

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

VERGADERING VAN 11 MEI 2020

Aanwezig:

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

Afwezig:

Het verslag van de vorige zitting wordt na lezing goedgekeurd.

GEBOUWEN

1. Ontmoetingscentrum Velzeke: vernieuwen van vloer. Goedkeuring gunningswijze en aan te schrijven firma's.

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

Ontwerpbestek met nr. 2020/017.

De financieel directeur verleende het visum op 7 mei 2020.

Verantwoording

De stad wenst over te gaan tot het moderniseren van haar ontmoetingscentrums. In het ontmoetingscentrum van Velzeke wenst men de vloer te moderniseren door er een nieuwe keramische tegel op te lijmen.

De uitgave voor deze opdracht wordt indicatief geraamd op 30.000,00 euro inclusief 21% btw.

De lastvoorwaarden zijn opgenomen in het bestek 'Ontmoetingscentrum Velzeke: vernieuwen van vloer'.

Er wordt voorgesteld de opdracht te gunnen bij wijze van de onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking, op basis van artikel 42, § 1, 1° a (limiet van 139.000,00 euro excl. btw niet overschreden) van de wet van 17 juni 2016 betreffende de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten.

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 2020 op budgetcode:

Enveloppe	RUIMTEOV	Ruimte: overige investeringen
Subproject	RUIMOV036	OW: aanpassingswerken aan ontmoetingscentra
Beleidsdomein	VRIJETIJD	Vrije Tijd
Beleidsitem	070501	Ontmoetingscentra
Algemene rekening	2210100	Gebouwen - GG
Krediet	50.000,00 euro	
Raming	30.000,00 euro	Reservatie 2020/6246

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college keurt het bestek met nr. 2020/017 en de indicatieve raming van 30.000,00 euro, inclusief 21% btw voor de opdracht "Ontmoetingscentrum Velzeke: vernieuwen van vloer". goed.

Artikel 2. Het college beslist de opdracht te gunnen bij wijze van de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking op basis van artikel 42, § 1, 1° a (limiet van 139.000,00 euro, excl. btw niet bereikt) van de wet van 17 juni 2016 betreffende de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor aannemingen van werken, leveringen en diensten..

Artikel 3. Het college beslist volgende firma's uit te nodigen om deel te nemen aan de onderhandelingsprocedure:

- Trossaert Yves, Smissenhoek 44 te 9620 Zottegem;
- Bouwwerken Ooghe, Muizenholstraat 14 te 9570 Lierde;
- Van Wassenhove Kris bvba, Klemhoutstraat 131 te 9620 Zottegem;

- Vandewiele Lars, Grotenbergestraat 158 te 9620 Zottegem;
- Van De Walle Bart, Gentstraat 148 te 9041 Oostakker;
- Vloeren Beke, Brakelsesteenweg 607 te 9400 Voorde;
- Van De Walle Norbert bvba, Provinciebaan 331 te 9620 Zottegem..

ECONOMIE, MIDDENSTAND, FINANCIËN

2. Goedkeuren van een samenwerking met 2EAST: mobiele ontsmetting bezoekers winkelcentrum.

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

Info [REDACTED]

Offerte (email) van [REDACTED]

De financieel directeur verleende het visum op 7 mei 2020.

Verantwoording

Eén van de maatregelen die de Nationale Veiligheidsraad van 24 april nam is het terug openen van de winkels. Om de bezoekers van ons winkelcentrum de kans te geven om hun handen te ontsmetten wordt een samenwerking opgestart met [REDACTED]. Op zaterdagen 16, 23 en 30 mei zal het stadsbestuur telkens 2 mensen inhuren bij [REDACTED] en dit van 10 tot 18.00 uur. Deze mensen zullen afwisselend rondlopen in de winkelstraten (Heldenlaan, Hoogstraat, Markt, Stationsstraat). Het stadsbestuur houdt de optie open om de samenwerking met 1 week te verlengen.

Raming van de kosten:

Huur 2 mensen / 3 dagen / 8 uur/dag:	[REDACTED]	euro
Transport 0,35/km Gent-Zottegem 33 km:	[REDACTED]	euro

Prijs ontsmettingsalcohol 8 euro/liter - raming 10 liter/dag:	■	euro
Eventueel extra zaterdag	■	euro
Totaal:	■	euro

De raming van deze opdracht bedraagt bijgevolg ■.

Er wordt voorgesteld deze opdracht te gunnen bij wijze van aanvaarde factuur, op basis van artikel 92 (bepalingen die van toepassing zijn op overheidsopdrachten van beperkte waarde - aanvaarde factuur) van de wet van 17 juni 2016 betreffende de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten.

Financiële aspecten

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

De uitgave voor deze opdracht zal voorzien worden in het exploitatiebudget binnen de nieuwe beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2020 op budgetcode:

Beleidsdomein	RUIMTE	RUIMTE
Beleidsitem	050000	Lokale Economie en middenstand
Kostenplaats	KPL001	Covid-19
Algemene Rekening	6131140	Prestaties veiligheidszorg en toezicht
Actieplan	-	-
Actie	-	-
Krediet	2.500,00 euro	
Gunningsbedrag	■	■

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college keurt het gunningsvoorstel voor de diensten betreffende “mobiele ontsmetting bezoekers winkelcentrum” op 16, 23 en 30 mei (van 10.00 tot 18.00 uur), goed. Het College behoudt de optie om nog een extra zaterdag in te lassen.

Artikel 2. Het college beslist de opdracht te gunnen bij wijze van aanvaarde factuur, op basis van artikel 92 (bepalingen die van toepassing zijn op overheidsopdrachten van beperkte waarde - aanvaarde factuur) van de wet van 17 juni 2016 betreffende de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten.

Artikel 3. De opdracht wordt gegund aan ■ tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van ■.

AUTO'S EN VRACHTWAGENS

3. Wagenpark: aankoop van een gesloten bestelwagen. Goedkeuring lastvoorwaarden en uit te nodigen firma's.

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

Ontwerpbestek met nr. 2020/015.

Bijlage aan de bestelbon – preventie adviseur

De dienst Omgeving geeft gunstig advies op 27 april 2020.

De financieel directeur verleende het visum op 7 mei 2020.

Verantwoording

De bestelwagen van de dienst gebouwen -schrijverkers is dringend aan vervanging toe. De bestelwagen is in 2004 in dienst genomen.

In de meerjarenbegroting wordt er budget voorzien om het wagenpark van de stad in stand te houden. De bestelwagen zal vervangen worden door een milieuvriendelijker voertuig. Rekening houdend met het klimaatplan wordt er geopteerd om voor een bestelwagen op diesel met AdBlue te kiezen.

De uitgave voor deze opdracht wordt indicatief geraamd op 30.000,00 euro inclusief 21% btw.

De lastvoorwaarden zijn opgenomen in het bestek 'Wagenpark: aankoop van een gesloten bestelwagen'..

Er wordt voorgesteld de opdracht te gunnen bij wijze van de onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking , op basis van artikel 42, § 1, 1° a (limiet van 139.000,00 euro excl. btw niet overschreden) van de wet van 17 juni 2016 betreffende de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten.

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 2020 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	90.000,00 euro	
Raming	30.000,00 euro	Reservatie 2020/5673

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college keurt het bestek met nr. 2020/015 en de indicatieve raming van 30.000,00 euro, inclusief 21% btw voor de opdracht “Wagenpark: aankoop van een gesloten bestelwagen.” goed.

Artikel 2. Het college beslist de opdracht te gunnen bij wijze van de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking op basis van artikel 42, § 1, 1° a (limiet van 139.000,00 euro, excl. btw niet bereikt) van de wet van 17 juni 2016 betreffende de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor aannemingen van werken, leveringen en diensten..

Artikel 3. Het college beslist volgende firma’s uit te nodigen om deel te nemen aan de onderhandelingsprocedure:

- Garage Van Damme BVBA, Brakelstraat 52 te 9620 Zottegem;
- Garage Cammaert nv, Ninoofsesteenweg 48 te 1755 Gooik;
- Garage Opel Willy Wetteren, Noordlaan 170 te 9230 Wetteren;
- Garage Van Den Bossche BVBA, Industrielaan 7A te 9620 Zottegem;
- Valckenier Zottegem, Steenweg op Aalst te 9620 Zottegem.

