

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

VERGADERING VAN 12 JULI 2021

Aanwezig:

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

Afwezig:

Brecht Cassiman, schepen, afwezig voor agendapunt 44
Peter Vansintjan, schepen van rechtswege.

Het verslag van de vorige zitting wordt na lezing goedgekeurd.

ONDERWIJS

1. Basisonderwijs. Verslag van het Onderhandelingscomité en de Reaffectatiecommissie. van 28 juni 2021.

Bevoegdheid

Artikel 56 §1 van het Decreet Lokaal bestuur

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Het verslag van Onderhandelingscomité en Reaffectatiecommissie van 28 juni 2021.

Verantwoording

Het college neemt kennis van het verslag van Onderhandelingscomité en Reaffectatiecommissie van 28 juni 2021.

Agenda: (ifv SBS Zottegem)

- Vaststelling en aanwending puntenenveloppe SG

6/36 SBS Zottegem, Zorgcoördinator voor ██████████ in SBS De Smidse en De Kleine Planeet

- Overzicht gebruik van Korte vervangingseenheden SG
- Lerarenplatform 2021-2022

Het lerarenplatform loopt over 3 schooljaren, van 2021-2024. De middelen zijn nu nog niet gekend.

- Reaffectaties

█ (NCZ) wordt 2/24 TBSOB vanuit Zottegem gereffecteerd naar Denderleeuw tenzij de inspectie NCZ haar 2/24 kan reffecteren naar GO!.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college neemt kennis van het verslag van het Onderhandelingscomité en de Reaffectatiecommissie van 28 juni 2021.

2. Basisschool. Verslag van het beheerscomité van 28 juni 2021.

Bevoegdheid

Artikel 56 §1 van het Decreet Lokaal bestuur

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Het verslag van het beheerscomité van 28 juni 2021

Budget schooljaar 2021-2022.

Verantwoording

Het college neemt kennis van het verslag van het beheerscomité van 28 juni 2021.

Agenda:

Organisatie schooljaar 2021-2022

- Extra punten zorg voor taalintegratietraject in de kleuterschool. 2 punten voor SBS De Smidse
- Verhoging uren kinderverzorging. +6 in De Smidse en +4 in De Kleine Planeet
- Verhoging punten ICT. Nog niet gekend.
- Lestijden bijsprong schooljaar 21-22. 7/24 in De Smidse en 3/24 in De Kleine Planeet
- Extra SES-lestijden. Nog niet gekend.
- Het Lerarenplatform van de scholengemeenschap heeft 140 lestijden, dit is 36 minder dan vorig schooljaar.
- Digisprong, de input ICT verloopt in 3 fasen en wordt gebruikt voor de aankoop van PC's, en voor de aanstelling van ICT-coördinatoren in de scholen De input en implementatie loopt over 3 schooljaren.
Het is nog niet duidelijk hoeveel middelen mogen besteed worden aan ICT-coördinatoren.
Ontvangen middelen voor het schooljaar 2021: De Smidse € 22 879 en de Kleine Planeet € 10 897

Bijdrage aan de scholengemeenschap 2021-2022

- Werd per leerling berekend d.d. 01/02/2021, voor Zottegem bedraagt de bijdrage € 836 (€ 2 per leerling)

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college neemt kennis van het verslag van het beheerscomité van 28 juni 2021.

JEUGD

3. Jeugd - Studeerruimte Tweede Zit.

Bevoegdheid

Artikel 56§1 van het Decreet Lokaal Bestuur

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

/

Verantwoording

De kapel aan het Woonzorgcentrum Egmont wordt als studeerruimte ter beschikking gesteld aan studenten in de tweedezitperiode 9/08/2021 – 10/09/2021 conform de geldende coronaregels.

De totale bezettingsgraad voor de zaal is 25 studenten per dag. Dit voor de periode van 9 augustus 2021 tot en met 10 september 2021, telkens van 8 uur 's morgens tot 22 uur 's avonds. . Alles verloopt conform de geldende coronaregels en overeenkomstig goede afspraken met de studenten. Er is een reservatietool voorzien voor de studenten. Studenten kunnen enkel gebruik maken van de plaatsen mits een geldige reservatie en incheckformulier per dag.

Er wordt per dag een verantwoordelijke aangesteld die het kapel opent en sluit. In het draaiboek opgemaakt door de jeugddienst, staan de geldende regels waar de studenten zich moeten aan houden.

De kapel is vrij te gebruiken tijdens de volledige periode, dit werd afgetoetst bij de directie van het Woonzorgcentrum [REDACTED] en bij de deken van Zottegem E.H. Hans Vandenholen. Er werden afspraken gemaakt rond de logistieke ondersteuning.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Om de kapel aan het Woonzorgcentrum Egmont conform de bezettingsgraad geldende coronaregels ter beschikking te stellen als studeerruimte gedurende de periode van 9 augustus tot en met 10 september 2021, van 8 uur tot 22uur.

Artikel 2. Stad Zottegem voorziet de logistieke ondersteuning voor de studenten, namelijk tafels en stoelen, een koelkast van de uitleendienst Jeugd, bureaulampen, WIFI, verlengsnoeren, hygiënisch materiaal ...

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

4. Kerkraad Grotenberge en Velzeke. Verslagen. Kennisname.

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

- Sint Pietersbanden en Heilge Berlindis van 09/06/2021.
- Sint Martinus Velzeke van 18/06/2021.

AUTO'S EN VRACHTWAGENS

5. Wagenpark: aankoop van een lichte elektrische bestelwagen. Goedkeuring gunning.

Bevoegdheid

Art. 56, §3, 5° van het Decreet Lokaal Bestuur.

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

Wetten en reglementen

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

De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

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

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

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017. Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren.

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

Verwijzingsdocumenten

Collegebesluit van 10 mei 2021 betreffende de goedkeuring van de gunningswijze en aan te schrijven firma's voor het dossier 'Wagenpark: aankoop van een lichte elektrische bestelwagen'.

Verslag van nazicht

De financieel directeur verleende het visum op 7 juli 2021.

Verantwoording

De bestelwagen van de dienst gebouwen - rattenvanger is dringend aan vervanging toe. De bestelwagen is in 2001 in dienst genomen.

In de meerjarenbegroting wordt er budget voorzien om het wagenpark van de stad in stand te houden. Daar het college voor E-voertuigen wenst te gaan zal de bestelwagen vervangen worden door een milieuvriendelijker elektrisch voertuig.

De uitgave voor deze opdracht wordt indicatief geraamd op 36.000,00 euro inclusief 21% btw.

Op grond van de kwalitatieve selectie van de inschrijving en het regelmatigheidsonderzoek van de offerte wordt voorgesteld om de opdracht te gunnen aan de firma met de enige offerte, zijnde Garage Valckenier, Steenweg op Aalst 101 te 9620 Zottegem, tegen het nagerekende offertebedrag van [REDACTED] voor aankoop bestelwagen en [REDACTED] voor overname oud voertuig.

Financiële aspecten

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

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

Enveloppe	RUIMTEOV	Ruimte: overige investeringen
Subproject	RUIMOV039	Aankoop bestelwagens
Beleidsdomein	IZBURGER	Interne zaken en burgerzaken
Beleidsitem	011903	Afdeling FM - Logistiek - Centraal Wagenpark
Algemene rekening	2430300	Bestelwagens - GG
Krediet	25.000 euro	
Raming	36.000,00 euro	Reservatie 2021/3912
Gunning	[REDACTED]	
Overname voertuig	[REDACTED]	

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college keurt het verslag van nazicht van 28 juni 2021 voor de opdracht 'Wagenpark: aankoop van een lichte elektrische bestelwagen'.

Artikel 2. Het college gunt de opdracht aan Garage Valckenier, Steenweg op Aalst 101 te 9620 Zottegem, tegen het nagerekende offertebedrag van [REDACTED] voor aankoop bestelwagens en [REDACTED] voor overname oud voertuig.

CONTRACTEN, BESTELBONS

6. Goedkeuren bestelbons.

Het College keurt de bestelbons nrs. 2021/1317 tot en met 2021/1399 goed.

RIOLEN

7. Uitvoeren van rioleringswerken in de Provinciebaan-fase 1. Goedkeuring vorderingsstaat 1.

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

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

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

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

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

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

Verwijzingsdocumenten

Collegebesluit van 21 december 2020 betreffende de gunning van de opdracht “Uitvoeren van rioleringswerken in de Provinciebaan-fase 1”.

Vorderingsstaat 1 – deel Zottegem

Schuldvordering

Factuurakkoord AWW

Verantwoording

De uitvoering gebeurt overeenkomstig de lastvoorwaarden vastgelegd in het bestek.

Financiële aspecten

De financieel directeur onderzocht de wettigheid en regelmatigheid van deze voorgenomen verbintenis in het kader van zijn opdracht in artikel 177, eerste lid, 1° van het decreet over het lokaal bestuur.

De uitgave van deze opdracht is voorzien in het investeringsbudget binnen de nieuwe beleids- en beheerscyclus in de boekjaren 2021.

Vorderingsstaat 1 voor een bedrag van 68,46 euro incl. btw en herziening..

Enveloppe	RUIMTEOV	Ruimte: overige investeringen
Subproject	RUIMOV008	Wegeniswerken N46-fase 1
Beleidsdomein	RUIMTE	Ruimte
Beleidsitem	020000	Wegen
Algemene rekening	2240100	Wegenwerken
Krediet 2020	50.000,00 euro	
Krediet 2021	300.000,00 euro	
Gunningsbedrag	257.246,86 euro,	

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Goedkeuring wordt verleend aan de vorderingsstaat 1 van door Besix Infra, Steenwinkelstraat 640 te 2627 Schelle voor de opdracht "Uitvoeren van rioleringswerken in de Provinciebaan-fase 1" voor een bedrag van 68,46 euro inclusief 21 % btw en prijssherziening.

8. Riolen. Aquario-rapportering 1ste kwartaal 2021.

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Het gemeenteraadsbesluit van 21 april 2008 houdende toetreding van de Stad Zottegem tot de zuiveringsdivisie van de TMVW vanaf 1 mei 2008, waardoor TMVW-Aquario het beheer van de riolering op het grondgebied van de Stad Zottegem overneemt.

Aquario-rapportering 1^{ste} kwartaal 2021.

Verantwoording

De rapportering van Farys betreft de exploitatie- en investeringsbudget voor het 1^{ste} kwartaal 2021.

Dit kadert in het globaal plan (Riovisie) dat werd uitgewerkt om de zoneringsplannen om te zetten in realiteit.

Om toe te laten de evolutie van de budgetten nauwkeurig op te volgen worden volgende bijkomende overzichten gecumuleerd over 2021:

- De per project de afgerekende investeringsbedragen
- de afgesloten exploitatieopdrachten
- de afgerekende rioolaansluitingen
- de geïnstalleerde of overgenomen IBA – installaties

Om een afstemming mogelijk te maken met de beleids- en beheerscyclus van de gemeenten is een prognose toegevoegd van de verwachte middelen versus de aanwendungen met betrekking tot de gemeentelijke sanering tot en met 2026. Hiervoor worden de volgende elementen toegevoegd:

- de geraamde bijkomende trekkingsrechten per jaar
- de geraamde uitgaven met betrekking tot exploitatiewerken, rioolaansluitingen en IBA's
- de geraamde uitgaven annex subsidies van de geplande investeringsprojecten

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Kennis te nemen van het Aquario-rapport 1ste kwartaal 2021.

TWEEDE VERBLIJFPLAATSEN

9. Vaststelling en uitvoerbaarverklaring kohier gemeentelijke belasting op tweede verblijven voor het aanslagjaar 2021.

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 16 december 2019 voor de belasting op tweede verblijven, periode 2020 – 2025.

Verwijzingsdocumenten

Het ontwerpcohier voor de belasting op tweede verblijven voor aanslagjaar 2021– generatie 2.

Verantwoording

De eigenaars van een tweede verblijf dienen dit aan te geven bij de lokale overheid. Op basis van de gegevens uit het bevolkingsregister ontvangen deze eigenaars vanuit de stad een voorstel van aangifte van hun tweede verblijf.

De dienst financiën is overgegaan tot het inkohieren van deze aangiftes op basis van artikel 5 van het belastingreglement waarin de grondslag is vastgelegd.

Het ontwerpcohier voor de belasting op tweede verblijven voor het aanslagjaar 2021– generatie 2 wordt ter vaststelling en uitvoerbaarverklaring voorgelegd voor een totaalbedrag van 1.000,00 euro. Het belastingkohier omvat 1 artikel.

Financiële aspecten

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

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

Beleidsdomein	ALGFIN	Algemene financiering
Beleidsitem	002000	Fiscale aangelegenheden
Algemene rekening	7377010	Belasting op tweede verblijven
Krediet	80.000,00	

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college stelt het belastingkohier voor tweede verblijven voor het aanslagjaar 2021–generatie 2 vast en verklaart het uitvoerbaar voor een totaalbedrag van 1.000,00 euro. Het belastingkohier omvat 1 artikel.

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

10. Vaststelling en uitvoerbaarverklaring kohier gemeentelijke belasting op het gebruik van de openbare weg, aanslagjaar 2021 - generatie 17.

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Gemeentelijk belastingreglement van 16 december 2019 op het gebruik van de openbare weg.

Verwijzingsdocumenten

Het ontwerpcohier op het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2021 - generatie 17.

Verantwoording

Aan de hand van de vergunningen voor inname openbare weg, verleend door de dienst Openbare werken van Stad Zottegem, is de dienst financiën, op basis van artikel 2 van het belastingreglement waarin de grondslagen zijn vastgelegd, overgegaan tot het inkohieren van het gebruik op de openbare weg voor het aanslagjaar 2021.

Het ontwerpcohier voor het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2021 – generatie 17 wordt ter vaststelling en uitvoerbaarverklaring voorgelegd voor een totaalbedrag van 2.050,68 euro. Het belastingkohier omvat 17 artikels.

Financiële aspecten

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

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

Beleidsdomein	ALGFIN	Algemene financiering
Beleidsitem	002000	Fiscale aangelegenheden
Algemene rekening	7369900	Belasting op inname openbare weg
Krediet	50.000,00	

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college stelt het belastingkohier op het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2021 - generatie 17 vast en verklaart het uitvoerbaar voor een totaalbedrag van 2.050,68 euro. Het belastingkohier omvat 17 artikels.

CULTURELE TENTOONSTELLINGEN EN MANIFESTATIES (CONCERTEN, CONFERENTIES, ENZ.)

11. Toekennen éénmalig hoger subsidiebedrag aan festival Bombelbas op 3 en 4 september 2021.

Bevoegdheid

Artikel 56 §3, 3° van het decreet lokaal bestuur.

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Mail van de organisatoren van Bombelbas d.d. 28 juni 2021 met de vraag om het subsidiebudget voor het festival te verhogen en bijkomend logistieke steun te krijgen van stad Zottegem

Verantwoording

vzw Bombelbas heeft besloten om na een jaartje afwezigheid een nieuwe editie van het Bombelbas-festival te organiseren. De 2021 editie van het folk-rock-familiefestival zal dit jaar doorgaan op 3 en 4 september '21 in Zottegem.

Omdat de coronacrisis de cultuur- en festivalsector heel hard getroffen heeft en om de hervatting van het Bombelbas festival in Zottegem mee te ondersteunen vragen de organisatoren akkoord te gaan met:

- een éénmalige hogere subsidie tussen 6.000,00 en 10.000,00 euro
- extra logistieke steun door de stad Zottegem zijnde;
 - gratis gebruik van de kerstchalets
 - transport met een vrachtwagen van de stad met chauffeur (op vrijdag 3/09 en maandag 6/09)
 - gratis gebruik van het festivalterrein
- er wordt gevraagd aan de vzw Bombelbas te concretiseren welke logistieke steun ze verwachten.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Principieel akkoord te gaan met de uitbetaling van een éénmalig hoger subsidiebedrag van 10.000,00 euro aan de vzw Bombelbas.

FEESTZALEN

12. Verhuren van de stedelijke ontmoetingscentra vanaf 13 juli 2021.

Het college beslist om alle activiteiten in de ontmoetingscentra te laten doorgaan vanaf 13 juli 2021. Onder volgende voorwaarden (horeca-regels):

- Tafels worden zo opgesteld dat de afstand van 1,5 meter tussen de tafelgezelschappen gewaarborgd is
- Max. 8 personen (kinderen onder de 12 jaar niet inbegrepen) aan tafel, behalve als iedereen tot hetzelfde huishouden behoort
- Er moet een mondmasker gedragen worden behalve wanneer u aan tafel zit
- Bijeenkomst tot ten laatste 1u
- Maaltijden en drank moeten zittend geconsumeerd worden
- Het geluidsniveau mag binnen 80 decibel niet overschrijden
- Buffetten zijn toegestaan
- Mondmasker verplicht voor personeel

Bij eetfestijnen en banketten is de traiteur verantwoordelijk voor het naleven van de maatregelen. Voor de andere activiteiten moet er een verantwoordelijke aangesteld worden (voorzitter, organisator,...).

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

13. Verkeer. Invoeren tijdelijk politiereglement op het verkeer ter gelegenheid van de festiviteit 'sluiting café Lapaige' op de Heldenlaan op 31 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 7 juli 2021 van de uitbater van café Lapaige, Heldenlaan 54, 9620 Zottegem, tot het verkrijgen van een vergunning ter gelegenheid van de festiviteit 'sluiting café Lapaige' op zaterdag 31 juli 2021.

Verantwoording

Het gunstig advies van 8 juli 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 festiviteit 'sluiting café Lapaige', Heldenlaan 54 op zaterdag 31 juli 2021 volgende tijdelijke maatregelen te nemen:

Toegang verboden in beide richtingen voor iedere bestuurder op zaterdag 31 juli 2021 om 14.00 uur tot zondag 1 augustus 2021 om 01.00 uur

Ter hoogte van kruispunt Heldenlaan/Graaf van Egmontstraat

Ter hoogte van kruispunt Heldenlaan/Neerhofstraat

Parkeerverbod op zaterdag 31 juli 2021 om 12.00 uur tot zondag 1 augustus 2021 om 02.00 uur

Heldenlaan (deel tussen Graaf van Egmontstraat en Neerhofstraat) kant par huisnummers, zowel zijstrook als middenplein volledig

Wegomleiding

Via de Graaf van Egmontstraat, Kasteelstraat en Neerhofstraat

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

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

CONFORMITEITSATTEST. CONFORMITEITSBEWIJS

14. Goedkeuren gebruik conciërgewoning + OC Strijpen als demowoning voor het project 'Gezond Thuis'.

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Deelname Intergemeentelijk samenwerking rond Wonen via SOLVA, goedgekeurd op de Gemeenteraad van 26 september 2019.

Verplicht Conformiteitsattest, Goedgekeurd op het college van 14 december 2020.

Verantwoording

Stad Zottegem heeft een samenwerking afgesloten met SOLVA voor haar Woonbeleid.

Eén van de aanvullende activiteiten in dit samenwerkingsdossier is "De gemeente informeert, adviseert en begeleid inwoners met vragen over wonen". Hieronder valt het project 'Gezond Thuis'. Gezond Thuis is een samenwerking met LOGO gezond+.

Het concept is eenvoudig. Er wordt een demowoning opgezet die ingevuld wordt met allerlei informatie omtrent kwalitatief en gezond wonen. Verschillende thema's worden daarbij uitgewerkt: isoleren en ventileren, conformiteit van de woning (woningkwaliteit), gezond binnenmilieu, etc.

In de demowoning zullen thematische rondleidingen georganiseerd worden die door een deskundige lesgever worden begeleid voor groepen uit het lokale verenigingsleven, huurders, verhuurders, etc. Er zullen ook open kijkdagen (avonden) georganiseerd worden met daarop aansluitend een infosessie (verplicht CA, Fluvius, etc).

Verder zal de conciërge woning ook nog gebruikt worden als demowoning in het kader van het invoeren van het verplicht conformiteitsattest

Deze rondleidingen met de aansluitende infosessies willen we graag organiseren in de woning Sint-Andriessteenweg 163, eigendom Stad Zottegem, met het aanpalend ontmoetingscentrum. De periode van gebruik zal lopen van 4 oktober tot en met 5 november, hierin zitten de rondleidingen, infosessies maar ook het klaarmaken en terug leegmaken van de woning. Het aanpalend ontmoetingscentrum wordt momenteel gerenoveerd, oplevering is voorzien eind september.

