

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

VERGADERING VAN 28 JUNI 2021

Aanwezig:

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

Afwezig:

Het verslag van de vorige zitting wordt na lezing goedgekeurd.

CULTUUR

1. Kennisname programma 11 juli-viering Zottegem.

Bevoegdheid

Artikel 56 §2 van het Decreet Lokaal Bestuur

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Verantwoording

Op zondag 11 juli '21 organiseert Stad Zottegem / CC Zoetegem de stedelijke 11 juli-viering. Het programma omvat een aantal gratis concerten op twee locaties: de Markt en het Egmontpark. CC Zoetegem werkt hiervoor samen met de organisatoren van het EK Voetbaldorp (Markt) en [REDACTED], organisator van de Parkconcerten (Egmontpark).

CC Zoetegem ging op zoek naar een mix van muzikale acts, van het beste wat Vlaanderen én Zottegem te bieden heeft. Met een concert voor families, iets grotere namen voor het grote publiek en een Zottegemse Nederlandstalige band als afsluiter.

Alle concerten worden gratis aangeboden. Gezien de huidige coronamaatregelen en beperkte capaciteit vragen we wel vooraf een plaatsje te reserveren via cczoetegem.be.

Programma op de Markt i.s.m. EK Voetbaldorp

11u30: aperitiefconcert met Jan De Smet (De Nieuwe Snaar)

14u: beiaardconcert door stadsbeiaardier Paul Hoste

16u: concert Cleymans en Van Geel

Programma in het Egmontpark i.s.m. Roy Morre (parkconcerten)

12u: picknickconcert voor families met Hopfrogfanfare

14u: concert Wigbert

17u: concert Gigant, lokale Nederlandstalige coverband

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het programma van de stedelijke 11 juli-viering goed te keuren.

RECHTBANKEN VAN EERSTE AANLEG

2. Dossier [REDACTED]: Vonnis hoger beroep - onontvankelijk.

Bevoegdheid

Art. 56, van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

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

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

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

Verwijzingsdocumenten

De aanslagbiljetten betreffende aanslagjaren 2014 tot 2018.

Het bezwaarschrift van [REDACTED] voor aanslagjaar 2014.

Het collegebesluit van 12 augustus 2019 waartegen beroep is ingediend.

Het vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent van 26 februari 2020.

De aanstelling van GD&A advocaten van 14 december 2020.

Het arrest van Hof van beroep Gent van 20 april 2021.

Verantwoording

Het Hof van Beroep te Gent heeft het hoger beroep van de Stad Zottegem in het dossier [REDACTED] onontvankelijk verklaard.

Het Hof stelt dat voor het instellen van het hoger beroep tegen het vonnis van 26 februari 2020 een beslissing vereist is van het college van burgemeester en schepenen.

Het Hof oordeelt dat het algemeen mandaat dat door de stad Zottegem op 11 juni 2018 werd gegeven aan GD&A om voor de stad op te treden als advocaat in fiscale dossiers niet kan worden beschouwd als een

beslissing tot het instellen van hoger beroep tegen het vonnis van 26 februari 2020. Deze beslissing tot algemeen mandaat is wel voldoende om het mandaat van de advocaat aan te tonen.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 14 december 2020, genomen nadat het hoger beroep werd ingesteld, kan volgens het Hof niet gelezen worden als een beslissing tot bekrachtiging van het instellen van het hoger beroep, voor zover dergelijke beslissing al vatbaar zou zijn voor bekrachtiging.

Bijgevolg oordeelt het Hof dat het hoger beroep onontvankelijk is.

De Stad wordt veroordeeld tot het dragen van de gerechtskosten en het terugbetalen van de onterecht geïnde aanslagen..

Er wordt voorgesteld om te berusten in deze uitspraak en geen verdere procedures meer op te starten in dit dossier.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Te berusten in het arrest van het Hof van Beroep.

COMMUNICATIEBELEID

3. Goedkeuren beleidsplan communicatie.

Bevoegdheid

Artikel 56§1 van het Decreet Lokaal Bestuur

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Ontwerp beleidsplan communicatie juni 2021

Verantwoording

Het beleidsplan communicatie belicht de stedelijke communicatie waarin we als organisatie zélf een directe rol spelen en waarop we invloed uitoefenen. Met het beleidsplan zetten we de hoofdlijnen uit waar Stad Zottegem naar toe wil de komende jaren op vlak van communicatie: een actueel communicatiebeleid, dat nauw aansluit op de beleidsverklaring 2019-2024, en op een eigentijdse manier invulling geeft aan de stedelijke communicatie. Een beleid waarin een stevig en helder fundament wordt gelegd voor alle communicatievormen, intern en extern, nu en in de toekomst.

Het beleidsplan gaat in op verschillende aspecten: de algemene visie, de rol van de communicatiedienst en de algemene communicatieaanpak. Tevens worden de doelen, doelgroepen en communicatiemiddelen bepaald.

Het beleidsplan communicatie is een duidelijke visie waarmee Stad Zottegem stelt welke kant we met communicatie op willen. Het is de basis om gestalte te geven aan praktische communicatieacties en doelstellingen te vertalen naar concrete acties in de meerjarenplanning.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het beleidsplan communicatie goed te keuren.

Artikel 2. Concrete acties die betrekking hebben op de uitvoering van het beleidsplan communicatie toe te voegen aan het meerjarenplan.

CITYMARKETING EN REGIOMARKETING

4. Aankoop Monopolyspel Zottegem.

Bevoegdheid

Artikel 56, §3 van het Decreet Lokaal Bestuur

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

Wetten en reglementen

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

De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

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

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

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

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

Verwijzingsdocumenten

Offerte van BV Groep 24 - Ten Briele 16/9 8200 Brugge voor een bedrag van [REDACTED].

Verantwoording

Stad Zottegem heeft in samenwerking met BV Groep 24 (erkende licentie) een stadsspecifiek spelbord ontwikkeld. Alle locaties van het klassieke Monopoly-spelbord werden aangepast naar typisch Zottegemse straten en bezienswaardigheden. Zo kregen Zottegemse winkelstraten hun plaatsje, maar is er ook aandacht voor de fiets- en wandelroutes, de Zottegemse kastelen,...

Er werd samengewerkt met adviesraden, lokale bedrijven en de inwoners van de stad zelf voor het finale ontwerp van het spelbord.

Het project is volledig klaar en kan uitgerold worden. De kostprijs voor dit project bedraagt in totaal [REDACTED]. Dit budget werd voorzien:

- [REDACTED] - licentiekost
- [REDACTED] - ontwerp
- [REDACTED] - aankoop 250 dozen

Het college voert hiertoe de onderhandelingsprocedure op basis van artikel 42, § 1, 1° d ii (de opdracht kan slechts door één bepaalde inschrijver worden uitgevoerd om redenen van: mededinging ontbreekt om technische redenen). De opdracht wordt op grond van hun offerte gegund aan de firma BV Groep 24 - Ten Briele 16/9 8200 Brugge tegen het nagerekende bedrag van [REDACTED]

Financiële aspecten

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

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

Enveloppe	VRIJETIJD OV	Overige investeringen
Subproject	VRTIJOV041	Citymarketing: Monopoly
Beleidsdomein	VRIJETIJD	VRIJE TIJD
Beleidsitem	052001	Citymarketing
Algemene rekening	2110100	Concessies, octrooien, licenties, knowhow, merken
Actieplan		
Actie		
Krediet	[REDACTED]	
Raming	[REDACTED]	

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college keurt het gunningsvoorstel voor de opdracht 'ontwikkeling Monopolyspel Zottegem' goed.

Artikel 2. Het college gunt de opdracht aan de firma BV Groep 24 - Ten Briele 16/9 - 8200 Brugge tegen het nagerekende bedrag van [REDACTED]

INFORMATICA - HARDWARE

5. Verkoop uit dienst genomen printers.

Bevoegdheid

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

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

Wetten en reglementen

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

De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

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

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

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

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

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

Verwijzingsdocumenten

Foto's + lijst

Verantwoording

Het stadsbestuur heeft in het dienstjaar 2020 alle losstaande printers uit dienst genomen. Deze staan momenteel gestockeerd in het gebouw van het economaat.

Bij navraag blijkt dat deze printers nog functioneren en zich in relatief goede staat bevinden. Hierdoor lijkt het opportuun deze printers aan te bieden aan het stadspersoneel tegen bieding.

Indien de printers niet of niet allemaal verkocht worden aan het personeel, zal er navraag gedaan worden bij de kringwinkel Vlaamse Ardennen of er bij hen interesse is om de printers over te nemen.

In laatste instantie zullen ze aangeboden worden in het containerpark.

Financiële aspecten

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

De ontvangst voor deze opdracht is voorzien in het exploitatiebudget binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2020, op budgetcode.

Beleidsdomein	IZBURGER	Interne zaken en Burgerzaken
Beleidsitem	011901	Afdeling ICT & Communicatie
Kostenplaats	-	-
Algemene rekening	7001010	Verkoop van collecties en producties
Actieplan	-	-
Actie	-	-
Krediet		

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Akkoord te gaan om de printers aan te bieden aan het stadspersoneel via bieding.

Artikel 2. Akkoord te gaan om de resterende printers aan te bieden aan de kringwinkel Vlaamse Ardennen.

Artikel 3. In laatste instantie de printers aan te bieden in het containerpark.

CONTRACTEN, BESTELBONS

6. Goedkeuren bestelbons.

Het College keurt de bestelbons nrs. 2021/1199 tot en met 2021/1255 goed.

VERWAARLOOSDE EN/OF LEEGSTAANDE WONINGEN

7. Vaststelling en uitvoerbaarverklaring kohier gemeentelijke leegstandsheffing op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden voor het aanslagjaar 2020 - generatie 2.

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Gemeentelijk belastingreglement van 19 december 2020 op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden, periode 2020 – 2025.

Verwijzingsdocumenten

Het ontwerpcohier voor de leegstandsheffing op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden voor het aanslagjaar 2020 – generatie 2.

De dienst Financiën geeft gunstig advies op 23 juni 2021.

Verantwoording

De Dienst Huisvesting heeft de geactualiseerde inventaris bezorgd van alle leegstaande panden die zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandregister van het jaar 2020.

De dienst financiën is overgegaan tot het inkohieren van deze inventaris op basis van artikel 3 van het belastingreglement waarin de grondslagen zijn vastgelegd.

Het ontwerpcohier voor de leegstandsheffing op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden voor het aanslagjaar 2020 – generatie 2 wordt ter vaststelling en uitvoerbaarverklaring voorgelegd voor een totaalbedrag van 69.500,02 euro. Het belastingcohier omvat 37 artikels.

Financiële aspecten

De ontvangsten van dit belastingkohier zijn voorzien in het exploitatiebudget binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2021, op volgende budgetsleutel:

Beleidsdomein	ALGFIN	Algemene financiering
Beleidsitem	002000	Fiscale aangelegenheden
Algemene rekening	7374010	Belasting op leegstand
Krediet	250.000,00	

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college stelt het belastingkohier voor de leegstandsheffing op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden voor het aanslagjaar 2020 – generatie 2 vast en verklaart het uitvoerbaar voor een totaalbedrag van 69.500,02 euro. Het belastingkohier omvat 37 artikels.

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

8. Verkeer. Invoeren tijdelijk politiereglement op het verkeer tijdens de doortocht van wielervedstrijden voor juniors, elite dames en heren en beloften op zaterdag 24 juli 2021 en maandag 26 juli 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 21 april 2021 van de KSC Sint-Kornelisvrienden, tot het verkrijgen van een vergunning voor de doortocht van de wielervedstrijden voor juniors, elite dames op zaterdag 24 juli 2021 en voor elite en beloften heren op maandag 26 juli 2021.

Verantwoording

Het gunstig advies van 9 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 doortochten van wielervedstrijden voor juniors, elite dames op zaterdag 24 juli 2021 volgende tijdelijke maatregelen te nemen:

Parkeerverbod van 12.00 uur tot 19.45 uur

Gaverland (deel tussen Waesberg en Potaardestraat)
Potaardestraat
Klemhoutstraat (deel tussen Potaardestraat en Spende)

Enrichtingverkeer van 13.00 uur tot 19.45 uur

Potaardestraat richting Klemhoutstraat.

Artikel 2. Ter gelegenheid van de doortochten van wielervedstrijden voor elite en beloften heren op maandag 26 juli 2021 volgende tijdelijke maatregelen te nemen:

Parkeerverbod van 13.00 uur tot 18.15 uur

Gaverland (deel tussen Waesberg en Potaardestraat)
Potaardestraat
Klemhoutstraat (deel tussen Potaardestraat en Spende)

Enrichtingverkeer van 14.00 uur tot 15.15 uur

Potaardestraat richting Klemhoutstraat.

Artikel 3. Het is steeds de verantwoordelijkheid van de organisator, om op alle momenten met betrekking tot de organisatie, alle toepasselijke regels ivm Covid-19 toe te passen en toe te zien op de toepassing ervan.

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

PUBLICITEIT EN AANPLAKKEN

9. Penaltycup MVC Steven David. Plaatsen tijdelijke publiciteit.

Het College verleent aan [REDACTED], toestemming voor het plaatsen van tijdelijke publiciteit langs de gemeentewegen (bij voorkeur op privéterrein) voor de aankondiging van de Penaltycup MVC Steven David op zaterdag 24 juli 2021.

10. Campagne CC Zoetegem LAAT JE NIET LOS. Plaatsen tijdelijke publiciteit.

Het College verleent het CC Zoetegem/Stadsbestuur Zottegem, p.a. [REDACTED], toestemming voor het plaatsen van tijdelijke publiciteit langs gemeentewegen (bij voorkeur op privéterrein) en langs gewestwegen, voor de Campagne CC

Zoetegem LAAT JE NIET LOS, van 1 juli tot en met 30 september 2021 (gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, district Oudenaarde).

OPENBARE MARKTEN EN FOREN. ROMMELMARKTEN. VLOOIENMARKT.

11. Aanvraag standplaats wekelijkse markt op dinsdag 27 juli 2021. Damiaanactie.

Het College verleent aan [REDACTED] (Damiaanactie), Boerderijstraat 10, 8720 dentergem, toestemming om een standplaats in te nemen (gratis) tijdens de wekelijkse markt op dinsdag 27 juli 2021.