CONTRACTEN, BESTELBONS

4. Goedkeuren bestelbons.

Het College keurt de bestelbons nrs. 2020/765 tot en met 2020/788 goed.

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

5. Vaststelling en uitvoerbaarverklaring kohier gemeentelijke belasting op het gebruik van de openbare weg, aanslagjaar 2020 - generatie 12.

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 ontwerpkoher op het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2020 - generatie 12.

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 2020.

Het ontwerpkoher voor het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2020 – generatie 12 wordt ter vaststelling en uitvoerbaarverklaring voorgelegd voor een totaalbedrag van 2.025,49 euro. Het belastingkoher omvat 21 artikels.

Financiële aspecten

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

De ontvangsten van dit belastingkoher zijn voorzien in het exploitatiebudget binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) in het boekjaar 2020, 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 belastingkoher op het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2020 - generatie 12 vast en verklaart het uitvoerbaar voor een totaalbedrag van 2.025,49 euro. Het belastingkoher omvat 21 artikels.

REGISTERS

6. Extractie van bevolkingsgegevens in het kader van het Flankerend Onderwijs.

Bevoegdheid

Artikel 56 § 2 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

Artikelen 6 en 7a van het koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister.

Algemene Verordening Gegevensbescherming. Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in

verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG.

Verwijzingsdocumenten

Advies van de Veiligheidsconsulent piva eGov van 29 maart 2019.

Opmerkingen van de Vlaamse Toezichtscommissie van 1 augustus 2019.

Verslag van het overleg Flankerend Onderwijs van 9 maart 2020 (punt 5).

Verantwoording

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (A.V.G. of G.D.P.R.) is het nodig de verspreiding van persoonsgegevens van de kinderen van één en twee jaar aan strikte voorwaarden te onderwerpen. In het kader van het Flankerend Onderwijs kunnen de scholen voor het verspreiden van informatiebrochures gebruik maken van adresetiketten die de stad ter beschikking stelt. De informatiebrochures mogen geen werving inhouden. De scholen kunnen onder toezicht van de stad hun enveloppen met informatiebrochures voorzien van de etiketten die slechts eenmaal en enkel voor dit doeleinde mogen gebruikt worden. De etiketten en de informatie van de etiketten mogen niet gekopieerd, vermenigvuldigd of opnieuw gebruikt worden. De scholen bezorgen een model van de informatiebrochure aan het stadsbestuur en gaan het engagement dat ze akkoord gaan met de voorgestelde werkwijze.

Binnen het overleg van het Flankerend Onderwijs is de leeftijdscategorie voor de lijst met persoonsgegevens overeengekomen: kinderen geboren tussen 30 juni 2018 en 30 juni 2019.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Aan de cel voor het Flankerend Onderwijs van de stad Zottegem wordt een lijst met de naam, de voornamen, de geboortedatum, het geslacht en de adresgegevens van de kinderen van één en twee jaar meegedeeld. De lijst bevat de gegevens van de kinderen geboren tussen 30 juni 2018 en 30 juni 2019.

Artikel 2. De cel Flankerend Onderwijs stelt etiketten ter beschikking aan de scholen voor het verspreiden van een informatiebrochure. De informatiebrochure van de school mag geen werving inhouden. De school bezorgt een exemplaar van de informatiebrochure aan de cel Flankerend Onderwijs.

Artikel 3. De etiketten mogen slechts eenmaal gebruikt worden en niet gekopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd worden. De scholen engageren zich om de voorgestelde werkwijze te volgen.

GROENE RUIMTEN

7. Raamcontract voor onderhoud openbaar groen: perceel 2 - onderhoud wijk Bijloke. **Goedkeuring borgvrijgave.**

Bevoegdheid

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

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

Wetten en reglementen

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

De wet van 15 juni 2006 betreffende de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten.

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 koninklijk besluit van 15 juli 2011 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

Het collegebesluit van 20 januari 2020 betreffende de stopzetting van de overeenkomst van de opdracht "Raamcontract voor onderhoud openbaar groen: perceel 2 - onderhoud wijk Bijloke."

Schrijven van 27 april betreffende vraag tot borgvrijgave.

Verantwoording

Het college heeft op 20 januari 2020 beslist om overeenkomst van de opdracht 'onderhoud van de wijk Bijloke' toegewezen aan [REDACTED] stop te zetten.

Daar er geen overeenkomst meer is mag de gestelde borg volledig worden vrij gegeven.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. De borgtocht met nr. 20190625010 (Borgstellingskas: Deposito- en Consignatiekas - Borgtochten in geld (werkstation 2)) van 5.000,00 euro mag worden vrijgegeven.

RECREATIEVE OPENLUCHTBEDRIJVEN

8. Aanvraag Drive-In-activiteiten festivalweide Bevegemse Vijvers.

Het College is principieel akkoord dat er Drive-Inn-activiteiten georganiseerd worden in de periode juli-september op de festivalweide van de Bevegemse Vijvers. Uiteraard onder voorbehoud dat de richtlijnen van de Nationale Veiligheidsraad dit mogelijk maken.

Onder dat voorbehoud is het College akkoord dat deze activiteiten vrijdag tot zondag zouden doorgaan; de soort activiteiten dienen vooraf goedgekeurd te worden door het College. Momenteel wordt er gedacht aan o.a. cinema, quiz,

De organisator zal wel rekening dienen te houden met de (stedelijke) activiteiten die reeds gepland zijn (o.a. Bombelbas, de scholenveldloop,) en onder voorwaarde dat er voor 11 en 21 juli kan gerekend worden op een samenwerking met het stadsbestuur, indien er op die dagen iets gelijkaardig zou georganiseerd worden op dezelfde locatie.

De Drive-Inn-activiteiten zullen eveneens het voorwerp uitmaken van een veiligheidsdraaiboek dat door de stedelijke veiligheidscel, in overleg met de organisator, zal opgemaakt worden en moet goedgekeurd worden. De stad hoopt op die manier op een veilige manier evenementen in de zomer te kunnen faciliteren.

VERGUNNINGSP LICHT (P.M.)

9. Aktename melding – [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: 2020/101/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020045519.

Algemene voorwaarden

a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.

b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.

c) 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.

d) 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 is ten laste van de bouwheer.

e) 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.

f) 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 stedenbouwkundige vergunning vereist.

g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/101/OMV.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de melding ingediend door [REDACTED]
[REDACTED] ontvangen.

De melding werd per beveiligde zending verzonden op 6 april 2020.

De melding heeft betrekking op een terrein met als adres Oudenhovestraat 13, 9620 Zottegem; en kadastrale omschrijving:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM), sectie D, 0048 D .

Het betreft een melding tot plaatsen van een veranda.

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

Dit Omgevingsdecreet bepaalt:

Artikel 111.

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

1° artikel 5.4.3, § 3, van het DABM;

2° artikel 4.2.2, § 1, van de VCRO.

Als de handelingen of de exploitatie meldingsplichtig en niet verboden zijn, neemt de bevoegde overheid, vermeld in artikel 107, akte van de melding. Ze bezorgt de meldingsakte per beveiligde

zending aan de persoon die de melding heeft verricht binnen een termijn van dertig dagen vanaf de dag na de datum van ontvangst van de melding.

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

Artikel 112.

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

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van de melding van [REDACTED] voor het plaatsen van een veranda.

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

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

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

10. Omgevingsvergunning [REDACTED].

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2019/431/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2019160543.

Algemene voorwaarden

- In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.
- Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.
- 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.
- 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 stedenbouwkundige vergunning vereist.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2019/431/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2019160543.

OMV-Nummer: OMV_2019160543.

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 19-12-2019, werd ontvangen op 20-12-2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27-01-2020.

