wordt (thv de voormalige garage) een uitbreiding voorzien (inkom, garage, berging). Via deze uitbreiding is de verdieping bereikbaar (oa slaapkamers). Boven de uitbreiding wordt de badkamer voorzien (teruggetrokken). Aan de voorgevel is er een plaatselijke overdekking (luifel) ter hoogte van de inkom.

De kroonlijsthoogte bedraagt 6m07.

Aan de achterzijde van de woning wordt een terras voorzien. Rond dit terras worden er keerelementen voorzien en een trap om de achterliggend tuin te kunnen bereiken.

Het goed maakt deel uit van een landelijk woonlint buiten de dorpskern. Aan de linkerkant komen gelijkaardige woningen voor. Aan de rechterkant werd recent een verkaveling ontwikkeld.

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 26/4/2021 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 verbouwing + uitbreiding zorgen voor een groter woon- en leefcomfort. Het verhogen van de woning met een extra bouwlaag, afgewerkt met platte bedaking, heeft geen negatieve invloed op de omgeving.
De verbouwing zorgt ervoor dat de woning voldoet aan de huidige woonbehoeften. Het opentrekken van de woning zorgt voor een grotere lichtinval.
De nieuwe kroonlijsthoogte (6m07) is hedendaags een gangbare hoogte. De bouwdiepte blijft na de verbouwing quasi ongewijzigd, het diepste punt ligt op 9m55 ter hoogte van de uitbreiding.
De luifel aan de voorkant (thv inkom & garage) is slechts plaatselijk en voldoende ver van de straat verwijderd en heeft bijgevolg geen negatieve invloed op het straatbeeld.
Bij de aanleg van het terras voorziet men tevens in de plaatsing van keerelementen. Deze elementen zijn nodig om het hoogteverschil tegen te houden. Om de achterliggende tuin te kunnen betreden moeten er enkele treden genomen 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

- 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 halfopen ééngezinswoning + sloop bijgebouw en dak 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 en gelet op het akkoord van de aanpalende;
- 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;
- 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 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).

32. Omgevingsvergunning – SH – [REDACTED]

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/191/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021071005.

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: 2021/191/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021071005.

OMV-Nummer: OMV_2021071005.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 27-04-2021, werd ontvangen op 28-04-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 06-05-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Paddestraat 95, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.) Sie D nr(s)0148 F

Het betreft bouwen van een poolhouse en een zwembad.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het bouwen van een bijgebouw (poolhouse en overdekt terras) en de plaatsing van een zwembad. Het nieuw te bouwen bijgebouw is 47,35m² en wordt voorzien aan de rechterkant van het perceel op 2m van de aanpalende. De constructie is 5m breed en 9m50 diep. Aan de voorkant loopt de muur 2m verder. In deze constructie zit o.a. de technische ruimte, kleedruimte en toilet, afsluitbare ruimte en een overdekt terras.

Het zwembad is 4m breed op 11m diep. Plaatselijk worden er ophogingen gedaan.

De aanvraag situeert zich in een landelijk woonlint net buiten de dorpskern van Velzeke. De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk open eengezinswoningen.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied 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 was gelegen in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling (2014/44). Er werd verzaakt (2017) aan de voorschriften van deze verkaveling.

Externe adviezen:

- De dienst integraal waterbeleid bracht op 25 mei 2021 een gunstig advies uit. Dit advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De inplanting van het zwembad en poolhouse wordt zo gekozen omwille van het hellend karakter van het perceel. Beide constructies starten op het hoogste punt om zo geen afstromend water in het zwembad te krijgen. Hierdoor moeten er wel plaatselijk grondwerken gebeuren waardoor deze constructies via een 4-tal treden bereikbaar worden. De constructies starten evenwel op 2m van de aanpalende perceelsgrens wat voldoende ruim is.
De contouren van de constructies vallen binnen de hedendaagse maten die gangbaar zijn voor dergelijke gebouwen.
Het verder doorlopen van de muur (aan de voorkant) over een afstand van 2m is evenwel ruimtelijk niet aanvaardbaar. Als afscherming (privacy) zijn er voldoende natuurlijke alternatieven (hagen, beplanting,...) waarvan er gebruik kan gemaakt worden. Door het oplopend karakter van het terrein zorgt deze extra 2m ervoor dat de constructie nog zwaarder overkomt in de omgeving.
Door de constructies te groeperen is er geen grote versnippering van de tuin. Er blijft voldoende aaneengesloten tuinzone over.
- 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 met uitzondering van de doorlopende tuinmuur..
- Het ontwerp brengt wat betreft de constructies (zwembad en poolhouse) de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