Zoals het College van burgemeester en schepenen gevraagd heeft kunnen de levensbedreigende gebreken op een heel korte periode opgelost worden. De twee gasttoestellen en de boiler kunnen ontkoppeld en afgesloten worden vooraleer we de demowoning in gebruik nemen. De werken kunnen door Goed Wonen binnen de week uitgevoerd worden en bedragen 387,20 euro (inclusief BTW).

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. De woning met aanpalend ontmoetingscentrum, Sint-Andriessteenweg 163, ter beschikking te stellen van 4 oktober 2021 tot en met 5 november 2021, voor het project 'Gezond Thuis'.

LEEFMILIEU (VERONTREINIGING, BESCHERMING EN VERBETERING)

15. Onderzoek naar bodemvervuiling met PFOS en PFAS.

Bevoegdheid

Decreet Lokaal Bestuur, art. 56 §3

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Brief d.d. 19 juni 2021 aan burgemeesters over onderzoek naar bodemvervuiling met PFOS en PFAS

Verantwoording

Naar aanleiding van de bodemverontreiniging rondom de site van 3M in Zwijndrecht, staat onderzoek naar PFOS (perfluorooctaansulfonzuur) en PFAS (perfluoralkylstoffen, de ruimere groep van producten) hoog op de agenda. Ook op andere plaatsen kunnen deze stoffen door het gebruik van producten, de uitstoot van fabrieken, incidenten of het blussen van branden met fluorhoudend blusschuim, in het milieu terechtgekomen zijn. Omdat er mogelijk nog andere bronnen in Vlaanderen

aanwezig zijn, start op vraag van de Vlaamse Regering een inventarisatieronde met oog op het verder verzamelen van meetgegevens en informatie.

Uit een inventarisatiestudie die OVAM heeft uitgevoerd naar het voorkomen van een bodemverontreiniging met PFAS, bleek dat de grootste kans op het aantreffen hiervan bestaat bijproductierreinen van PFAS, oefenterreinen van brandweer (door structureel gebruik van fluorhoudend blusschuim) en terreinen waar in het verleden een zware industriële brand heeft gewoed, die geblust werd met dergelijk schuim. Om de mogelijke risico's op de volksgezondheid zo snel mogelijk in kaart te brengen, wil de Vlaamse Regering ook voor andere locaties met een verhoogd risico op verontreiniging gedetailleerd laten onderzoeken of en in welke mate er PFAS werden gebruikt. Op en rond die terreinen zullen er verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd worden. Bedoeling is om daarbij voorrang te geven aan de terreinen met de grootste kans op verontreiniging.

Er werd gevraagd om voor het grondgebied Zottegem informatie te bezorgen over:

- huidige of vroegere oefenterreinen van de brandweer (met structureel gebruik of opslag van fluorhoudend blusschuim)
- huidige of vroegere brandweerkazernes (met gebruik of opslag van fluorhoudend blusschuim). Volgens de informatie van Netwerk Brandweer werden in sommige van de 165 brandweerkazernes korte kwaliteitstesten gehouden met onder andere fluorhoudend schuim. Deze kazernes willen we in beeld brengen en onderzoeken.
- terreinen waar in het verleden een zware industriële brand gewoed heeft en waar werd geblust met fluorhoudend blusschuim. Volgens informatie die we bekwamen van Netwerk Brandweer gaat het voornamelijk over bluswerken van grote oppervlaktes brandende vloeistoffen.

Deze informatie werd door de Brandweerzone Vlaamse Ardennen bezorgd. Deze informatie werd op 30 juli 2021 overgemaakt aan de OVAM. De lijsten worden ook ter kennisname voorgelegd aan het college.

Naast bovenstaande sites is er een kleinere kans op het aantreffen van verontreiniging op locaties waar PFAS gebruikt werden. Op basis van de gemeentelijke inventaris (waarin de verleende exploitatie- en milieuvergunningen staan) maakte de Vlaamse overheid een lijst op van percelen waar in de voorbije 50 jaar (sinds 1970) industriële activiteiten zijn uitgevoerd die tot een aantal specifieke rubrieken behoren waarin mogelijks gebruik werd gemaakt van fluorproducten. Het gaat bijvoorbeeld om textielbewerking (waar onze streek bekend om stond), metaalbewerking en foto-industrie.

De Vlaamse overheid vraagt om na te kijken waar er gebruik gemaakt is van fluor en in welke hoeveelheden. Binnen het beperkte tijdsbestek werd de lijst nagekeken op basis van informatie die in de milieudossiers te vinden was. Hierbij werd rekening gehouden met de instructies meegedeeld door OVAM. Het overgrote deel van de dossiers bevatten niet de technische informatie om te bevestigen in welke mate

PFAS werd gebruikt. Dit gebeurde voornamelijk door bevestiging van de VLAREBO- rubrieken die geassocieerd worden met PFAS- activiteiten.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Kennis te nemen van de aangepaste lijst met mogelijke locaties met een verhoogd risico op PFAS-verontreiniging;

Artikel 2. De aangepaste lijst vóór 12 juli over te maken aan OVAM;

Artikel 3. Kennis te nemen van de oplijsting van locaties door de brandweerzone Vlaamse Ardennen als overgemaakt aan OVAM op 30 juni 2021;

Huidige of vroegere oefenterreinen van de brandweer (met structureel gebruik of opslag van fluorhoudend blusschuim)

Kazernes	Oefenterreinen	Opmerking
Zottegem	Kazerne, Meengracht 2, 9620 Zottegem	
	Bevegemse Vijvers, Bevegemse Vijvers 1, 9620 Zottegem	Parking zwembad

Huidige of vroegere brandweerkazernes (met gebruik of opslag van fluorhoudend blusschuim).

Naam Post	Straat	Huisnummer	Postcode	Gemeente	Nog in gebruik	Gebruikt tot
Zottegem	Laurent Demetsstraat	57	9620	Zottegem		2012

	Zottegem		
Autopompen	2	2	ST
B schuim Tank liters	400	400	LI
	Zottegem		
Tankwagen	1	1	ST
B schuim tank liters	1000	1000	LI

	Zottegem		
SCHUIMVOORRAAD kazernes			
B SCHUIM	1000	1000	

Terreinen waar in het verleden een zware industriële brand gewoed heeft en waar werd geblust met fluorhoudend blusschuim.

Kazernes	Locatie zware industriële brand	Adres
Zottegem	Geen weet van grootschalig inzet	

KADASTER_ID	GEMEENTE	GROND_STRAAT	GRON	RUBRIEK	PRODUCENTEN	OMSCHRIJVING_SPEC_ACTIVITEIT	Beve	Opmerking
41017C0081/00R000	Zottegem	Smissenhoek		29.5.5.2*b	galvanische industrie	Mist surpressant (vernevelen, chroomba	ja	Op basis van plannen en satellietbeelden is er op dit perceel mogelijks geen activiteit geweest
41017C0081/00T000	Zottegem	Smissenhoek		29.5.5.2*b	galvanische industrie	Mist surpressant (vernevelen, chroomba	ja	Op basis van plannen en satellietbeelden is er op dit perceel mogelijks geen activiteit geweest
41017C0081/00Y000	Zottegem	Smissenhoek	124	29.5.5.2*b	galvanische industrie	Mist surpressant (vernevelen, chroomba	ja	
41023A0450/00A002	Zottegem	Pardassenhoek	26	29.5.5.3*	galvanische industrie	Mist surpressant (vernevelen, chroomba	ja	Geen milieuvergunning terug te vinden
41023A0608/00K000	Zottegem	Industrielaan	11	29.5.5.2*a	galvanische industrie	Mist surpressant (vernevelen, chroomba	ja	
41023A0647/00F000	Zottegem	Industrielaan	17/19	29.5.5.2*a	galvanische industrie	Mist surpressant (vernevelen, chroomba	ja	
41035A0493/00_000	Zottegem	Oude Heirbaan	69	41.4.1*b	textielbehandeling	Behandelen textiel, leer, waterafstotend	ja	
41068B0382/00K000	Zottegem	Wurmendries	106	29.5.5.2*b	galvanische industrie	Mist surpressant (vernevelen, chroomba	ja	Geen milieuvergunning terug te vinden
41081A0197/00S003	Zottegem	Meersstraat		29.5.5.2*b	galvanische industrie	Mist surpressant (vernevelen, chroomba	ja	Geen milieuvergunning terug te vinden
41081A0197/00T003	Zottegem	Meersstraat	4	29.5.5.2*b	galvanische industrie	Mist surpressant (vernevelen, chroomba	ja	Geen milieuvergunning terug te vinden
41081A0197/00V003	Zottegem	Meersstraat	6	29.5.5.2*b	galvanische industrie	Mist surpressant (vernevelen, chroomba	ja	Geen milieuvergunning terug te vinden
41081A0197/00W003	Zottegem	Meersstraat	8	29.5.5.2*b	galvanische industrie	Mist surpressant (vernevelen, chroomba	ja	Geen milieuvergunning terug te vinden
41081A0251/00D000	Zottegem	Hoogstraat 63/ 75		41.4.2*a	textielbehandeling	Behandelen textiel, leer, waterafstotend	ja	Chloorhoudende oplosmiddelen
41081A0600/00L000	Zottegem	Grensstraat	34	41.4.1*a	textielbehandeling	Behandelen textiel, leer, waterafstotend	ja	Op basis van beschrijvend bodemonderzoek d.d. 26 mei 2020 is een bodemsanering nodig
41081A0600/00L000	Zottegem	Grensstraat	34	41.4.2*b	textielbehandeling	Behandelen textiel, leer, waterafstotend	ja	Op basis van beschrijvend bodemonderzoek d.d. 26 mei 2020 is een bodemsanering nodig
41081A0616/00L000	Zottegem	Grensstraat	34 +	41.4.2	textielbehandeling	Behandelen textiel, leer, waterafstotend	ja	Op basis van beschrijvend bodemonderzoek d.d. 26 mei 2020 is een bodemsanering nodig
41081A0616/00L000	Zottegem	Grensstraat	34 +	41.4.2*b	textielbehandeling	Behandelen textiel, leer, waterafstotend	ja	Op basis van beschrijvend bodemonderzoek d.d. 26 mei 2020 is een bodemsanering nodig
41081A0665/00A027	Zottegem	Welzijnstraat	43	41.4.2	textielbehandeling	Behandelen textiel, leer, waterafstotend	ja	
41081A0669/00T005	Zottegem	Musselystraat	3	29.5.5.2*b	galvanische industrie	Mist surpressant (vernevelen, chroomba	ja	
41081A0696/00K003	Zottegem	Broeder Mareslaan		29.5.5.2	galvanische industrie	Mist surpressant (vernevelen, chroomba	nee	Rubriek 29.5.2.2. aangevraagd en vergund Rubriek 29.5.5. is niet van toepassing
41081A0722/00H000	Zottegem	Kazernestraat	46	41.4.1*a	textielbehandeling	Behandelen textiel, leer, waterafstotend	ja	Reinigen van kleren dmv chloorhoudende oplosmiddelen
41081A0722/00H000	Zottegem	Kazernestraat	46	41.4.2	textielbehandeling	Behandelen textiel, leer, waterafstotend	ja	Reinigen van kleren dmv chloorhoudende oplosmiddelen
41081A0732/00Y002	Zottegem	Van Aelbrouckstraat	12	41.4.1*b	textielbehandeling	Behandelen textiel, leer, waterafstotend	nee	Droogkuis
41081A0732/00Y002	Zottegem	Van Aelbrouckstraat	12	41.4.2	textielbehandeling	Behandelen textiel, leer, waterafstotend	nee	Rubriek niet van toepassing
41081A0959/00B000	Zottegem	Broeder Mareslaan		29.5.5.2	galvanische industrie	Mist surpressant (vernevelen, chroomba	nee	Rubriek 29.5.2.2. aangevraagd en vergund Rubriek 29.5.5. is niet van toepassing
41081A0959/00C000	Zottegem	Broeder Mareslaan	89	29.5.5.2	galvanische industrie	Mist surpressant (vernevelen, chroomba	nee	Rubriek 29.5.2.2. aangevraagd en vergund Rubriek 29.5.5. is niet van toepassing

16. Toestemming voor het aanleggen van een geveltuin.

Bevoegdheid

Artikel 56 §3 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Stedelijk reglement van 21 maart 2016 betreffende de aanleg van geveltuintjes.

Aanvraag d.d. 6 juli 2021 van [REDACTED].

Verantwoording

[REDACTED], inwoner van de Zuidstraat 3, Zottegem vraagt een geveltuintje aan. Hierbij worden volgende planten aangeplant: Wisteria en geranium. Gelet op het reglement, goedgekeurd op 21 maart 2016, wordt aan alle voorwaarden voldaan.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Toestemming te verlenen aan [REDACTED], voor het aanleggen van een geveltuintje zoals omschreven in het stedelijk reglement.

Artikel 2. Toestemming te verlenen voor het aanplanten van volgende planten: Wisteria en geranium

GELUIDSHINDER

17. Afwijking van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 met betrekking tot de geluidsnormen van muziek in openbare en private inrichtingen. Borry's Penaltycup 2021 op zaterdag 31 juli 2021.

Bevoegdheid

Artikel 56§1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

De aanvraag van 26 juni 2021 van [REDACTED], tot het verkrijgen van een vergunning voor het organiseren van de Borry's Penaltycup 2021 op zaterdag 31 juli 2021.

De Covid Event Scan 2021.

Verantwoording

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

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

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

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

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

Het gevraagde maximale geluidsniveau is immers aanvaardbaar op die specifieke locatie, rekening houdend met de maatregelen (bv. permanente geluidsmeting en affichering geluidsniveau, gebruik geluidsbegrenzer, gratis ter beschikking stellen van oordoppen, vooraf informeren van de buurtbewoners, opgave van een telefoonnummer voor melding van gebeurlijke klachten, ...) die door de organisator zullen getroffen worden of die hem hierna zullen opgelegd worden.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. [REDACTED], voor Borry's Penaltycup 2021, afwijking te verlenen op de geluidsvoorwaarden inzake een afwijking op het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 ter gelegenheid van de Borry's Penaltycup 2021 op de privéterreinen van café De Zoeten Inval, Vijverstraat 26, 9620 Zottegem:

op zaterdag 31 juli 2021 van 08.00 uur tot 22.00 uur

onder volgende voorwaarden:

- toegestane geluidsnormering: $L_{aeq} 15 \text{ min} \leq 95 \text{ dB(A)}$ – $L_{ceq} 5 \text{ min} \leq 107 \text{ dB(C)}$

De organisator/verantwoordelijke is verplicht om:

- het geluidsvolume gedurende ganse activiteit te meten $L_{aeq} 15 \text{ min}$ in "slow" module
- gebruik sonometer minstens klasse 2 of geluidsbegrenzer
- meting geluid op een "representatieve" plaats in de publieksruimte, vooraf aangeduid door een professionele geluidstechnicus
- geluidsvolume permanent zichtbaar, minstens voor persoon/geluidstechnicus die volume bedient
- een geluidsbegrenzer is toegestaan waarbij het geluidsniveau permanent zichtbaar is
- buurtbewoners dienen vooraf van de activiteit en uren op de hoogte gebracht te worden en ontvangen daarbij een telefoonnummer waarop ze klachten over mogelijke geluidsoverlast kunnen uiten.

De in dit besluit opgelegde (geluids)voorwaarden moeten voorafgaandelijk aan de activiteit ter kennis gebracht worden van de verantwoordelijke van de organisatie respectievelijk de operator van de geluidinstallatie.

De aanvrager is steeds (mede)verantwoordelijk voor het naleven van de van toepassing zijnde regelgeving en/of opgelegde (geluids)voorwaarden alsook voor de gevolgen ingeval van niet naleving van die regelgeving en/of opgelegde (geluids)voorwaarden.

Het toezicht en de controle kan gebeuren door de bevoegde toezichthoudende ambtenaren die beschikken over een geldig bekwaamheidsbewijs.

De bevoegde ambtenaar mag de muziekinstallatie en volumeregeling tijdens het evenement te allen tijde controleren.

Bij de controle van de muziekinstallatie moet iedereen zijn volledige medewerking verlenen en alle nuttige inlichtingen verschaffen zodat de controle in de beste orde kan verlopen.

Artikel 2. Wanneer wordt vastgesteld dat muziek wordt gespeeld of geluidsversterkende apparatuur die wordt gebruikt in een openbare inrichting of op de openbare weg of op het openbaar domein op een voor de omgeving storende wijze en / of in overtreding met de bijzondere voorwaarden door het College opgelegd, kan de Burgemeester, ambtshalve of op voorstel van de politie of de toezichthouder:

- De stopzetting bevelen van het spelen van muziek of het gebruik van geluidsversterkende apparatuur of van het evenement, teneinde de openbare orde en rust te herstellen;
- De bestuurlijke inbeslagname van de geluidsinstallatie eisen;
- De openbare inrichting doen ontruimen;
- De veroorzakers van de hinder van de plaats laten verwijderen.

Artikel 3. De Burgemeester of een in zijn plaats optredende officier van bestuurlijke politie of de bevoegde toezichthouder, kan hetzij de afgeleverde afwijking tot het maken van geluid op of langs de openbare weg en openbare plaatsen onmiddellijk intrekken, hetzij verbod opleggen tot het maken van geluid in een gesloten plaats of in open lucht, onder meer :

- Bij het niet in bezit zijn van de vereiste vergunning of afwijking;
- Bij niet-naleving van de wettelijke voorschriften betreffende de bestrijding van geluidshinder of desgevallend van de voorwaarden in de gegeven afwijking;
- Bij heterdaad vaststelling van het ernstig verstoren van de openbare rust;
- Bij overschrijding van het maximaal toegelaten geluidsdrukniveau;
- Bij de vaststelling dat de afstelling van de geluidsinstallatie werd geweigerd of de verzegeling werd verbroken.

Artikel 4. 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 5. Afschrift van dit collegebesluit toe te sturen aan de organisator en de lokale politie.

18. Afwijking van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 met betrekking tot de geluidsnormen van muziek in openbare en private inrichtingen.
Kermis Erwetegem op 27, 28 en 29 augustus 2021- Praet Eet & Muziek Café Barry's..

Bevoegdheid

Artikel 56§1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

De aanvraag van [REDACTED], Praet Eet & Muziek Café Barry's), voor kermis Erwetegem, tot het verkrijgen van een vergunning voor het organiseren van optredens op vrijdag 27, zaterdag 28 en zondag 29 augustus 2021.

Verantwoording

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

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

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

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

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

Het gevraagde maximale geluidsniveau is immers aanvaardbaar op die specifieke locatie, rekening houdend met de maatregelen (bv. permanente geluidsmeting en affichering geluidsniveau, gebruik geluidsbegrenzer, gratis ter beschikking stellen van oordoppen, vooraf informeren van de buurtbewoners, opgave van een telefoonnummer voor melding van gebeurlijke klachten, ...) die door de organisator zullen getroffen worden of die hem hierna zullen opgelegd worden.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. [REDACTED], uitbater va Praet Eet & Muziekcafé Barry's, afwijking te verlenen op de geluidsvoorwaarden inzake een afwijking op het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 ter gelegenheid van kermis Erwetegem op :

vrijdag 27 augustus 2021 van 21.00 uur tot zaterdag 28 augustus 2021 01.00 uur

Zaterdag 28 augustus 2021 van 21.00 uur tot zondag 29 augustus 2021 03.00 uur.

Als de huidige federale maatregelen een vroeger einduur eisen, dient de aanvrager zich daar aan te houden.

Zondag 29 augustus 2021 van 11.00 uur tot 22.00 uur.

onder volgende voorwaarden:

- toegestane geluidsnormering: $L_{aeq} 15 \text{ min} \leq 95 \text{ dB(A)}$ – $L_{ceq} 5 \text{ min} \leq 107 \text{ dB(C)}$

De organisator/verantwoordelijke is verplicht om:

- het geluidsvolume gedurende ganse activiteit te meten $L_{aeq} 15 \text{ min}$ in “slow” module
- gebruik sonometer minstens klasse 2 of geluidsbegrenzer
- meting geluid op een “representatieve” plaats in de publieksruimte, vooraf aangeduid door een professionele geluidstechnicus
- geluidsvolume permanent zichtbaar, minstens voor persoon/geluidstechnicus die volume bedient
- een geluidsbegrenzer is toegestaan waarbij het geluidsniveau permanent zichtbaar is
- buurtbewoners dienen vooraf van de activiteit en uren op de hoogte gebracht te worden en ontvangen daarbij een telefoonnummer waarop ze klachten over mogelijke geluidsoverlast kunnen uiten.