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

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM) Sie C nr(s)0458 D
Het betreft verbouwen van een gesloten hoeve en verbouwen van bijgebouwen.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het verbouwen van een voormalige landbouwhoeve. De aanvraag voorziet tevens de functiewijziging van een landbouwerswoning naar een residentiële woning, het wijzigen van de functie van de losstaande bijgebouwen (voormalige landbouwerbedrijfsgebouwen) naar woningbijgebouw, toeristische logies (1) en ruimtes ter ondersteuning van deze toeristische functie.

De constructies (landbouwerswoning en bijgebouwen) zijn niet beschermd als monument, maar zijn wel aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed. De voormalige “Gesloten hoeve met pijlerkapel” (ID: 215903) wordt als volgt omschreven:

“Mooi gelegen hoeve in het panoramische en heuvelachtig landschap van de Vlaamse Ardennen dicht bij de grens met Lierde.

Gerenoveerd gesloten hoevecomplex rondom een gekasseide binnenplaats, voorheen zogenaamd Sportershof, naar de eigenaar Uyttersport. Volgens het kadasterarchief werd de oude hoeve volledig vernieuwd in 1885, en voorzien van een bakhuis en kapelletje aan de straatzijde. Dit gebeurde in opdracht van de eigenaar, burgemeester Henri Uyttersport-Verstraeten. De woning bevindt zich ten noordoosten van het erf. De andere zijden van de binnenplaats worden afgesloten door een U-vormige gesloten bebouwing met een schuur ten zuidoosten en stallen ten zuid- en noordwesten. Ten noordoosten, aan de straat, bevindt zich het toenmalige bakhuis. De oorspronkelijke toegang tot de hoeve situeerde zich ten noorden, vanaf de rechterzijde van het bakhuis leidend tot het woonhuis. Vandaag aangepaste circulatie in de noordoostelijke hoek, waarbij de garage gesitueerd is in het voormalige bakhuis. De mestvaalt bevond zich ten zuiden, gelegen in een hoek tussen stal en schuur, maar is nu verdwenen en biedt ruimte voor een veranda en terras. Ten zuidoosten bevindt zich een boomgaard, ten noordoosten een heraangelegde tuin met oude lindebomen.

Het ensemble bestaat uit bakstenen gebouwen onder overkragende zadeldaken, gedeeltelijk gedekt met de oorspronkelijke pannen. Al het schrijnwerk werd volledig vernieuwd naar het oorspronkelijke uitzicht.

Het onderkelderde woonhuis, in de sluitsteen van de voordeur gedateerd '1880', is opgevat als een haaks op de straat ingeplant breedhuis van drie traveeën en twee bouwlagen, met een linker aanbouw van twee traveeën onder een lessenaarsdak. Sobere lijstgevel onder een uitkragende, geprofileerde houten kroonlijst op klossen, die geopend wordt door beluikte,

getoogde vensters met arduinen lekdorpels. Rechthoekige toegangsdeuren met getoogde bovenlichten, waarbij de deur aan de erfzijde gevat is in een geblokte omlijsting in kalkzandsteen en bereikbaar is door middel van een arduinen trap van vier treden. De toegangsdeur aan de veldzijde is gevat in een sobere arduinen omlijsting.

Gave interieurafwerking met bewaarde vloeren in de centrale gangen van voor- naar achterdeur (marmer op de gelijkvloerse verdieping, Franse steen op de bovenverdieping), stucwerkplafonds met rozetten, en muurschilderingen met landelijke taferelen op wanden en deurstukken op de bovenverdieping.

De zuidoostelijke zijde wordt ingenomen door een verankerde bakstenen dwarsschuur van zes traveeën en een bouwlaag, die evenwijdig met de straat is ingeplant. Centraal in de gevel bevindt zich een gevelsteen met de vermelding 'H. UYTTERSPORT/ C.B. VERSTRAETEN/ 1867'. De erfgevel wordt gemarkeerd door twee symmetrisch geplaatste rechthoekige inrijpoorten onder een houten latei, overspannen met een getoogde ontlastingsboog. De vier overige traveeën zijn onder de daklijst voorzien van uilengaten in de vorm van een zonnerad. Linker zijgevel met in driehoek geplaatste uilengaten in de top. De rechter zijgevel wordt onderaan geperforeerd door vier oculi. Inwendig bleef het houten kapgebint bewaard.

De U-vormige bebouwing wordt vervolledigd met aaneengesloten stallen in het noord- en zuidwesten. Inwendig zijn de stallen deels overdekt door bewaarde bakstenen troggewelven tussen ijzeren I-balken. Ten zuidwesten, een stal van zes traveeën en een bouwlaag. Erfgevel met getoogde muuropeningen, waarbij zich links een recent ingebrachte poort bevindt en rechts een open doorgang tot de veldzijde. Centraal in de gevel bevindt zich onder de daklijst een laadluik. Veldgevel met beluikte, getoogde vensters, voorzien van arduinen lekdorpels. Inwendig bevond de varkensstal zich links, grenzend aan de mestvaalt. Ten noordwesten, aan de straat gelegen stal van elf traveeën en een bouwlaag, die oorspronkelijk dienst deed als paardenstal. Erfgevel met aan de linkerzijde stallen met getoogde muuropeningen. Verbouwde centrale traveeën. Rechts bevindt zich een getoogde poort, aan weerszijden geflankeerd door een klein rechthoekig venster. De straatgevel vertoont een vrij gesloten karakter, doorbroken met kleine getoogde vensters en een laadluik onder de daklijst. Geprofileerde bakstenen gevelbekroning met tandlijst.

Bijbehorend wegkapelletje, gesitueerd ten noordoosten van het erf, kadastraal geregistreerd in 1885. Bakstenen pijlerkapel met een getrapte bekroning onder een pannen zadeldakje met de nok loodrecht op de straat. Onderbouw horizontaal geaccentueerd door middel van een bakstenen plint en twee cordonlijsten. Overhoekse pilasters markeren de voorzijde van de kapel, evenals een spitsboognis in de bovenbouw. De wanden van de nis zijn doorbroken met oculi, deels ingevuld met geschilderde glasraampjes met voorstelling van Heilig Hart van Jezus en van Maria. In de nis bevindt zich een gepolychromeerd Onze-Lieve-Vrouwebeeldje met kind."

De aanvrager formuleert volgende werkzaamheden:

Algemeen

Het ensemble is vastgesteld op de bouwkundige inventaris erfgoed. Algemeen blijft het karakter van het erfgoed gehandhaafd en wordt het versterkt door de verbouwingswerken dit ervoor zorgen dat het in een goede staat blijft verkeren. Het volume wordt niet uitgebreid. De verbouwingswerken betreffen voornamelijk gevelaanpassingen en binnenhuis verbouwingswerken om te kunnen beantwoorden aan een hedendaagse woonkwaliteit en

gebruikskwaliteit. Dit betreft hedendaagse kwaliteit & comfort op vlak van natuurlijk daglicht en energetisch comfort.

Het woonhuis

In het woonhuis wordt de zolder op de 2e verdieping (hoofdvolume) en 1e verdieping (zij-volume) ingericht als wonen. Deze ruimten worden aan de binnenzijde geïsoleerd, zowel wanden als daken. De bakstenen buitenmuren blijven behouden. De daken met de huidige dakpannen blijven behouden. Eventueel plaatselijke vervanging door gelijkaardige dakpannen indien dit technisch noodzakelijk is. De bestaande houten ramen in deze zolderruimte worden vernieuwd door gelijkaardige houten ramen met dubbel glas. Ten behoeve van hedendaags wooncomfort en meer daglicht worden enkele nieuwe ramen (hout, dubbelglas) toegevoegd in gelijkaardige stijl, passend bij de stijl van het woonhuis. In het zadeldak en lessenaarsdak worden nieuwe dakvensters toegevoegd. De houten trap van het woonhuis wordt nieuw geplaatst in gelijkaardige stijl als de bestaand, maar met gelijke optreden en verhoogd om op een comfortabele wijze de zolders te bereiken (zonder toevoeging van eventuele dakkapellen). De voormalige toegang naar de kelder onder de trap wordt terug in gebruik genomen. De bijkeuken wordt heringericht tot een meer praktische ruimte. De voordeur (wordt vervangen door een nieuwe deur in gelijkaardige stijl als het oorspronkelijk maar met meer daglicht zodoende de donkere binnen-gang aangenaam te maken. In het bestaande hoofdvolume van het huis blijven verder de wand, vloer- en plafondafwerkingen gehandhaafd. Zo ook de marmeren vloer op het gelijkvloers. De franse steen op de eerste verdieping – waarvan sprake in de beschrijving van onroerend erfgoed – is niet meer aanwezig. Reden onbekend.”