LEEFMILIEU (VERONTREINIGING, BESCHERMING EN VERBETERING)

12. Campagne geveltuinen.

Bevoegdheid

Artikel 56 §3 van het Decreet Lokaal Bestuur

Wetten en reglementen

Geveltuinreglement Zottegem

Verwijzingsdocumenten

Binnen het project Klimaatgezond Zuid-Oost-Vlaanderen ondertekende Zottegem het burgemeestersconvenant op 27 januari 2017. De gemeenteraad keurde in de zomer van 2018 het regionaal klimaatplan goed dat met 13 Zuid-Oost-Vlaamse gemeenten werd opgemaakt in samenwerking met SOLVA en de Provincie.

Het schrijven van 2-04-2021 van SOLVA ivm het voorstel van een nieuwe klimaatactie rond de aanleg van geveltuinen, namelijk de actie #1000geveltuinen, gekoppeld aan de doelstelling van 1000 nieuwe geveltuinen in Zuid-Oost-Vlaanderen.

Het document “ZOT – geveltuinen aan gemeentelijk patrimonium”.

Verantwoording

“Het stimuleren van groengevels” en het “Stimuleren van het ontharden en aanplanten van tuinen en voortuinen” is een concrete uitwerking van de TOP 20 maatregel “Het versterken van de biodiversiteit en de klimaatadaptieve werking van ecosystemen” uit het regionaal klimaatplan. Zo zetten we in op klimaatadaptatie en zetten we een stap richting een klimaatgezond Zuid-Oost-Vlaanderen. In het klimaatplan is Zottegem trekker van de actie: “Creëren van een blauwgroen netwerk op het publiek domein.”

Een geveltuintje is een beplant gedeelte van de openbare weg aan de perceelsgrens. Voor de aanleg van geveltuinen is de uitbraak van een stukje verharding op het openbaar domein noodzakelijk. Hoe beperkt die oppervlakte ook is, dit biedt de mogelijkheid om op een positieve manier over ontharding te communiceren, en vergroot zo het draagvlak voor andere mogelijke onthardingsinitiatieven.

- Geveltuinen: Natuur als klimaatbuffer in de stad.
- Hitte opvangen: meer schaduw, hitte wordt opgenomen en verkoeling door verdamping.
- Opname CO₂ dus ook mitigatie.

- Wateroverlast voorkomen: water opvangen, bufferen en vertraagd afgeven.
 - Goed voor de gezondheid. Mentaal & fysiek bv. betere luchtkwaliteit dankzij opname fijn stof, beter slapen dankzij koeler binnenklimaat...
 - Geeft kleur, sfeer en gezelligheid in de stad
 - Bevordert sociaal contact.
 - Vergroot belevingswaarde in straten/wijken
 - Meer insecten en voedsel voor vogels. Grotere biodiversiteit.
- 10 van de 21 gemeenten hebben een geveltuinreglement, waaronder Zottegem. 4 gemeenten gaan van start met de opmaak van een reglement. Alle gemeenten doen mee aan de communicatiecampagne.
- In het schrijven van SOLVA van 2-4-2021 werden volgende vragen gesteld:
- De vraag of ook Zottegem haar burgers wil enthousiasmeren een geveltuin aan te leggen en deelneemt aan de communicatiecampagne door actief te helpen communiceren via de beschikbare kanalen (website, infoblad, Facebook,...)
 - De vraag om geveltuinbordjes te bestellen die in het plantvak kunnen worden geplaatst ter promotie van de actie. De geveltuinbordjes waarop staat "Hier zetten we de bloemetjes buiten". #1000geveltuinen.be. De geveltuinbordjes worden door SOLVA gefinancierd vanuit het project Klimaatgezonder Zuid-Oost-Vlaanderen. (KGZOV)
- De actie is gekoppeld aan de doelstelling om 1.000 geveltuinen aan te leggen in Zuid-Oost-Vlaanderen en daarvoor kocht hiervoor de domeinnaam www.1000geveltuinen.be aan.
- De stad kan ook zelf het goede voorbeeld te geven.
- Vandaar de vraag om op zoek te gaan naar locaties waar geveltuinen aan gemeentelijk patrimonium/OCMW in aanmerking kunnen komen.
 - Het voorstel in bijlage om van start te gaan met 4 locaties.
1. OC Godveerdegem,
 2. Nabij Sanitary muur 1
 3. Nabij Sanitary muur 2
 4. Kerkhof Sint Maria Oudenhove
- De stad kan ook scholen aan schrijven om werk te maken van gevelgroen langs de straatkant.
- Vandaar de vraag om de scholen aan te schrijven met de boodschap dat ook scholen kunnen deelnemen aan de actie 1000geveltuinen.be en de biodiversiteit + ontharding in Zottegem te helpen vergroten in het kader van klimaatadaptatie.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Deel te nemen aan de communicatiecampagne 'Geveltuinen' door actief te helpen communiceren via de beschikbare kanalen (website, infoblad, Facebook,...).

Artikel 2. Geveltuinbordjes te bestellen die in het plantvak kunnen worden geplaatst ter promotie van de actie.

Artikel 3. De administratie de opdracht te geven op zoek te gaan naar locaties waar geveltuinen aan gemeentelijk patrimonium/OCMW in aanmerking kunnen komen.

Artikel 4: Akkoord te gaan met het voorstel om van start te gaan met volgende 4 locaties:

- OC Godveerdegem,
- Nabij Sanitary muur 1
- Nabij Sanitary muur 2
- Kerkhof Sint Maria Oudenhove

Artikel 5: Akkoord te gaan met het voorstel om scholen aan te schrijven om hen te motiveren een geveltuin aan te leggen indien deze voldoet aan de voorwaarden van het geveltuinreglement.

CULTURELE EN JEUGDVERENIGINGEN (CHIRO - KSA, ENZ.)

13. Meisjeschiro Velzeke. Kampvervoer extra tenten.

Het College verleent toestemming aan Meisjeschiro Velzeke om voor het kamp in Bornem extra vervoer te voorzien voor het ophalen van tenten in Zaventem en te vervoeren naar het kamp in Bornem

(heen: donderdag 8 juli, terug: donderdag 22 juli 2021 – vergoeding: 46 euro.

ACTIVITEITEN VAN DE KINDERKRIBBE

14. Adviesaanvraag nieuwe groepsopvang.

Bevoegdheid

Art. 304§3 van het decreet lokaal bestuur

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Aanvraag advies lokaal bestuur groepsopvang [REDACTED]

Verantwoording

De Dienst Gezinsopvang van het OCMW Zottegem vraagt het advies van het lokaal bestuur voor de opstart van de nieuwe groepsopvang [REDACTED]. Deze groepsopvang is gelegen [REDACTED] en zou vergund worden voor 18 kinderopvangplaatsen. In het kader van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe locatie is het advies van het lokaal bestuur vereist.

Uit cijfermateriaal van het lokaal loket kinderopvang kunnen we vaststellen dat de vraag naar kinderopvang in Zottegem stijgt en er onvoldoende aanbod is om alle gezinnen te kunnen verder

helpen. Met de opstart van een nieuwe groepsopvang kunnen we een deel tegemoet komen aan de opvangaanvragen van gezinnen. Het lokaal bestuur levert dan ook een positief advies voor de opstart van deze groepsopvang.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Enig artikel. Een positief advies af te leveren voor de aanvraag van OCMW Zottegem, Dienst Gezinsopvang, voor de nieuwe groepsopvang [REDACTED].

BEROEPEN

15. 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: 2020/369/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020157401.

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: 2020/369/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020157401.

OMV-Nummer: OMV_2020157401.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 27-11-2020, werd ontvangen op 02-06-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11-02-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Heilig Hartplein 35, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

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

Het betreft verbouwen en functiewijziging van een meergezinswoning.

Het verslag van de omgevingsambtenaar bij beroepsschrift luidt als volgt:

We blijven bij ons (ongunstig) advies uit eerste aanleg.

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 ongunstig advies af aan [REDACTED]

voor het verbouwen en de functiewijziging van een meergezinswoning.

16. 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: 2021/64/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021026821.

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: 2021/64/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021026821.

OMV-Nummer: OMV_2021026821.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 15-02-2021, werd ontvangen op 15-06-2021.

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Gentse Steenweg 119, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE)	Sie A	nr(s)1344	B
ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE)	Sie A	nr(s)1344	C

Het betreft aanleggen van 4 padel terreinen.

Het verslag van de omgevingsambtenaar bij beroepsschrift luidt als volgt:

Het aspect geluidshinder is in eerste aanleg misschien onderbelicht gebleven; dit verdient bijzondere aandacht maar was (en blijft) door ons moeilijk objectief in te schatten. Misschien is een geluidsstudie aangewezen, om de omvang en draagwijdte ervan te bepalen. Tot zolang hierover geen duidelijkheid is, zien wij ons genooddacht hierover negatief advies te verlenen. Mocht de aanvrager bereid zijn de speelvelden te overkappen zodat de geluidshinder afdoende weggenomen wordt, dan achten wij zo iets wel vergunbaar. Dit zou tevens de te verwachten lichthinder beperken.

Het College van Burgemeester en Schepenen treedt het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar niet bij en blijft bij zijn oorspronkelijk positieve beslissing uit eerste aanleg, met volgende motivering en voorwaarden:

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De percelen vallen binnen de contour van het gemeentelijk RUP 'Voetbalclub Eendracht Elene Grotenberge', dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd d.d. 16/09/2019.
- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het uitvoeringsplan (zone voor dagrecreatie).

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het inplantingsplan geeft enkel aan dat een parking in een 2^e fase zal worden gerealiseerd en dat drie aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Aanvraag toont op dit geen eigen parkeerplaatsen...
- Nochtans dient elke fase van ontwikkeling vergezeld te worden van een informatief globaal inrichtingsplan. Dit plan focust onder andere op de mobiliteit op de site.
- De plannen duiden voldoende duidelijk aan dat toenadering wordt gezocht bij de bestaande gebouwen. Zo wordt een zekere afstand gecreëerd tot de bestaande bebouwing en wordt ruimte gelaten voor een toekomstige ontwikkeling (rechts op het perceel).
- De bestaande zone voor parkeren is ruim genoeg om de bijkomende parkeerplaatsen voor de padel-terreinen te kunnen dragen
- Het gebruik van de padel-terreinen zal niet per se samenvallen met activiteiten in functie van het voetbal.
- Een latere aanvraag voor het aanleggen van een parking dient echter afdoende rekening te houden met het bestaan van deze (en volgende) padel-terreinen – ook tijdens momenten dat de voetbalterreinen in gebruik zijn!
- Uit de aanvraag blijkt niet welke kleur de metalen afsluiting zal krijgen. De meeste velden tonen een zwarte kleur. Zwart heeft het voordeel dat het volumes wat meer naar de achtergrond brengt. Lichte kleuren laten een constructie meer opvallen. Een donkere kleur is ook hier aangewezen.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

De vergunning werd afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De normbepalingen van hoofdstuk III van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening Toegankelijkheid dienen strikt te worden nageleefd;
- De aanvraag in functie van het aanleggen van een parking dient voldoende rekening te houden met de padel-terreinen – ook tijdens momenten dat de voetbalterreinen in gebruik zijn;
- De metalen afsluitingen krijgen een donkere kleur;
- Het ontwerp verder strikt te volgen;
- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur;
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken.
- De uren waarop gespeeld kan worden, worden beperkt van 9u tot 22u, zowel op weekdays als in het weekend.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het College van Burgemeester en Schepenen treedt het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar niet bij en blijft bij zijn oorspronkelijk positieve beslissing uit eerste aanleg, met volgende motivering en voorwaarden:

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De percelen vallen binnen de contour van het gemeentelijk RUP 'Voetbalclub Eendracht Elene Grotenberge', dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd d.d. 16/09/2019.
- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het uitvoeringsplan (zone voor dagrecreatie).

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het inplantingsplan geeft enkel aan dat een parking in een 2^e fase zal worden gerealiseerd en dat drie aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Aanvraag toont op dit geen eigen parkeerplaatsen...
- Nochtans dient elke fase van ontwikkeling vergezeld te worden van een informatief globaal inrichtingsplan. Dit plan focust onder andere op de mobiliteit op de site.
- De plannen duiden voldoende duidelijk aan dat toenadering wordt gezocht bij de bestaande gebouwen. Zo wordt een zekere afstand gecreëerd tot de bestaande bebouwing en wordt ruimte gelaten voor een toekomstige ontwikkeling (rechts op het perceel).
- De bestaande zone voor parkeren is ruim genoeg om de bijkomende parkeerplaatsen voor de padel-terreinen te kunnen dragen.
- Het gebruik van de padel-terreinen zal niet per se samenvallen met activiteiten in functie van het voetbal.
- Een latere aanvraag voor het aanleggen van een parking dient echter afdoende rekening te houden met het bestaan van deze (en volgende) padel-terreinen – ook tijdens momenten dat de voetbalterreinen in gebruik zijn!
- Uit de aanvraag blijkt niet welke kleur de metalen afsluiting zal krijgen. De meeste velden tonen een zwarte kleur. Zwart heeft het voordeel dat het volumes wat meer naar de achtergrond brengt. Lichte kleuren laten een constructie meer opvallen. Een donkere kleur is ook hier aangewezen.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

De vergunning werd afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De normbepalingen van hoofdstuk III van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening Toegankelijkheid dienen strikt te worden nageleefd;
- De aanvraag in functie van het aanleggen van een parking dient voldoende rekening te houden met de padel-terreinen – ook tijdens momenten dat de voetbalterreinen in gebruik zijn;
- De metalen afsluitingen krijgen een donkere kleur;
- Het ontwerp verder strikt te volgen;
- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur;
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is;

- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken.
- De uren waarop gespeeld kan worden, worden beperkt van 9u tem 22u, zowel op weekdays als in het weekend.

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen levert een (voorwaardelijk) gunstig advies af aan [REDACTED], voor het aanleggen van 4 padel terreinen.

VERGUNNINGSPLICHT (P.M.)

17. Omgevingsvergunning – SH – [REDACTED]

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/27/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021008268.

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: 2021/27/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021008268.