De in dit besluit opgelegde (geluids)voorwaarden moeten voorafgaandelijk aan de activiteit ter kennis gebracht worden van de verantwoordelijke van de organisatie respectievelijk de operator van de geluidinstallatie.

De aanvrager is steeds (mede)verantwoordelijk voor het naleven van de van toepassing zijnde regelgeving en/of opgelegde (geluids)voorwaarden alsook voor de gevolgen ingeval van niet naleving van die regelgeving en/of opgelegde (geluids)voorwaarden.

Het toezicht en de controle kan gebeuren door de bevoegde toezichthoudende ambtenaren die beschikken over een geldig bekwaamheidsbewijs.

De bevoegde ambtenaar mag de muziekinstallatie en volumeregeling tijdens het evenement te allen tijde controleren.

Bij de controle van de muziekinstallatie moet iedereen zijn volledige medewerking verlenen en alle nuttige inlichtingen verschaffen zodat de controle in de beste orde kan verlopen.

Artikel 2. Wanneer wordt vastgesteld dat muziek wordt gespeeld of geluidsversterkende apparatuur die wordt gebruikt in een openbare inrichting of op de openbare weg of op het openbaar domein op een voor de omgeving storende wijze en / of in overtreding met de bijzondere voorwaarden door het College opgelegd, kan de Burgemeester, ambtshalve of op voorstel van de politie of de toezichthouder:

- De stopzetting bevelen van het spelen van muziek of het gebruik van geluidsversterkende apparatuur of van het evenement, teneinde de openbare orde en rust te herstellen;
- De bestuurlijke inbeslagname van de geluidsinstallatie eisen;

- De openbare inrichting doen ontruimen;
- De veroorzakers van de hinder van de plaats laten verwijderen.

Artikel 3. De Burgemeester of een in zijn plaats optredende officier van bestuurlijke politie of de bevoegde toezichthouder, kan hetzij de afgeleverde afwijking tot het maken van geluid op of langs de openbare weg en openbare plaatsen onmiddellijk intrekken, hetzij verbod opleggen tot het maken van geluid in een gesloten plaats of in open lucht, onder meer :

- Bij het niet in bezit zijn van de vereiste vergunning of afwijking;
- Bij niet-naleving van de wettelijke voorschriften betreffende de bestrijding van geluidshinder of desgevallend van de voorwaarden in de gegeven afwijking;
- Bij heterdaad vaststelling van het ernstig verstoren van de openbare rust;
- Bij overschrijding van het maximaal toegelaten geluidsdrukkniveau;
- Bij de vaststelling dat de afstelling van de geluidsinstallatie werd geweigerd of de verzegeling werd verbroken.

Artikel 4. Afschrift van dit collegebesluit toe te sturen aan [REDACTED] en de lokale politie.

19. Afwijking van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 met betrekking tot de geluidsnormen van muziek in openbare en private inrichtingen. Penaltycup MVC Steven David op zaterdag 24 juli 2021.

Bevoegdheid

Artikel 56§1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

De aanvraag van [REDACTED], voor MVC Steven David, tot het verkrijgen van een vergunning voor het organiseren van Penaltycup MVC Steven David op zaterdag 24 juli 2021..

Verantwoording

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

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

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

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

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

Het gevraagde maximale geluidsniveau is immers aanvaardbaar op die specifieke locatie, rekening houdend met de maatregelen (bv. permanente geluidsmeting en affichering geluidsniveau, gebruik geluidsbegrenzer, gratis ter beschikking stellen van oordoppen, vooraf informeren van de buurtbewoners, opgave van een telefoonnummer voor melding van gebeurlijke klachten, ...) die door de organisator zullen getroffen worden of die hem hierna zullen opgelegd worden.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. [REDACTED], voor MVC Steven David, afwijking te verlenen op de geluidsvoorwaarden inzake een afwijking op het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 ter gelegenheid van de Penaltycup MVC Steven David op :

zaterdag 24 juli 2021 van 08.00 uur tot 23.00 uur, onder volgende voorwaarden:

- toegestane geluidsnormering: $L_{aeq} 15 \text{ min} \leq 95 \text{ dB(A)}$ – $L_{ceq} 5 \text{ min} \leq 107 \text{ dB(C)}$

De organisator/verantwoordelijke is verplicht om:

- het geluidsvolume gedurende ganse activiteit te meten $L_{aeq} 15 \text{ min}$ in “slow” module
- gebruik sonometer minstens klasse 2 of geluidsbegrenzer
- meting geluid op een “representatieve” plaats in de publieksruimte, vooraf aangeduid door een professionele geluidstechnicus
- geluidsvolume permanent zichtbaar, minstens voor persoon/geluidstechnicus die volume bedient
- een geluidsbegrenzer is toegestaan waarbij het geluidsniveau permanent zichtbaar is
- buurtbewoners dienen vooraf van de activiteit en uren op de hoogte gebracht te worden en ontvangen daarbij een telefoonnummer waarop ze klachten over mogelijke geluidsoverlast kunnen uiten.

De in dit besluit opgelegde (geluids)voorwaarden moeten voorafgaandelijk aan de activiteit ter kennis gebracht worden van de verantwoordelijke van de organisatie respectievelijk de operator van de geluidinstallatie.

De aanvrager is steeds (mede)verantwoordelijk voor het naleven van de van toepassing zijnde regelgeving en/of opgelegde (geluids)voorwaarden alsook voor de gevolgen ingeval van niet naleving van die regelgeving en/of opgelegde (geluids)voorwaarden.

Het toezicht en de controle kan gebeuren door de bevoegde toezichthoudende ambtenaren die beschikken over een geldig bekwaamheidsbewijs.

De bevoegde ambtenaar mag de muziekinstallatie en volumeregeling tijdens het evenement te allen tijde controleren.

Bij de controle van de muziekinstallatie moet iedereen zijn volledige medewerking verlenen en alle nuttige inlichtingen verschaffen zodat de controle in de beste orde kan verlopen.

Artikel 2. Wanneer wordt vastgesteld dat muziek wordt gespeeld of geluidsversterkende apparatuur die wordt gebruikt in een openbare inrichting of op de openbare weg of op het openbaar domein op een voor de omgeving storende wijze en / of in overtreding met de bijzondere voorwaarden door het College opgelegd, kan de Burgemeester, ambtshalve of op voorstel van de politie of de toezichthouder:

- De stopzetting bevelen van het spelen van muziek of het gebruik van geluidsversterkende apparatuur of van het evenement, teneinde de openbare orde en rust te herstellen;
- De bestuurlijke inbeslagname van de geluidsinstallatie eisen;
- De openbare inrichting doen ontruimen;
- De veroorzakers van de hinder van de plaats laten verwijderen.

Artikel 3. De Burgemeester of een in zijn plaats optredende officier van bestuurlijke politie of de bevoegde toezichthouder, kan hetzij de afgeleverde afwijking tot het maken van geluid op of langs de openbare weg en openbare plaatsen onmiddellijk intrekken, hetzij verbod opleggen tot het maken van geluid in een gesloten plaats of in open lucht, onder meer :

- Bij het niet in bezit zijn van de vereiste vergunning of afwijking;
- Bij niet-naleving van de wettelijke voorschriften betreffende de bestrijding van geluidshinder of desgevallend van de voorwaarden in de gegeven afwijking;
- Bij heterdaad vaststelling van het ernstig verstoren van de openbare rust;
- Bij overschrijding van het maximaal toegelaten geluidsdrukniveau;
- Bij de vaststelling dat de afstelling van de geluidsinstallatie werd geweigerd of de verzegeling werd verbroken.

Artikel 4. Afschrift van dit collegebesluit toe te sturen aan [REDACTED] en de lokale politie.

CULTURELE EN JEUGDVERENIGINGEN (CHIRO - KSA, ENZ.)

20. Chiro Strijpen. Kampvervoer.

Het College verleent toestemming om het materieel van de Chiro Strijpen, p.a. [REDACTED], te vervoeren naar en van het kamp in Voeren (heen: zaterdag 31 juli 2021, terug: dinsdag 10 augustus 2021 – vergoeding 161 euro). Ook wordt toestemming verleend voor het afhalen en terugbrengen van het materieel in Nossegem op woensdag 28 juli en donderdag 12 augustus 2021 (vergoeding: 69 euro).

SPORT EN SPEL

21. Flandrientocht. Doortocht VTT-tocht op zondag 8 augustus 2021.

Het College verleent WTC Ter Linde, Flandrienveldtoertocht, toestemming voor het organiseren van een doortocht van een veldtoertocht op zondag 8 augustus 2021.

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

De organisatoren dienen in het kader van het milieu de nodige maatregelen te nemen om het afval tot een minimum te beperken.

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.

22. WTC Hiftespurters - Gentse Gordel. Doortocht wielertoeristen op 4 en 5 september 2021.

Het College verleent WTC HIJFTESPURTERS LOCHRISTI - Gentse Gordel 2021, toestemming voor het organiseren van een doortocht van een recreatieve wielertocht op zaterdag 4 en zondag 5 september 2021.

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

De organisatoren dienen in het kader van het milieu de nodige maatregelen te nemen om het afval tot een minimum te beperken.

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.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

23. Kennisname voorontwerp bouwproject - [REDACTED].

Bevoegdheid

Artikel 56 §3 ° van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

De wet van 29 juni 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

Grafisch plan tot opheffing rooilijn.

Verantwoording

De stad Zottegem mocht kennis nemen van het project voorgesteld door [REDACTED] voor de verwezenlijking van een aantal meergezinswoningen en de renovatie tot meergezinswoning van een voormalige doktersvilla.

De site is gelegen langs de Meerlaan te Zottegem, ter hoogte van huisnummer 21. In de nabije omgeving van het project vinden we ééngezinswoningen, meergezinswoningen, handelsruimtes met daarboven één- of meergezinswoningen en een school terug. De woning aan de rechterzijde (Meerlaan 21) is een open bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen met een zadeldak. Op het rechterperceel staan meerdere meergezinswoningen.

Het projectgebied zelf is volgens het gewestplan gelegen binnen de bestemming woongebied, en grenst aan een gebied bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bestemt de woongebieden als volgt:

“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”

Echter dient in het kader van een vergunningverlening aandacht geschonken te worden aan de goede ruimtelijke ordening, zoals gedefinieerd door artikel 4.3.21, §2, 1° VCRO:

“De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;”

Binnen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zal ook o.a. rekening dienen gehouden te worden met de functionele inpasbaarheid en cultuurhistorische aspecten.

In dit kader lijkt het bij een eerste nazicht noodzakelijk dat de bestaande villa, gelegen aan de Meerlaan 21, behouden blijft.

Deze plannen, zoals gevoegd in bijlage, werden uitvoerig besproken door het college van burgemeester en schepenen. .

Het college van burgemeester en schepenen mocht kennis nemen van het voornemen van de projectontwikkelaar om de villa te behouden, niettegenstaande de verkregen sloopvergunning.

Echter voor de beoordeling van het project zal de gewone vergunningsprocedure doorlopen dienen te worden (inclusief openbaar onderzoek en adviezen), zodoende het college van burgemeester en schepenen niet gerechtigd is om voorafgaand aan deze procedure standpunt in te nemen.

In dit kader mocht de stad Zottegem kennis nemen van de plannen voor het gebied rond de villa gelegen langs de Meerlaan 21. Deze plannen werden ook uitvoerig besproken door het college van burgemeester en schepenen.

Verder neemt het college kennis van het voornemen van de projectontwikkelaar dat de villa gelegen te Meerlaan 21 behouden blijft, niettegenstaande de reeds verkregen sloopvergunning.

Het college van burgemeester en schepenen neemt geen standpunt in in het kader van de toekomstige gewone vergunningsprocedure.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Neemt kennis van de plannen aangevoerd door ■■■■■ betreffende het projectgebied gelegen langs de Meerlaan (21). Deze plannen werden uitvoerig besproken.

Artikel 2. Neemt kennis van het voornemen van de projectontwikkelaar om de villa gelegen te Meerlaan 21 te behouden, niettegenstaande de reeds verkregen sloopvergunning.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

24. Intrekking omgevingsvergunning dd. 28/06/21 ■■■■■.

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_2020160735

Verantwoording

Het betrokken project voor oprichting van een gebouwencomplex i.f.v. een boomkwekerij aan de Provinciebaan (omgeving Hof van Nassau) bestaat uit 2 fases, waarvoor 2 aparte omgevingsvergunningsaanvragen ingediend werden.

Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) is in beroep gegaan tegen de omgevingsvergunning voor **fase 1**, o.w.v. bezwaren tegen de manier van ontsluiting op de voorliggende gewestweg (Provinciebaan). Tijdens deze beroepsprocedure werd evenwel een onderling akkoord bekomen over een aangepaste wijze van ontsluiting.

In de ingediende (en inmiddels op 28/06/2021 door het CBS reeds goedgekeurde) plannen voor **fase 2** was echter nog de oorspronkelijke wijze van ontsluiting opgenomen. Om te vermijden dat ook hierover een beroepsprocedure moet doorlopen worden, waarbij de plannen van fase 2 dan in beroep in overeenstemming gebracht worden met de (in beroep over fase 1) gewijzigde ontsluiting, en aangezien de uiterste beslissingsdatum over fase 2 pas op 16/07/2021 ligt (en dus nog niet verstreken is), is het administratief en procedureel eenvoudiger en sneller om de aanvrager toe te laten de aanvraag voor fase 2 nog in eerste aanleg te wijzigen, waardoor automatisch een termijnverlenging zal intreden. Er kan vervolgens opnieuw advies gevraagd worden aan AWV, waarna het CBS de aangepaste versie van de plannen nog in eerste aanleg kan goedkeuren.

Dit scenario vereist evenwel de intrekking van de oorspronkelijke vergunning d.d. 28/06/2021.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. De omgevingsvergunning (ref. OMV_2020160735) verleend aan [REDACTED] op 28/06/2021 voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met noodzakelijke verhardingen in functie van een boomkwekerij, op een terrein gelegen te Zottegem, Provinciebaan, 9^e afd., sie. B, nrs. 1120 M7 en N7, in te trekken.

BEROEPEN

25. 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: 2021/36/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021013048.

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: 2021/36/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021013048.

OMV-Nummer: OMV_2021013048.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 26-01-2021, werd ontvangen op 29-06-2021.

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

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

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

Het betreft verbouwen van een meergezinswoning.

Het verslag van de omgevingsambtenaar bij beroepschrift 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 van een meergezinswoning.

26. 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: 2020/423/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020177231.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- b) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- c) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- d) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluviu.
- e) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/423/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020177231.

OMV-Nummer: OMV_2020177231.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 24-12-2020, werd ontvangen op 05-07-2021.

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

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

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

Het verslag van de omgevingsambtenaar bij beroepschrift luidt als volgt:

We verwijzen naar ons (voorwaardelijk gunstig) advies in 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 voorwaardelijk gunstig advies af aan [REDACTED], voor het slopen van een bestaande ééngezinswoning.

27. 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: 2020/373/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020164751.

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: 2020/373/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020164751.

OMV-Nummer: OMV_2020164751.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 04-12-2020, werd ontvangen op 18-06-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 05-01-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Bruinendries 6-8, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)	Sie B	nr(s)0613	C
ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)	Sie B	nr(s)0613	D

Het betreft bouwen van een meergezinswoning: 4 appartementen + 5 garages.

Het verslag van de omgevingsambtenaar bij beroepschrift luidt als volgt:

We blijven bij ons ongunstig advies uit eerste aanleg maar wensen daar nog volgende zaken aan toe te voegen:

Wat betreft de zwemvijver waren we er in eerste aanleg verkeerdelijk van uit gegaan dat dit een gemeenschappelijk toegankelijke zwemvijver voor alle bewoners was maar blijkt dit enkel in functie van het gelijkvloerse appartement te staan. Desondanks zou dit, zoals in eerste aanleg reeds beargumenteerd, nog steeds tot een te grote terreinbezetting (en verharding) leiden en zou dit bovendien ingeplant worden op een plaats waar volgens de verkavelingsvoorschriften een aantal bestaande bomen dienden behouden te blijven. Deze bomen blijken inmiddels gekapt te zijn (in strijd met dit voorschrift). Er kan ook om die reden niet toegestaan worden dat op die plaats een zwemvijver ingeplant wordt.

Er dient tevens op gewezen te worden dat inmiddels voor het project een quasi identieke nieuwe aanvraag ingediend werd (OMV_2021085912), evenwel met weglating van de zwemvijver.

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 bouwen van een meergezinswoning: 4 appartementen + 5 garages.

VERGUNNINGSPLICHT (P.M.)

28. Weigering omgevingsvergunning – VK [REDACTED]

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/34/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021010772.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/34/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021010772.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 21-01-2021, werd ontvangen op 25-01-2021.

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

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

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie A	nr(s)0293	C	
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie A	nr(s)0294	C	
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie A	nr(s)0293		2

Het betreft verkavelen van 2 loten.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het verkavelen van een goed, waarbij twee loten voor HOB (eengezinswoningen) worden gecreëerd. De bestaande woning op lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten, evenals een klein stuk grond vóór de woning, dat als lot 4 zal worden afgestaan aan de Stad om te worden gevoegd bij het openbaar domein.

Het goed is gelegen op de hoek Hoevestraat-Erwetegemstraat; de omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, type open en halfopen bebouwing, met overwegend 2 bouwlagen onder hellend dak. Het goed maakt deel uit van een woonlint langs een gewestweg, aan de rand van de dorpskern van Erwetegem.

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

Externe adviezen:

- De Afd. Wegen en Verkeer – District Oudenaarde bracht op 20/04/21 ongunstig advies uit; de bouwlijn dient op 8 m i.p.v. op 5 m achter de rooilijn genomen te worden.
- Nutsmaatschappijen:
 - Intergem (fluvijs) d.d. 08/04/21; forfaitaire tussenkomst elektriciteit;
 - Farys d.d. 11/06/21; drinkwaterleiding aanwezig; gemengd rioolstelsel in centraal gebied; Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. De aansluiting van alle loten binnen deze aanvraag op het bestaand rioleringsstelsel van de Erwetegemstraat dienen tijdig en in 1x te worden aangevraagd bij FARYS DOOR DE VERKAVELAAR. Het wegherstel van deze aansluitingen dient ook in 1x te gebeuren tlv de verkavelaar. De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.
 - Telenet d.d. 03/05/21; netuitbreiding nodig
 - Proximus d.d. 23/04/21; geen netuitbreiding voorzien

Historiek:

Op het goed werd reeds eerder een verkavelingsvergunning goedgekeurd, op 17/05/1993 (ref. 41081/1193/1), voor 1 lot voor een vrijstaande woning + 1 vrijstaande woning ter vervanging van de bestaande woning. Deze verkaveling is vervallen wegens niet-tijdige vervreemding der loten.

Openbaar onderzoek:

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

Er werd ons wel mondeling meegedeeld door een omwonende dat er best de nodige aandacht besteed wordt aan de aanwezigheid van verschillende bestaande (grond-)waterputten op het terrein.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel voorziet 2 loten voor HOB, van resp. ca. 283 en 346 m² en met een voorbouwlijn op min. 5 m achter de rooilijn Erwetegemstraat. Er wordt een bouwdiepte van max. 9 m voorzien. De achterste perceelsgrens verloopt schuin; ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens tussen lot 1 en 2 resulteert dit in een achtertuintrook van ca. 11 m diep.