De woning wordt van functie landbouwerswoning naar residentiële woning gewijzigd.

“Schuur 1

Deze schuur in het zuidoosten wordt ingericht als multifunctionele ruimte met een open haard en enkele nieuwe raamopeningen aan NO en ZW gevel ten behoeve van daglicht en gebruikerscomfort. Dit in een eenvoudig klassieke stijl met zicht op de weiden. De bestaande uilengaten blijven gehandhaafd en worden dichtgezet met glas aan de binnenzijde zodoende ongedierte/vogels te vermijden. De bakstenen gevels, poorten en dak blijven gehandhaafd. De ZO gevel vertoont barsten en dient verstevigd te worden. Binnen wordt de later aangebrachte betonnen constructie in de schuur gedeeltelijk verwijderd. De gave dakspanten blijven gehandhaafd en worden in ere gebracht.

Op 29/04/2020 bezorgt de aanvrager meer verduidelijking over de term “multifunctionele ruimte” en de functie die in de nieuwe toestand in de ruimte wordt ondergebracht. Deze ruimte wordt ingericht als speelruimte voor de kinderen i.f.v. het plaatsen van pooltafel, kickertafel, ... De schuur wordt dus van functie gewijzigd naar woningbijgebouw (ruimte ter ondersteuning van de woonfunctie).

“Schuur 2

Schuur 2 bevindt zich ten zuidwesten van het ensemble. Op het gelijkvloers wordt de eenvoudige keuken en poolhouse heringericht zodat de gebruikskwaliteit beantwoord aan hedendaagse kwaliteit en comfort. Deze ruimten worden geïsoleerd aan de binnenzijde. Het originele bakstenen troggewelf met ijzeren I-profielen Op de eerste verdieping wordt een B&B (gastenkamer) ingericht met een kamer, badkamer en multifunctionele ruimte met sanitair. De gastenkamer heeft een tweede vluchtweg via de kopgevel. En wordt voorzien van de nodige brandveiligheidseisen. Beide ruimten worden geïsoleerd aan de binnenzijde zodat het

thermisch comfort meer beantwoord aan de huidige comfortniveaus (dak, wanden, vloer). De B&B sluit aan bij de omgeving en is verenigbaar met het erfgoed. De gevelopeningen blijven gehandhaafd, de houten ramen worden vernieuwd door gelijkaardig type met dubbelglas. Achter het laadluik wordt een nieuw houten raam voorzien in gelijkaardige stijl als de bestaande ramen. De gastenkamer wordt voorzien van een nieuw raam op de kopgevel en enkele dakvensters. De multifunctionele ruimte wordt eveneens voorzien van enkele dakvensters. De later toegevoegde (niet oorspronkelijke) poort naar de orangerie wordt vervangen een beglaasde vouwpoort zodoende meer doorzicht te creëren tussen tuin en binnenkoer.”

Op 29/04/2020 bezorgt de aanvrager meer verduidelijking onder welke functie de nieuwe invullingen moeten aanzien worden. Het linker – zuidelijk deel wordt van functie gewijzigd naar verblijfsrecreatie (toeristische logies). De functiewijziging omvat één kamer met ruimtes ter ondersteuning van deze toeristische functie (orangerie, keuken, poolhouse en multifunctionele ruimte). De overdekte doorgang (noordelijk deel) wordt voorzien als woningbijgebouw (ruimte ter ondersteuning van de woonfunctie).

“Schuur 3

Schuur 3, ten westen van het gebouwenensemble met overdekt terras en berging, blijft grotendeels gehandhaafd. Enkel in het noorden van het gebouw – nabij het woonhuis – wordt een mudroom ingericht met erboven een zolder. Ten behoeven van energetisch en hedendaags comfort wordt de zolder geïsoleerd aan de binnenzijde (vloer, wanden, dak) en voorzien van een nieuw raam en enkele dakvensters. De stalen ramen aan de straatzijde worden vervangen door nieuwe stalen ramen met geïsoleerd glas en subtiel iets vergroot. Dit om de bruikbaarheid van de ruimte te vergroten door meer daglicht toe te laten (ook t.b.v. beperken energieverbruik) echter zonder afbreuk te doen aan het gesloten karakter van de gevel aan de straatzijde.”

De schuur wordt voorzien als woningbijgebouw (ruimte ter ondersteuning van de woonfunctie).

“Garage

Het garage gebouwtje worden voorzien van een vloer op de bestaande balken en een nieuwe trap zodat een zolderruimte wordt gecreëerd. Ten behoeve van het energetisch comfort wordt de zolderruimte geïsoleerd aan de binnenzijde (vloer, wanden, dak). De zolder wordt voorzien van houten ramen met dubbelglas (bestaand luik blijft behouden en wordt hersteld) en twee dakvensters t.b.v. hedendaags comfort zoals daglicht.”

De garage wordt voorzien als woningbijgebouw (ruimte ter ondersteuning van de woonfunctie).

De werkzaamheden gaan gepaard met het aanleggen van regenwaterputten en een IBA.

De aanvraag bevindt zich op ruime afstand van de dorpskern van Sint-Maria-Oudenhove. De hoeve maakt onderdeel uit van de verspreide bebouwing in de open ruimte. Rond de percelen liggen er verschillende akkerlanden, weilanden en natuurgebieden. De directe omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door open ruimte met her en der enkele (voormalige) boerderijen – hoeves, loodsen en zonevreemde woningen.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn strijdig met de geldende voorschriften van het gewestplan (landschappelijk waardevol agrarisch gebied), gelet op de

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

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn niet voorzien in functie van een landbouwbedrijfsvoering van een landbouwbedrijven. Bijgevolg worden de voorgestelde werken of handelingen als zonevreemd beschouwd. Voor werken aan bestaande zonevreemde constructies kunnen deze constructies terugvallen op de basisrechten voor zonevreemde constructies van de VCRO en het vrijstellingsbesluit (Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is), mits hoofdzakelijk vergund te zijn en niet verkrot te zijn.
 - In 23/10/1972 werd een stedenbouwkundige vergunning (dossier nr. 152/72) goedgekeurd voor het bouwen van een koe- en zeugenstal aan de zuidzijde van het gebouwencomplex. De gebouwen zijn reeds gesloopt (tussen 12/07/1990 en 25/03/2002). Van de sloop is geen stedenbouwkundige vergunning terug te vinden. Gezien de ingenomen ruimte hersteld is in oorspronkelijke staat en de ruimte terug kan gebruikt worden in functie van de agrarische bestemming dient aan dit feit geen gevolg te worden gegeven.
 - In 04/12/1974 werd een stedenbouwkundige vergunning (dossier nr. 189/74) goedgekeurd voor het bouwen van een loods (8,5 m bij 16 m, kroonlijsthoogte 3 m) aan de zuidoostzijde van het gebouwencomplex. Het gebouw is reeds gesloopt (tussen 12/07/1990 en 25/03/2002). Van de sloop is geen stedenbouwkundige vergunning terug te vinden.
 - In 22/12/1981 werd een stedenbouwkundige vergunning (dossier nr. 117/81) geweigerd voor het bouwen van een loods (10,2 m bij 16,2 m, kroonlijsthoogte 3,2 m) aan de zuidoostzijde van het gebouwencomplex tegen de bestaande loods (dossier nr. 189/74).