OMV-Nummer: OMV_2021008268.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 17-01-2021, werd ontvangen op 18-01-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30-03-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Bosveldstraat 25, 9620 Strijpen (Zottegem), en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN) Sie B nr(s)0396 D

Het betreft aanleggen van een zwembad.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet de plaatsing van een zwembad. Deze constructie is 10m30 diep en 3m60 breed. De eigenlijke diepte van het zwembad is 1m50.

Het project wordt voorzien op 5m50 van de linker achtergevel (direct aansluitend op het bestaande terras) en op 5m12 van de linker perceelgrens.

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 (woongbeid), gelet op de ministeriële

omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

- De aanvraag is gelegen in een niet vervallen verkaveling met als ref. nr. 1256/95. Deze verkaveling is ouder dan 15 jaar. Hierdoor zijn de voorschriften niet meer bindend.

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 9/4/2021 tot 8/05/2021.
- Er werden geen ontvankelijke bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het zwembad sluit direct aan op het bestaande terras. Hierdoor krijgen we geen versnippering van de tuinzone. Na de aanleg van het zwembad blijft er voldoende aaneengesloten groenzone/tuinzone over.
Vermits de aanvraag enkel spreekt over de aanleg van een zwembad werd bij de afweging geen rekening gehouden met alle mogelijks nog te vergunnen verhardingen. Deze vallen dus bijgevolg volledig buiten deze aanvraag. Hiervoor zal mogelijks een afzonderlijke aanvraag nog moeten gebeuren.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

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

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het aanleggen van 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 (aanleg van het zwembad) strikt te volgen;
- 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;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

18. Weigering omgevingsvergunning – SH & 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: 2021/68/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021016335.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/68/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021016335.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 16-02-2021, werd ontvangen op 18-02-2021.

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

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

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0066	H
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)0076	A

Het betreft verkavelen van 2 loten.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De verkavelingsaanvraag beoogt het slopen van een bestaande hoevewoning met bijhorende landbouwgebouwen en het verkavelen van een reststrook woongebied, in functie van het creëren van 2 loten voor open bebouwing.

Het goed maakt deel uit van een landelijk woonlint langs de Schoolstraat, buiten de dorpskern van Velzeke. De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen en (voormalige) hoeves, met 1 à 2 bouwlagen onder hellende bedaking.

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 strijdig met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied met landelijk karakter, 50 m diep, met daarachter agrarisch gebied);

We sluiten ons aan bij de analyse en beoordeling uit het bezwaarschrift:

De aanvraag is volgens het vigerend gewestplan net gelegen in woongebied met landelijk karakter,

dat op dit gewestplan duidelijk werd ingetekend als landelijke woonzone ten opzichte van de Schoolstraat. De aanvraag bevindt zich nabij de zonegrens met het agrarisch gebied. De verkavelingsaanvraag stelt een opsplitsing van een stuk grond voorop in 2 loten voor open woningbouw, gelegen langs Kleinenbos, een onverharde buurtweg achter een lint van bestaande woningen langsheen de Schoolstraat. Het woonlint langs de Schoolstraat werd op die locatie reeds volledig ingevuld met open eengezinswoningen (huisnummers [REDACTED]).

Het perceel is gelegen in het buitengebied, ca. 2 km ten noorden van de landelijke dorpskern van Velzeke in een landelijke omgeving, op de rand van een door het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan aangeduid 'te structureren strook landelijk woongebied', waar een afwerking kan mits rekening gehouden wordt met bepaalde principes met behoud van openheid als voornaamste aandachtspunt.

Lot 2 (1266 m²) betreft de locatie van de huidige, historisch gegroeide hoeve die toegankelijk is via Kleinenbos, een onverharde en niet-uitgeruste buurtweg die aansluit op de Schoolstraat tussen huisnummers [REDACTED]. Dit lot en de voorziene bebouwing situeren zich op de plaats van de huidige bebouwing, ten opzichte van de Schoolstraat gelegen tussen huisnummers 59 en 63, wat gelet de huidige toestand aanvaardbaar lijkt.

Lot 1 (925 m²) is gesitueerd in de smalle strook woongebied achter de reeds bestaande woningen langs de Schoolstraat en situeert zich dus in tweede bouwlijn ten opzichte deze woningen, en is slechts bereikbaar via de onverharde weg Kleinenbos. Volgens het verkavelingsplan is deze woning toegankelijk via buurtweg nr. 48, deze is echter sinds jaar en dag de facto afgesloten en aldus niet in gebruik, i.e. op heden als omheind weiland ingericht.

Enerzijds staat in de motivatie dat de aanwezigheid van de buurtweg het gebruik door een landbouwer verhindert, wat helemaal niet correct is want tot op heden worden vanuit de bestaande hoevegebouwen en op de desbetreffende weilanden door de aanvrager van de verkavelingsvergunning nog volop landbouwactiviteiten uitgeoefend.

Anderzijds wordt in de aanvraag ook aangegeven dat deze buurtweg doodloopt, en op termijn beter zou verplaatst of afgeschaft worden. Deze buurtweg werd naar aanleiding van de inventarisatie van de trage wegen door de Stad Zottegem (in samenwerking met het Regionaal Landschap Vlaamse Ardennen) in 2018 op de resulterende wenselijkheidskaart (<https://www.zottegem.be/mobiliteit-enopenbare-werken/trage-wegen.aspx>) aangeduid als 'verdwenen weg te laten zoals hij is'. Het is dan ook niet aangewezen om op basis van de theoretische aanwezigheid van deze buurtweg een bijkomende woning in te planten.

Dit lot 1 situeert zich niet langs een voldoende uitgeruste weg. Noch Kleinenbos, noch de vermelde buurtweg, beschikken immers over de nodige nutsvoorzieningen (noch elektriciteit, noch riolering) of verharding. Kleinenbos betreft immers een aardeweg met hier en daar wat steenbrokken, die vele putten telt met in natte perioden grote plassen tot gevolg.

De bouwzone van de woning op lot 1 bevindt zich dicht bij de zonegrens met het agrarisch gebied. De verkaveling voorziet ook loten 4 en 5, gelegen in agrarisch gebied, die uitgesloten worden uit de verkaveling maar net omwille van zijn opname in de verkaveling en de geringe afstand tot de bouwzones op loten 1 en 2 als tuinzone zullen fungeren wat zal resulteren in een ongewenst en oneigenlijk gebruik van het agrarisch gebied (op heden weiland) als residentiële tuinzone wat in strijd is met de vigerende bestemmingsvoorschriften.

De vooropgestelde verkaveling is dus zowel in strijd met de geest van het gewestplan als de vigerende bestemmingsvoorschriften.

Externe adviezen:

- Nutsmaatschappijen:

- Intergem (fluvius) d.d. 25/03/21; netuitbreiding elektriciteit + openbare verlichting vereist (m.i.v. strook grondafstand), ten laste van verkavelaar
- Farys d.d. 07/04/21; geen drinkwaterleiding aanwezig; netuitbreiding noodzakelijk, ten laste van verkavelaar; In de zone van de geplande verkaveling ligt geen riolering waarop kan worden aangesloten. Er is een uitbreiding van de riolering nodig tlv de verkavelaar (die wordt aangesloten in de Schoolstraat).
- Telenet d.d. 19/04/21; netuitbreiding vereist
- Proximus d.d. 12/04/21; eventuele uitbreiding van telecominfrastructuur is ten laste van de aanvrager.

Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 28/03 tot en met 26/04/21.

Er werd 1 ontvankelijk bezwaarschrift ingediend, betreffende strijdigheid met het GRS en de bestemmingsvoorschriften en strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op boven- en onderstaande beoordeling worden deze bezwaren gegrond bevonden en overgenomen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het perceel bevindt zich in een zeer rustige, landelijke omgeving, op ruime afstand van de dorpskern van Velzeke (2,5 km) alsook van voorzieningen en openbaar vervoer, en ligt bijgevolg niet in een zone waar (woon-)verdichting wenselijk of opportuun is.

De verkaveling situeert zich op de site van een historisch gegroeide hoeve en haar omringende weilanden gelegen langs Kleinenbos, een onverharde buurtweg die de verbinding vormt tussen de Schoolstraat en de Ekelweg. De omgeving wordt gekenmerkt door het voorkomen van open eengezinswoningen op relatief ruime percelen langs de oostelijke zijde van de Schoolstraat, met daarachter een open agrarisch gebied. De zone ten westen van de Schoolstraat is grotendeels onbebouwd, op enkele historisch gegroeide hoeves na, en is vooral ingevuld met akker- en weiland. De aanvraag voorziet het creëren van 2 loten voor open bebouwing, waarvan Lot 1 gelet op zijn ligging (in tweede bouwzone ten opzichte van de Schoolstraat, en langs een op heden onvoldoende uitgeruste buurtweg), niet aanvaardbaar is. De 'uitdeining' van het aantal woongelegenheden op deze site, van 1 (de huidige hoeve), naar 2 open bebouwingen met een max. gabariet van 2 bouwlagen met hellend dak, tast ook het landschap/de open ruimte ten oosten van Kleinenbos aan (vallei tussen Kleinenbos en Sonseinde/Lindestraat) en is ruimtelijk niet aanvaardbaar. De verkaveling is ruimtelijk niet inpasbaar: de beoogde invulling van een restzone van het woongebied, dat werd afgebakend ten opzichte van de Schoolstraat en reeds is ingevuld met eengezinswoningen en de bijhorende verhoging van het ruimtelijk rendement is niet verantwoord in deze omgeving. Daarnaast getuigt de concrete invulling met twee zeer ruime, haaks op elkaar gelegen loten voor open bebouwingen niet van doordacht en duurzaam ruimtegebruik; dergelijk overmaats ruimtebeslag kadert niet in een duurzame (ruimtelijke) ontwikkeling.

Het huidig ontwerp brengt bijgevolg de goede plaatselijke ordening in het gedrang en dient daarom geweigerd te worden. Een aangepast ontwerp waarbij het programma herleid wordt tot één lot voor één vrijstaande eengezinswoning, kan wel voor vergunning in aanmerking komen. Daarbij dienen ook de bouw mogelijkheden op lot 2 aangepast te worden. De inplantingsplaats, die refereert naar de plaats van de oorspronkelijke hoeve woning, is ruimtelijk/stedenbouwkundig nog steeds te verantwoorden, maar om de ruimtelijke impact (door een te zwaar maximaal bouwvolume) en vertuining tegen te gaan wordt de totale bouwdiepte op lot 2, rekening houdend met de relatief

ruime maximum bouwbreedte (14 m), hier best beperkt tot max. 12 m (i.p.v. 18 m gelijkvloers en 12 m op verdieping). Aldus blijft ook binnen het 50 m diepe woongebied nog een voldoende ruime achtertuintrook gevrijwaard. Ter beperking van de maximale bouwhoogte dient hier ofwel geopteerd te worden voor één bouwlaag + zadeldak, ofwel twee bouwlagen onder plat dak. Het lot 1 (of een deel ervan) kan samengevoegd worden met lot 2 tot één lot (waarbij lot 1 dan enkel als tuinstrook zal kunnen fungeren).

Het is daarnaast ook wenselijk een procedure op te starten ter afschaffing van buurtweg nr. 48.

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

Van het voorliggend project worden, in tegenstelling tot de conclusies van de bijgevoegde mer-screeningnota, toch negatieve effecten verwacht op het landschap (aantasting open ruimte) (cfr. supra).

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 verkavelen van 2 loten.

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

19. Weigering omgevingsvergunning – SH – [REDACTED]:

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/93/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021029255.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/93/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021029255.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 01-03-2021, werd ontvangen op 02-03-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11-05-2021.

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

ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0741	N 8
ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0741	D 8

Het betreft een functiewijziging van commerciële ruimte naar studio.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet de verbouwing (binnen bestaand volume), functiewijziging en vermeerdering van het aantal woonegelegenheden (+1) binnen een bestaand appartementsgebouw. Een gelijkvloerse commerciële ruimte wordt voorzien als bijkomende woonelegenheden (studio).

Het goed maakt deel uit van een dicht bebouwde omgeving met rijwoningen in de stadsrand. Links en rechts komen rijwoningen voor met (overwegend) 2 bouwlagen + zadeldak.

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 18/5/2021 advies uit. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 11/5/2021 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 commerciële ruimte (ca. 86,4 m²) is op zich wel voldoende ruim om als woongelegenheid ingericht te kunnen worden maar heeft enkel daglicht via straatzijde en heeft eigenlijk geen rechtstreeks toegankelijke buitenruimte (geen terras/tuin/patio). Een stukje tuin toegankelijk stellen via de garage is iets wat in praktijk weinig praktisch zal zijn... Dus al bij al te weinig woonkwaliteit.
- Ook qua parkeergelegenheid roept dit vragen op; de bestaande garage is al zeer smal om in te manoeuvreren (7 m) als er tegelijk ook auto's geparkeerd staan. Er zijn nu 9 appartementen in het gebouw; als ook de commerciële ruimte tot woongelegenheid omgeturnd wordt, worden dat er 10. Er staan er slechts 4 parkeerplaatsen gemarkeerd op het grondplan...
- Het ontwerp schaadt het karakter en het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening in het gedrang.
- De resterende commerciële ruimte kan bij voorkeur bij het bestaande gelijkvloerse appartement gevoegd worden ofwel een andere invulling krijgen (b.v. als bergruimte/fietsenberging i.f.v. bovenliggende appartementen), maar niet als bijkomende woongelegenheid.

Watertoets

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

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Ongunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen weigert de omgevingsvergunning [REDACTED], voor de functiewijziging van commerciële ruimte naar studio.

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).

20. Omgevingsvergunning – SH [REDACTED]

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/98/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021037543.

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: 2021/98/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021037543.

OMV-Nummer: OMV_2021037543.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 02-03-2021, werd ontvangen op 03-03-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 01-04-2021.

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

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)0994	A
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)0996	A
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)0995	A
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)0990	

Het betreft bouwen van een woning met berging en zwembad.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het bouwen van een hedendaagse woning. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 14m op het diepste punt. De breedte is ook 14m.

Het project start aan de linkerkant en gaat zo naar achter over een diepte van 12m30 (incl overdekt

terras) om zo naar rechts over te gaan over een afstand van 8m. Daarna opnieuw naar achter over een afstand van 1m70 om dan opnieuw naar rechts te gaan over een afstand van 6m.2

De verdieping start aan de rechterkant op 2m15 achter de voorgevel en gaat zo verder over een breedte van 6m naar links. Vanaf dit punt gaat het verdiep verder over de volledige diepte (resterende 11m85) van de gelijkvloerse bouwlaag en volgt deze contour. Het project wordt afgewerkt met een plat dak.