Rekening houdend met het advies van AWV zou deze bouwlijn echter op 8 m (i.p.v. 5) moeten worden genomen, waardoor bij behoud van de voorziene bouwdiepte de achtertuintrook navenant 3 m minder diep zou worden, m.a.w. ca. 8 m (i.p.v. 11). Ter hoogte van lot 1 betekent dit max. 8 m; verder naar links toe vermindert de diepte nog met ca. 4 m; dit zou m.a.w. op lot 1 tot een te ondiepe en te kleine achtertuintrook leiden, in verhouding tot de omgeving en de gangbare stedenbouwkundige normen. Ook op lot 2 zou dit, weliswaar in mindere mate, het geval zijn. Deze omgeving wordt momenteel beschouwd als een gebied dat geen deel uitmaakt van de eigenlijke dorpskern van Erwetegem, noch van de stadskern of stadsrand van Zottegem, maar als een woonlint waarin verdere verdichting beperkt dient te worden. Het gewenste woontype in dergelijke omgeving is open (vrijstaande) bebouwing. Waar uitzonderlijk toch nog halfopen bebouwing aangewezen zou zijn, is het wenselijk daarbij bouwvrije zijstroken van min. 4 m te hanteren; dit zou

hier echter resulteren in een geringere bouwbreedte (8 m i.p.v. 9 m), waardoor de max. bebouwbare oppervlakte, rekening houdend met de reeds relatief beperkte bouwdiepte (9 m), zou leiden tot een bruto bebouwbare oppervlakte van slechts ca. 72 m² per woning. Dit wordt in verhouding tot de omgeving en de gangbare stedenbouwkundige normen als te gering beschouwd.

Door uitsluiting van het lot 3 met de bestaande woning, wordt in tegenstelling tot de oorspronkelijke verkaveling uit 1993, geen zicht meer geboden op de toekomstige bebouwingsmogelijkheden op lot 3. Rekening houdend met de voorbouwlijn van de bestaande woningen in de Hoevestraat (op ca. 5 m achter de weggrens/rooilijn Hoevestraat, is het zeer de vraag of bij een eventuele herbouw van de bestaande woning nog een voldoende ruime achtertuinstrook gerespecteerd kan worden. Gelet op het feit dat de Erwetegemstraat een gewestweg is en de Hoevestraat een (daaraan ondergeschikte) gemeenteweg, zal de toegang tot deze woning dienen genomen te worden langs de Hoevestraat. Een relatief groot deel van lot 3 zal m.a.w. door zijn karakter van hoekperceel, ingenomen worden door voortuinstroken, zowel kant Hoevestraat als kant Erwetegemstraat. Dit beperkt de toekomstige bouw mogelijkheden.

Bovenstaande vaststellingen en bedenkingen nopen tot de conclusie dat huidig ontwerp niet voor vergunning in aanmerking komt. Een aangepast ontwerp waarbij lot 1 en 2 samengevoegd worden in functie van één vrijstaande woning en waarbij een voldoende ruim lot voorzien wordt om toe te laten dat de bestaande woning op lot 3 kan worden herbouwd, m.a.w. een ontwerp waarbij ook de toekomstige perceelsgrens tussen lot 3 en lot 2 herbekeken wordt, zodat het ontwerp gelijkaardig wordt aan dat van de oorspronkelijke verkaveling uit 1993, kan ons inziens wel voor vergunning in aanmerking komen.

Daarbij dient ook rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van waterputten op het terrein; mogelijks gaat het hierbij om uitgemetste bronnen (getuige de nabijgelegen 'Bronstraat'); de mogelijke invloed van toekomstige bebouwing op het grondwater dient terdege onderzocht te worden. Er dient ook aangegeven te worden hoe men dit wenst op te vangen. Dit aspect is in de huidige aanvraag onderbelicht gebleven.

Op het verkavelingsplan van 1993 staat ook het tracé van Buurtweg nr. 19 met een breedte van 3 m vermeld; dit wordt in huidige aanvraag niet meer vermeld; het is daardoor onduidelijk of dit deel van de betrokken buurtweg officieel nog bestaat of niet.

Het huidig ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening in het gedrang en dient daarom ongunstig geadviseerd te worden.

Watertoets

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

(Cfr. opmerking i.v.m. aanwezigheid van grondwaterputten.)

MER-toets

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

(Cfr. opmerking i.v.m. aanwezigheid van grondwaterputten.)

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).

29. Weigering omgevingsvergunning – VK – [REDACTED].

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/92/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021024092.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/92/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021024092.

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 30-03-2021.

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

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN) Sie B nr(s)0460 W 3
 Het betreft verkavelen van 2 loten.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het verkavelen van een goed waarbij 2 loten voor HOB (eengezinswoningen) worden voorzien (of na samenvoeging geschikt voor een één- of meergezinswoning met 4 à 6 appartementen), op het perceelsdeel gelegen achter de bestaande villa.

Het goed is gelegen op de hoek Meerlaan-Wurmendries. Vooraan bevindt zich een historische villa (woongelegenheid + restaurant), met bijhorende parking; achteraan een parkachtige tuin (met afzonderlijk bijgebouw)..

Rechts aanpalend, kant Wurmendries, bevindt zich een eengezinswoning type HOB met één à twee bouwlagen onder geleed zadeldak. Links aanpalend, kant Meerlaan, bevindt zich een historische woning type herenhuis met 2 à 2,5 hoge bouwlagen + hellend dak, met wachtmuur tegen de perceelsgrens. De omgeving wordt voorts gekenmerkt door één- en meergezinswoningen van diverse vormgeving en typologie, in de stadsrand van Zottegem-centrum; er komen naast wonen ook andere centrumfuncties voor (handel, diensten,...).

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- 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 kant Meerlaan/'Luchtbal', werd geen advies ingewonnen van de Cel Onroerend Erfgoed – Oost-Vlaanderen;
- Nutsmaatschappijen:
 - Intergem (fluvius) d.d. 02/04/21; uitbreiding laagspanningsnet + aardgas vereist; forfaitaire tussenkomst elektriciteit;
 - Farys d.d. 07/04/21; drinkwaterleiding aanwezig overzijde straat; baanboring vereist, ten laste van verkavelaar; gemengd rioolstelsel in centraal gebied;
 - Telenet d.d. 27/04/21; netuitbreiding vereist
 - Proximus d.d. 21/04/21; uitbreiding telecominfrastructuur is ten laste van verkavelaar

Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 09/04 tot en met 08/05/21. Er werd 1 ontvankelijk (collectief) bezwaarschrift ingediend, ondertekend door 16 personen, betreffende het gebrek aan een voetpad langs de kant van de voorziene verkaveling (noch aan de overkant).

Gelet op onderstaande beoordeling wordt dit bezwaar ongegrond bevonden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De bestaande villa is een beeldbepalend gebouw in het straatbeeld en heeft een onmiskenbare historische en architecturale waarde, ondanks het feit dat het goed net buiten het beschermd stadsgezicht van Zottegem-centrum valt. Het betreft een pand uit het begin van de 20ste eeuw. Ondanks enkele minder gelukkige ingrepen/toevoegingen van recentere datum, heeft het pand nog veel van zijn oorspronkelijke kenmerken behouden en verkeert het bouwfysisch nog in voldoende goede staat om behouden en gerestaureerd te kunnen worden.

De achterliggende, parkachtig aangelegde tuin is typerend voor de betrokken periode en maakt mee onderdeel uit van de historische, esthetische en beleevingswaarde van het geheel. Deze tuin is aangelegd volgens een bepaald patroon, rond een ovaal grasperk en dito tuinpad. Er bevinden zich verschillende waardevolle oude struiken, hagen en bomen in.. Er bevindt zich ook een bijgebouw tegen de zijdelingse perceelsgrens, in dezelfde stijl en uit dezelfde bouwperiode. De aanvraag gaat ten onrechte voorbij aan de waarde van deze tuin (en bijgebouw), dewelke quasi volledig verloren zou gaan door de voorziene verkaveling.

De verkaveling, met daaruit volgende bebouwing, zou ook leiden tot een verlies aan groene ruimte in een reeds sterk verstedelijkte en versteende omgeving en door toename aan versteende oppervlakte ook tot een toename van het hitte-eilandeffect. Dergelijke groene ruimtes hebben in meerdere opzichten een belangrijke functie en dragen bij tot de leefbaarheid en het woonklimaat van de omgeving en verdienen daarom behouden te blijven.

Het verkavelen van de achtertuinstrook brengt daarnaast ook de toekomstige mogelijkheden en leefbaarheid van de voorliggende villa in het gedrang. Immers, in verhouding tot de omvang van het pand zou slechts een zeer beperkte achtertuinstrook overblijven, waarvan dan nog een groot deel als terras verhard is. In een situatie waarbij reeds het merendeel van de voor- en zijtuinstroken verhard

zijn, leidt dit voor lot 3 tot een te grote bezettingsgraad.

Om bovenstaande redenen dient geconcludeerd te worden dat het betrokken perceelsdeel niet voor verkaveling in aanmerking komt.

Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening in het gedrang.

Watertoets

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

MER-toets

Van het voorliggend project worden negatieve effecten verwacht op het natuurlijk milieu (water, bodem, lucht, geur, geluid, natuur,...). Door het grotendeels bebouwen en verharderen van de bestaande groene tuinruimte zal het hitte-eilandeffect toenemen en zal er een verlies zijn aan ecologische waarde.

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).

30. Weigering omgevingsvergunning – VK – [REDACTED]:

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/31/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020170264.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/31/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020170264.

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

[REDACTED]

[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 16-04-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Velzekestraat (96), 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.) Sie C nr(s)0336 L
Het betreft bijstelling van een verkaveling.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De bijstelling beoogt de wijziging van een bestaande verkaveling m.b.t. lot 12 (bestemd voor één vrijstaande eengezinswoning) waarbij dit lot opgesplitst zou worden in 2 loten voor halfopen bebouwing.

Het goed maakt deel uit van een woonlint langs één zijde van de Velzekestraat. Dit woonlint wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen met overwegend 1 bouwlaag +

hellend dak. Links aanpalend bevindt zich een vrijstaande woning met 1,5 bouwlaag + plaatselijke uitbouw naar 2 bouwlagen, deels onder hellend, deels onder plat dak. Rechts bevindt zich

een doorgang tussen de Velzekestraat en de Zwartestraat. Deze doorgang zal in de nabije toekomst evolueren naar een volwaardige straat (omlegging Zwartestraat/ herinrichting kruispunten Zwartestraat-Velzekestraat-Provinciebaan) en aldus opgenomen worden in het openbaar domein.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Het goed maakt als lot 12 deel uit van een bestaande niet-vervallen verkaveling d.d. 25/03/1995 (ref. 41.081.1262) en is daarin bestemd voor 1 open bebouwing (eengezinswoning met kroonlijsthoogte max. 4 m).

Externe adviezen:

- Nutsmaatschappijen:
 - Intergem (fluvius) d.d. 28/04/21; forfaitaire tussenkomst elektriciteit;
 - Farys d.d. 11/06/21; drinkwaterleiding aanwezig; deels gemengd/deels niet gemengd rioolstelsel in centraal gebied; DWA-uitbreiding ten laste van verkavelaar vereist;
 - Telenet d.d. 11/05/21; infrastructuur aanwezig;
 - Proximus d.d. 05/05/21; geen netuitbreiding voorzien.

Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 26/04 tot 25/05/21. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het betrokken gedeelte van de Velzekestraat vormt aldaar de buitengrens van een woonuitbreidingsgebied dat aanleunt bij de dorpskern van Velzeke. Aan de overzijde van de straat ligt een omvangrijk open koutergebied (landschappelijk waardevol agrarisch gebied). Dit deel van de Velzekestraat is m.a.w. slechts langs één kant bebouwd en langs deze straatzijde komen uitsluitend open bebouwingen voor; op één uitzondering na zijn dit bovendien woningen met slechts 1 bouwlaag + hellend dak. De Velzekestraat is een smalle straat; een toename van de verkeersdruk is o.a. daardoor niet wenselijk. De bestaande woondichtheid is er vrij laag. Het is vanuit ruimtelijk oogpunt aangewezen dat in dergelijke context een lage dichtheid behouden blijft (en dus niet toeneemt). Een evolutie waarbij loten bestemd voor open bebouwing opgesplitst zouden worden naar halfopen bebouwing, zou een precedent vormen dat de uniformiteit van de verkaveling doorbreekt en zou tot een verdubbeling van de plaatselijke woondichtheid leiden, met alle negatieve gevolgen (o.a. op mobiliteitsvlak) vandiën. In een strook die als overgang fungeert tussen het reeds ontwikkelde deel van het woonuitbreidingsgebied en het open ruimtegebied, is dergelijke verdichting niet wenselijk. Het is integendeel aangewezen dat in het woonuitbreidingsgebied een gedifferentieerde dichtheid gerealiseerd wordt, die lager wordt naarmate men verder van de

dorpskern (en bijhorende voorzieningen) verwijderd is. Het betrokken perceel wordt bijgevolg niet geschikt bevonden voor de voorgestelde verdichting door opsplitsing in 2 loten en blijft geschikt voor één vrijstaande eengezinswoning.

Het ontwerp brengt aldus de goede plaatselijke ordening in het gedrang en dient daarom negatief geadviseerd te worden.

Watertoets

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

MER-toets

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

Conclusie:

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 bijstelling van een verkaveling.

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

31. 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: 2021/212/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021085003.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- b) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- c) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- d) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluviu.
- e) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte

reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/212/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021085003.

OMV-Nummer: OMV_2021085003.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 12-05-2021, werd ontvangen op 17-05-2021.

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

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

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

Het betreft bouwen van een garage-hobbyruimte.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

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

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

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

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

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

Onder een deel van het bijgebouw wordt een kelder gezien.

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

Het buitenschrijnwerk krijgt een grijze kleur.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 11/03/2021 aangeschreven in het kader van het “onderzoek scheidingsmuren”.
- Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.
- De aanpalenden links, achteraan en schuin links achteraan hebben de plannen gezien en hebben ‘voor akkoord’ getekend.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag voorziet in de bouwen van een garage; hobbyruimte en bergruimte in de tuinzone. Het volume raakt zowel de linker- als de achterste perceelsgrens.
- Het volume is vrij groot (60,66m²) maar combineert na de werken de bestaande garage en een bestaande stockageruimte (container). Deze constructies zullen worden afgebroken en weggenomen.
- Door het combineren van de volumes kan een versnippering en verdere verharding in de achtertuin (vermoedelijk) vermeden worden.
- De kroonlijst van het bijgebouw is hoger dan wat als ‘courant’ beschouwd wordt. Die hoogte wordt gecombineerd met een inplanting op de perceelsgrens.
- Een en ander kan in perspectief geplaatst worden met de (vrij hoge) volumes die tot tegen de achterste perceelsgrens werden opgetrokken; bovendien werden de schriftelijke akkoorden van de 3 omliggende burens bijgevoegd.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met die van de bestaande woning.
- 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 garage-hobbyruimte 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 gelet op het akkoord van de aanpalende eigenaar(s);
- 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;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 200 l en een infiltratieoppervlakte van min. 1.5 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende geboer;
- De scheidingsmuren zoals de overige buitenmuren af te werken in wit pleisterwerk, volgens de regels der kunst;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

32. Omgevingsvergunning – SH & IIOA –

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/61/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020147240.

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: 2021/61/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020147240.

OMV-Nummer: OMV_2020147240.

Inrichtingsnummer: 20201103-0022

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

[REDACTED], digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 11-02-2021, werd ontvangen op 18-02-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 09-04-2021.

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

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE) Sie A nr(s)1349 F

Het betreft bouwen van een industriegebouw met burelen en bijhorende opslagruimte.

Het stedenbouwkundig aspect luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het oprichten van een bedrijfsgebouwencomplex, bestaande uit een opslagloods (achteraan) en een magazijn met burelen (vooraan); deze volumes hebben een dakrandhoogte van 12 m en worden verbonden door een (quasi even hoge) luifel. De bijhorende omgevingswerken bestaan uit verhardingen (deels beton, deels grasdallen) in functie van toegangen, interne circulatie, parkeergelegenheid en brandweg.

Het betrokken perceel situeert zich op een bedrijventerrein, op de hoek Leenstraat-Keistraat. De omgeving wordt gekenmerkt door andere bedrijfsgebouwen en nog braakliggende terreinen. Aan de overkant van de Leenstraat bevinden zich landbouwpercelen.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De aanvraag is in overeenstemming met de geldende PRUP-voorschriften, om volgende reden(en):
- PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Zottegem; deelprup 'Regionaal bedrijventerrein Leenstraat' (17/11/2008); Art. 1. Gemengd regionaal bedrijventerrein.
- Op het bedrijventerrein worden o.a. volgende activiteiten toegelaten:
 - logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie)
 - kantoren met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit
- De activiteiten van Habo situeren zich op vlak van groothandel in professionele tuinbouwartikelen; dit valt onder de noemer 'logistiek'.
- Er dient op gewezen dat kleinhandel op de betrokken zone niet toegelaten wordt. Dit zal in de voorwaarden bij de vergunning vermeld worden.

Externe adviezen:

- De Brandweer werd op 23/04/21 om advies gevraagd. De adviesinstantie leverde op 04/05 een gunstig brandpreventieverslag af mits het naleven van de vermelde voorwaarden. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.
- De VMM bracht op 09/06 advies uit (zie milieuluik);
- De Dienst Integraal Waterbeleid (prov. O.-VI.) bracht op 25/05 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 19/04 tot en met 18/05/21.
- Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Bij de aanvraag worden de principes van 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen' gerealiseerd door het bouwen in meerdere lagen en het (deels) aanbouwen tegen een aanpalend bedrijfsgebouw; er wordt tevens een gezamenlijke brandweg voorzien. Het opslaggebouw wordt deels met hout bekleed.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van de industriële bebouwing in de omgeving.
- Er wordt een parking voorzien met 31 plaatsen, waarvan 2 voor mindervaliden. Achteraan is er voldoende ruimte voorzien voor het laden en lossen van de vrachtwagens, zodanig dat deze geen overlast op de omliggende percelen geven. Achteraan het gebouw wordt een brandweg voorzien welke verbonden is met het naast gelegen perceel Lot 6 (cfr. OMV_2019154904). Er wordt gewerkt met een inrit recht en uitrit (links), waardoor alle

interne circulatie op het eigen perceel gebeurt. De beide aangrenzende wegen worden hierbij zo min mogelijk belast. Er kan geconcludeerd worden dat het project geen negatieve effecten zal hebben om de mobiliteit.

- Naar analogie met het aanpalend perceel op de hoek Ballingsweg-Leenstraat is het aangewezen om, ter landschappelijke integratie van het omvangrijke gebouwencomplex in de omgeving, langs de kant van de Leenstraat het voorziene (lage) groenscherm aan te vullen met een rij opgaande beplanting (hoogstammige bomen), à rato van 1 boom om de 10 m, over een afstand van ca. 90 m.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Watertoets: Er is reeds een gemeenschappelijke buffervoorziening voorzien die instaat voor 75% verharding per perceel. De totale oppervlakte van het perceel waarop dit project gelegen is bedraagt 9150 m². Dit wil zeggen dat 6863 m² verharding in de gemeenschappelijke voorziening kan gebufferd worden. Aangezien de in rekening te brengen verharding minder bedraagt, dient de aanvrager geen aparte voorziening meer te realiseren.

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.

Conclusie:

Gunstig advies.

Het milieuaspect luidt als volgt:

Omschrijving ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Inhoud van de aanvraag

De aanvraag stelt zich tot doel een omgevingsvergunning te verkrijgen voor exploiteren van een gesloten magazijn met burelen, een laadkaai en een open loods voor het onderbrengen van een groothandel in tuinbouwartikelen.