Van de resterende – aanwezige gebouwen zijn geen vergunningen terug te vinden in het vergunningenregister van de stad. De constructies zijn waar te nemen op de luchtfoto van 1971. De volgende jaren blijven de constructies ongewijzigd (geen afbraak met heropbouw). Enkel bij de garage is op de luchtfoto van 25/03/2002 op te merken dat er werkzaamheden zijn gebeurd aan het dak. Het is niet duidelijk of dit gaat over de dragende structuur (vergunningsplichtig) of het herleggen van de dakpannen. Gezien dit onduidelijk is wordt ervan uitgegaan van het eerder gaat om renovatiewerken dan structurele aanpassingen. De gebouwen dateren van voor de inwerkingtreding van het gewestplan en kunnen bijgevolg als hoofdzakelijk vergund geacht beschouwd worden. Door middel van de foto's in de omgevingsvergunning kan er ook van uitgegaan worden dat het gaat om niet-verkrotte constructies. De constructies voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit. Bijgevolg kan deze aanvraag aanspraak maken op de afwijkingsmogelijkheden van de VCRO. De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen dienen te voldoen aan de voorwaarden van de zgn. basisrechten van zonevreemde constructies (Art. 4.4.12. "Verbouwen van een bestaande zonevreemde woning") en de zonevreemde functiewijzigingen (Art. 4.4.23. "Zonevreemde functiewijzigingen":

"Artikel 4.4.12. (30/12/2017- ...)

In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande

aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.1.1, 18°, is wel toegelaten.

[...]

Artikel 4.4.23. (23/02/2017- ...)

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

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

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

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

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

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.”

De aanvraag voldoet aan voorwaarden van Art. 4.4.12. en Art. 4.4.23. Tevens dienen de functiewijzigingen ook te voldoen aan het “Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen” (28/11/2003):

“Artikel 2 (29/11/2015)

§ 1. De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§ 2. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 9, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Het begrip « voldoende uitgeruste weg » wordt gelezen in de zin die artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening daaraan geeft.

De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, bedrijfs- of industriële gebouw of gebouwencomplex of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

§ 3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 10 en artikel 11/1 en 11/2, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.”

De aanvraag is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg, namelijk de Potaardestraat. De verbouwen zijn eerder beperkt om de functie te kunnen inrichten. De verbouwingen beperken zich hoofdzakelijk tot het isoleren en het creëren van enkele raamopeningen in de gevels.

“Artikel 4 (01/09/2009)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;

2° de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.”

De functiewijziging in loods 2 naar een toeristische verblijfsgelegenheid (logies) met één slaapkamer en ruimtes ter ondersteuning van deze toeristische functie (orangerie, keuken, poolhouse en multifunctionele ruimte) kan in overeenstemming gebracht worden met deze wetgeving. Het gaat om een bestaand gebouw (niet recent herbouwd, bouwfysisch geschikt) die niet verkrot is en die hoofdzakelijk vergund is. Het betreft een complementaire functie (de woonentiteit blijft aanwezig) kleiner dan de maximum acht tijdelijke verblijfsgelegenheden.

Anders dan vermeld in de beschrijvende nota dient men voor functiewijzigingen als woningbijgebouw (ruimte ter ondersteuning van de woonfunctie) gebruik te maken van art. 11. Daarnaast dient de functiewijziging van landbouwerswoning naar residentiële woning ook op basis van art. 11 te verlopen:

“Artikel 11 (01/09/2009)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden :

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

De aanvraag kan in overeenstemming gebracht worden met deze wetgeving. De schuur 1, deel van schuur 2 (overdekte doorgang - noordelijk deel) en schuur 3 worden van functie gewijzigd naar woningbijgebouw (ruimte ter ondersteuning van de woonfunctie).

- De oprit en binnenkoer valt o.i. onder de toepassing van het vrijstellingsbesluit (Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is), omschreven als “de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen”.

Naast de vergund geachte verhardingen (verhardingen gerealiseerd voor het gewestplan)

kan de aanvrager zich ook beroepen op het vrijstellingsbesluit om zonder vergunning in de zijtuin en achtertuin verharding (vermeld als “niet-overdekte constructies”) aan te leggen tot een gezamenlijke oppervlakte van 80 m². Halfverharding onder de vorm van steenslag, grind, ... worden eveneens aanzien als verharding. De verharding van de oprit en binnenkoer dient niet meegerekend te worden in deze 80 m² (cfr. “de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen”). Dus als de vergund geachte verhardingen reeds de 80 m² overschrijden kan er geen toepassingen meer worden gemaakt van het vrijstellingsbesluit. De aanvrager zal in functie van de omgevingsaanleg van de tuin strikt rekening dienen te houden met deze wetgeving.

Het aanleggen van bijkomende verhardingen, met uitzondering van wat in het vrijstellingsbesluit toegelaten is en degene die vergund geacht worden, is verboden.

Externe adviezen:

- Onroerend Erfgoed – Oost-Vlaanderen werd op 27/01/2020 om advies gevraagd. De adviesinstantie liet op 30/01/2020 weten dat zij geen advies zullen uitbrengen.
- Departement Landbouw & Visserij werd op 27/01/2020 om advies gevraagd. De adviesinstantie bracht op 28/02/2020 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

“De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, en is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het betreft het verbouwen van een hoeve en de schuren. De site is opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed als vastgesteld bouwkundig erfgoed ‘Gesloten hoeve met pijlerkapel’.

Het betreft hier een voormalige landbouwhoeve gelegen in een open agrarische omgeving. Er is evenwel door het Departement Landbouw en Visserij geen landbouwgebruik op terug te vinden wat betekent dat de landbouwactiviteit hier vermoedelijk al ettelijke jaren verdwenen is. Niettemin dient er nog een functiewijziging te gebeuren van landbouw naar zonevreemd conform de omzendbrief RO 2017/01.

Gezien het vastgesteld bouwkundig erfgoed (van de volledige site) en gezien de landbouwactiviteit hier al ettelijke jaren verdwenen is, kan het Departement Landbouw en Visserij wel akkoord gaan met een omvorming naar residentiële doening.

Gezien de ligging echter in een open agrarische omgeving, omgeven door landbouwgebruikspcelen in gebruik bij actieve landbouwuitbatingen, dient de functiewijziging zo beperkt mogelijk te blijven en mag deze geen verstoring of negatieve invloed betekenen voor de uitbating van de omliggende landbouwgebruikspcelen.

Gelet op de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie dienen de normen van de wetgeving m.b.t. zonevrije woningen en gebouwen gerespecteerd te worden. De gevraagde functiewijzigingen van de schuren moeten voldoen aan alle voorwaarden en mogelijkheden van het BVR dd. 28/11/03 (Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen).

De omvorming van schuur 1 naar multifunctionele ruimte kan enkel en alleen aanvaard worden op voorwaarde dat deze ruimte enkel wordt gebruikt door de klanten van de B&B of particulier gebruik bij de woning. Er mogen geenszins horeca-activiteiten of andere niet-toelaatbare zonevrije activiteiten in het agrarische gebied worden toegestaan.”

- De Brandweer werd op 27/01/2020 om advies gevraagd. De adviesinstantie leverde op 05/03/2020 een gunstig brandpreventieverslag af mits het naleven van de vermelde voorwaarden. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

- Toerisme Vlaanderen werd op 27/01/2020 om advies gevraagd. De adviesinstantie bracht geen advies uit (binnen een termijn van 30 dagen).