De garage/kelder bevindt zich op straatniveau.

De bouwvrije stroken bedragen telkens meer dan 3m. Door het project af te werken met platte bedaking ligt de kroonlijsthoogte op 6m30.

Op 2m80 achter de achtergevel wordt een tuinberging voorzien van 7m30 op 6m. met een totale hoogte van 3m20.

Aansluitend aan het terras en de tuinberging wordt een zwembad voorzien van 9m80 breed en 4m diep met daarrond de nodige terrassen.

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

In de onmiddellijke omgeving van het project bevinden zich hoofdzakelijk woningen van het type open of halfopen bebouwing met zowel 1 als 2 bouwlagen afgewerkt met 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 met landelijk karakter), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De aanvraag is strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften, om volgende reden(en): gelegen in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling d.d. 20/01/2020 met als ref. nr. 294/2019.
De voorschriften bepalen de maximale bouwdiepte op het verdiep tot 12m, het ontwerp voorziet tot 14m;
De voorschriften laten slechts één afzonderlijke constructie toe in de achtertuint, project voorziet er twee (zwembad + berging);
Er zijn afzonderlijke bijgebouwen toelaatbaar in de resp. zij- en/of achtertuintstroken, van max. 40 m² per lot, project voorziet 46,86m²;
Waterdichte vlakken voor verharding zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is, project voorziet 72,7m²;
- Het afwijkingsvoorstel (art. 4.4.1. VCRO) is inhoudelijk aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria:
het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning;
de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd;
de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.
- Na het verlenen van de verkavelingsvergunning werd door de verkavelaar vastgesteld dat er een vergissing in de voorschriften is geslopen.
De aanvrager bracht de administratie op 26/08/2020 per mail op de hoogte van zijn inzicht. Op 03/09/2020 werd door de administratie verklaard dat alle aanvragen vergeleken zouden worden met het bestaande maaiveld en niet met het niveau van de straat.

Externe adviezen:

- De dienst integraal waterbeleid bracht op 23 april 2021 een gunstig advies uit. Dit advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 11 april 2021 tot en met 10 mei 2021.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De voorziene inplanting van de verdieping startend op 2m15 achter de voorgevel zorgt ervoor dat de constructie buiten de toelaatbare bebouwbare oppervlakte komt. Deze “meerdiepte” is eerder beperkt in omvang nl. 12m². Deze afwijking is slechts gedeeltelijk langs de rechterkant. Door de inplanting van de woning en de voldoende ruimte afstand tov de perceelsgrens (rechterkant) en de recent toegestane afwijking qua inplanting op het naastliggende lot 3 zullen er geen negatieve effecten ontstaan.
- Het zwembad wijkt af van de voorschriften. Een zwembad wordt meer en meer als een gebruikelijke tuinconstructie/-verharding beschouwd. De ‘geest van de verkaveling’ – ééngezinswoningen – gaat door het aanleggen van het zwembad niet verloren. De tuin is groot genoeg (samenvoeging lot 1 en 2) om de bijkomende verharding (niet overdekte constructies) te kunnen verdragen.
- De voorgestelde, niet-waterdoorlatende verharding (terrassen) heeft een gezamenlijke oppervlakte van +/- 72m². Dat is meer dan het dubbele dan in de voorschriften werd voorzien (30m²) per lot. Vermits er hier 2 loten samengevoegd werden, kan men dit aanzien als een toelaatbare afwijking (indien 2 afzonderlijke constructies werden opgericht zou dit tot een max. van 60m² toelaatbare verharding hebben geleid).
- Het voorziene bijgebouw wijkt beperkt af in oppervlakte (7m²). Door de samenvoeging van 2 loten is dit bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar en wordt deze afwijking aanzien als verwaarloosbaar. De resterende tuinzone is voldoende groot.
- 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 met berging en 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.
- De voorwaarden en bepalingen van de goedgekeurde verkaveling en de toegestane afwijkingen strikt in acht te nemen;
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in collectief geoptimaliseerd buitengebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 4645 l en een infiltratieoppervlakte van min. 7,5m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen en afzonderlijk aan te sluiten op gescheiden riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;

- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- De regenwaterafvoer van het dak van de berging via regenwaterput af te voeren en aan te sluiten op openbare riolering.

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

21. Omgevingsvergunning – SH – [REDACTED].

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/101/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020160735.

Algemene voorwaarden

- De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- 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.
- 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: 2021/101/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020160735.

OMV-Nummer: OMV_2020160735.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 05-03-2021, werd ontvangen op 05-03-2021.

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

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

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)1120	M 7
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie B	nr(s)1120	N 7

Het betreft bouwen van bedrijfsgebouwen met noodzakelijke verhardingen in functie van een boomkwekerij.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag wordt ingediend in functie van een tuinbouwbedrijf (boomkwekerij) en beoogt het oprichten van een nieuwe (gesloten) loods (ca. 60 bij 22.20 m) voor opslag van plantgoed (ca. 20.60 bij 60 m, kroonlijsthoogte ca. 5.95 à 6.95 m, nokhoogte ca. 9.38 à 11.19 m), met aansluitend achteraan 2 sleufsilo's en zijdelings rechts een luifel (ca. 9 op 49.48 m), kroonlijsthoogte ca. 4.95 m, nokhoogte ca. 6.95 m. Dit gebouwencomplex vormt een langwerpige geheel, dat ingeplant wordt dwars op de weg, op ca. 19.88 m achter de weggrens/rooilijn.

De loods zal grotendeels aangewend worden voor de opslag van teeltgoed (onverharde ondergrond). Het betreft een geïsoleerde en geklimatiseerde ruimte. De loods is voor het grootste deel voorzien van een niet-verharde ondergrond. Deze zal worden gebruikt om het vollegrondsteeltgoed vochtig te kunnen conditioneren. Het teeltgoed wordt op die plaats gesorteerd, verpakt en bewaard in functie van transport naar de klant.

De voorgevel van de gesloten loods wordt voorzien van een gevelafwerking in rood genuanceerde gevelsteen, met een hellende bedaking in rode tegelpannen; de zij- en achtergevels in gladde betonpanelen, met een bedaking in donkergrijze metalen platen. Poorten vooraan in hout. In functie van de toegankelijkheid en interne circulatie worden vooraan, achteraan en links en rechts naast de gebouwen bijhorende betonverhardingen aangelegd. Langs de linkerzijde wordt een groenscherm voorzien van vooraan tot aan de achterzijde van het rechts aanpalend perceel.

In een eerste fase werd op het rechter perceelsgedeelte reeds een langwerpige loods met achteraan aansluitend afdak en zijdelings aansluitende luifel aangevraagd (die geen deel uitmaakt van de huidige aanvraag); de oprichting van huidige bijkomende bedrijfsgebouwen wordt voorzien op het linker gedeelte van het goed, zodat een U-vormig geheel zal ontstaan.

Als schakel tussen de beide loodsen wordt in huidige aanvraag ook voorzien in de oprichting van een kantoorgebouw (vooraan); dit betreft een bouwvolume met één bouwlaag (kroonlijsthoogte 3.20 m) en hellend dak (nokhoogte 7.21 à 8.20 m). Ook dit gebouw wordt voorzien van een gevelafwerking in rood genuanceerde gevelsteen, met een hellende bedaking in rode tegelpannen. Schrijnwerk in hout/zwart alu.

Het goed situeert zich langs een gewestweg (N46), aan het uiteinde van een woonlint. Aan de overkant bevindt zich eveneens een woonlint (beiden gelegen in woongebied met landelijk karakter).

De oprichting van de gebouwen, de aanleg van de verhardingen, infiltratiezone en plaatsen van een overwelfing gebeurt naast de bescherming als cultuurhistorisch landschap (Hof van Oranje en omgeving). De aanleg van een groenscherm gebeurt net naast de grens met het beschermde landschap.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (landschappelijk waardevol agrarisch gebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- Luidens het gunstig advies van Landbouw en Visserij betreft het hier een opsplitsing van de bestaande grote boomkwekerij (meer dan 60 ha) van de vader van de aanvrager (■■■■■):
■■■■■

- [REDACTED] zou ca. 2/3 van het areaal van de boomkwekerij overnemen) naar de nieuwe site. Dit betreft een volwaardig en leefbaar landbouwactiviteit.
 - [REDACTED] zou ca. 1/3e overhouden in combinatie met in- en export + verdeling van het teeltgoed naar de sector op locatie Berg 26 te Oosterzele. Ook dit betreft nog zeker de grootte-orde van een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf.
 - De site berg 26 in Oosterzele kent bovendien geen goede ontsluiting en een aanvraag voor de uitbreiding aan de overkant werd geweigerd o.a. omwille van dat feit.
 - [REDACTED] is zelfstandig helper in het tuinbouwbedrijf van zijn vader. [REDACTED] heeft zijn A- en B-cursus in de landbouw gevolgd. Omwille van onzekerheid inzake de aflevering van een effectieve vergunning en het mogelijks mislopen van subsidies werd gevraagd om op het moment van de aanvraag nog niet te moeten voldoen aan de voorwaarde van 'landbouwer in hoofdberoep' en de effectieve splitsing. Maar om dit in een voorwaarde te stellen bij het advies die moet voldaan zijn bij het starten van de bouwwerken.
 De bouwheer wenst in 2 fasen twee nieuwe loods en (verwerken en marktklaar maken van zijn teelten en stallen van landbouwmachines) . Een bijkomende opslagruimte en tussenin een kantoorruimte. En het geheel voorzien van de noodzakelijke verhardingen. In eerste fase werd reeds de aanvraag gedaan van het slopen van de bestaande loods en oprichten van de machineloods.
 Voor wat betreft fase 2 stelt het departement Landbouw en Visserij dat de gebouwen en infrastructuur zo aansluitend en compact mogelijk moet gebouwd worden bij de loods van fase 1. Dit lijkt volgens het plattegrond alvast zo te zijn. Met de gekozen inplanting en met fase 1 kan akkoord gegaan worden vanuit landbouwkundig standpunt.
 Het departement Landbouw en Visserij geeft een gunstig advies mbt huidige aanvraag, wat de oprichting van een volwaardige en leefbare boomkwekerij betreft. Op dit moment is de aanvrager nog geen landbouwer in hoofdberoep. Als voorwaarde bij het gunstige advies geldt: er kan pas gestart worden met de werken als [REDACTED] effectief landbouwer in hoofdberoep is en deze gegevens bezorgt aan de gemeente alvorens er gestart wordt met de werken.”
- De aanvraag kan aldus ook voor wat betreft de fase 2 (onder die voorwaarde) beschouwd worden als een aanvraag in functie van een (zone-eigen) tuinbouwbedrijf, en is derhalve principieel aanvaardbaar/vergunbaar in agrarisch gebied.

Externe adviezen:

- Afd. Wegen en Verkeer – District Oudenaarde bracht op 06/05/2021 naar analogie met hun advies over de eerste fase, een ongunstig advies uit, betreffende het ontbreken van een 'domeinvergunning' m.b.t. het gebruik van de strook tussen de private eigendom en de eigenlijke weg, en betreffende het aantal (2) en de maximale breedte van de toegangen tot de gewestweg.
- Dit advies kan, eveneens naar analogie met ons advies over de eerste fase, als volgt worden weerlegd :

- Hoewel een 'domeinvergunning' nodig kan zijn, kan het College het verlenen van een omgevingsvergunning niet afhankelijk stellen van het bekomen van een andere vergunning (domeinvergunning), te verlenen door een andere instantie (AWV); het behoort uiteraard tot de verantwoordelijkheid van de bouwheer om alle nodige vergunningen/toelatingen/machtigingen, vereist op basis van andere wetgeving, te bekomen. Het gaat hierbij niet om een direct werkende norm in de zin van art. 4.3.3. VCRO.
- Wat betreft het aantal en de breedte van de toegangen is het ontwerp zodanig geconcipeerd dat het in- en uitrijden op een zo verkeersveilig mogelijke manier kan verlopen, met zo min mogelijk hinder voor de doorstroming van het verkeer op de gewestweg. Het uitsplitsen van de in- en uitrit zorgt er net voor dat op de bedrijfskavel een efficiënte interne flow (lus in één richting) kan gevolgd worden, met beperkte bijkomende ruimte-inname qua noodzakelijke verhardingen en waarbij kruiselingse bewegingen van vrachtwagens vermeden worden. Het zorgt er tevens voor dat de bedrijfsgebouwen niet nog verder van de weg moeten ingeplant worden en de totale insnijding naar achter toe, in het landschappelijk waardevolle agrarisch gebied, niet nog groter wordt. Het vermijdt ook een onwenselijke infiltratie in het rechts aanpalend beschermd erfgoedgebied. Deze circulatiewijze zorgt ons inziens net voor een veiligere manier van op- en afrijden van de gewestweg, waarbij potentiële conflictpunten maximaal beperkt worden; vrachtwagens kunnen de gewestweg immers met voldoende zicht en zichtbaarheid verlaten en oprijden zonder daarbij het tegenoverliggend rijvak te moeten gebruiken (hetgeen bij één in- en uitrit quasi onvermijdelijk zou zijn) en zonder gehinderd te worden door andere vrachtwagens die een tegengestelde beweging aan het maken zijn.
- Om al deze redenen biedt de aanvraag met een afzonderlijke inrit en een afzonderlijke uitrit precies een antwoord op de verkeerssituatie ter plaatse, eerder dan een conflictpunt te veroorzaken.
- Onroerend Erfgoed – Oost-Vlaanderen bracht op 29/04/2021 een gunstig advies uit.
- Landbouw en Visserij – Oost-Vlaanderen bracht op 21/05/21 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Als voorwaarde bij het gunstige advies geldt: er kan pas gestart worden met de werken als [REDACTED] effectief landbouwer in hoofdberoep is en deze gegevens bezorgt aan de gemeente alvorens er gestart wordt met de werken.
- De Brandweer werd op 02/04/21 om advies gevraagd. De adviesinstantie leverde op 11/04/2021 een gunstig brandpreventieverslag af mits het naleven van de vermelde voorwaarden. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 12/04 tot en met 11/05/21.
- Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag staat in functie van de vestiging van een (zone-eigen) tuinbouwbedrijf (boomkwekerij) in agrarisch gebied en houdt m.a.w. geen planologische omzetting naar KMO-zone in. De grondgebonden aard van de activiteiten rechtvaardigt een vestiging in

agrarisch gebied, in de nabijheid van de kweekvelden, en dient niet afgezonderd te worden op een industriegebied.