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

MER-toets

- 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 poolhouse en een zwembad 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 2m doorlopende tuinmuur aan de voorkant van het bijgebouw, deze 2m wordt uit de vergunning gesloten;
- De regenwaterafvoer van het bijgebouw via bestaande regenwaterput aansluiten;
De toiletafvoer via bestaande septische put aansluiten;
- Het advies van de dienst integraal waterbeleid strikt in acht te nemen.
- Rekening te houden met het advies van de dienst erosie van de Provincie Oost-Vlaanderen.
- 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. Advies – SH – [REDACTED]:

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/251/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021092238.

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: 2021/251/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021092238.

OMV-Nummer: OMV_2021092238.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 26-05-2021, werd ontvangen op 02-06-2021.

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

ZOTTEGEM 5 AFD (GODVEERDEGEM)	Sie A	nr(s)0935	B
ZOTTEGEM 5 AFD (GODVEERDEGEM)	Sie A	nr(s)0930	C
ZOTTEGEM 5 AFD (GODVEERDEGEM)	Sie A	nr(s)0315	C
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie B	nr(s)0275	B
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie B	nr(s)0275	C

Het betreft grondige ruiming op waterloop o5021 (2e cat.) te Zottegem.

Het advies van de omgevingsambtenaar luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Het plangebied bestaat uit een tracé van 130 meter van waterloop nr. O5021 (Ter Erpenbeek) ten zuiden van Zottegem in de buurt van de Wijnhuizestraat. De aanvrager wenst de bedding tot de eerstvolgende overwelving te ruimen zodat de opwaartse overwelving weer vrij komt. De ruimingsspecie wordt opgeladen en afgevoerd. Indien door deze werken de talud instabiliteit vertoont, zal er waar nodig een teenversterking worden voorzien met steenbestorting achter een open palenrij. Er zal geen geotextiel gebruikt worden achter de open palenrij, zodat er geen hinder is voor de interactie tussen de waterloop en de holtes in de steenbestorting. Er wordt dan eveneens een structuurmat voorzien die een belangrijke stabiliteit/erosiewerende functie geeft tussen de aanleg en de fase waarbij de oever begroeid is.

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. Het te ruimen tracé van waterloop nr. O5021 bevindt zich ter hoogte van de percelen met kadastrale nummers 315e, 315c en 275b. De bestemming van de aanpalende gebieden van waterloop nr. O5021 zijn natuurgebied, woonuitbreidingsgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Interne adviezen

- De technische dienst van Stad Zottegem werd op 02/06/2021 om advies gevraagd. Zij leverde op 03/06/2021 een gunstig advies af.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De gevraagde werken kunnen beschouwd worden als werken van algemeen belang met een beperkte ruimtelijke impact. Bijgevolg is de aanvraag functioneel inpasbaar in de omgeving.

- Gelet op het intern advies d.d. 2/06/2021 kan gunstig advies gegeven worden voor de werken;
- Het ontwerp schaadt aldus het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

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 levert een gunstig advies af aan [REDACTED] voor een grondige ruiming op waterloop o5021 (2e cat.) te Zottegem.

VERKAVELINGSVERGUNNING

34. Aktename verzaking VK 2007/48.

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

Artikel 104 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning.

Verwijzingsdocumenten

Verkavelingsvergunning d.d. 26/11/2007 op de percelen gelegen Ten Ede, 9620 Zottegem, kadastraal bekend als Zottegem, 6^{de} afd. Sie D nrs. 174/T en 174/A/2.

Schriftelijk verzoek d.d. 23/04/2021 tot verzaking verkaveling

Verantwoording

De eigenaar, van alle loten uit de oorspronkelijke verkaveling, wenst te verzaken aan de voorschriften van de goedgekeurde verkaveling.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Akte te nemen van de verzaking ingediend door [REDACTED].

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

Koen Codron
algemeen directeur

Jenne De Potter
burgemeester-voorzitter