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 06/02/2020 tot 06/03/2020. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De voorgenomen werken (aan woning en woningbijgebouwen) situeren zich grotendeels binnen de bestaande bouwvolumes. De ruimtelijke impact van de verbouwingswerken en functiewijziging is derhalve gering. De voorgestelde werken en handelingen worden niet abnormaal storend of hinderlijk geacht. Het voorstel leidt tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.
- De gedeeltelijke functiewijziging van schuur naar verblijfsrecreatie (toeristische logies met ondersteunende ruimtes) blijft kleinschalig van karakter. Ook deze functie heeft een beperkte impact op de omgeving. De functiewijzigingen van de schuren naar woningbijgebouwen hebben geen impact op de omgeving gezien de woonfunctie in de bestaande toestand reeds aanwezig is.
- Door de verbouwingen blijft de oorspronkelijke vormgeving behouden. Het uiterlijk wijzigt beperkt door het extra creëren van enkele raam- en deuropeningen. De werkzaamheden doen geen afbreuk aan het vastgesteld bouwkundig erfgoed (ID: 215903). De verbouwingen zullen de beeldwaarde van de gebouwen ten goede komen. De werken worden voorzien met respect voor de beeldbepalende elementen. De gesloten hoeve gebouw wordt op deze manier als erfgoed in standgehouden en gevaloriseerd.
- De voorgenomen werken zijn qua vormgeving (behoud van de voorgevingen van de gebouwen, ...) en materiaalgebruik (handvormbaksteen, golvende boomse rode pan, dorpels in blauwe hardsteen, houten buitenschrijnwerk, houten gevelbekleding, ...) in harmonie met deze van het bestaande gebouw en de woningen in de omgeving.
- Uit de aanvraag is duidelijk af te leiden dat er voldoende bestaande parkeergelegenheid aanwezig is (op de als 'noodzakelijke toegang' te beschouwen verharding) om de parkeerbehoefte van de woning (twee parkeerplaatsen in de garage en twee voor de garage) en toeristische logies (1 parkeerplaats) op te lossen. Naar aanleiding van deze functies wordt geen aanzienlijke toename qua verkeersafwikkeling naar de onmiddellijke omgeving verwacht.
- De functiewijziging – toeristische logies mag niet beschouwd worden als afzonderlijke woonentiteit. De functiewijziging mag geen aanleiding geven tot permanente bewoning.
- Het ontwerp brengt aldus de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van

de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van hemelwaterputten, 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 gesloten hoeve en verbouwen van bijgebouwen die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De vergunning wordt verleend op voorwaarde dat de functiewijziging niet beschouwd wordt als afzonderlijke woonentiteit. De functiewijziging mag geen aanleiding geven tot permanente bewoning;
- Er worden met de huidige vergunning geen verhardingen of andere niet-overdekte constructies (vijvers, zwembaden,...) vergund of geregulariseerd; deze worden uitdrukkelijk uit de huidige vergunning gesloten;
- 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 afvalwaterafvoer via een individuele biologische waterzuiveringsinstallatie (te laten plaatsen via aanvraag bij FARYS) met overloop op gemengde openbare riolering / gracht aansluiten;
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik;

- De overloop van de regenwaterput en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen;
- 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).

11. Omgevingsvergunning –

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2019/451/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2019163559.

Algemene voorwaarden

- a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.
- c) 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.
- d) 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 is ten laste van de bouwheer.
- e) 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.
- f) 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 stedenbouwkundige vergunning vereist.
- g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2019/451/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2019163559.

OMV-Nummer: OMV_2019163559.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED], digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 31-12-2019, werd ontvangen op 02-01-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14-02-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Klemhoutstraat 76, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie C	nr(s)0898	A
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie C	nr(s)0158	P

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie C	nr(s)0158	L
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie C	nr(s)0155	E

Het betreft slopen van woning en bouwen van 4 woningen.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het slopen van een bestaande halfopen eengezinswoning met bijgebouwen. Deze te slopen gebouwen worden vervangen door 3 gesloten en 1 halfopen eengezinswoning. Aan de rechtse perceelgrens (naast woning 4) wordt een pad (ongeveer 2m) voorzien om de tuinen langs achteren bereikbaar te maken.

Het project wordt gestart tegen de rechtergevel van woning met huisnr. ■ en dit voor de gelijkvloerse bouwlaag op 4m achter de voorgevelbouwlijn van deze woning. De verdieping wordt op 1m achter de voorgevelbouwlijn van deze woning gestart.

De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 10m, de eerste verdieping is 9m50 diep. De breedte bedraagt 7m50. Woning 2 is identiek aan woning 1.

Woning 3 en 4 starten voor de gelijkvloerse bouwlaag op dezelfde voorgevelbouwlijn als woning 1 en 2. De Verdieping volgt de contouren van de gelijkvloerse bouwlaag. De totale bouwdiepte van deze woningen bedraagt 10m. Woning 4 is 15cm breder dan alle andere woningen. Deze (halfopen) woning zal van een carport voorzien worden. Deze constructie is 3m breed en 5m50 diep. De kroonlijsthoogte bedraagt 2m58.

Woning 3 en 4 worden voorzien van een 1m breed overdekt pad en dit over de volledige breedte van beide wonen om zo in het verlengde van de carport uit te komen.

De woningen worden gelijktijdig opgericht en zullen met dezelfde materialen afgewerkt worden. Alle woningen worden afgewerkt met platte bedaking waardoor de kroonlijsthoogte 6m30 bedraagt.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied 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.
- Het dossier bevat tevens het verplicht sloopopvolgingsplan (SOP).

Externe adviezen:

- Provincie – Oost-Vlaanderen dienst integraal waterbeleid bracht op 9 maart 2020 een gunstig advies uit.
- Creat bracht op 12 maart 2020 gunstig advies uit.
- Fluvius bracht op 20 februari “geen” advies uit.
- Proximus bracht op 9 maart 2020 gunstig advies uit.
- Telenet bracht op 17 februari 2020 gunstig advies uit mits voorwaarden (offerte!).

Deze adviezen maken integraal en integrerend deel uit van deze beslissing

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 24 februari 2020 tot en met 24 maart 2020 .
- Bij toepassing van het “nooddecreet covid-19” werd het openbaar onderzoek vroegtijdig gestopt en het dossier tijdelijk on hold gezet.
- Bij toepassing van de “Wijziging van de noodbesluiten van 24 en 27 maart 2020 en gevolgen van de niet-verlenging van de termijnen en data” kon dit openbaar onderzoek afgewerkt worden mits het houden van de resterende dagen te voeren onderzoek.
- Dit “tweede” openbaar onderzoek werd georganiseerd van 27 april 2020 tot en met 28 april 2020.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het slopen van deze oude constructies, die tevens voorbij de rooilijn opgericht waren, komt het straatbeeld ten goede.
Het is weliswaar aangewezen om deze strook grond, die voorbij de rooilijn komt, gratis over te dragen aan de Stad Zottegem. Hierdoor kan een voetpad aangelegd worden wat de veiligheid van de voetgangers ten goede komt en tevens zorgt voor een vlottere/veiligere bereikbaarheid van het aanwezige bushokje van de
- Door het oprichten van de gelijkvloerse bouwlagen van dit project, op 4 m achter de voorgevelbouwlijn van de linker aanpalende woning, en het “overbouwen” van de verdieping van woning 1 en 2 tot op 1m van linker aanpalende voorgevelbouwlijn, ontstaat er voor de woningen voldoende ruimte waardoor er een overdekte parkeerplaats ontstaat.
- Door het speels karkater in de voorgevel wordt ervoor gezorgd dat de aansluiting tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing aan de linkerkant zachter overkomt.
- Het project afwerken met platte bedaking komt het straatbeeld tevens ten goede vermits de constructie hierdoor minder hoog lijkt.
- Het ontwerp zorgt verder voor een vlotte (trapsgewijze) overgang tussen enerzijds de aansluiting met de bestaande woning met het huisnr. ■ en aan de rechterkant de bestaande bebouwingen die reeds verder van straat opgericht werden
- 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 maar ligt deels in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

MER-toets

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

Toegankelijkheidstoets

- 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 woning en bouwen van 4 woningen die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

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 Provincie Oost-Vlaanderen dienst integraal waterbeleid strikt in acht te nemen;
- Het advies van de nutsmaatschappijen strikt in acht te nemen;
- Voor de start der werken moet er voldaan zijn aan de specifiek voorwaarden van telenet;
- Voor de start der werken een proces-verbaal van opmeting van de percelen waarop het project van toepassing is, met inbegrip van een oppervlakteberekening van de gratis af te stane gronden gelegen tussen de grens van de huidige weg en de rooilijn, ondertekend door een beëdigd landmeter, kosteloos voor te leggen aan het college van burgemeester en schepenen;
- Voor de start der werken een eigendomsakte van gratis grondafstand, opgemaakt door een notaris naar keuze, kosteloos voor te leggen aan het college van burgemeester en schepenen;
- Voor woning 1, 2 en 4
Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 938 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).