- Gelet op de mobiliteits- en aanverwante problematieken op de huidige locatie in Oosterzele werd een nieuwe locatie gezocht die beter gelegen is op vlak van ontsluiting. De voorgestelde locatie beantwoordt hieraan; via de N46 en de nabijheid van de N42 is deze locatie in verschillende richtingen via gewestwegen vlot ontsloten en wordt het lokale wegennet grotendeels ontzien.
- De gebouwen zijn, door de aard en schaal van het bedrijf, weliswaar vrij omvangrijk doch worden op compacte wijze bij elkaar geschikt, zodat het globale ruimtebeslag al bij al beperkt gehouden wordt en er geen onnodige inname van open ruimte veroorzaakt wordt. De vestiging sluit onmiddellijk aan bij het uiteinde van een bestaand woonlint en vormt aldus geen geïsoleerde nieuwe ontwikkeling in de open ruimte. De interne ordening op het perceel gebeurt overdacht en met het oog op zuinig en efficiënt ruimtegebruik.
- De inplanting springt qua voorbouwlijn ietwat achteruit t.o.v. de onregelmatige bouwlijn van de woningen links en zorgt daarmee zowel voor een ruimtelijk verantwoorde aansluiting bij dit woonlint als voor een ietwat verwijdend straatbeeld naar de rechts gelegen onbebouwde percelen die deel uitmaken van het beschermd landschap rond het Hof van Oranje. Links van de bedrijfsgebouwen wordt een groenscherm voorzien waarbij de eerste 10 m startend vanaf de Provinciebaan een maximale hoogte heeft van 2 m en voornamelijk zal bestaan uit een haag met lage onderbegroeiing. Eens voorbij deze 10 m zal de overige 75 m worden aangeplant met hoogstammige streekeigen bomen met lage onderbegroeiing. Door de aard van de activiteit zal het gebouwencomplex daarnaast ook omgeven zijn door de aanwezige beplanting op de omliggende velden die dienst doen als boomkwekerij.
- De voorziene bebouwing in fase 2 snijdt minder diep naar achter in dan de bebouwing in eerste fase, zodat achteraan een trapsgewijze overgang naar de achterste perceelsgrenzen van de tuinen van de links gelegen woningen zal ontstaan.
- Qua vormgeving werd, in overeenstemming met de overheersende bebouwingsvormen in de omgeving, terecht geopteerd voor hellende bedaking; dit beperkt tevens de bouwhoogte langs de zijkanten der gebouwen. Aan straatzijde wordt een gevelafwerking in rood genuanceerde gevelsteen voorzien, in combinatie met rode tegelpannen als dakbedekking; dit zorgt voor een minder industriële en meer landelijke look, in aansluiting bij het woonlint. Deze look werd ook toegepast in de 1e fase.
- De rest van de gebouwen wordt in betonpanelen voorzien, met donkergrijze beplating als dakbedekking; dergelijke materialen zijn algemeen gangbaar bij hedendaagse land- en tuinbouwbedrijven; het uitzicht ervan zal bovendien worden getemperd door het voorziene groenscherm.
- Het is echter aangewezen om naar analogie met de afwerking van de rechter vleugel (fase 1), ook de eerste twee traveeën van de linker zijgevel van de loods in rood genuanceerde gevelsteen af te werken, teneinde de integratie bij het links aanpalend woonlint te bevorderen.
- De ontsluiting van het terrein wordt gegarandeerd door een inrit aan de rechterzijde en een uitrit meer naar links, elk 10 m breed, om een vlotte en veilige toegang door vrachtwagens toe te laten (zie hoger). Uiterst links wordt nog een evacuatie/nooduitgang voorzien.

- Er wordt tevens voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien, zowel voor het beperkt aantal te verwachten bezoekers/klanten (vooraan) als voor eigen personeel (meer verdekt, achteraan).
- De interne bedrijfsactiviteiten worden als niet hinderlijk voor de omgeving beschouwd.
- De mobiliteitsimpact is in de gegeven context (gewestweg) en in verhouding tot de bestaande verkeersdruk op deze gewestweg, aanvaardbaar; in het 'seizoen' wordt dit geraamd op een 15 à 20 vertrekkende en evenveel toekomende vrachtbewegingen; buiten het seizoen halveert dit. Een groot deel van deze bewegingen verloopt bovendien verspreid in de tijd, zodat hiervan geen overbelasting van de gewestweg verwacht wordt.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt aldus de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft een omvangrijke oppervlakte maar 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.
- Het hemelwater afkomstig van de horizontale dakoppervlakte wordt opgevangen voor hergebruik (o.a. irrigatie ... zie afwijkingsnota bij B25). Er zal een totaal volume van 3.000.000 liter voorzien worden voor opvang van hemelwater (nieuwe regenwaterkelder onder de loods). Dit zal gebruikt worden voor de bedrijfswerking nl. onderhoud gebouwen, afsputten voertuigen, verhardingen | sanitaire voorzieningen in burelen | beregening en besproeiing teeltgoed. Er kan akkoord gegaan worden met de opgegeven berekening en motivering om een afwijking toe te staan qua infiltratieverplichting. De betonverharding watert deels af op eigen terrein in de bodem en wordt deels opgevangen en afgevoerd naar een waterbuffer conform de geldende verordening hemelwater.
- Opmerking: het opgepompte water uit het bufferbekken mag geen wateroverlast veroorzaken aan de eigendom van de aangelanden.
- De overtollige uitgegraven grond (afkomstig van de aanleg van de waterkelder) dient van het terrein afgevoerd te worden en mag niet ter plaatse aangewend worden; dit zou leiden tot een niet vergunde reliëfwijziging en/of verslechtering van de landbouwkwaliteit van de bodem.

MER-toets

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

Archeologie

- Voorliggend project is niet gelegen in een beschermde archeologische site, noch in een vastgestelde archeologische zone. De perceelsoppervlakte bedraagt luidens de bijgevoegde motiveringsnota ongeveer 38.332m² maar de bodemingreep bedraagt slechts 4.958m²

(voorwerp van de aanvraag). Volgens de beslissingsboom voor verplicht archeologisch vooronderzoek bij het aanvragen of verlenen van vergunningen, is een archeologienota niet verplicht indien de bodemingreep in andere dan woon- en recreatiegebieden onder 5.000 m² blijft. (Onroerenderfgoeddecreet dd. 12/07/2013)

Toegankelijkheidstoets

- Het ontwerp voldoet aan de geldende normen inzake toegankelijkheid.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met noodzakelijke verhandingen in functie van een boomkwekerij 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;
- Naar analogie met de afwerking van de rechter vleugel (fase 1), ook de eerste twee traveeën van de linker zijgevel van de loods in rood genuanceerde gevelsteen af te werken;
- Het advies van de Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen strikt in acht te nemen, met uitzondering van de toegangen (in- en uitrit); deze worden vergund zoals aangevraagd.
- Het advies van de brandweer strikt in acht te nemen;
- Het advies van de Afdeling Onroerend Erfgoed in acht te nemen;
- Het advies van Landbouw en Visserij in acht te nemen; er kan pas gestart worden met de werken als [REDACTED] effectief landbouwer in hoofdberoep is en deze gegevens bezorgt aan de gemeente alvorens er gestart wordt met de werken
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') + afvalwaterafvoer ('grijs water') via septische put (min. 3000 l tot 5 IE + 600 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van 3.000.000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op buffersysteem aansluiten;

- Een buffersysteem voorzien met een capaciteit van min. 47,3 m³ (47.300 l), met noodoverloop naar omliggende grond op eigen terrein;
- Riioolaansluiting (afvalwater) te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende gebuur;
- *De bouwheer dient rekening te houden met de grondverzet-regels (hoofdstuk 13 Vlarebo). Bedoeling is hiermee de verplaatsing van bodemverontreiniging bij uitgravingen te vermijden. Wanneer bodem uit “verdachte gronden” (mogelijks verontreinigde percelen) of in grote hoeveelheden (>250 m³) wordt uitgegraven, moet de bouwheer nagaan of de uit te graven grond verontreinigd is. Dit gebeurt door een “technisch verslag” te laten opmaken door een erkend bodemsaneringsdeskundige. De ontvanger van de uitgegraven bodem zal dan de garantie hebben dat de uitgegraven bodem zijn perceel niet vervuult. Dit gebeurt door het afleveren van een “bodembeheerrapport” door een “bodembeheerorganisatie”. Meer informatie bij OVAM <http://www.ovam.be>;*
- Minstens 14 dagen voor de aanvang van de werken wordt schriftelijk naar het College van Burgemeester en Schepenen gecommuniceerd naar waar de uitgegraven bodem zal afgevoerd worden.
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;
- Alle funderingen worden verwijderd waarna de zone van afbraak terug zal worden aangevuld met niet vervuilde teelaarde tot het niveau van het bestaande maaiveld.
- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;
- De nodige voorzorgen te nemen qua stabiliteit en een bouwfysisch verantwoorde bescherming van de vrijgekomen mandelige muren;
- Het voorziene groenscherm aan te planten tijdens het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing der ruwbouw, met streekeigen plantgoed, op de op het plan aangeduide plaats(en); Eventuele dode en/of kwijnende bomen het daaropvolgende plantseizoen te vervangen; het groenscherm in goede staat te onderhouden en laten uitgroeien.

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

22. Omgevingsvergunning – SH –

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/123/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021046463.

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: 2021/123/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021046463.

OMV-Nummer: OMV_2021046463.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 14-03-2021, werd ontvangen op 16-03-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19-05-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Désiré Van Den Bosschestraat 25, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 1 AFD

Sie A

nr(s)0594

D 2

Het betreft plaatsen van crepi.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

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

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

De volumes – meestal in gesloten bouworde opgetrokken - tellen maximaal drie bouwlagen (soms extra woonlaag onder dak) en worden globaal afgewerkt met hellend dak (al komen ook volumes met een plat dak voor).

De aanvraag voorziet in het aanbrengen van een laag isolatie en sierpleister (bleke kleur, korrelgrootte 1,5mm) tegen de voorgevel. De totale dikte van beide pakketten (isolatie en pleister) bedraagt 0,1m.

Raam- en deuropeningen lijken niet te wijzigen, ze krijgen na de werken een dorpel in aluminium.

Onderaan de woning wordt een plint in blauwe hardsteen gezien (eigen hoogte van 0,3m hoog).

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

- Voor de Désiré Van Den Bosschestraat werd een rooilijnplan opgemaakt. De rooilijn valt samen met de bestaande voorgevels.
- Conform artikel 4.3.8., §1 van de VCRO kan, onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, geen vergunning worden verleend voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, met uitzondering van de gevallen waarin voldaan is aan een van volgende voorwaarden:
(...)
4° de aanvraag heeft louter betrekking op het aanbrengen van gevelisolatie aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter.
- Voorliggende aanvraag wil inderdaad enkel isolatie aanbrengen aan de voorgevel. De overschrijding bedraagt maximaal 0,1m.
- Aanvraag is in overeenstemming met art. 4.3.8.,§1 van de VCRO.

Externe adviezen:

- Op 19/05/2021 werd Onroerend Erfgoed om advies gevraagd. Op 15/06/2021 bracht het Agentschap een gunstig advies uit.
 - Deze handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming.
 - De stadskern van Zottegem met de daarbij aansluitende straten is beschermd vanwege de historische waarde. De erfgoedwaarde ligt in het nauwe en bochtige tracé van sommige straten en de beeldbepalende waarde van delen van de bebouwing binnen de afbakening. Daarnaast omvat de bescherming panden met historische waarde.
 - Het pand Désiré Van Den Bosschestraat 25 een traditioneel volume van twee bouwlagen onder zadeldak. Het past daarmee in de gevelrij van de Désiré Van Den Bosschestraat, die gekenmerkt wordt door een aaneensluiting van gelijkaardige arbeiderswoningen.
 - Bij een vorige verbouwing is de oorspronkelijke gevelritmering verloren gegaan. De eerder horizontaal gerichte ramen breken met de traditionele gevelritmering in de straat. Ook de gevelafwerking werd aangepast en wijkt af van de omliggende huizen. De plannen doen geen afbreuk aan de erfgoedwaarde. De gevelafwerking wordt bedekt met isolatie en een crépi. De huidige gevelritmering blijft behouden. Het hoofdvolume blijft ongewijzigd.

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 19/05/2021 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

- De aanvraag heeft een beperkte ruimtelijke impact; de gevel wordt geïsoleerd en krijgt een nieuwe laag sierpleister.

- De bestaande gevel heeft een gelijkaardige kleur, in de buurt werd vaak een lichte tint gebruikt om de gevels af te werken. Enkele woningen werden reeds op een gelijkaardige manier geïsoleerd.
- De raam- deuropeningen wijzigen niet.
- Het voetpad voor de woning blijft breed genoeg.
- 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 verharding neemt slechts beperkt toe (kleiner dan 40m²). De gewestelijke verordening 'hemelwater' is niet van toepassing.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

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

- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links / rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

23. Omgevingsvergunning – SH –

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/131/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021045340.

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: 2021/131/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021045340.

OMV-Nummer: OMV_2021045340.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 19-03-2021, werd ontvangen op 22-03-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19-05-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Ruddershovestraat 16a, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie D	nr(s)0175	E
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie D	nr(s)0175	F

Het betreft uitbreiden van een bestaande loods voor opslag van aardappelen en ajuinen.

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 kleine cluster aan volumes in een verder weinig bebouwde omgeving.

In de cluster komen zowel (voormalige) landbouwbedrijfszetels voor als ééngezinswoningen. Andere functies komen er niet voor.

De volumes werden zowel in open (naderen vaak één of meerdere kadastrale perceelsgrenzen), halfopen als – eerder uitzonderlijk- in gesloten bouworde opgetrokken, tellen maximaal twee bouwlagen en worden bijna steeds met een hellend dak afgewerkt.