Aangevraagde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid	Klasse
6.5.1°	Brandstoffen en brandbare vloeistoffen - brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen, namelijk installaties voor het vullen van brandstoftanks van motorvoertuigen met vloeibare koolwaterstoffen, bestemd voor de voeding van de erop geïnstalleerde motor(en): inrichtingen met maximaal 2 verdeelslangen	1 verdeelslang	3
12.3.2°	Elektriciteit - accumulatoren (gebruik van) vaste	100 kW (5 oplaadbatterijen	3

	inrichtingen voor het laden van accumulatoren door middel van toestellen met een geïnstalleerd totaal vermogen van meer dan 10 kW	voor heftrucks)	
15.1.1°	Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen - 7 Al dan niet overdekte ruimte waarin de volgende voertuigen gestald worden: 3 tot en met 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zoals gedefinieerd in artikel 3, 73°, van de spoorcodex van 30 augustus 2013 zijn	12 voertuigen (5 heftrucks + 3 bestelwagen/vrachtwagens)	
16.3.2°a)	Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met UITZONDERING van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW	200 kW	3
17.1.1.1°	Gevaarlijke stoffen - opslagplaatsen voor aerosolen waarop minstens één gevarenpictogram is aangebracht, en opslagplaatsen voor gevaarlijke gassen - opslagplaatsen voor aerosolen waarop minstens één gevarenpictogram is aangebracht, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, met een gezamenlijke netto-inhoud van 300 liter tot en met 3000 liter	1.000 liter	3
17.3.2.1.1.1°b)	Gevaarlijke stoffen - opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 - gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55 °C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van: 100 kg tot en met 20 ton voor andere inrichtingen dan de inrichtingen, vermeld i	8,5 ton (opslag van 10.000 liter mazout)	3
19.6.1°a)	Hout (hout, houtschors, riet, vlas (houtachtig gedeelte), stro of soortgelijke producten) - opslagplaatsen van hout (hout, houtschors, riet, vlas (houtachtig gedeelte), stro of soortgelijke producten), met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, met een capaciteit van, als de inrichting volledig is gelegen in een industriegebied, meer dan 40 m³ tot en	1000 m³ (Opslag van palen, kastanje-afsluitingen, Azobe, bamboe...)	2

	met 400 m ³ in een lokaal		
41.5	Textiel (vezels, garen, wol, weefsels, breiwerk, vlechtwerk, textielwaren, kunststoffen en soortgelijke producten) - opslagplaats voor textiel en voor textielwaren met een capaciteit van meer dan 10 ton	40 ton (max. 2 containers jute van 20 ton)	3

Juridische grond

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

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

Bevoegdheid

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

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

Inhoudelijke beoordeling door de GOA

Mer-screening

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

Passende beoordeling en natuurtoets

De vergunningsaanvraag werd tijdens het ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek getoetst aan artikel 26bis en artikel 36ter, §3 en §4 van het Natuurdecreet. De inrichting is gelegen op ruime afstanden van het VEN-gebied 'De Vallei van de Molenbeek' (>500 m) . De exploitatie is niet gelegen nabij vogelrichtlijngebied.

Uit de BWK-versie 2 werd de zone waarin de bedrijfsgebouwen gepland zijn, gekarteerd als deels biologisch minder waardevol en deels biologisch waardevol.

De activiteiten van het bedrijf en geplande veranderingen evenals de preventieve maatregelen zijn tevens van die aard dat niet dient gevreesd te worden voor significante negatieve effecten ervan.

Gelet op de ruime afstand valt er geen betekenisvolle impact te verwachten van de exploitatie op deze gebieden.

Milieuaspecten

Voor zover uit de plannen en de inhoud van het dossier afgeleid kan worden, wordt voldaan aan de sectorale voorwaarden uit Vlarem II. Er kan mogelijk hinder ontstaan voor de omgeving op de volgende gebieden:

Afvalstoffen

De aanvrager meldt dat alle afvalstoffen op regelmatige basis worden opgehaald door erkende ophalers en afgevoerd naar erkende verwerkers. De exploitant werkt hiervoor samen met erkende ophalers. Deze fracties worden bijgehouden voor de opmaak van het afvalstoffenregister en de opmaak van het Integraal Milieujaarverslag.

De exploitant is alleszins ertoe gehouden de bepalingen van het materialendecreet, het Vlarema en het Vlare II zorgvuldig na te leven.

Mobiliteit

Op de exploitatiesite worden een beperkt aantal werknemers tewerkgesteld. Er wordt een parking voorzien met 31 plaatsen, waarvan 2 voor mindervaliden. Achteraan is er ruimte voorzien voor het laden en lossen van de vrachtwagens. Ook voor het cliënteel is er parkeerruimte voorzien om vrachtwagens en/of wagens te stallen.

De site van voorliggende aanvraag is gelegen in industriegebied dat ontsloten wordt via de N42. Vervolgens kan via de N46 de E40 bereikt worden.

Water

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het bedrijf in collectief te geoptimaliseerd buitengebied. De ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Zwalm. Het betreft een gescheiden stelsel.

Er is geen lozing van huishoudelijk afvalwater (HA) gevraagd bij deze aanvraag. Er wordt geen bedrijfsafvalwater geloosd.

Het hemelwater wordt opgevangen in 3 regenwaterputten van 10.000 liter en zal hergebruikt worden voor het sanitair.

Lucht

De aanvrager voorziet een warmtepomp en/of airco-installaties voor het verwarmen en/of koelen van de burelen. De keuze hieromtrent was nog niet definitief bij het indienen van het dossier.

De voorwaarden voor koelinstallaties (met inbegrip van luchtconditioneringsinstallaties en warmtepompen die een koelsysteem bevatten) zijn opgenomen in art 5.16.3.3. van Vlare II voor de ingedeelde koelinstallaties (rubriek 16.3) en hoofdstuk 6.8. voor de niet-ingedeelde koelinstallaties. Logboek moet, indien nodig, worden bijgehouden en steeds voorgelegd kunnen worden. Verder moeten periodiek lek dichtheidscontroles uitgevoerd worden conform artikel 4 van de Europese Verordening (EU) 517/2014 van 16 april 2014 van het Europees Parlement en de Raad betreffende gefluoreerde broeikasgassen.

Bodem

De opslag van gevaarlijke producten zijn mogelijke bronnen van bodemverontreiniging. De exploitant voorziet de opslag van volgende gevaarlijke producten:

- 1.000 liter aan Fluo TP spuitbussen;
- 8,5 ton diesel in bovengrondse dubbelwandige tank.

Voor het overige wordt er geen opslag van gevaarlijke producten voorzien. De opslag van aerosolen dient te gebeuren volgens de bepalingen opgenomen in afdeling 5.17.2 van Vlare II.

De aanvrager meldt dat de opslag van mazout gebeurt in een bovengrondse dubbelwandige tank, voorzien van lekdetectie en overvulbeveiliging. De opslagtank staat opgesteld onder een luifel.

Conform de bepalingen in artikel 5.6.2.1.2 van Vlarem II dient de exploitant de nodige maatregelen te treffen om het morsen van vloeibare brandstoffen, verontreiniging van de bodem, het grond- en oppervlaktewater te voorkomen; in geval van een incident dienen onmiddellijk doeltreffende maatregelen getroffen te worden om de verspreiding van vloeibare brandstoffen te voorkomen. De aanvrager meldt dat er absorberende middelen aanwezig zijn mocht er zich een calamiteit voordoen. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Geluid en trillingen

Mogelijke geluidsbronnen op de exploitatie zijn de aanvoer van grondstoffen, laden en lossen van materialen, en de koelinstallaties. De inrichting bevindt zich in industriegebied en de omgeving is schaars gebouwd. Op korte afstand van de inrichtingen bevinden zich wel een aantal woningen.

Om geluidhinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperioden en laad- en losoperaties stilgelegd worden. Er kan aangenomen worden dat, mits het nemen van voorgaande maatregelen, de activiteiten gepaard met de uitbating van de inrichting niet zullen leiden tot onaanvaardbare geluidshinder.

Vergunningsvoorwaarden

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

Conclusie:

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

De algemene conclusie is de volgende:

Voorwaardelijk gunstig

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen verleent de omgevingsvergunning (stedenbouwkundige handeling) aan [REDACTED], [REDACTED], voor het bouwen van een industriegebouw met burelen en bijhorende opslagruimte op de percelen gelegen te Keistraat z.n., 9620 Zottegem, Leenstraat z.n., 9620 Zottegem, gekend op het kadaster:

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE) Sie A nr(s)1349 F

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

Artikel 4. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Langs de kant van de Leenstraat het voorziene groenscherm aan te vullen met min. 10 opgaande groenelementen (bomen); over een lengte van ca. 90 m dient minstens om de ca. 10 m een opgaand element (hoogstammige boom) aangeplant te worden. Hiervoor dienen

streekeigen soorten (zie bijgaande keuzelijst) aangewend te worden, in het eerste plantseizoen volgend op de vergunning. Eventuele dode of kwijnende bomen zijn het daaropvolgende plantseizoen te vervangen.

- Kleinhandel is niet toegelaten (cfr. PRUP-voorschriften).
- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het advies van de brandweer strikt in acht te nemen;
- Het advies van de Dienst integraal Waterbeleid (prov. O.-VI.) 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. 30.000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op riolering aansluiten;
- De overloop van buffersysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen en afzonderlijk aan te sluiten op gescheiden riolering;
- *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> of tel. 015-284284;*

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

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

[REDACTED] voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) met inrichtingsnummer 20201103-0022, zijnde bouwen van een industriegebouw met burelen en bijhorende opslagruimte, gelegen te Keistraat z.n., 9620 Zottegem, Leenstraat z.n., 9620 Zottegem, kadastraal bekend als:

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE) Sie A nr(s)1349 F
met volgende Vlareem-rubrieken:

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

§1. algemene normen:

Hoofdstukken 4.1, 4.7 en 4.9	Algemene milieuvoorwaarden – algemeen
------------------------------	---------------------------------------

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

§2. sectorale normen:

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

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

§3. Bijzondere voorwaarden:

- De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden;
- Om geluidhinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden;
- Om geluidshinder en stofhinder te voorkomen dienen alle vensters, deuren en poorten van de werkruimte zo veel als mogelijk gesloten te blijven;
- De nodige absorptiemiddelen moeten voorradig zijn om gemorste vloeistoffen te neutraliseren zodat bodem- en grondwaterverontreiniging wordt vermeden. In geval van een incident worden onmiddellijk doeltreffende maatregelen getroffen om de verspreiding van vloeibare brandstoffen te voorkomen;
- De afvalstromen als opgenomen in artikel 4.3.2. van het VLAREMA dienen selectief ingezameld te worden via erkende ophalers. Deze dienen regelmatig afgevoerd te worden;
- Er mag geen bedrijfsafvalwater en/of koelwater geloosd worden in oppervlaktewater of de openbare riolering;

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

33. Omgevingsvergunning – VK –

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: 2021/106/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021034146.

Algemene voorwaarden

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

boordstenen ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.

- d) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluviu.
- e) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/106/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021034146.

OMV-Nummer: OMV_2021034146.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 09-03-2021, werd ontvangen op 10-03-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 07-04-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Godveerdegemstraat 268, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0874	V
ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0874	X

Het betreft verkavelen van 2 loten.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het verkavelen van een goed waarbij 2 loten voor halfopen bebouwing worden voorzien, naast een lot 3 met de te behouden bestaande vrijstaande eengezinswoning.

Het goed is grosso modo driehoekig van vorm en maakt deel uit van een woonlint langs een invalsweg naar het centrum van Zottegem, nabij het kruispunt Godveerdegemstraat - Bevegemstraat. Links bevindt zich een voetweg, daarnaast een vrijstaand pand met dienstenzaak (2 bouwlagen + hellend dak); rechts bevindt zich de bestaande woning (1 bouwlaag + hellend dak; rechts daarvan een woning type halfopen bebouwing, met 2 bouwlagen + zadeldak), zeer schuin ingeplant t.o.v. de voorliggende weg. De omgeving wordt voorts hoofdzakelijk gekenmerkt door eengezinswoningen van diverse typologie en vormgeving; verspreid komen ook andere functies (handel, diensten,...) voor.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Het goed maakte deel uit van een goedgekeurde verkaveling d.d. 22/07/1968 (ref. V294.516/1) doch deze verkaveling is vervallen wegens niet uitgevoerd (geen tijdige vervreemding, steeds één geheel gebleven).

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende RUP-voorschriften, om volgende reden(en): RUP Sportstraat (GR 21/11/2005) - Art. 3. Residentieel woongebied. Een aantal stedenbouwkundige voorschriften van de voorgestelde verkaveling dienen aangepast te worden om ze in overeenstemming te brengen met de RUP-voorschriften.

Externe adviezen:

- Nutsmaatschappijen:
 - Intergem (fluvius) d.d. 20/04/21; forfaitaire tussenkomst elektriciteit
 - Farys d.d. 11/06/21; gemengd rioolstelsel in collectief te optimaliseren gebied; mogelijks is een beperkte uitbreiding nodig, ten laste van verkavelaar; drinkwaterleiding aanwezig;
 - Telenet d.d. 03/05/21; nodige infrastructuur aanwezig
 - Proximus d.d. 27/04/21; eventuele uitbreiding infrastructuur ten laste van verkavelaar.

Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 17/04 tot en met 16/05/21 . Er werd 1 ontvankelijk bezwaarschrift ingediend, betreffende privacy. Gelet op onderstaande beoordeling wordt dit bezwaar ongegrond bevonden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het betrokken goed is gelegen aan de buitenrand van het verstedelijkt kerngebied van Zottegem, in een woonlint waar beleidsmatig geen verdere woonverdichting meer wenselijk geacht wordt, o.w.v. de te perifere ligging t.o.v. de stadskern (en bijhorende voorzieningen) en de negatieve effecten die dit op allerlei terreinen teweeg brengt (o.a. mobiliteit, diensten,...). Het aangewezen woontype voor de verdere invulling/afwerking van dergelijke woonlinten is vrijstaande bebouwing (eengezinswoningen), met bouwvrije zijstroken van min. 4 m. Het voorstel kan hiermee in overeenstemming gebracht worden mits samenvoeging van lot 1 en lot 2 tot één lot voor één vrijstaande eengezinswoning.

Het lot 3 met bestaande te behouden woning wordt uit de verkaveling gesloten en wordt nog voldoende ruim (ca. 615 m²) geacht voor een leefbare eengezinswoning (met bijhorende afzonderlijke garage links achteraan)..

Een aantal stedenbouwkundige voorschriften van de voorgestelde verkaveling dienen aangepast te worden om ze in overeenstemming te brengen met de RUP-voorschriften.

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

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

Watertoets

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

MER-toets

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

Conclusie:

Gunstig advies, mits samenvoeging van lot 1 en 2 voor één open bebouwing (eengezinswoning) en mits gewijzigde voorschriften (zie verder).

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften te respecteren, mits volgende wijziging/aanvulling:
- Lot 1 en lot 2 zijn samen te voegen tot 1 lot voor één vrijstaande eengezinswoning.

1.1.1. Hoofdgebouwen

Toelichting	Voorschriften
	Als nevenbestemming zijn enkel dienstverlening, verzorging en detailhandel toelaatbaar.

1.3.1. Inplanting Hoofdgebouwen

Toelichting	Voorschriften
	* de maximale bouwzone dient zijdelings rekening te houden met bouwvrije zijstroken van min. 4 m * de kroonlijsthoogte bedraagt max. 6 m vanaf de vloerplas van het gelijkvloers * max. dakhelling 45°

1.5.3. Afsluitingen

Toelichting	Voorschriften
	Max. hoogte 1.80 m. In de voortuinstrook moet de hoogte van beplantingen tot max. 0.80 m beperkt worden.

1.5.4. Bijgebouwen

Toelichting	Voorschriften
	De terreinbezetting door (afzonderlijke) bijgebouwen mag max. 30% bedragen van deze bezet door het hoofdgebouw, met een max. grondoppervlakte van 40 m ² . Eventuele inplanting van zwembaden en/of siervijvers dient te gebeuren op min. 3 m van de perceelsgrenzen.

15.5 Toegang

Toelichting	Voorschriften
	De breedte van de toegang (oprit) tot het openbaar domein dient beperkt te worden tot max. 5 m en dient gesitueerd te worden in de rechter helft van het (samengevoegde) lot.

- Bouwvergunningen kunnen slechts afgeleverd worden nadat de 'voorafgaandelijke lasten' uitgevoerd zijn;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

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

- in te staan voor de aanleg van de ontbrekende riolering op eigen kosten (verkavelaar-eigenaar) nadat het College goedkeuring verleend heeft voor de uitvoering ervan;
- de eventueel ontbrekende nutsleidingen aan te leggen op eigen kosten (verkavelaar-eigenaar) nadat het College goedkeuring verleend heeft voor de uitvoering ervan;
- vooraleer tot de verkoop (of een andere wijze van vervreemding) der bouwloten over te gaan een proces-verbaal van opmeting van de goedgekeurde verkaveling (met afpaling der loten), ondertekend door een beëdigd landmeter, kostenloos voor te leggen aan het college van burgemeester en schepenen;
- de adviezen van Proximus, Telenet, Farys en van de intercommunale Intergem (fluviu) na te leven;
- de verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder INTERGEM voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven.
slechts over te gaan tot verkoop van de loten na het bekomen van een attest, opgemaakt door de gemeente, waarin bevestigd wordt dat aan alle vermelde voorwaarden en vooraf uit te voeren lasten voldaan is;

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

- (geen)

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

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

34. 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: 2021/117/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021044510.

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: 2021/117/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021044510.

OMV-Nummer: OMV_2021044510.

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

[REDACTED]
[REDACTED] ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 12-03-2021, werd ontvangen op 15-03-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 09-04-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Moerbeistraat 2 - 10, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 5 AFD (GODVEERDEGEM)	Sie A	nr(s)0054	B 5
ZOTTEGEM 5 AFD (GODVEERDEGEM)	Sie A	nr(s)0054	X 4
ZOTTEGEM 5 AFD (GODVEERDEGEM)	Sie A	nr(s)0054	Z 4
ZOTTEGEM 5 AFD (GODVEERDEGEM)	Sie A	nr(s)0054	N 6
ZOTTEGEM 5 AFD (GODVEERDEGEM)	Sie A	nr(s)0054	A 5
ZOTTEGEM 5 AFD (GODVEERDEGEM)	Sie A	nr(s)0054	M 6
ZOTTEGEM 5 AFD (GODVEERDEGEM)	Sie A	nr(s)0054	Y 4
ZOTTEGEM 5 AFD (GODVEERDEGEM)	Sie A	nr(s)0054	P 6

Het betreft bouwen van 5 woningen met 2 carports en bouwen van 3 carports.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het bouwen van een woonblok bestaande uit 2 halfopen en 3 gesloten bebouwingen. De halfopen woningen hebben een aangebouwde carport. De resterende woningen

zullen ook beschikken over een carport. Deze zullen gegroepeerd opgericht worden. Deze woningen worden in dezelfde bouwstijl opgericht. Ze bestaan uit 2 bouwlagen en worden afgewerkt met een hellend dak.

De woningen zijn 6m breed en allemaal 10m80 diep. De verdieping volgt de contour van de gelijkvloerse bouwlaag. De kroonlijsthoogte bedraagt 5m50 de nok 10m27.

De carports, horende bij de halfopen bebouwingen, zijn 3m breed op 6m diep. De gegroepeerde carports zijn 6m diep op 3m50 breed. Allen zijn ze 2m80 hoog.

Het project maakt deel uit van een groter geheel nl. "De Lelie". De woningen situeren zich langs recent ontworpen wegenis. Het ziekenhuis situeert zich op relatief korte afstand van het bouwproject.

Een gelijkaardige aanvraag werd reeds vergund op 27/01/2020 met als ref. nr. 2019/395.

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 (woonuitbreidingsgebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De aanvraag is in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften d.d. 3/11/2014 (ref .nr. 2014/23) en het goedgekeurd RUP Lelie d.d. 30/03/2006:

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- Over deze aanvraag diende geen openbaar onderzoek gevoerd te worden.
- Doch werd de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 19/04/2021 tot en met 18/05/2021.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het project draagt bij aan de verdere ontwikkeling van dit gebied. Tevens zorgt dit project door de gekozen bouwstijl en volumes voor een uniform beeld in de straat.
Het plaatsen van gegroepeerde carports zorgt ervoor dat de gesloten woningen voldoende ruim en leefbaar blijven. Door de gekozen inplanting worden er geen onnodige open ruimtes versnipperd.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

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

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED]
[REDACTED], voor het bouwen van 5 woningen met 2 carports en bouwen van 3 carports 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 van het RUP strikt in acht te nemen;
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Voor alle woningen individueel:
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;

De overloop van regenwater en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen en afzonderlijk aan te sluiten op gescheiden riolering;

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

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

35. 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: 2021/137/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021052075.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- b) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- c) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- d) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluviu.
- e) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/137/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021052075.

OMV-Nummer: OMV_2021052075.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 23-03-2021, werd ontvangen op 24-03-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22-04-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Ragestraat 8, 9620 Erwetegem (Zottegem), en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM) Sie A nr(s)0370 K
Het betreft verbouwen van een woning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het verbouwen van een halfopen eengezinswoning. De aanvraag voorziet het verwijderen van de bestaande gevelsteen. Deze wordt vervangen door de combinatie van isolatie en een nieuwe gevelsteen.

De bestaande kroonlijst wordt weggebroken en aangepast waardoor deze na de werken op 6m10 komt te liggen. De bestaande dakbedekking wordt vervangen door dakpannen. Achter het hoofdgebouw wordt de bestaande veranda afgebroken en vervangen door een nieuwe keuken met overdekt terras afgewerkt met plat dak en met een kroonlijsthoogte van 3m20.