- Voor woning 3

Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 563 l en een infiltratieoppervlakte van min. 1 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).

- Voor elke woning

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;

De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering; Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;

Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;

- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- De vrijstaande delen der zijgevels waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links af te werken volgens de regels der kunst;
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;
- Alle funderingen worden verwijderd waarna de zone van afbraak terug zal worden aangevuld met niet vervuilde teelaarde tot het niveau van het bestaande maaiveld.
- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;

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).

12. Omgevingsvergunning

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/17/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020008237.

Algemene voorwaarden

- a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.
- c) 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.

d) 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 is ten laste van de bouwheer.

e) 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.

f) 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 stedenbouwkundige vergunning vereist.

g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/17/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020008237.

OMV-Nummer: OMV_2020008237.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED], digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 27-01-2020, werd ontvangen op 28-01-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10-02-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Zwartestraat, 9620 Velzeke-Ruddershove (Zottegem), en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.) Sie C nr(s)0778 C 3

Het betreft bouwen van een vrijstaande nieuwbouw ééngezinswoning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het bouwen van een vrijstaande tweelaagse ééngezinswoning dicht bij de dorpskern van Velzeke.

De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 15m op 11,25m breedte. Op het verdiep bedraagt de uiteindelijke bouwdiepte 12m. De woning wordt voorzien van een platte bedaking. De kroonlijsthoogte is 6m50. De voortuin wordt quasi volledig verhard in waterdoorlatende verharding en voorzien van 2 parkeerplaatsen.

De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen, hier en daar komen ook halfopen bebouwingen voor.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (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 verkavelingvoorschriften, om volgende reden(en): gelegen in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling d. d. 28/06/2010 met als ref. nr. 1641/2010.

In de voorschriften staat “De maximale hoogte van de kroonlijst voor het hoofdgebouw van lot 2 is 6,00m”

Omwille van de nodige isolatielagen alsook omwille van het bekomen van een voldoende hoge dakrand – teneinde de te plaatsen zonnepanelen enigszins aan het oog te onttrekken – vraagt de bouwheer een kroonlijsthoogte van 6m50 aan. Dit vergt een afwijkingsaanvraag in toepassing van VCRO, artikel 4.4.1.

- 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; tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Externe adviezen:

- Het Agentschap Onroerend Erfgoed werd op 10/02/2020 om advies gevraagd. Het Agentschap bracht geen advies uit.

Onderzoek scheidingsmuren:

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

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 20/02/2020 tot en met 20/03/2020.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein zorgt ervoor dat er geen extra “obstakels” in de straat bijkomen wat de verkeersveiligheid ten goede komt.
- Het project voorziet een hedendaagse uitstraling (plat dak), hierdoor wordt de kroonlijsthoogte opgetrokken tot een gangbare hoogte van 6m50.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

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

Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het bouwen van een vrijstaande nieuwbouw ééngezinswoning die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

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;
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De bouwlijn en de pas van de vloer te laten controleren door de Technische Dienst van het stadsbestuur, uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;
- 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. 7000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 2.000 l en een infiltratieoppervlakte van min. 3,2 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;

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).

13. Omgevingsvergunning

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/47/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020023528.

Algemene voorwaarden

- a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.
- c) 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.
- d) 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 is ten laste van de bouwheer.
- e) 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.
- f) 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 stedenbouwkundige vergunning vereist.
- g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/47/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020023528.

OMV-Nummer: OMV_2020023528.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED] digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 21-02-2020, werd ontvangen op 24-02-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 31-03-2020.

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

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.) Sie B nr(s)0628 F

Het betreft bouwen van een eengezinswoning met car-port en slopen van bestaande woning met bijgebouwen.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het bouwen van een woning (type open bebouwing) en carport na afbraak van de bestaande woning (type open bebouwing) en bijgebouwen.

De af te breken woning bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak. De constructies (woning en bijgebouwen) zijn niet beschermd als monument en niet aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed.

De nieuwe woning bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. De woning heeft een maximale breedte van 7,89 m en een maximale bouwdiepte van 25,91 m. De eerste verdieping betreft een terug gesprongen volume die loodrecht op de gelijkvloers staat. Dit volume heeft een breedte van 12,00 m en een bouwdiepte van 5,40 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 3,27 m en 6,18 m. De woning wordt ingeplant op circa 8,80 m van het openbaar domein en 3,00 m van de rechter percelen.

Aan de linker zijde wordt in de aanvraag een carport voorzien met de maximale afmetingen van 6,53 m bij 6,96 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,65 m.

De werkzaamheden gaan gepaard met het aanleggen van een regenwaterput, infiltratievoorzieningen en een septische put in de voortuin van de woning.

Het perceel is gelegen op een ruime afstand van de dorpskern van Velzeke-Ruddershove, achter het woonlint langs de Sonseindestraat. Aan de rechter zijde situeren zich enkele percelen met halfopen bebouwingen (Sonseindestraat [REDACTED]). Aan de rechterzijde situeert zich ook nog een loods tussen het perceel van de aanvrager en het perceel van huisnummer [REDACTED]. Aan linker zijde situeren zich enkele weides.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn strijdig met de geldende voorschriften van het gewestplan (agraris gebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn niet voorzien in functie van een landbouwbedrijfsvoering van een landbouwbedrijven. Bijgevolg worden de voorgestelde werken of handelingen als zonevreemd beschouwd. Voor werken aan bestaande zonevreemde constructies kunnen deze constructies terugvallen op de basisrechten voor zonevreemde constructies van de VCRO en het vrijstellingsbesluit (Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is), mits hoofdzakelijk vergund te zijn en niet verkrot te zijn. De woning is niet terug te vinden in het vergunningenregister van de stad. De woning is waar te nemen op de luchtfoto van 1971. De volgende jaren blijven de constructie ongewijzigd (geen afbraak met heropbouw). De woning dateert van voor de inwerkingtreding van het gewestplan en kunnen bijgevolg als hoofdzakelijk vergund geacht beschouwd worden. Het perceel omvat ook diverse losstaande bijgebouwen die mogelijks niet allemaal beschouwd

kunnen worden als vergund geacht. Gezien deze toch allemaal worden afgebroken is de vergunningstoestand hiervan niet van belang. Doormiddel van de foto's in de omgevingsvergunning kan er ook van uitgegaan worden dat het gaat om niet-verkrotte woning. De constructies voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit. Bijgevolg kan deze aanvraag aanspraak maken op de afwijkingsmogelijkheden van de VCRO. De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen voldoen aan de voorwaarde van toepassing van de zgn. basisrechten van de zonevreemde constructies (art. 4.4.14. "Herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats"):

"§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.1.1, 18°, is wel toegelaten;

2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :

a) de woning is getroffen door een rooilijn,

b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,

c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,

b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m³."

De aanvraag voldoet aan voorwaarden van art. 4.4.14. VCRO "Herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats" en wordt in de toelichtende nota voldoende gemotiveerd. Het aantal woongelegenheden (zijnde één) blijft gelijk. De herbouw van de woning op een gewijzigde plaats is op basis van het bouwen op meer afstand van de aanpalende rechter burel (Sonseindestraat [REDACTED] in de bestaande toestand is de woning tot tegen deze percelen gebouwd) vergunbaar. De woning wordt ook dicht bij de openbare weg ingeplant (Laag Wormen). Het volgen van dezelfde voorbouwlijn als de aanpalende loods aan de rechter zijde (perc. nr. 632 S) is in deze context niet mogelijk omdat dit gebouw relatief dicht ingeplant staat ten opzichte van de openbare weg (±3,8 m). De woning zou namelijk in dit geval te dicht van de openbare weg ingeplant zijn. De positie van de woning draagt bij tot een betere inplanting. Het bouwvolume voor de woning bedraagt niet meer dan 1000m³ (rekening houden dat de kelder verdieping toegankelijk is van buiten af en de eerste ruimte van de kelder ook moet worden meegerekend in de volumeberekening).