De aanvraag voorziet in het uitbreiden van een bestaande loods voor de opslag van aardappel en ui.

De uitbreiding bevindt zich achter een bestaande loods (die op het inplantingsplan de functie van machineloods heeft gekregen en op de grondplannen als aardappelloods wordt aangeduid...) en meet 15,0m diep op 20,0m breed -even breed als de voorliggende loods.

Het volume (300m² groot) toont een enkele bouwlaag (kroonlijst bereikt een hoogte van 4,8m ten opzichte van het maaiveld) en wordt afgewerkt met een hellend dak (nok op 7,07m hoogte ten opzichte van het maaiveld).

De loods wordt afgewerkt met gladde betonpanelen. De tip van de linker en rechter zijgevels worden gezien in een gevelmateriaal (bardageplaat) in een blauw- grijze kleur.

Op het dak worden zwarte golfplaten gelegd.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- De Brandweer werd op 19/05/2021 om advies gevraagd. De adviesinstantie leverde op 31/05/2021 een gunstig brandpreventieverslag af mits het naleven van de vermelde voorwaarden. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.
- Op 19/05/2021 werd advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van provincie Oost-Vlaanderen. Op 10/06/2021 bracht de dienst een voorwaardelijk gunstig advies uit:
 - Er wordt 300 m² nieuwe dakoppervlakte aangelegd en er dient rekening gehouden te worden met een bestaande verharding van 400 m². Aangezien de plaatsing van een hemelwaterput volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening verplicht is, kan 60 m² dakoppervlakte in mindering worden gebracht om de infiltratievoorziening te dimensioneren.
 - Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering gebaseerd is op de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, de totale omvang van de in rekening te brengen verhardingen (640 m²) en de grondwaterstand (drainageklasse c – grondwater tot 70 cm onder het maaiveld).
 - Aangezien de in rekening te brengen verharding minder dan 1000 m² bedraagt dient enkel aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater voldaan te worden. De maatregelen voorzien in het project voldoen daar niet aan. De buffervoorziening moet aangepast worden naar een infiltratievoorziening.
 - Wanneer de in rekening te brengen verharding minder dan 1000 m² bedraagt, zal een knijpopening met diameter 110 mm niet voldoende afknijpen en bijgevolg een te

groot waterdebiet doorlaten. Ondanks de slechte infiltratiegevoeligheid van het perceel is het dan toch beter in te zetten op infiltratie.

- Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen: (...)
 - Voor dit project betekent dit dat de voorziening zo moet worden aangepast dat er een oppervlakte van minstens 26 m² en een volume van minstens 16 m³ beschikbaar is. Deze capaciteit dient ten alle tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.
 - De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 70 cm onder maaiveld gerealiseerd worden.
- Op 19/05/2021 werd advies gevraagd aan het departement voor Landbouw en Visserij. Op 07/06/2021 bracht het departement een gunstig advies uit
 - De aanvraag gaat uit van een uitbreiding van een professioneel landbouwbedrijf, gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied met in de omgeving enkele woonlinten (woongebied met landelijk karakter). De bouwheer baat een volwaardig en leefbaar akkerbouwbedrijf uit met landbouwgebruiksgronden in Vlaanderen en Nederland. Hij heeft een groeiend teeltareaal in aardappelen en uien.
 - De aanvrager wenst een bestaande landbouwloods uit te breiden voor de opslag van aardappelen en ajuinen. De voorgestelde uitbreiding is een noodzakelijke en toekomstgerichte uitbreiding voor dit gebouw die een geheel vormt met de bestaande bedrijfsgebouwenaccommodatie.
 - Het departement Landbouw en Visserij wenst er wel op te wijzen dat het in plantingsplan niet volledig is. De bedrijfsgebouwen op het naastliggende perceel (nr. 178F) behoren ook tot de bedrijfssite (deze zijn nu niet mee opgetekend).

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag breidt een bestaande loods uit. Daarbij wordt voor dezelfde materialen gekozen als een bestaande, aanpalende loods (een deel van de gevels wordt gerecupereerd).
- Aanvraag snijdt dieper in het landschap, maar de keuze om de gevellijn verder te zetten (parallel aan het bestaande groenscherm) is logisch.
- Rechts van de loodsen werd reeds een betonverharding aangelegd. Hoewel de loods hier op aan zou kunnen aansluiten, zou de ligging rechts van de bestaande loods het landschap allicht meer schade toebrengen. Door de voorgestelde inplantingskeuze blijft een vrij zicht op het achterliggende landschap mogelijk vanuit de kleine insteekstraat.
- Het verder zetten van de rij aan volumes (en het verder insnijden in het landschap) heeft evenwel ook zijn limieten. Een eventuele nieuwe aanvraag zal een en ander landschappelijk duidelijk moeten kunnen verklaren en uitwerken.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw en de omgeving.

- Er wordt veel waarde gehecht aan de bestaande bomenrij. Eventuele uitval dient te worden gecompenseerd.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening (en niet door het plaatsen van een buffervoorziening, zoals aanvraag suggereert), 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 uitbreiden van een bestaande loods voor opslag van aardappelen en ajuinen 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 uitgebrachte adviezen (in het bijzonder dat van de brandweer en de dienst Integraal waterbeleid (infiltratievoorziening)) dienen strikt te worden opgevolgd.
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 16m³ (16.000 liter) en een infiltratieoppervlakte van min. 26m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 70 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een

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

- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

24. Weigering omgevingsvergunning – SH –

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/161/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021055774.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/161/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021055774.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 07-04-2021, werd ontvangen op 08-04-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 07-05-2021.

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

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE) Sie A nr(s)0690 B

Het betreft verbouwen van een kleinhandelspan.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het creëren van een in pandige woongelegenheden in een bestaand vergund vrijstaand bedrijfsgebouw (in industriegebied).

Het goed is gelegen in tweede bouworde, achter een vrijstaande woning met tuin en wordt ontsloten via een lange oprit naast dit voorliggend goed. De omgeving wordt gekenmerkt door andere bedrijfsgebouwen en een aantal zonevreemde woningen.

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

Externe adviezen:

- De Brandweer werd op 07/05/21 om advies gevraagd. De adviesinstantie leverde op 18/05/21 een gunstig brandpreventieverslag af mits het naleven van de vermelde voorwaarden. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing. Er wordt geadviseerd de woongelegenheden een rechtstreekse toegang te geven via een buitendeur. Het bedrijfsgebouw kan worden opgevat als één compartiment, met uitzondering van de wooneenheid: deze moet een compartiment vormen ten opzichte van het bedrijfsgebouw.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De woongelegenheid wordt volledig inpandig voorzien en vertoont alle kenmerken van een bedrijfswoning; ze neemt niet meer dan 1000 m³ in.
- Om tegemoet te komen aan het advies van de Brandweer dient de woongelegenheid op vlak van brandveiligheid een compartiment te vormen t.o.v. de rest van het gebouw; bovendien is het aangewezen een rechtstreekse buitendeur (evacuatieweg) te voorzien; de meest geschikt plaats daarvoor lijkt ons het voorziene raam t.h.v. de leefruimte; een deel daarvan kan tot op de grond doorgetrokken worden en als deur fungeren. De gevelwijzigingen zijn beperkt en aanvaardbaar.
- De voorziene woongelegenheid is voor het overige voldoende ruim en kwalitatief leefbaar.
- Daarnaast worden tevens een inpandige refter, kantoor en wasruimte voorzien in functie van de bedrijfsactiviteit; deze werken hebben nauwelijks ruimtelijke impact en zijn aanvaardbaar.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.
- *Er wordt vastgesteld dat niets gerealiseerd werd van de in de bouwaanvraag van 2009 voorziene groenvoorzieningen (hagen en bomenrijen) zowel langs de oprit als rond het gebouw. In de vergunning van 15/03/2009 werd door het College nochtans uitdrukkelijk gestipuleerd dat de voorziene groenaanleg diende uitgevoerd te worden tijdens het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing der ruwbouwwerken. In tegenstelling daarmee werden deze voorziene groenstroken volledig verhard met asfalt hetzij grind; dit is onaanvaardbaar, niet enkel om visuele redenen maar ook omdat dit negatieve effecten veroorzaakt op vlak van hemelwaterinfiltratie en opwarming (hitte-eilandeffect). De bestaande vergunning dient gerespecteerd en nageleefd te worden. Zolang dit niet alsnog correct uitgevoerd wordt, geven wij geen gunstig advies voor verdere vergunningen op dit goed.*

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.
- Er werden echter negatieve effecten veroorzaakt door de te grote verharding van het terrein.

MER-toets

- Van het voorliggend project worden geen significante negatieve effecten verwacht op het natuurlijk milieu (water, bodem, lucht, geur, geluid, natuur,...).
- Er werden echter negatieve milieu-effecten veroorzaakt door de te grote verharding van het terrein.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Ongunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen weigert de omgevingsvergunning van [REDACTED], voor het verbouwen van een kleinhandelspan.

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).

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: 2021/164/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021049535.

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: 2021/164/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021049535.

OMV-Nummer: OMV_2021049535.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 08-04-2021, werd ontvangen op 12-04-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 07-05-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Tsjompenkouter 10, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM) Sie D nr(s)0193 H
Het betreft bouwen van een alleenstaande woning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het bouwen van een hedendaagse woning. De woning is 10m50 breed en 10m10 diep. Aan de rechter achterkant is er een bijgebouw voorzien van 4m50 diep op 5m30 breed. Deze achterbouw wordt voorzien van een hellend dak. De verdieping op het hoofdgebouw volgt de contouren van de gelijkvloerse bouwlaag. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m. De nok ligt op 10m42. De bouwvrije strook aan de rechterkant bedraagt 3m52, langs deze kant wordt trouwens de oprit voorzien. Langs de linkerkant bedraagt de bouwvrije strook 3m. De inplanting van het gebouw start aan de rechterkant op 8m van de weg.

Naast het bijgebouw wordt het terras voorzien met daarachter de tuin die via een paar trappen

bereikbaar is.

Er wordt tevens een warmtepomp voorzien.

In de omgeving komen er diverse bebouwingen voor bestaande uit 1 à 2 bouwlagen, afgewerkt met 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.
- De voorziene warmtepomp installatie heeft een vermogen van minder dan 5kw (verklaring arch.), bijgevolg valt deze installatie onder de vrijstelling.

Externe adviezen:

- De dienst integraal waterbeleid bracht op 10/5/2021 een gunstig advies uit. Dit advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 10/5/2021 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 plaatselijke ophoging dient louter voor de aansluiting van het maaiveld aan dit van de aanpalende percelen. Vermits dit slechts plaatselijk is (aan de voorkant/straatkant) en voor de rest het oorspronkelijke maaiveld behouden blijft zal dit geen negatieve effecten voor de aanpalenden teweegbrengen. De ophoging is bijgevolg noodzakelijk om een degelijke aansluiting te krijgen met de naastliggende percelen en dient tevens voor het toegankelijk maken van de woning.
Door het aflopend karakter van het terrein is het evenwel aangewezen om achteraan de woning de vloerpas van het terras gelijk te houden met de woning. Hierdoor moeten er op het einde van het terras een paar trappen voorzien worden om zo de achterliggende tuin te bereiken.
- 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 alleenstaande woning die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het advies van de dienst integraal waterbeleid strikt in acht te nemen.
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') + afvalwaterafvoer ('grijs water') via septische put (min. 3000 l tot 5 IE + 600 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 2587,5 l en een infiltratieoppervlakte van min. 4,14 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 te voorzien om op termijn te kunnen aansluiten op de nog aan te leggen openbare riolering;

- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

26. Omgevingsvergunning – SH –

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/172/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021068117.

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: 2021/172/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021068117.

OMV-Nummer: OMV_2021068117.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 15-04-2021, werd ontvangen op 19-04-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11-05-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Trapstraat 44, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 1 AFD

Sie A

nr(s)0435

R

Het betreft plaatsen van lichtreclame.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het plaatsen van een lichtgevende publiciteitsconstructie ('lichtbak') van ca. 60 op 60 cm, dwars op de voorgevel, aan de bovenzijde van de eerste bouwlaag, met zwarte belettering en logo op witte achtergrond, in functie van de in het pand gevestigde handelszaak (grafisch ontwerp en drukwerk).

Het pand betreft een rijhuis met 2 bouwlagen + mansardedak. Links bevindt zich een woning met 2 bouwlagen + zadeldak; rechts een pand met 3 bouwlagen + dak. Het goed is gelegen in het stadscentrum, in de omgeving komen naast wonen ook handel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen voor.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- Onroerend Erfgoed – Oost-Vlaanderen bracht op 20/05/21 'geen advies' uit.

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 11/05/21 aangeschreven in het kader van het “onderzoek scheidingsmuren”.
- Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De omvang van de constructie blijft relatief beperkt. Vormgeving en materiaalgebruik zijn sober en niet storend in relatie tot de bestaande gevel / de woningen in de omgeving.
- De erfgoedwaarden van de gevel zijn enkel nog bewaard op de verdieping en daarboven; het gelijkvloers werd reeds eerder verbouwd en vertoont nauwelijks nog authentieke kenmerken.
- 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 constructie houdt geen toename van verharde/bebouwde oppervlakte in.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED] voor het plaatsen van lichtreclame 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:

/

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 – [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: 2021/175/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021064201.

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: 2021/175/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021064201.

OMV-Nummer: OMV_2021064201.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 17-04-2021, werd ontvangen op 19-04-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17-05-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Tweekerkenstraat 149, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 5 AFD (GODVEERDEGEM) Sie A nr(s)0127 V 3

Het betreft verbouwen van een hob.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg en maakt deel uit van een woonlint dat de kern van Godveerdegem met de kern van Erwetegem met elkaar verbindt. In de buurt werden voornamelijk ééngezinswoningen opgericht in gesloten of halfopen bouworde. Volumes in open bouworde zijn eerder de uitzondering.

De woningen tellen maximaal 2 bouwlagen en worden globaal afgewerkt met een hellend dak.

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

De aanvraag voorziet in het verbouwen van de bestaande woning.

Een bestaande veranda en (stenen) achterbouw zullen worden gesloopt en vervangen door een nieuw volume (wasplaats, toilet en inkom). De constructie wordt tegen de linker perceelsgrens gezien, meet 6,55m diep op 2,45m breed en wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijst haalt een hoogte van 3,20m ten opzichte van de vloerpas van de woning (die min. 0,15m hoger ligt dan het omliggende maaiveld).