De aanpalende woning (rechts) is het spiegelbeeld van de oorspronkelijk woning die nu in aanvraag is.

In de omgeving komen er zowel open als halfopen eengezinswoningen voor. Deze woningen bestaan vnl. uit 1 a 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 (), 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. 14 maart 1969 met als ref. nr. 545/ERW.
- Vermits de verkaveling ouder is dan 15 jaar zijn deze voorschriften niet meer bindend. Bijgevolg kan er van deze voorschriften afgeweken worden.

Externe adviezen:

- De dienst waterbeleid werd op 22 april 2021 om advies gevraagd. Op 18 mei 2021 bracht deze dienst 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 2 mei 2021 tot en met 31/5/2021.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag voorziet een grondige transformatie van de bestaande woning. Door het aanpassen van de gevelvlakken, het wijzigen van de kroonlijsthoogte, inwerken van de goot ontstaat er een moderne frisse woning.
Door de bestaande veranda te verwijderen en te vervangen door een uitbreiding met een keuken/leefruimte wordt de woning opengetrokken naar achter waardoor en er een nauwer contact met de achterliggende tuin ontstaat.

- De gekozen gevelafwerking (grijs/bruin genuanceerd) zal zich perfect integreren in de omgeving en zal bijgevolg geen negatieve invloed hebben op het straatbeeld. Een kroonlijsthoogte van 6m10 is hedendaags geen uitzondering en bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- 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 verbouwen van een woning die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

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

- 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;

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).

36. 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: 2021/142/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021019357.

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: 2021/142/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021019357.

OMV-Nummer: OMV_2021019357.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 26-03-2021, werd ontvangen op 29-03-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23-04-2021.

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

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM) Sie A nr(s)0326 D

Het betreft slopen en bouwen van een nieuwe woning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg en maakt deel uit van een residentiële woonwijk ten noorden van de kern van Erwetegem.

In de buurt ligt de nadruk op wonen. Andere functies komen er niet voor.

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

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

De aanvraag voorziet in het afbreken van de bestaande woning en in het bouwen van een nieuwe woning. Het nieuwe volume blijft +/- 4,5m uit de grens met het openbaar domein en houdt telkens een bouwvrije strook van min. 4,0m (4,98m ten opzichte van de linker perceelsgrens).

Het volume meet 11,6m breed op 9,4m diep op de gelijkvloerse verdieping en 12,0m breed op 9,8m diep op de verdieping. De overkragingen bevinden zich links en achteraan.

De woning wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijst bereikt een hoogte van 6,30m ten opzichte van de vloerplas. Let wel: het terrein helt redelijk af. Het hoogte verschil bedraagt in de praktijk vooraan +/- 0,15m (tot +/- 6,45m) en achteraan +/- 0,75m (tot +/- 7,05m). De woning zal in de praktijk dan ook hoger lijken.

De gevels worden gezien in een roodbruin genuanceerde gevelsteen. Het buitenschrijnwerk en het latwerk dat als accent wordt gebruikt (beiden aluminium) krijgen een donkere kleur.

Rechts van de woning wordt een carport gezien. De constructie start ter hoogte van de voorgevel van de woning en meet 5,75m diep op 4,0m breed en bereikt een kroonlijsthoogte van 2,70m ten opzichte van de vloerplas van de woning (zelfde bemerking met betrekking tot de hoogte als bij de woning).

De carport (niet meer dan palen en een luifel, afgetopt met een plat groendak) wordt in hetzelfde aluminiumbekleding gezien als de woning.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De aanvraag is strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften (V/066.518/1, d.d.29/06/1965).
- Echter, volgens art. 4.3.1 van de VCRO moet een vergunning slechts worden geweigerd indien o.a. het aangevraagde onverenigbaar is met verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen of met verkavelingsvoorschriften indien de verkaveling niet ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening.
- Het opzij schuiven van de verkaveling (grafische plan en/of voorschriften) doet evenwel de onderliggende plannen herleven.
- Het afwijken van de voorschriften, die voorheen vorm gaven aan de plaatselijke goede ruimtelijke ordening, maakt dat de aanvraag de toets aan de goede ruimtelijke ordening/ haar onmiddellijke omgeving opnieuw zal moeten doorstaan.
- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied met landelijk karakter), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Externe adviezen:

- Op 23/04/2021 werd de dienst Integraal Waterbeleid van provincie Oost-Vlaanderen gevraagd advies uit te willen brengen. Op 18/05/2021 bracht de dienst een advies uit.
 - Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. OS283bis (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 (vermeld in het advies, nvdr.)
- De voorwaarden trachten het effect van de voorziene verhardingen te milderen en stellen dat de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 03/05/2021 tot 02/06/2021.
- Er werden geen ontvankelijke bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag bouwt een nieuwe woning na het wegbreken van de bestaande woning; het nieuwe volume telt twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak.
- Het volume is ietwat atypisch voor dit gedeelte van de Hoevestraat, waar aan deze zijde van de straat voornamelijk woningen met een enkele bouwlaag werden opgetrokken (die bijna steeds met hellend dak worden afgewerkt).
- Toch lijkt het ingediende ontwerp hier ruimtelijk aanvaardbaar; aan de overzijde van de Hoevestraat komen eveneens woningen van twee bouwlagen voor. Doordat ze in het sterk opklimmende reliëf werden gebouwd, doen ze zelf de indruk van een derde bouwlaag ontstaan. Voorliggend ontwerp kan dan ook bezwaarlijk als vreemde eend in de bijt beschouwd worden.
- Voorstel toont brede bouwvrije stroken. Een buitenmaatse hinder (door het optrekken van het volume) moet op de aanpalende percelen dan ook niet worden verwacht.
- Hoewel er niet direct een zichtrelatie is met het perceel uit de aanvraag, kan in de Hoevestraat (ongeveer aan de kruising met de Bronstraat) een volume worden aangeduid dat eveneens met een plat dak wordt afgewerkt.
- Platte daken zijn op vandaag courant geworden.
- Het houdt geen steek de afwerking te weren in een verder heterogeen bebouwde omgeving.
- De totale bouwhoogte van twee bouwlagen en een plat dak lijkt in verhouding te staan tot een volume van een enkele bouwlaag dat wordt afgewerkt met een hellend dak.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van de woningen in de omgeving.
- Toch dient een opmerking geformuleerd met betrekking tot de carport; de constructie wordt gezien in een strook die per definitie bouwvrij dient te blijven. Rekening houdend met gewijzigde tendensen (zoals het beperken van verhardingen op een perceel), kan akkoord gegaan worden met het plaatsen van een carport in de bouwvrije strook onder andere op voorwaarde dat hij pas na enige afstand uit de voorgevel wordt opgericht. Zo blijft het idee van een alleenstaand volume overeind (wat hier uitgehold dreigt te worden).
- Er wordt hierbij rekening gehouden met het feit dat de constructie enkel op palen rust en eigenlijk niet meer is dan een luifel.

- Uit de plannen blijkt dat de carport 1,9m achteruit kan schuiven zonder dat het ontwerp daardoor inhoudelijk schade oploopt (zo blijft een luifel van 0,5m over ter hoogte van de zijdeur). Een voorwaarde in die zin houdt dan ook steek.
- 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, is gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied, maar niet maar niet in effectief overstromingsgevoelig gebied, recent overstroomd gebied en risicozone voor overstroming, 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.
- De afwijking van de infiltratievoorziening (kleiner dan vereist) is onvoldoende gemotiveerd en is niet aanvaardbaar om voorgestelde redenen (precedentenwerking, ...).

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De carport dient min. 1,90m achteruit te schuiven ten opzichte van het voorgevelvlak.
- 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 verder 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. 2625l en een infiltratieoppervlakte van min. 4,2 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen en afzonderlijk aan te sluiten op gescheiden riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- *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".*
- 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.
- *Meer informatie bij OVAM <http://www.ovam.be> of tel. 015-284284;*
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van het omliggende maaiveld;
- Alle funderingen worden verwijderd waarna de zone van afbraak terug zal worden aangevuld met niet vervuilde teelaarde tot het niveau van het bestaande maaiveld.
- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

37. 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: 2021/144/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021055513.

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: 2021/144/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021055513.

OMV-Nummer: OMV_2021055513.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 26-03-2021, werd ontvangen op 30-03-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23-04-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Frans Van De Meulebrouckestraat 25, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE) Sie A nr(s)0004 E 3

Het betreft uitbreiden van de woning en bouwen van een garage.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het uitbreiden van de woning en het bouwen van een losstaande garage.

De uitbreiding is voorzien aan de achtergevel en is 3m diep en 3,9m breed en start op 50cm van de zijgevel. De kroonlijsthoogte bedraagt 3m10, afgewerkt met plat dak.

De garage wordt voorzien in de voortuin aan de rechterkant. Deze constructie is 6m30 breed en 3m50 diep. een hoogte van 2,7m.

Het goed maakt als lot 19 deel uit van een volledig ontwikkelde verkaveling van 48 loten. Binnen deze zone komen er vnl. open en halfopen eengezinswoningen 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.

- De aanvraag is deels strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften, om volgende reden(en):
gelegen in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling d.d. 14/04/2009 met als ref. nr. (1603/08 Solva)
De voorschriften bepalen de maximale bebouwbare oppervlakte zoals voorzien op verkavelingsplan. Het project voorziet een constructie (garage) buiten deze maximale bebouwbare oppervlakte.
In de voortuinstroken zijn enkel afsluitingen, tuinmuurtjes, beplanting en functionele verhardingen toegelaten.
- 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:

- De dienst integraal waterbeleid werd op 23 april 2021 advies gevraagd. Op 18 mei bracht deze dienst 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 3 mei 2021 tot en met 1 juni 2021 .
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het betreft hier een perceel (lot 19) dat door zijn specifieke trapezium-achtige vorm beschikt over een vrij ruime voor- en rechter zijtuinstrook. Om de bruikbare oppervlakte van de zij- en achtertuintrook maximaal als tuin te kunnen benutten, wenst men de garage in te planten in de voortuinstrook, rechts voor de woning in het verlengde van de voorgevel. Door middel van omgevende beplanting (struiken/hagen) kan de garage, dat op zich relatief compact gehouden wordt, voldoende geïntegreerd worden in de tuinaanleg en in de omgeving, zodat het geen storend element zal vormen in het straatbeeld.
Er blijft nog altijd voldoende afstand (3m) tot de perceelsgrens.
Een gelijkaardige constructie/inplanting werd reeds toegestaan op het rechter aanpalende perceel.
- De uitbreiding aan de achterzijde valt volledig binnen de toegelaten bebouwbare oppervlakte zoals voorzien in de goedgekeurde verkaveling.
- 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 uitbreiden van de woning en bouwen van een garage 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 toegelaten afwijking strikt in acht te nemen;
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het advies van de dienst waterbeleid strikt in acht te nemen;
- De regenwaterafvoer van het dak van de garage en van de uitbreiding via bestaande regenwaterput af te voeren.
- De voorziene en reeds uitgevoerde beplanting (haag) in goede staat te onderhouden en voldoende hoog te laten uitgroeien zodat de garage door deze beplanting grotendeels aan het zicht zal onttrokken worden.

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).

38. 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: 2021/146/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021056057.

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: 2021/146/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021056057.

OMV-Nummer: OMV_2021056057.

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

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

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 04-06-2021.

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

ZOTTEGEM 7 AFD (ST-GORIKS-LOUD.) Sie A nr(s)0923 K
Het betreft bouwen van een poolhouse.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het plaatsen van een poolhouse tegen het bestaande tuinhuis aan de linkerkant achteraan het perceel.

Het poolhouse zou 5m20 breed zijn en 4m06 diep. De totale hoogte van de constructie bedraagt 2m70. De constructie wordt voorzien tot tegen de achterste en linker perceelgrens en dit rakend met een hoek.

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

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied 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 4 juni 2021 aangeschreven in het kader van het “onderzoek scheidingsmuren”.
- Er werd 1 bezwaar/opmerking ingediend. Dit is niet echt een bezwaar maar eerder een bedenking, opmerking bij de bestaande situatie en de mogelijke gevolgen o.a. over het mogelijks verder verzakken/wegschuiven van de afsluiting, grondverzakking. Op basis van onderstaande wordt dit als gegronnd beschouwd.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het plaatsen van een constructie met de hoekpunten tot tegen de perceelgrens en aansluitend tegen het bestaande tuinhuis zorgt voor een centralisatie van de bijgebouwen waardoor het versnipperen van de tuinzone vermeden wordt. De extra constructie zorgt niet voor een overbezetting van het perceel.
Doch door de plaatsing tot tegen de perceelgrens en het dalend karakter van de achterliggende tuinzone is het aangewezen om voorzorgsmaatregelen te treffen om verdere verschuiving/verzakking van de bestaande afsluiting en mogelijke grondverzakkingen tegen te gaan.
Een oplossing kan zijn om voorafgaand aan de oprichting van het poolhouse, in onderling overleg met de achterliggende eigenaar, de aanwezige afsluiting rechter te plaatsen en de verankering te verstevigen.
- 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 bouwen van een poolhouse die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegennis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De nodige voorzorgsmaatregelen te treffen, voor de plaatsing van het poolhouse, om verdere verschuiving/verzakking van de bestaande afsluiting tegen te gaan en om zo mogelijke toekomstige grondverzakkingen/grondverschuivingen te vermijden.
- 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 het poolhouse op eigen terrein op te vangen.

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).

39. 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: 2021/167/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021062747.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- b) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- c) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- d) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluviu.
- e) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte

reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/167/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021062747.

OMV-Nummer: OMV_2021062747.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 12-04-2021, werd ontvangen op 13-04-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22-04-2021.

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

ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE)	Sie A	nr(s)0678	N
ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE)	Sie A	nr(s)0678	P
ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE)	Sie A	nr(s)0678	M

Het betreft bouwen van een eengezinswoning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Het project voorziet het bouwen van een open eengezinswoning.

De inplanting van de woning is voorzien op 12m van de rooilijn.

De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 18m en de bouwbreedte is 20m75. In deze bouwdiepte zitten beide overdekte terrassen en het niet overdekt gedeelte. Deze bouwlaag start met een vooruitspringend gedeelte (garage)

Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte 13m40 (incl. luifel) op 20m75. Deze laag start op 2m20 achter de voorgevellijn.

De totale hoogte van het project bedraagt 6m20, afgewerkt met platte bedaking. Het dak van het hoofdgebouw wordt voorzien als groendak. Tevens worden er zonnepanelen geplaatst.

De bouwvrije zijdelingse stroken zijn links 3m50 en rechts 3m57.

Het project wordt volledig onderkelderd. Door lichtstraten kan het natuurlijk licht deze ruimte bereiken.

Het project voorziet tevens een lift.

Het project is gelegen langs een landelijke gemeenteweg. In de omgeving komen er vnl. eengezinswoningen voor van diverse vormgeving en typologie.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied 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. 15/4/2019 met als ref. nr. 2018/344 en latere wijziging (ref. nr. 2019/337).
Het project voorziet een bouwdiepte op de verdieping van 13m40 ipv de max toegelaten 12m.

- 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:

- De dienst integraal waterbeleid werd op 22 april 2021 advies gevraagd. Deze dienst bracht op 18 mei 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 2 mei 2021 tot en met 31 mei 2021.
- Er werden geen ontvankelijke bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Door het gekozen ontwerp wordt de maximale bouwdiepte van 12m op de verdieping overschreden. Deze “meerdiepte” is te wijten aan de teruggetrokken inplanting van deze bouwlaag nl. op 2m²⁰ achter de voorgevellijn. De eigenlijke bouwdiepte van de verdieping is slechts 11m²⁰.
Vermits er voldoende afstand is tov de aanpalenden en dit slechts over een beperkte “meerdiepte” gaat zal dit geen negatieve invloed hebben op de omgeving en dus niet als storend ervaren worden.
Vermits er op deze bouwlaag de slaapkamers met bijhorende badkamers voorzien zijn zal er geen “continue” inkijk plaatsvinden naar de aanpalende tuinen. Bijgevolg zal de privacy van de aanpalenden niet geschonden worden.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

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

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- De voorwaarden en bepalingen van de goedgekeurde en gewijzigde verkaveling strikt in acht te nemen met uitzondering van de toegestane afwijking;
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het advies van de dienst 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. 4850l en een infiltratieoppervlakte van min. 7,76 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;

- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende gebuur;
- Alle overtollige uitgegraven grond dient onmiddellijk van het terrein afgevoerd te worden.
- *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”.*
- 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.
- *Meer informatie bij OVAM <http://www.ovam.be> of tel. 015-284284;*

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).

40. 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: 2021/215/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021085912.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/215/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021085912.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 13-05-2021, werd ontvangen op 17-05-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11-06-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Bruinendries 6-8, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)	Sie B	nr(s)0613	C
ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)	Sie B	nr(s)0613	D

Het betreft bouwen van een meergezinswoning: 4 appartementen + 5 garages.

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 als lot 3 en 4 deel uit van een verkaveling die in een binnengebied van het bouwblok 'Molenkouter- Meyerkouter- Ledebergstraat- Sint-Andriessteenweg' werd vergund. In de verkaveling kunnen één- meergezinswoningen worden ingericht.

In de verkaveling werden reeds enkele ééngezinswoningen en een meergezinswoning gerealiseerd. Ze bevinden zich langs een kleine insteekstraat (Bruinendries, die aantakt op de Sint-Andriessteenweg).

De percelen, (loten 3 en 4) zijn op vandaag niet bebouwd en bevinden zich tussen de wachtgevels van twee ééngezinswoningen.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een meergezinswoning van 4 entiteiten over de twee loten heen.

Het volume tracht te schakelen tussen het volume op het rechts aanpalende perceel en het volume op het links aanpalende perceel. Het toont een gevelbreedte van +/-19,5m en een totale bouwdiepte van +/-17,2m. Op de eerste verdieping bedraagt de bouwdiepte +/- 13,0 m; op de tweede verdieping 12,0m (let wel – het volume start pas 3,00m uit het voorgevelvlak van het volume).

De meergezinswoning wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijst bedraagt vooraan 2,96m, 5,95m en 8,96m, achteraan 3,15m en 8,96m (telkens afgemeten ten opzichte van de vloerplas van de woning).

Het volume wordt gezien in een grijs genuanceerde gevelsteen, onderaan afgewerkt met een plint in natuursteen. Hier en daar wordt een accent in een zwart gevelpaneel gezien. Het buitenschrijnwerk en de balustrades krijgen een zwarte kleur. De wachtgevel achteraan wordt afgewerkt met zwarte schaliën.

Op de gelijkvloerse verdieping toont de voorgevel 5 garagepoorten en een inkom. Voor elk van de poorten kan bijkomend geparkeerd worden, de zone is dan ook volledig verhard (klinkerverharding). De inritten worden van elkaar gescheiden d.m.v. een haagje.

In de achtertuin worden terrassen (klinkerverharding) gezien (min. 32,28m²). Het terras wordt gekoppeld aan de onderste woonentiteiten via een smalle strook verharding (1,05m breed). Verder toont de achtertuin een gazon, een zone met beplanting en een groenscherm (min. breedte 3,0m).

In de voortuin wordt verharding gezien in functie van de poorten. Tussen elke strook verharding worden lagen hagen aangeplant.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De aanvraag is in strijd met de geldende verkavelingsvoorschriften, om volgende reden(en):
 - De bouwdiepte kan op de verdiepingen over de volledige breedte maximaal 12,0m bedragen, gerekend vanaf de voorbouwlijn van de rechts aanpalende woning;
 - Het gabariet van de aanpalende woning dient over een afstand van 2,0m te worden gevolgd. Dat is niet het geval voor het volume op de tweede verdieping ter hoogte van de rechts aanpalende woning;
 - De terrassen steken vooraan iets uit ten opzichte van het maximale grondvlak (ze worden niet als geveluitbouw beschouwd);
 - De verhardingen in de tuinzone die niet- waterdoorlatend zijn lopen verder op dan 40m² (terras = min. 32.28m² + zwemvijver = 47,7m²).
- 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.
 - In de originele verkavelingsvergunning werd gesteld dat de bomen die niet noodzakelijk gekapt dienden te worden in functie van het bebouwen van de loten

behouden dienden te blijven. De bomen werden desondanks gekapt. Een recupereren van het verloren groen wordt niet op de plannen aangegeven.