De gevels worden afgewerkt met een sierpleister (witte kleur). Het buitenschrijnwerk (PVS) en de dakrand (aluminium) krijgen eveneens een witte kleur.

Tegen de achtergevel van het hoofdvolume wordt een laag isolatie en een sierpleister aangebracht. De raam- en deuropeningen wijzigen niet. Op de verdieping slaat de isolatie en de gevelafwerking de hoek om.

De bestaande bakgoot wordt vervangen door een nieuwe exemplaar – ze schuift daarbij iets naar achter op door de geplande werken aan de gevel. Ze wordt afgewerkt met gevelpanelen in een witte kleur.

Het hoofdvolume wijzigt verder niet.

Een bestaand terras (steenslag) en een verharding in betonstraatstenen in het verlangde van een kleine tuinmuur (zijtuin) wordt opgebroken en vervangen door een terras dat in tegels wordt gezien (oppervlakte van 31,65m²).

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.

Externe adviezen:

- Op 17/05/2021 werd advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van provincie Oost-Vlaanderen. De dienst bracht op 27/05/2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit.
 - Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O5042 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten wel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied maar niet in effectief overstromingsgevoelig gebied, recent overstroomd gebied en risicozone voor overstroming.
 - De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving, indien voldaan wordt aan de voorwaarden (...)

- De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.
- Op 17/05/2021 werd advies gevraagd aan het Agentschap voor Wegen en Verkeer. Het agentschap bracht op 07/06/2021 een gunstig advies uit.
 - De aanvraag is in overeenstemming met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen.
 - Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager evenwel rekening te houden de aandachtspunten met betrekking tot de ligging aan een gewestweg.

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 17/05/2021 aangeschreven in het kader van het “onderzoek scheidingsmuren”.
- Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.
- Bij het aanvraagdossier werd het akkoord van aanpalenden gestopt.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Voorliggende aanvraag verbouwt een bestaande woning; een bestaande veranda en aangebouwd bijgebouw wordt afgebroken en vervangen door een nieuw volume.
- De bouwdiepte van het nieuwe volume neemt beperkt toe, maar de achterste bouwlijn valt samen met een links aanpalend volume dat recent werd vergund.
- De hoogte van het nieuwe volume valt samen met het aanpalende volume.
- De isolatie en sierpleister gaat op de verdieping de hoek om. De burens hebben de plannen gezien en voor akkoord getekend.
- Vormgeving en materiaalgebruik van achtergevel, nieuwe volume en terras zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.
- De aanvraag blijft onder de drempel van de gewestelijke verordening ‘Hemelwater’ – daarbij wordt ervan uitgegaan dat het terras afwatert op het eigen perceel (wat het rioleringsplan doet vermoeden).
- Het rioleringsplan is aangepast aan de ligging in collectief geoptimaliseerd buitengebied, maar toont slechts een septische put van 1500liter, terwijl die volgens de richtlijnen van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) 2000liter groot dient te zijn. De aard van de werken (en het aansluiten van een nieuw toilet) laten het wijzigen van de bestaande septische put toe.

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 hob 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 uitgebrachte adviezen (in het bijzonder de aandachtspunten van het Agentschap voor Wegen en Verkeer) dienen 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 collectief geoptimaliseerd buitengebied);
- 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;
- Ophoging van de zijdelingse stroken en in verlenging ervan slechts uit te voeren tot op 2 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links / rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van het omliggende 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).

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: 2021/176/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021068792.

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: 2021/176/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021068792.

OMV-Nummer: OMV_2021068792.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 17-04-2021, werd ontvangen op 19-04-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17-05-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Leenstraat 16, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE) Sie A nr(s)0572 N

Het betreft bouwen van een ééngezinswoning met bijgebouw.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet de oprichting van een open eengezinswoning. De inplanting start aan de linkerkant op 5m achter de perceelgrens. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 14m50, de breedte aan straat bedraagt 9m30. Aan de linkerkant wordt er achteraan een uitbouw voorzien (in het verlengde van de achtergevel) van 2m80 breed op 5m80 diep en dit gemeten vanaf de achtergevel richting straatkant. De verdieping start teruggetrokken op 2m50 achter de voorgevel over een diepte van 12m en een breedte van 9m30. Alles wordt afgewerkt met plat dak. De totale hoogte bedraagt 6m.

De bouwvrije strook aan de rechterkant bedraagt op het smalste punt (ter hoogte van de achtergevel) 3m, aan de linkerkant is dit ter hoogte van de uitbreiding slechts 2m90.

Langs de linkerkant wordt een bijgebouw aangebouwd tegen het bestaande bijgebouw van de aanpalende. Deze constructie is 13m diep en 7m60 breed. De hoogte bedraagt 4m en afgewerkt met een plat dak. Dit gebouw zal multifunctioneel gebruikt worden ttz. als garage/werkplaats/berging

voor het stallen van allerhande (gemotoriseerde) rijwielen, het onderhoud ervan en stallen van tuinmateriaal.

In de voortuin start een rechte oprit naar de achterliggende garage en op hetzelfde startpunt wordt een draaiende oprit voorzien naar de garage in het hoofdgebouw.

De bouwplaats is gesitueerd in een woonlint buiten de dorpskern van Grotenberge, langs een verbindingsweg naar Herzele. De omgeving wordt tevens gekenmerkt door de aanwezigheid van een bedrijventerrein

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 50m diep vanaf de rooilijn en daarachter bufferzone), 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 woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

- Er werd recent (21/4/2021) verzaakt aan de voorschriften van de verkaveling (ref. nr. 2020/43) die goedgekeurd werd op 13/7/2020.

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 18/5/2021 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 bouwvrije zijdelingse strook aan de linkerkant is slechts plaatselijk beperkt tot 2m90. Dit komt door de plaatselijke uitbouw. Deze beperking is slechts over een lengte van 5m80. Deze plaatselijke versmalling zal bijgevolg geen negatieve effecten teweegbrengen voor de aanpalende.

- De bouwdiepte op de verdieping tot 14m50 is geen gangbare norm. Doch door de afwijkende start van deze bouwlaag (2m50 achter de voorgevel) ontstaat dergelijke bouwdiepte. De uiteindelijke diepte bedraagt slechts 12m. Vermits er ter hoogte van deze meerdiepte geen ramen voorzien zijn, zal er dus ook geen inkijk zijn op het aanpalende perceel en zal de privacy van de aanpalende niet geschonden worden.
- Het oprichten van een ruimer bijgebouw (98,8m²) dan de standaard 40m² leidt niet tot een overbezetting van het terrein. Het terrein is voldoende ruim (ongeveer 1200m²). Door de gekozen inplanting ontstaat er geen versnippering van de resterende tuinzone. Tevens zorgt deze ruimere constructie ervoor dat alles degelijk geordend kan worden op het terrein wat het visuele aspect ten goede komt. Deze constructie is nauwelijks zichtbaar vanaf het straatbeeld en zal bijgevolg geen negatieve invloed hebben op dit straatbeeld.
- Het aanleggen van de voorgestelde oprit zorgt ervoor dat alle bewegingen (draai- en keerbewegingen) op eigen terrein kunnen gebeuren. Hierdoor worden gevaarlijke situatie onttrokken op/aan de openbare weg wat de verkeersveiligheid ten goede komt.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft 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 ééngezinswoning met bijgebouw die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 4750 l en een infiltratieoppervlakte van min. 7,6 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;
- De vrijstaande delen der zijgevels waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- De regenwaterafvoer van het dak van de garage via regenwaterput af te voeren.

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

29. 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: 2021/177/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021068217.

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: 2021/177/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021068217.

OMV-Nummer: OMV_2021068217.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 19-04-2021, werd ontvangen op 22-04-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19-05-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Nelekouter 18, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM) Sie A nr(s)0225 A

Het betreft verbouwen van een woning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg en maakt (nog net) deel uit van de bebouwde kern van deelgemeente Erwetegem.

In de buurt ligt de nadruk op wonen. Andere functies (RECA, diensten) kunnen iets verderop worden aangeduid (Kattenberg, Erwetegemstraat/ Kloosterstraat)

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

Het perceel toont een ééngezinswoning in halfopen bouworde. Het volume telt een enkele bouwlaag en wordt globaal afgewerkt met een hellend dak. In het voorste dakvlak valt een dakuitbouw op.

De aanvraag voorziet in het verbouwen van de bestaande woning.

Achter het hoofdvolume werd een aangebouwd bijgebouw geplaatst (enkele bouwlaag, hellend dak). Deze uitbouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe, beperkt grotere constructie (uitbreiding +/- 1,0m – duidelijke maatvoering ontbreekt). Het volume wordt afgewerkt met een plat dak en bereikt een kroonlijsthoogte van 3,0m (gemeten ten opzichte van de vloerplas van de woning). Deze bouwhoogte moet evenwel worden genuanceerd; het terras bevindt zich 0,15m lager en het maaiveld helt achteraan af. In de praktijk zal het volume hoger lijken.

Het volume moet toelaten de keuken en eetruimte meer op elkaar te betrekken (open keuken).

Tussen een bestaande tuinberging en de nieuwe uitbouw wordt een klein stuk tuinmuur gezien. De hoogte bedraagt +/- 2,0m.

De geplande werken betrekken de zij- en achtergevel van een bestaande berging in de vergelijking. De kroonlijst van dit volume wordt opgetrokken (dak wordt aangepast naar een plat dak en gelijk gezet aan de kroonlijst van het nieuwe aangebouwde bijgebouw) en voorziet in een zelfde afwerking.

Het bijgebouw wordt afgewerkt in een roodbruin genuanceerde gevelsteen. Het schrijnwerk (aluminium) krijgt een donkere kleur (antraciet).

De bestaande ruimtes (zowel in het hoofdvolume als in het te behouden nevenvolume) wijzigen een weinig; op de plaats van de keuken verschijnt een berging, de badkamer wordt groter, een slaapkamer vooraan wordt bureau en er wordt plaats gereserveerd voor een toilet. Een tweede kamer wordt berging.

Het programma van de woning wordt intern herdacht. Daardoor ontstaat hier en daar een nieuwe opening of wordt een bestaande opening dicht gemaakt, hier en daar verschijnen (lichte) wanden, terwijl andere verdwijnen.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 19/05/2021 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

- De bouwdiepte van de woning neemt beperkt toe - +/- 1,0m en doet de bouwdiepte de facto niet toenemen.
- De bouwhoogte neemt beperkt toe, maar de volumetrie blijft binnen de gangbare normen.
- De gevels van de bestaande berging worden ingepakt. De bouwdiepte neemt hierdoor beperkt toe. De beperkte uitbreiding is aanvaardbaar in de context.
- De burens werden aangeschreven. Er werden geen bezwaren, opmerkingen of suggesties geformuleerd.
- 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 Nelekouter werd een rooilijnplan opgemaakt (K.B. 03/08/1967). De woning wordt 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.
- De aanvraag blijft onder de drempelwaarden van de gewestelijke verordening hemelwater (40m²). De verordening is dan ook niet van toepassing.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links / rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van het omliggende 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).

30. 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: 2021/189/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021068782.

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: 2021/189/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021068782.

OMV-Nummer: OMV_2021068782.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 26-04-2021, werd ontvangen op 28-04-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26-05-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Meire 52A, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN) Sie B nr(s)0353 A 2

Het betreft slopen van een loods.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het slopen van een achterliggende loods. Deze loods is 24m33 diep en staat zowel links als rechts op/tegen de perceelsgrens. De inplanting van deze constructie is op ongeveer 17m achter de rooilijn. Het hoogste punt van deze constructies is ongeveer 6m.

Deze loods is bereikbaar via een doorrit naar de voorliggende straat.

Het goed maakt deel uit van een dicht bebouwde, verstedelijkte omgeving nabij het stadscentrum.

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:

- Gelet op de ligging langs een gewestweg, doch overwegende dat het werken betreft aan de achterzijde van de bestaande woning, die bijgevolg geen invloed hebben op de rooilijn, werd geen advies ingewonnen van de Afd. Wegen en Verkeer – District Oudenaarde.
- Gelet op de ligging grenzend aan een beschermd stads- of dorpsgezicht, doch overwegende dat het werken betreft die geen invloed hebben op het straatbeeld, werd geen advies ingewonnen van de Cel Onroerend Erfgoed – Oost-Vlaanderen.

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 27/5/2021 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 afbraak van deze sterk verouderde constructie komt de omgeving ten goede. De afbraak zorgt ervoor dat er meer natuurlijk licht op de aanpalende percelen “valt”. Door deze afbraak ontstaat er terug een grotere open ruimte die kan ingevuld worden als een normale tuinzone.
Het ontharden van deze bebouwde zone zorgt tevens voor een “opkuis van de overtollige gebouwen die totaal geen nut meer hebben” en bijgevolg komt dit de kwaliteit van het centrum ten goede.
Dergelijke projecten kunnen enkel maar aangemoedigd worden.
Het is evenwel aangewezen om de tuinzones opnieuw af te sluiten. Overleg met de aanpalenden is hierbij aangewezen.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

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

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het slopen van een loods 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;
- Een nieuwe tuinafsluiting te voorzien op de perceelgrenzen in overleg met de aanpalenden.
- 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;
- 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;
Asbesthoudende materialen (bv golfplaten/schaliën) dienen afzonderlijk en volgens de regels der kunst 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).

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: 2021/39/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021013598.

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: 2021/39/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021013598.

OMV-Nummer: OMV_2021013598.

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

[REDACTED], digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 27-01-2021, werd ontvangen op 29-01-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26-03-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Mandragorastraat 46, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 5 AFD (GODVEERDEGEM) Sie A nr(s)0054 Z 3

Het betreft bouwen van een carport (lot 66).

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag betreft het bouwen van een carport met berging. In de oorspronkelijke stedenbouwkundige aanvraag (2017/287) werd een carport vergund met een oppervlakte van 18 m². Deze is nog niet gebouwd en wordt vervangen door een carport met berging.