Externe adviezen:

- op 11/06/2021 werd advies gevraagd aan Hulpverleningszone Vlaamse Ardennen (brandweer). De hulpverleningszone bracht op 28/06/2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit.
 - de vermelde voorwaarden in het brandpreventieverslag moeten worden nageleefd.
 - De uitgebrachte adviezen zijn niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften die van toepassing kunnen zijn. Tevens zijn zij uitsluitend opgesteld in functie van de meegedeelde inlichtingen.
 - Bij eventuele wijzigingen van welke aard ook, dient de brandweer telkens opnieuw te worden geraadpleegd.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Voorliggende aanvraag verschilt in weinig van een eerdere, gelijkaardige aanvraag die thans in beroep behandeld wordt.

Het wegnemen van de zwemvijver lijkt enkel tot doel te hebben het aantal m² aan verharding te verminderen. Aan de andere pijnpunten (overbezetting van het perceel, de weinig kwalitatieve oplossing in functie van parkeren, e.a.) werd niet verholpen.
- Ontwerp volgt de hoofdmoot van het vergunde verkavelingsplan en de bijhorende voorschriften.
- De bouwdiepte van het rechtse gedeelte van het volume meet 13,0m diep (in plaats van max. 12,0m), maar valt daardoor samen met de bouwdiepte van het rechts aanpalende volume.
- Hier wordt het gabariet van de (rechts) aanpalende woning niet steeds over een afstand van 2,0m gevolgd. Toch kan gesteld worden dat ontwerp moeite doet om de grote lijnen van de vrij atypische woning aan te vullen en over te nemen.
- Links wordt het volume van de aanpalende woning eveneens niet gevolgd over een afstand van 2,0m. De lijnen van deze eveneens atypische woning gelden ook hier als richtlijn bij de eerste aanzet van voorliggend ontwerp.
- De terrassen steken slechts een weinig uit ten opzichte van de getekende bouwstempel (van het verkavelingsplan). Die afstand (geschat op 0,60m) komt overeen met wat aan geveluitbouwen voorzien kon worden. Het verder uitschieten is er plaatselijk (niet meer dan de breedte van de terrassen).
- Hoewel het volume zichtbaar moeite doet om zich in de specifieke context in te passen (en rekening houdt met twee uitdagingende volumes binnen de gegeven voorschriften), duiken toch tekenen op dat het gekozen programma (4 entiteiten) te ruim bemeten is op de percelen.
 - Het project voorziet in weinig meer dan de strikt noodzakelijke parkeerplaatsen en gaat voorbij aan een zekere marge... Het is niet nochtans niet ondenkbeeldig dat (al dan niet tijdelijk) bijkomende parkeerplaatsen nodig zouden zijn per entiteit. De bijkomende garage en de voorliggende staanplaats bieden te weinig soelaas.

- Ook bezoekers vinden geen plaats op het eigen perceel en worden gedwongen tot inname van een deel van de Bruinendries (waar – door de opeenvolgende volumes – een belangrijk deel niet bruikbaar is voor parkeren).
- Het idee dat de inrit voor elke garage tevens dienst doet als extra staanplaats is onvoldoende. Het voor elkaar parkeren van wagens dreigt het aantal bewegingen op het perceel zelf te doen toenemen (wisselen van wagen, ...). De gekozen oplossing doet het aantal (vaak gebruikte) kruispunten in de Bruinendries toenemen...
- De volledige oppervlakte van de voortuin moet worden verhard in functie van het bereiken van de garages (die de volledige onderste plint van het gebouw innemen).
- Het volledig verhard van de voortuin is niet wenselijk; de voortuin bepaald niet alleen het straatbeeld, het volledig verhard staat ook haaks op de inspanningen die worden geleverd in functie van het tegengaan van de verdroging (klimaatproblematieken) die meer en meer de voortuinstrook viseren.
- Het ontwerp doet met de opeenvolging van garages (en een inkomdeur) een weinig kwalitatief straatbeeld ontstaan. Dat de Bruinendries als 'exclusieve insteekstraat' geldt, kan niet als excuus gelden voor het wegnemen van een connectie van het woongebeuren met de voorliggende straat.
- Voorliggende wijziging van de plannen doet enkel het aantal m² aan verharding afnemen. De druk op het perceel blijft (door het aanhouden van hetzelfde programma) verder even groot.
- Helaas lijkt het alsof de verkavelingsvergunning destijds een en ander te gering heeft ingeschat – zeker in het licht van de eigen mobiliteit (het wegduwen van o.a. het bezoekersparkeren op de Bruinendries lijkt daar een voorbeeld van te zijn), maar ook in het overall aanvaarden van meergezinswoningen (de belasting in het binnengebied neemt daardoor in belangrijke mate toe. Het binnengebied wordt -behoudens langs Bruinendries zelf- niet op een alternatieve manier aan het centrum van de Stad gekoppeld). Een dergelijke aanvraag zou op vandaag de toets aan de goede ruimtelijke ordening allicht niet doorstaan.
- Voorliggend ontwerp gaat voort op de voorschriften, maar heeft te weinig de oefening gedaan de geest van de plek te vatten.
 - Hoewel een eerste lezing van de voorschriften lijken voorliggend ontwerp te steunen, maar op de plannen valt toch een tweedeling op;
 - Zowel op het grafische plan van de op 04/05/2015 vergunde verkavelingsaanvraag als op de GRB- kaart van geopunt.be valt een opdeling op binnen de contour van de verkaveling, waarbij het linker gedeelte een opdeling toont in 4 duidelijk herkenbare percelen, terwijl een gedeelte rechts een groot 'blok' toont.
 - Anders dan het achterste bouwblok (waar door de grootte de facto rekening gehouden werd met bezoekersparkeren, inritten, ...), zijn de percelen vooraan (perceel 1 buiten beschouwing gelaten) beperkter in oppervlakte. Dat maakt het kwalitatief inrichten van het perceel in functie van een meergezinswoning een grotere uitdaging (hinderaspecten, parkeren, ...), maar voedt ook het idee dat de loten eigenlijk in functie van een ééngezinswoning stonden.
 - Een doordacht ontwerp had de gaten in de verkavelingsvergunning gedetecteerd en rekening gehouden met de imperfecties om het dagelijkse leven van de bewoners te kunnen garanderen.

In elk geval lijkt een ééngezinswoning meer rust aan het concept te geven (meer onverharde ruimte, minder bewegingen in het binnengebied, ...)

- Hoewel ontwerp moeite doet om aan te sluiten op de aanpalende volumes, kan bezwaarlijk gesteld worden dat het programma het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving schaadt.
- Het aanpassen van het ontwerp dringt zich op.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening in het gedrang.

Watertoets

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

MER-toets

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

Toegankelijkheidstoets

- 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 niet bij. Het college vindt dat door het weglaten van de zwemvijver de tegenstrijdigheden met de goedgekeurde verkaveling wegvallen, waardoor de aanvraag conform geacht wordt met de geldende voorschriften. De voorliggende aanvraag wijkt tevens niet af van soortgelijke aanvragen die recent vergund werden. De aangehaalde verkeersproblematiek en in het bijzonder in de omgeving van appartementen, blijft overal gelijk. Het parkeren van de voertuigen van bezoekers zal, zoals in vele gelijkaardige dossiers waar parkeren voor bezoekers niet mogelijk is op eigen terrein, op het openbaar domein moeten gebeuren.

Het College van Burgemeester en Schepenen is bijgevolg van oordeel dat het project het karakter noch het woonklimaat schaadt van de bebouwde omgeving. Het ontwerp brengt bijgevolg de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen verleent de omgevingsvergunning van [REDACTED], voor het bouwen van een meergezinswoning: 4 appartementen + 5 garages, 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 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. 10000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 600l en een infiltratieoppervlakte van min. 2 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen en afzonderlijk aan te sluiten op gescheiden riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- De vrijstaande delen der zijgevels waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen 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).

41. 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: 2021/181/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021069596.

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: 2021/181/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021069596.

OMV-Nummer: OMV_2021069596.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 21-04-2021, werd ontvangen op 23-04-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21-05-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Gustaaf Schockaertstraat 36, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0761	S
ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0761	R

Het betreft verbouwen van een gesloten bel-étage woning met erker.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

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

In de omgeving komen -naast wonen- verschillende andere functies voor.

De volumes werden in gesloten bouwvolumes opgetrokken. Halfopen volumes komen minder frequent voor – ze vormen het bijna steeds einde van een bouwrij.

Aan de overzijde van de straat bevindt zich het administratieve centrum van Stad Zottegem. Op het perceel staat een groot, alleenstaand volume (gewezen fabrieksgebouw).

Het perceel toont een bel-etagewoning van drie bouwlagen. De woning, die tussen enkele lagere garage-volumes werd gebouwd, wordt afgewerkt met een plat dak.

De aanvraag voorziet in het beperkt verbouwen van de bestaande woning.

Op de gelijkvloerse verdieping worden de gesloten toegangspoorten vervangen door vouwramen (aluminium, zwart, één deel kan als deur gebruikt worden). Een bergruimte, die tegen de achtergevel werd gebouwd, zal worden afgebroken. Een nieuwe wenteltrap (verzinkt staal) verbindt de gelijkvloerse verdieping met het terras op de eerste verdieping.

Op de verdieping wordt een bestaande (houten) erker in de voorgevel 'vernieuwd'. De constructie blijft haar huidige vorm behouden, maar wordt in een nieuw jasje gezet (vliesgevel met aluminium en glas – de invulpanelen krijgen een witte en grijze kleur).

Intern wordt een deur van de inkom naar de keuken dicht gemaakt, op de tweede verdieping wordt een leefruimte omgevormd naar twee slaapkamers.

De achtergevel worden de delen van de gevel die in baksteen werden afgewerkt gewit. Het buitenschrijnwerk wordt vervangen (PVC, witte kleur).

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

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

- Voor de Gustaaf Schockaertstraat werd een rooilijnplan opgemaakt (G.R. 27/10/1925). De rooilijn wordt op de voorgevel ingetekend.
- De erker overschrijdt de rooilijn met 0,60m.
 - Conform Artikel 4.3.8., § 1 van de VCRO kan, onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, geen vergunning verleend worden 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:
1° de aanvraag heeft louter betrekking op onderhouds- of stabiliteitswerken aan een vergunde of vergund geachte constructie;
(...)
- De geplande werken aan de erker (en bij uitbreiding 'aan de woning') kunnen gezien worden als onderhoudswerken in de zin van het hierboven geciteerde artikel.
- De woning beschikt volgens het vergunningenregister niet over een vergunning (maar er werden ook geen misdrijven vastgesteld).
- Het volume kan worden aangeduid op de luchtfoto van 1971 (geopunt.be).
- Het volume kan als vergund geacht beschouwd worden (cfr. art. 4.2.14., §2 van de VCRO).

Externe adviezen:

- Op 21/05/2021 werd advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed. Op 14/06/2021 liet het Agentschap weten geen advies uit te zullen brengen.

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 21/05/2021 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 wijzigt het bestaande volume eerder beperkt.
- Het gewicht van de aanvraag ligt bij het 'vernieuwen' van de voorgevel. De gekozen afwerking (aluminium, glas, invulpanelen in grijs en wit) is niet vreemd aan de heterogeen bebouwde omgeving.
- Onroerend Erfgoed besliste geen advies uit te brengen.
- 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 verbouwen van een gesloten bel-étage woning met erker 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;
- 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).

42. 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: 2021/185/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021070678.

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: 2021/185/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021070678.

OMV-Nummer: OMV_2021070678.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 24-04-2021, werd ontvangen op 28-04-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21-05-2021.

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

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN) Sie B nr(s)0438 S

Het betreft verbouwen van een woning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg en maakt deel uit van een ruime residentiële omgeving die in het zuiden van de kern van Zottegem in etappes is ontwikkeld.

In de buurt ligt de nadruk op wonen, al komen ook andere functies beperkt voor (diensten). Het perceel van aanvragers is net naast een school gelegen.

De Wurmendries kent een 'denser' bebouwd gedeelte en een minder dens bebouwd gedeelte. De campus van de school geldt als wig.

Het perceel van aanvragers bevindt zich in het minder dens bebouwde gedeelte, waar vrijstaande volumes en volumes in halfopen bouworde vaker voorkomen.

De volumes tellen maximaal tweeënhalve bouwlaag en worden globaal afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel toont een ééngezinswoning die deels op de perceelsgrens werd gebouwd (aangebouwde bijgebouwen). Het volume telt twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak.

De aanvraag voorziet in het (grondig) verbouwen van de woning.

Slechts een beperkt deel van de bestaande woning zal in het nieuwe ontwerp gevaloriseerd worden; het recupereren lijkt zich te beperken tot de linker scheidingsmuur en een deel van de voorgevel.

Het bestaande hoofdvolume wordt omgevormd naar garage. Een verdieping en het hellende dak verdwijnen.

Het vernieuwde volume toont een maximale breedte van +/- 11,4m (ter hoogte van het nieuwe hoofdvolume – centraler in het volume) en een maximale bouwdiepte van iets meer dan 20,0m. Rechts wordt een bouwvrije strook gehouden van 3,0m.

Het hoofdvolume bevindt zich na de werken meer naar achter, het verdiep wordt op 5,82m uit de voorgevelbouwlijn gezien (en bereikt een eigen diepte van 9,38m).

De woning wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijst van het hoofdvolume haalt een hoogte van +/- 6,20 m, de delen die een enkele bouwlaag tellen halen een kroonlijsthoogte van 3,40m.

De woning wordt afgewerkt in een rood-wit genuanceerde gevelsteen. Het buitenschrijnwerk en de dakrand (aluminium) krijgen een donkere kleur (antraciet).

De zijgevel die aan de campus grenst, wordt van buitenaf ingepakt en afgewerkt met leien in een donkere kleur (antraciet).

Rechts van het aangebouwde bijgebouw, in het verlengde van de rechtergevel wordt een tuinmuur gezien. Hij krijgt een lengte van 4,50m, haalt een hoogte van +/- 1,8m en staat parallel aan de perceelsgrenzen

Vooraan wordt een deel van het perceel voor de garage verhard in kleiklinkers. Achteraan wordt een terras gezien, gekoppeld aan de keuken en zitruimte (een materiaal werd niet aangegeven).

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.
- Slechts een beperkt deel van de bestaande woning zal behouden blijven. In elk geval lijkt de aanvraag niet te voldoen aan de definitie die in artikel 4.1.1.,12° van de VCRO wordt gegeven aan 'verbouwen'.

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 21/05/2021 aangeschreven in het kader van het "onderzoek scheidingsmuren".

- Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.
- De burens hebben op de plannen getekend.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De woning wordt grondig verbouwd; na de werken wijzigt het uitzicht van een hoofdvolume aan de straatzijde met aangebouwde bijgebouwen naar een volume met een plat dak, waarbij het hoofdvolume zich centraler bevindt (in het midden tussen twee lagere volumes);
- De bouwdiepte neemt op de gelijkvloerse verdieping niet toe, al wordt de woning wel gevoelig breder – er wordt evenwel een afstand van 3,0m tot de perceelsgrens aangehouden.
- Op de verdieping neemt de bouwdiepte en -breedte toe.
- Het ontwerp, dat anders is dan de andere volumes in dit deel van de Wurmendries, weet een brug te vormen naar het grote (en platte) volume van de sporthal op de aanpalende campus.
- De aanpalende woning rechts staat ook verder naar achter op het perceel. Een probleem in functie van privacy moet niet worden verwacht.
- 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 Wurmendries werd een rooilijnplan opgemaakt (G.R. 1/12/1945). De woning wordt niet getroffen door de rooilijn. Een dwarse straat net naast de woning werd niet gerealiseerd – het is ook niet de intentie dat binnen afzienbare tijd te doen.
De zone voor achteruitbouw lijkt op het plan te grenzen aan de gevel van de bestaande achterbouw.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

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

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- 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. 3249,75 l en een infiltratieoppervlakte van min. 5,2m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen en afzonderlijk aan te sluiten op gescheiden riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- Rekening te houden met de bepalingen van art. 675-680 van het Burgerlijk Wetboek inzake "Uitzichten op het eigendom van de nabuur";
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van het omliggende maaiveld;
- Alle funderingen worden verwijderd waarna de zone van afbraak terug zal worden aangevuld met niet vervuilde teelaarde tot het niveau van het bestaande maaiveld.
- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of

verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

43. Advies – SH & IIOA – [REDACTED].

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/259/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020151971.

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: 2021/259/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020151971.

OMV-Nummer: OMV_2020151971.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 23-04-2021, werd ontvangen op 04-06-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Ballingsweg 5, 9620 Grotenberge (Zottegem), en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE) Sie A nr(s)0560 E
Het betreft uitbreiden van een bedrijfsgebouw met bijhorende kantoren.

Het advies van de omgevingsambtenaar luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het uitbreiden van een bestaand bedrijfsgebouw met bijhorende kantoren. De aanvraag omvat volgende onderdelen:

- Slopen van de bestaande inkom voor personeel
- Slopen van de bestaande inkom voor bezoekers
- Uitbreiden van bestaand bedrijfsgebouw met kantoren
- Bouwen van een nieuw inkom voor bezoekers met luifel
- Herinrichten van parking bezoekers
- Aanleggen (uitbreiden) van een parking voor personeel

Het bestaande (vleesverwerkend) bedrijf is gelegen op een bedrijventerrein, aanleunend bij de N42. De omgeving wordt gekenmerkt door andere bedrijfsgebouwen.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De aanvraag is in overeenstemming / strijdig met de geldende PRUP-voorschriften, om volgende reden(en):
- PRUP Regionaal bedrijventerrein Leenstraat - Art. 1. Gemengd regionaal bedrijventerrein.
 - 'kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.'

Externe adviezen:

- De Brandweer leverde op 28/06 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 09/06 tot en met 08/07/21.
- Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De uitbreidingen en aanpassingen staan in functie van de bestaande bedrijfsactiviteiten.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw en de bebouwde omgeving.
- De parkeergelegenheid wordt met een dertigtal plaatsen uitgebreid, zodat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgevangen.
- Het ontwerp schaadt het karakter van de bebouwde omgeving niet.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Perceel is gelegen in klasse 7 volgens het provinciaal beleidskader van Oost-Vlaanderen. Dit wil zeggen dat infiltreren niet mogelijk is, op dit perceel dient het regenwater gebufferd worden en vertraagd af te voeren naar de openbare riolering.
Er wordt een totale oppervlakte van 707,03 m² (439,33 m² dakopp + 109 m² luifel + 158,7 m²) in rekening gebracht voor de infiltratie – of buffervoorziening. Volgens het provinciaal beleidskader dient er een buffervoorziening geplaatst worden met een bufferend volume van 250m³/ha , voorzien van een knijpleiding Ø110 op zo'n hoogte dat er 250 m³/ha vertraagd word afgevoerd.
Voor de verharde oppervlakte van 707,03 m² wil dit zeggen dat een buffervolume van 17675,75 liter moet voorzien worden. In dit geval wordt een buffervoorziening geplaatst van 20.000 liter.

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.

Toetsing milieuaspecten

- De exploitant wenst een afwijking te bekomen voor langere werktijden met name van 4u tot 24u. Jademo vraagt bijgevolg een afwijking op artikel 5.15.0.6 §1 van Vlarem II, dat als volgt luidt:

Onverminderd de bepalingen van hoofdstuk 4.5. zijn rustversturende werkzaamheden verboden op werkdagen tussen 19 uur en 7 uur alsmede op zon- en feestdagen, tenzij anders vermeld in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit.

De normale werktijden zijn van 7u tot 19u maar volgende afwijking wordt aangevraagd: De werktijden van dit type bedrijf vallen ten dele buiten de standaardwerkuren van Vlarem. De eerste leveringen van verse karkassen, rechtstreeks van de slachthuizen, komen reeds om 4 uur toe op het bedrijf. De ploeg met versnijders start de werkzaamheden vanaf 5 uur-16 uur. Daarna wordt de site volledig en grondig gereinigd en dit uiterlijk tot 24 uur.

Gezien de ligging van het bedrijf vlakbij de N42 er tot nog toe geen klachten m.b.t. mobiliteit of transport werden geformuleerd, lijkt het aanneembaar te stellen dat de mogelijke hinder beperkt blijft tot een aanvaardbaar niveau. Bijgevolg kan de gevraagde afwijking toegestaan worden.

- Voor het aftoetsen van het aangevraagde grondwaterdebiet aan de waterbehoefte en al dan niet toestaan van een afwijking tot het plaatsen van een peilbuis, wordt verwezen naar het advies van de ter zake deskundige dienst: Vlaamse Milieumaatschappij afdeling Grondwater Oost-Vlaanderen;

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen levert een gunstig advies af aan [REDACTED], voor het uitbreiden van een bedrijfsgebouw met bijhorende kantoren.

44. 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: 2021/207/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021068214.

Algemene voorwaarden

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.
- b) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- c) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.
- d) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluviu.
- e) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte

reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2021/207/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021068214.

OMV-Nummer: OMV_2021068214.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 05-05-2021, werd ontvangen op 10-05-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 04-06-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Ragestraat 75, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM) Sie A nr(s)0429 F
Het betreft verbouwen van een bestaande woning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van een bestaande eengezinswoning type rijwoning met 2 bouwlagen + hellend dak, waarbij het dak herbouwd wordt, de dakverdieping licht opgetrokken wordt en er een beperkte dakuitbouw voorzien wordt in het achterste dakvlak.

Het goed maakt deel uit van een woonlint buiten de dorpskern van Erwetegem. Links en rechts bevinden zich halfopen bebouwingen, links 2 bouwlagen onder plat dak; rechts 2 bouwlagen met hellend dak. De kroonlijst links is iets hoger; rechts iets lager. De omgeving wordt voorts voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen type open of halfopen bebouwing, met 1 à 2 bouwlagen onder hellende daken.

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 04/06/21 aangeschreven in het kader van het "onderzoek scheidingsmuren".
- Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De kroonlijsthoogte van de woning wordt opgetrokken tot 6.20 m, hetgeen nog binnen de gangbare stedenbouwkundige normen voor dergelijk type bebouwing valt (6 à 6.50 m) en dewelke dezelfde is als die van de links aanpalende woning. Het verschil met de rechts aanpalende woning wordt daardoor wel groter, doch niet abnormaal. Deze rechts

aanpalende woning kan in principe in de toekomst ook nog tot dezelfde hoogte opgetrokken of herbouwd worden.

- De voorziene werken zijn gericht op een hogere leefbaarheid van de betrokken woning, zonder dat daarbij die van de aanpalende woningen abnormaal benadeeld wordt. Door de verhoging van het gabariet zal het rechts aanpalend pand meer beschaduwd worden, doch o.i. niet in abnormale proporties. De vrijstaande delen van de zijgevel zullen naar de buur toe afgewerkt worden met zwarte leien; dit lijkt ons een esthetisch aanvaardbare afwerking.
- Door de verhoging van het gabariet dient wel aandacht besteed te worden aan de schouw van de links aanpalende woning, die vermoedelijk navenant verhoogd zal moeten worden; dit betreft evenwel een burgerrechtelijk aspect, waarin de bouwheer zijn verantwoordelijkheid dient op te nemen en waarover binnen het beoordelingskader van de huidige aanvraag verder geen uitspraak kan worden gedaan.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn voor het overige in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- De dakuitbouw achteraan blijft beperkt qua breedte ($< 1/3$ van de gevelbreedte) en wordt op voldoende afstand van de perceelsgrens (> 0.60 m) voorzien, zodat hiervan geen negatieve invloed op de privacy verwacht wordt. Het betreft bovendien een slaapkamer.
- 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 niet 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 bestaande woning die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- 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;
- 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).

45. 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: 2021/206/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021081034.

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: 2021/206/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021081034.

OMV-Nummer: OMV_2021081034.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 05-05-2021, werd ontvangen op 10-05-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 04-06-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Penningestraat 4, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.) Sie C nr(s)0352 K 2
Het betreft plaatsen van een veranda.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het bouwen van een veranda aan de rechter achterzijde van de bestaande woning. De veranda meet $\pm 4\text{m}$ breed op $\pm 4\text{m}$ diep. Het volume wordt afgewerkt met een plat dak; de kroonlijsthoogte bedraagt 3,20m. In het midden van de constructie steekt een lichtstraat uit het dakvlak. De veranda wordt tot tegen de rechterperceelsgrens (afstand tot grens 0.1 m) gebouwd. De bestaande afsluiting blijft ongewijzigd.

De constructie (aluminium) krijgt een gitzwarte kleur.

Het perceel toont een ééngezinswoning in gesloten bouworde. Het volume telt twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak. Het goed maakt deel uit van een groeps woningbouwproject (sociale huisvesting) met uniforme vormgeving en materiaalgebruik. Het goed is gelegen in een sociale woonwijk aan de rand van de dorpskern.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woonuitbreidingsgebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- Een vroegere verkaveling voor het gebied is vervallen en bijgevolg niet meer van toepassing.

Externe adviezen:

- Niet van toepassing

Onderzoek scheidingsmuren:

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

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag betreft het uitbreiden van de bouwdiepte van 8 meter naar 12 meter in functie van het bijbouwen van een veranda. De veranda heeft een maximale oppervlakte van 16m^2 en een maximale nokhoogte van 3,20 meter. De voorgestelde uitbreiding is beperkt van schaal en is niet of nauwelijks zichtbaar vanop straat; de ruimtelijke impact is derhalve gering; In de omgeving komen nog eengezinswoningen voor met een gelijkaardige bouwdiepte;
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Het perceel is niet gelegen in (mogelijks) overstromingsgevoelig gebied.
- Watertoets: De aanvraag voorziet in het optrekken van de tuilmuren en in het plaatsen van een veranda van $\pm 16\text{m}^2$.

- De verharding blijft onder de drempel van 40m² - het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (d.d.05/07/2013) 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 een veranda die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het 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).

46. 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: 2021/199/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2021078453.

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: 2021/199/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2021078453.

OMV-Nummer: OMV_2021078453.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 01-05-2021, werd ontvangen op 03-05-2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 31-05-2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Lippenhovestraat 82 - 84, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie C	nr(s)0256	N
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie C	nr(s)0255	K
ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)	Sie C	nr(s)0256	V

Het betreft slopen van 2 woningen + bouwen van een half-open woning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg en maakt deel uit van een kleine cluster van volumes die aan het kruispunt van de Lippenseweg, Lippenhovestraat en Mulderslos (ook Muizenzang) is ontstaan.

De cluster toont voornamelijk wonen, maar ook andere functies komen er voor (landbouwbedrijf, tuinaannemer, plantenkweker).

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

De percelen tonen twee gelijkaardige volumes – één ervan werd in halfopen bouworde gebouwd, het andere in gesloten bouworde. De woningen maken deel uit van een ensemble van vier woningen.

Eén van die woningen (het rechtse volume) werd in het verleden reeds verbouwd.

De volumes tellen twee bouwlagen en worden afgewerkt met een hellend dak.

Aan de hoofdvolumes werden bijgebouwen aangebouwd – ze tellen een enkele bouwlaag en hebben een hellend dak. Het meest linkse volume toont een bijkomend, losstaand bijgebouw (werkplaats/berging).

De aanvraag voorziet in het slopen van beide woningen en in het bouwen van een nieuwe woning.

Het nieuwe volume wordt tegen de rechts aanpalende woning opgetrokken en krijgt een gevelbreedte van +/-12,0m. De bouwdiepte van de woning bedraagt max. 11,0m op de gelijkvloerse verdieping en max. 9,4m op de verdieping. De slaapkamer geeft toegang tot een terras, waardoor de bouwdiepte de facto verlengd wordt naar 11,0m (bouwdiepte gelijkvloerse verdieping).

Het hoofdvolume toont opnieuw twee bouwlagen en een hellend dak. De kroonlijst bereikt een hoogte van +/-6,2m, de nok een hoogte van 9,95m.

Het kleine aangebouwde bijgebouw wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijst haalt een hoogte van +/-3,3 a 3,35m.

De gevel wordt gezien in een roodbruin genuanceerde gevelsteen, op het dak worden donkere (Vlaamse) pannen gezien, het buitenschrijnwerk krijgt een crèmekleur).

Links van de woning wordt een garage aangebouwd. Het volume meet 6,0m breed op +/- 11,4m lang (en doet de bouwdiepte van de woning de facto oplopen tot 20,0m) en wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijst haalt een hoogte van +/-3,1m.

De garage wordt in dezelfde materialen afgewerkt als de woning.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

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

Externe adviezen:

- Op 31/05/2021 werd advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed. Het agentschap liet op 02/06/2021 weten geen advies uit te zullen brengen;
- Op 31/05/2021 werd advies gevraagd aan de dienst Integraal waterbeleid van provincie Oost-Vlaanderen. De dienst bracht geen advies uit binnen de daartoe voorziene termijn.

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 31/05/2021 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 woningen werden sinds 14/09/2009 in de inventaris bouwkundig erfgoed opgenomen als bouwkundig erfgoed (ID 9844, URI: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/9844>).
- Veel van de erfgoedwaarde van de woningen wordt ontleend aan het samen voorkomen van vier gelijke volumes uit dezelfde periode. Veel van die ensemblewaarde is echter verloren gegaan door het eerdere verbouwen van één van de vier woningen.
- De contextwaarde van de panden is eerder klein; ze zijn niet gelegen in een omgeving waar andere waardevolle panden een zekere sfeer scheppen. Enkel de voorliggende weg geeft ietwat context.
- De erfgoedwaarde van het pand op zich is eerder bescheiden (de beschrijvingen in de inventaris zijn vrij gering).
- Het is bouwtechnisch niet eenvoudig en relatief duur om dergelijke woningen naar huidige normen aan te passen met behoud van bestaande gevels (die bovendien eerder gering ingeschat worden).
- Om deze redenen kan akkoord gegaan worden met het slopen van de 'inventariswoningen'.
- Het nieuwe volume heeft een aanzienlijke bouwdiepte (+/-20,0m), maar doet het aandeel aan volumes en verhardingen in belangrijke mate afnemen ten opzichte van de bestaande toestand.
- De bouwdiepte op de verdieping en de belangrijkste gabarieten (zoals de kroonlijst en de nok) blijven behouden, al wordt de nok iets hoger gezien.

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

Watertoets

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

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 3044,75l en een infiltratieoppervlakte van min. 4,87m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).

- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen en afzonderlijk aan te sluiten op gescheiden riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- *De bouwheer dient rekening te houden met de grondverzet-regels (hoofdstuk 13 Vlarebo). Bedoeling is hiermee de verplaatsing van bodemverontreiniging bij uitgravingen te vermijden.*
- *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”.*
- 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.
- *Meer informatie bij OVAM <http://www.ovam.be> of tel. 015-284284;*
- 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 funderingen worden verwijderd waarna de zone van afbraak terug zal worden aangevuld met niet vervuilde teelaarde tot het niveau van het bestaande maaiveld.
- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;
- De nodige voorzorgen te nemen qua stabiliteit en een bouwfysisch verantwoorde bescherming van de vrijgekomen mandelige muren;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

MILIEUVERGUNNING (P.M.). OMGEVINGSVERGUNNING

47. Ondersteuning advisering omgevingsvergunningen.

Bevoegdheid

Artikel 56§3 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

/

Verwijzingsdocumenten

Omgevingscontract 2020

Fiche 'ondersteuning bij het adviseren van vergunningen'

Besluit Gemeenteraad d.d. 16 december 2019 'Ondertekening Omgevingscontract'

Verantwoording

Stad Zottegem heeft eind 2019 een Omgevingscontract afgesloten met het provinciebestuur. Jaarlijks betaalt stad Zottegem hiervoor een basisbedrag, de zogenaamde trekkingsrechten. Dit kan gebuikt worden om beroep te doen op de diensten en projecten die door de provincie Oost-Vlaanderen aangeboden worden.

Gelet op het nakende vertrek van de omgevingsambtenaar milieu is er nood aan ondersteuning bij het adviseren van omgevingsvergunningen met ingedeelde inrichtingen of activiteiten. Via het Omgevingscontract stellen de provinciale diensten hun juridische en technische expertise rond de aspecten milieu en kleinhandel ter beschikking van de gemeenten. Bij complexe dossiers kan het Provinciaal Centrum voor Milieuonderzoek bijkomend advies geven of technische onderzoeken uitvoeren.

De gepresteerde uren worden verrekend aan uurtarief (60,5 euro/uur) en betaald via trekkingsrechten van het omgevingscontract. De tijd nodig voor het formuleren van een advies is sterk afhankelijk van het dossier en de eventuele noodzaak van een plaatsbezoek.

Om deze samenwerking te bekrachtigen dient een overeenkomst opgemaakt tussen de provincie Oost-Vlaanderen en stad Zottegem.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Om de samenwerkingsovereenkomst 'Advies Omgevingsvergunningsaanvragen luik IIOA' tussen de provincie Oost-Vlaanderen en stadsbestuur Zottegem goed te keuren conform onderstaande tekst. De samenwerkingsovereenkomst geldt voor een periode van 6 maanden (1 augustus 2021 – 31 januari 2022) en kan verlengd worden, mits onderlinge overeenkomst, voor een tot nader bepaalde periode.

OVEREENKOMST TUSSEN PROVINCIE OOST-VLAANDEREN EN STAD ZOTTEGEM

ADVIES OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAGEN LUIK IIOA

PERIODE 1 AUGUSTUS 2021 – 31 JANUARI 2022

Onderwerp van de overeenkomst

In uitvoering van het Omgevingscontract dat werd afgesloten tussen de provincie Oost-Vlaanderen en de stad Zottegem, zal de Provincie op vraag van de gemeente instaan voor de advisering van aanvraagdossiers vanaf 1 augustus 2021 voor omgevingsvergunningen waarbij de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit klasse 2 gevraagd wordt, in de periode van 1 augustus 2021 tot en met 31 januari 2022.

Deze periode van overeenkomst kan verlengd worden, mits onderlinge overeenkomst, voor een tot nader bepaalde periode.

Aard van de te adviseren dossiers

Het gaat over de omgevingsvergunningsaanvragen waarbij de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit klasse 2 deel uitmaakt van het voorwerp van de aanvraag, in kader van het omgevingsvergunningendecreet van 25 april 2014; met uitzondering van:

- De aanvragen waarvoor volgens art. 41 van het besluit van 25 november 2016 tot uitvoering van het omgevingsvergunningendecreet van 25 april 2014 advies gevraagd wordt aan de Provinciale omgevingsvergunningscommissie.
- De aanvragen waarvoor de vereenvoudigde procedure wordt gevolgd, gelet op de korte beslissingstermijn.

Contactpersonen

- Contactpersoon stad Zottegem.:

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted])

Stad Zottegem

Gustaaf Schockaertstraat 7, 9620 Zottegem

- Contactpersonen provincie Oost-Vlaanderen:

[Redacted]
[Redacted]

Dienst Omgevingsvergunningen - Milieu

PAC Het Zuid, W. Wilsonplein 2, 9000 Gent
omgevingsvergunning@oost-vlaanderen.be

Verbintenissen van de stad Zottegem

De dienst Leefmilieu staat zelf in voor:

- Het kritisch omschrijven van de aanvraag en ontvankelijk en volledig verklaren van de aanvraagdossiers. De volledigheid van de dossiers is een belangrijk aandachtspunt voor de vlotte en tijdige advisering ervan. De dossiers moeten voldoende informatie bevatten om beoordeeld te kunnen worden.
- Het opvragen van de adviezen aan de diverse instanties van artikel 35 en 37 van het Omgevingsvergunningsbesluit, alsook aan de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar.
- Het organiseren van het openbaar onderzoek.
- De provincie toegang geven tot het aanvraagdossier door via het omgevingsloket advies te vragen aan **'Provincie Oost-Vlaanderen – omgevingsvergunning'**. Gelijktijdig wordt een e-mail voor adviesvraag gestuurd naar bruun.leroy@oost-vlaanderen.be en hilde.verhaeghe@oost-vlaanderen.be
- Na het ontvangen van het advies van de provincie, staat de gemeente verder in voor het opmaken van het besluit, het behandelen van het dossier door het college van burgemeester en schepenen en de verdere administratieve afhandeling van het dossier.

Verbintenissen provincie Oost-Vlaanderen

De dienst Milieu- en natuurvergunningen van provincie Oost-Vlaanderen staat in voor:

- Het formuleren van een advies aangaande de ingedeelde inrichtingen en/of activiteiten.
- Indien nodig voor de adviesverlening wordt een plaatsbezoek uitgevoerd.
- De provincie stuurt, binnen de 80 dagen na datum van volledig- en ontvankelijkheidsverklaring, het advies over het dossier per mail naar de dienst Omgeving van de stad Zottegem
Het advies wordt dus niet bezorgd via het omgevingsloket.
- De provinciale dienst Milieu- en natuurvergunningen organiseert zich zo dat de dossiers die door de stad Zottegem worden doorgestuurd, goed worden opgevolgd en dat er kwaliteitsvolle adviezen tijdig worden afgeleverd. Indien echter door onverwachte

omstandigheden (ziekte, plotse toeloop van provinciale en/of gemeentelijke dossiers, ...) het niet meer mogelijk is om alle dossiers tijdig te adviseren, dan wordt de gemeente hiervan zo snel mogelijk op de hoogte gebracht.

Financiële afspraken

- Conform de bepalingen opgenomen in het Omgevingscontract tussen de provincie Oost-Vlaanderen en de stad Zottegem worden de gepresteerde uren verrekend aan het geldende uurtarief ikv het Omgevingscontract. De benodigde tijd voor het formuleren van een advies is sterk afhankelijk van het dossier en de eventuele noodzakelijkheid van een plaatsbezoek.
- Maandelijks zal een afrekening gebeuren op basis van de werkelijk gepresteerde uren. De dienst Leefmilieu van de stad Zottegem wordt ook maandelijks op de hoogte gesteld van de stand van zaken van de verbruikte en beschikbare trekkingsrechten van het Omgevingscontract. De stad Zottegem voorziet voldoende trekkingsrechten om de uitvoering van deze overeenkomst mogelijk te maken en zal, indien nodig, bijkomende trekkingsrechten aankopen.
- Deze overeenkomst wordt ondertekend in 2 exemplaren. Elk der partijen ontvangt een ondertekend exemplaar.

Gemeente Zottegem

Koen Codron

Gemeentesecretaris

Jenne De Potter

Burgemeester

Provincie Oost-Vlaanderen

Steven Ghysens

provinciegriffier

Leentje Grillaert

gedeputeerde

VERKOOP VAN GEESTRIJKE DRANKEN

48. Toelating voor gegiste dranken en vergunning voor sterke dranken. Zoetegem.

Bevoegdheid

Artikel 56§1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

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

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

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

Verwijzingsdocumenten

De aanvraag van 25 oktober 2019, ingediend door [REDACTED], en optredend namens en voor de slijterij Zoetegem, gelegen Hoogstraat 35, 9620 Zottegem.

Het advies van 21 juni 2021 van de Brandweer Zone Vlaamse Ardennen.

Het advies van 8 november 2019 van de Milieudienst van de stad Zottegem.

Verantwoording

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

Uit de resultaten van een moraliteitsonderzoek blijkt dat:

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

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

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

Het gunstig advies van 21 juni 2021 van de Brandweer Zone Vlaamse Ardennen.

Het gunstig advies van 8 november 2019 van de Milieudienst van de stad Zottegem.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Aan [REDACTED] een drankvergunning af te leveren voor het ter plaatse te laten gebruiken van gegiste en/of sterke dranken in slijterij Zoetegem, gelegen Hoogstraat 35.

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

- brandveiligheidsvoorschriften voor publiek toegankelijke ruimten

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

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

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

Artikel 4. Afschrift van dit collegebesluit toe te sturen aan [REDACTED]

STANDPLAATSEN (VERPACHTINGEN, AANBESTEDINGEN)

49. Mirabel. Toestaan standplaats op de Markt op 24 juli, 25 juli, 21 augustus en 22 augustus 2021.

Het College verleent Mirabel, p.a. [REDACTED], een standplaats voor de verkoop van lokale limonades, mocktails en cocktails, met een klein vegetarisch aanbod van gerechten op de Markt, (t.h.v. ladbroses) tijdens het weekend van zaterdag 24 juli, zondag 25 juli, zaterdag 21 augustus en zondag 22 augustus 2021, telkens van 14.00u tot 18.00u.

Koen Codron
algemeen directeur

Jenne De Potter
burgemeester-voorzitter