Men beoogt het plaatsen van een open carport met aansluitend in het verlengde een gesloten berging. De carport zal tot tegen de rechtergevel gebouwd worden. De carport heeft een lengte van 6m en een breedte van 3,5 m. De berging heeft afmetingen 3 m bij 3,5 m en komt in de achtertuinstrook. De constructie heeft een totale oppervlakte van ±31,5 m² en wordt voorzien van een plat dak met een kroonlijsthoogte van 2,85 m.

In de omgeving komen er vnl. gesloten en half open bebouwingen voor.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (WUG), gelet op de ministeriële

omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

- De aanvraag is in overeenstemming met de geldende RUP “Lelie” (d.d. 30/03/2006).
- Het perceel maakt evenwel ook deel uit van de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling V/2014/23 (d.d. 03/11/2014). De aanvraag is strijdig met de geldende verkavelingvoorschriften, omdat de voorschriften uitgaan van geen bijgebouwen-tuinbergingen in de achtertuinen.
- Het afwijkingsvoorstel (art. 4.4.1. VCRO) is inhoudelijk aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria:
 - het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning;
 - de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd;
 - de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 05/04/2021 tot en met 04/05/2021.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De afmetingen van de voorgenomen werken zijn heden ten dage gebruikelijk voor dit type constructies (cfr. kroonlijsthoogte $\pm 2,85$ m, max. $31,5\text{m}^2$, ...). Door de keuze voor een open carport met plat dak blijft de uniformiteit qua voorbouwlijn voldoende bewaard. Door het aanbouwen van een gesloten berging aan de carport vormt de constructie één geheel en blijft de achtertuin gespaard van vrijstaande gebouwen;
- De constructie is relatief beperkt qua omvang. De afmetingen van de voorgenomen werken zijn heden ten dage gebruikelijk voor dit type constructie. De constructie zorgt niet voor een overbezetting van de achtertuinstrook. Ondanks de afwijking van de geldende verkavelingvoorschriften leidt het voorstel tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.
- De voorgenomen werken zijn qua vormgeving (plat dak, 2,75m hoog, ...) en materiaalgebruik (houtconstructie, ...) in harmonie met deze van de bestaande gebouwen en woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving. Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

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

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] voor het bouwen van een carport (lot 66) die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

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

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

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: 2021/28/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021007749.

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: 2021/28/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021007749.

OMV-Nummer: OMV_2021007749.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 18-01-2021, werd ontvangen op 19-01-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25-01-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Buke 164, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 3 AFD (LEEUWERGEM) Sie A nr(s)0126 N 2

Het betreft plaatsen van 2 prefab units bij een bestaande woning: 1) zorgunit 2) woonunit voor tijdelijk verblijf van verwanten van de palliatieve gasten + verplaatsen van een bestaande terrasoverkapping en verbouwen van de bestaande villa tot hospice voor palliatieve gasten in terminale fase.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het plaatsen van 2 prefab units in de achtertuin bij een bestaande vrijstaande eengezinswoning: een zorgunit (ca. 35,2 m²) en een woonunit (ca. 54 m²) voor tijdelijk verblijf van verwanten van de palliatieve gasten.

Daarnaast wordt tevens voorzien in het verplaatsen van een bestaande terrasoverkapping (ca. 21.7 m²), om plaats te maken voor de zorgunit en in het verbouwen (m.i.v. functiewijziging) van de bestaande villa tot hospice voor palliatieve gasten in terminale fase.

Het goed maakt deel uit van een woonlint langs een invalsweg (Buke) naar het centrum van Zottegem. Links bevinden zich twee onbebouwde kavels; links daarvan een vrijstaande eengezinswoning met 2 bouwlagen + zadeldak. Rechts een vrijstaande eengezinswoning met 1 bouwlaag + zadeldak. De omgeving wordt voorts gekenmerkt door eengezinswoningen en een garage (toonzaal + werkplaats).

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

- Het goed maakt als lot 3 deel uit van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling d.d. 05/01/1978 (ref. 41081.689 V). Deze verkaveling onderging voor alle loten een wijziging op 04/12/2000 (verleggen bouwlijn naar 12 m + verruimen bouwbreedte tot 15 m i.p.v. max. 3/5 van de perceelsbreedte). Tevens werd een tuinhuis en bergplaats van max. 21 m² toegestaan op min. 2 m t.o.v. de perceelsgrenzen.
- De aanvraag is strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften, om volgende reden(en):
 - de verkaveling was bestemd voor “eengezinswoningen”
 - met uitz. van de voorziene gebouwen kan “verdere bebouwing op de percelen niet worden toegelaten”.
- Aangezien de betrokken verkaveling ouder is dan 15 jaar kan de aanvraag in aanmerking komen voor toepassing van art. 4.3.1. § 1 VCRO. Dit artikel luidt als volgt:
 “Een vergunning wordt geweigerd :
 1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:
 a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;
 b) verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen;
 c) andere verkavelingsvoorschriften dan deze die vermeld zijn onder b), voor zover de verkaveling niet ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken;
 d) een goede ruimtelijke ordening;
 2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;
 3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een ...bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
 4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 1.3.1.1, van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 geen vergunning kan worden afgeleverd;
 5° als de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgestelde ontwerp van rooilijnplan.
 Die weigeringsgrond vervalt als het plan niet definitief werd vastgesteld binnen de termijn die in de procedure is vastgesteld.
 In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.
 Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk overeenkomstig artikel 30 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
 De gemeenteraad kan gemotiveerd beslissen dat de voorschriften van een verkaveling in afwijking op het eerste lid, 1°, c), behouden blijven als weigeringsgrond voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken. Deze gemeenteraadsbeslissing wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Ze treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking ervan en is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden

ingediend vanaf de inwerkingtreding ervan.

De termijn van vijftien jaar, vermeld in het eerste lid, 1°, b) en c), wordt berekend vanaf de datum van afgifte van de oorspronkelijke vergunning in laatste administratieve aanleg. Als de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, wordt de termijn gerekend per fase. Voor de tweede fase en volgende fasen wordt de termijn dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

- Art. 4.3.1. § 1 houdt m.a.w. in dat kan afgeweken worden van verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, doordat deze voorschriften geen weigeringsgrond meer vormen. De aanvraag dient daarbij evenwel nog de normale decretale beoordelingselementen en de toets der 'goede ruimtelijke ordening' te doorstaan (zie verder).

Externe adviezen:

- De Brandweer werd op 25/01/21 om advies gevraagd. De adviesinstantie leverde op 01/02/21 een gunstig brandpreventieverslag af mits het naleven van de vermelde voorwaarden. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 04/02 tot 05/03/21.
- Wegens nadien vastgestelde gebreken aan dit eerste onderzoek, werd een tweede onderzoek gehouden, van 03/05 tot en met 01/06/21.
- Om bepaalde gebreken/onvolledigheden/onduidelijkheden aan de aanvankelijke aanvraag te remediëren, werd op 30/04, dus voorafgaand aan het tweede openbaar onderzoek, een nieuwe projectversie ingediend. Deze versie bevat tevens een nota waarin de bezwaren uit het eerste openbaar onderzoek door de aanvrager weerlegd worden.
- Er werden tijdens het tweede onderzoek 2 ontvankelijke bezwaarschrift(en) ingediend, betreffende de wijziging van het voorwerp van de aanvraag, het al dan niet inschakelen van lot 2 bij het aangevraagde, strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften, oneigenlijke toepassing van tweede openbaar onderzoek, onverenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context, ontoegankelijkheid van de achterliggende bijgebouwen voor brandweer en gebrekkige veiligheid, niet vergunde reliëfwijziging en andere bouwovertredingen, watertoets, toegankelijkheid, gebrekkige gewijzigde projectinhoud m.b.t. bijgebouwen, aantasting van privacy en rustig genot der tuinen.
- Gelet op onderstaande beoordeling worden deze bezwaarschriften ongegrond bevonden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag gebeurt in functie van activiteiten die omschreven kunnen worden als palliatieve zorgverstrekking en rouwtherapie. Er wordt een capaciteit van 4 palliatieve gasten vooropgesteld. Deze (voornamelijk alleenstaande) gasten zullen ter plaatse verblijven en daarbij beroep kunnen doen op professionele ondersteuning met de daarbij hordende zorgen en therapiemogelijkheden. Er wordt tevens voorzien in een beperkte verblijfsmogelijkheid voor verwanten/mantelzorgers. Qua aard en omvang kan deze activiteit in zijn geheel nog duidelijk als 'kleinschalig' beschouwd worden. Gelet op de specifieke aard der activiteiten, zoals omschreven in de bij de aanvraag gevoegde 'intentieverklaring', kunnen deze activiteiten als verenigbaar met en niet hinderlijk voor de woonomgeving

worden beschouwd. De activiteiten situeren zich grotendeels binnen de bestaande en voorziene gebouwen, die zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen bevinden zodat daarvan geen abnormale hinder inzake privacy te verwachten valt en de beperkte te verwachten buitenactiviteiten zijn 'rustig' en met een gering aantal personen.

- Het betrokken perceel (lot 3) is voldoende ruim (ca. 1.780 m²) en de afzonderlijke bijgebouwen en constructies in de achtertuinstrook zijn relatief beperkt van omvang, zodat deze in globo niet leiden tot een overbezetting van de achtertuinstrook. De inplantingen respecteren voldoende afstanden tot de perceelsgrenzen. De omgevingsaanleg (groen en bermen) in de achtertuinstrook is voldoende kwalitatief om eventuele burenhinder (o.a. op vlak van privacy) tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Eventuele bouw misdrijven uit het verleden zijn o.i. inmiddels verjaard (> 5 jaar) en niet van die aard dat deze de huidige aanvraag hypothekeren. De niet-vergunde overkapping rechts van het bestaande tuinhuis dient verwijderd te worden.
- Om te voldoen aan de eisen van het VIPA (Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden) moeten de kamers een minimale oppervlakte hebben van 16 m² waar de stahoogte minimaal 2,30 m is. Om aan deze eis te voldoen worden in het bestaande dak van de (te verbouwen) woning dakkapellen voorzien. Deze dakkapellen zorgen ook voor het noodzakelijke licht in de kamers. Veluxen zijn niet toelaten, deze worden dus verwijderd. De vensterbanken van de dakkapellen mogen maximaal op 85 cm hoogte worden voorzien. Deze aanpassingen leiden slechts tot een beperkte volumevermeerdering aan de bestaande woning en blijven daarmee in overeenstemming met de gangbare stedenbouwkundige normen en de bebouwde omgeving. De afwerkingsmaterialen zullen in harmonie zijn met de gevelmaterialen van de woning.
- Er lijkt ons vooralsnog geen sprake te zijn van de inschakeling van lot 2 in het programma van de voorziene activiteit op lot 3. Desgevallend zal in de toekomst ook een functiewijziging m.b.t. lot 2 vereist zijn. De aanvraag (en gebeurlijke vergunning) blijft momenteel beperkt tot lot 3.
- De Brandweer heeft geen opmerkingen inzake inplanting en toegankelijkheid.
- Er stellen zich o.i. geen problemen inzake veiligheid; gasten en eventuele bezoekers van de voorziening lijken ons geen veiligheidsrisico op te leveren voor aanpalende eigendommen.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Er is in relatie tot het aangevraagde voldoende parkeergelegenheid voor minstens 6 wagens op het terrein en eveneens een dubbele garage in de woning. De mobiliteitsimpact is gelet op de kleinschaligheid van de voorziening als gering/beperkt te bestempelen; de capaciteit van de voorliggende weg wordt hierdoor niet overschreden.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. De bebouwde/verharde oppervlakte neemt slechts in geringe mate toe. Het bestaande afwateringssysteem bij de woning

volstaat. In functie van de verblijfsunit wordt een extra septische put bijgeplaatst. Er wordt een extra regenput (5.000 l) met hergebruik (spoeling toilet) voorzien waarvan de overloop naar de filter van de vijver loopt. In deze regenput wordt het water van de beide units opgevangen. Het hemelwater van de overkapping loopt rechtstreeks in de vijver. Het hemelwater van het tuinhuis watert rechtstreeks af op het terrein en infiltreert op natuurlijke manier in de bodem.

MER-toets

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

Toegankelijkheidstoets

- Het ontwerp voldoet aan de geldende normen inzake toegankelijkheid.
- De vloerpas van de units wordt ongeveer gelijk gelegd met de pas van de tuinpaden, zodat alle ruimtes rolstoeltoegankelijk zijn. Dit wordt zo opgelegd in de voorschriften van Vlaams Agentschap Zorg en gezondheid en het VIPA. De vloerpas van de woning ligt ook bijna gelijk met de oprit en tuinpaden. De woning is dus perfect rolstoeltoegankelijk.

Conclusie:

Gunstig advies.

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

Het College voegt hieraan toe dat het in principe gekant is tegen het plaatsen van dergelijke prefab units als die als permanente woongelegenheid zouden fungeren. Aangezien het hier om tijdelijke verblijfsgelegenheid gaat, de oppervlakte beperkt blijft en de verblijfsunit een integrerend deel uitmaakt van het concept van het zorgproject, is het in dit geval bij uitzondering wel toelaatbaar.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2.1. Het College voegt hieraan toe dat het in principe gekant is tegen het plaatsen van dergelijke prefab units als die als permanente woongelegenheid zouden fungeren. Aangezien het hier om tijdelijke verblijfsgelegenheid gaat, de oppervlakte beperkt blijft en de zorg- en verblijfsunit een integrerend deel uitmaken van het concept van het zorgproject, is het in dit geval bij uitzondering wel toelaatbaar.

Artikel 2.2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het plaatsen van 2 prefab units bij een bestaande woning: 1) zorgunit 2) woonunit voor tijdelijk verblijf van verwanten van de palliatieve gasten + verplaatsen van een bestaande terrasoverkapping en verbouwen van de bestaande villa tot hospice voor palliatieve gasten in terminale fase 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;
- De niet-vergunde overkapping rechts van het bestaande tuinhuis dient verwijderd te worden binnen de 4 maand na goedkeuring van onderhavige vergunning;
- De vergunning heeft enkel betrekking op lot 3; eventueel gebruik van lot 2 in het kader van de activiteiten op lot 3 is slechts mogelijk mits voorafgaande omgevingsvergunning (functiewijziging);
- Het advies van de brandweer strikt in acht te nemen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5.000 l), 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: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende gebuur;
- 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).

Koen Codron
algemeen directeur

Jenne De Potter
burgemeester-voorzitter