- Voor de aanleg van de oprit naar de carport, toegang tot de woning, aanleg van de terras en paden rond de woning kan men gebruik maken van het vrijstellingsbesluit (Art. 2.1. Besluit

van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is, datum 16/07/2010)

“Artikel 2.1. (23/02/2017- ...)

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen :

8° de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt;

9° de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen;

Artikel 2.2. (29/09/2016- ...)

De vrijstelling, vermeld in artikel 2.1, geldt alleen als de handelingen voldoen aan al de volgende voorwaarden :

1° de handelingen, vermeld in artikel 2.1, 1° tot 5°, 8°, 9°, 11° tot 14° en 16°, worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;

[...]”

De hier boven vermelde werken of handelingen voldoen aan deze voorwaarden.

Externe adviezen:

- Departement Landbouw en Visserij werd op 31/03/2020 om advies gevraagd. De adviesinstantie liet op 17/04/2020 weten dat zij geen advies zullen uitbrengen.

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 01/04/2020 aangeschreven in het kader van het “onderzoek scheidingsmuren”. Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De afbraak van de diverse bebouwingen zal de beeldkwaliteit ten goede komen. De bebouwing is niet opgenomen als bouwkundig erfgoed. Er moet bijgevolg niet voldaan worden aan de zorgplicht. De aanvraag voorziet het afbreken van diverse bijgebouwen (mogelijks onvergund). Het afbreken van deze diverse constructies heeft als gevolg dat de tuin onthard wordt.
- De afmetingen van de voorgenomen werken zijn heden ten dage gebruikelijk voor deze type woning. De inplanting van de woning houdt rekening met het bewaren van afstand ten opzichte van de aanpalende burens en het openbaar domein. De herbouw komt de leefbaarheid van de woning ten goede. Het voorstel leidt tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.

- De voorgenomen werken zijn qua vormgeving (twee bouwlagen met een plat dak en een kelderverdieping, ...) en materiaalgebruik (donker grijze gevelsteen, houten bruine gevelbekleding, zwart aluminium buitenschrijnwerk, ...) in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

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

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het bouwen van een eengezinswoning met car-port en slopen van bestaande woning met bijgebouwen die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

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

- De toiletwaterafvoer ('zwart water') + afvalwaterafvoer ('grijs water') 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. 5000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 1875 l en een infiltratieoppervlakte van min. 3 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;
- 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;
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;
- Alle funderingen worden verwijderd waarna de zone van afbraak terug zal worden aangevuld met niet vervuilde teelaarde tot het niveau van het bestaande maaiveld.
- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;
- De afvoer van regen- en afvalwater uit te voeren overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de Vlarem II-normen;

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).

14. Omgevingsvergunning –

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

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

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/63/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020026917.

Algemene voorwaarden

- a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.
- c) 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.
- d) 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 is ten laste van de bouwheer.

e) 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.

f) 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 stedenbouwkundige vergunning vereist.

g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/63/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2020026917.

OMV-Nummer: OMV_2020026917.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED]

[REDACTED], digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 02-03-2020, werd ontvangen op 04-03-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26-03-2020.

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

ZOTTEGEM 1 AFD Sie A nr(s)0888 Z 2

Het betreft bouwen eengezinswoning, aanleggen steenslagverharding en terras.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het bouwen van een gesloten eengezinswoning. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 14m en de breedte bedraagt 7m29. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte 8m. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m25, de nokhoogte bedraagt 10m02.

Aan de rechterkant staat een halfopen eengezinswoning. In de zijgevel zitten ramen. Omwille van deze ramen zou er een erfdienstbaarheid gevestigd zijn op het perceel en dit in de voortuinstrook en deze is 18m diep op 3m30 en dit gemeten vanaf de rechter aanpalende (zijgevel met de desbetreffende ramen).

In de zijgevel van de linker aanpalende zit er op zolderniveau een klein raampje.

De voortuinstrook wordt verhard over de volledige erfdienstbaarheid.

De omgeving wordt gekenmerkt door vnl. eengezinswoningen 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), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

- De aanvraag is in overeenstemming met de geldende Rup voorschriften, om volgende reden(en):
gelegen in een goedgekeurd niet vervallen RUP Sportstraat d.d. 21/11/2005 meer bepaald in “zone 3 residentieel woongebied”.

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 30 maart 2020 aangeschreven in het kader van het “onderzoek scheidingsmuren”.
- Er werden twee opmerkingen ingediend. De eerste opmerking heeft betrekking op de aanwezigheid van een erfdienstbaarheid in de voortuinstrook.
De tweede bemerking gaat over de aanwezigheid van een raam op de zolderverdieping, de aanwezigheid van een waterput op het perceel, het verspringen van de gevel met 13cm na het hoofdgebouw, opmaken van plaatsbeschrijving en bouwplaatsverzekering.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanwezige erfdienstbaarheid is louter een burgerrechtelijke aangelegenheid en heeft bijgevolg geen invloed op de afweging van de haalbaarheid van dit project. In het ontwerp wordt trouwens voldoende rekening gehouden met deze erfdienstbaarheid.
Het aanwezig zijn van een raampje (op zolderniveau) in de rechter zijgevel van de linker aanpalende heeft geen invloed op de afweging van dit dossier (burgerrechtelijk).
Het grotendeel van de tweede bemerking is vnl. van burgerrechtelijke aard (plaatsbeschrijving, verzekering,...). Deze opmerkingen kunnen dan ook niet meegenomen worden in de afweging van dit dossier.
Het al dan niet aanwezig zijn van een waterput op het perceel, belemmert de realisatie van het voorliggende project niet.
Het project maakt geen gebruik van deze verspringing van 13cm. Het is evenwel aangeraden om “de aansluiting ter hoogte van deze verspringing”, in onderling overleg, volgens de regels der kunst uit te voeren.
- De verharding over de volledige lengte en breedte van de erfdienstbaarheid (18m op 3m30) kan beschouwd worden als een strikt noodzakelijke toegang tot de garage/woning.
- Het ontwerp zorgt, door de gekozen inplanting en aansluiting in het verlengde van de voorgevel van de linker aanpalende, voor een perfecte opvulling van dit restperceel.
- 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 een gezinswoning, aanleggen steenslagverharding en terras die ertoe verplicht is het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

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 het RUP Sportstraat strikt in acht te nemen;
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Eventuele bestaande private erfdienstbaarheden te respecteren.
- 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. 5000 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;

- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 639 l en een infiltratieoppervlakte van min. 1 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- De “aansluitingen” tegen de aanpalende gebouwen links / rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

VERKAVELINGSVERGUNNING

15. Verkoopbaarheidsattest omgevingsvergunning - [REDACTED].

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

Artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCR0)

Verwijzingsdocumenten

Omgevingsvergunning – VK – d.d. 4/11/2019 met als ref. nr. OMV_2019075735 op het perceel gelegen Provinciebaan 204, 9620 Zottegem, kadastraal bekend als Zottegem, 9^{de} afd. Sie C nrs. 786/B/2, 787/L en 788/A/2..

Schriftelijk verzoek d.d. 9/3/2020 tot aflevering verkoopbaarheidsattest.

Bevestiging Fluvius d.d. 31/01/2020

Bevestiging Farys d.d. 31/07/2019

Bevestiging Telenet d.d 16/03/2020.

Bevestiging Proximus d.d. 13/08/2019.

Proves-verbaal van opmeting d.d. 30/04/2020

Verantwoording

In bovenvermelde omgevingsvergunning -VK – waren volgende lasten opgelegd alvorens te mogen overgaan tot verkoop:

- 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 (Fluvius) 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. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder of op www.fluvius.be;
- Slechts over te gaan tot verkoop van de loten na het bekomen van een attest, opgemaakt door de gemeente, waarin bevestigd wordt dat aan alle vermelde voorwaarden en vooraf uit te voeren lasten voldaan is.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. De loten goedgekeurd bij omgevingsvergunning -VK – d.d. 4/11/2019 op het perceel gelegen Provinciebaan 204, 9620 Zottegem; kadastraal bekend als Zottegem, 9^{de} afd. Sie C nrs. 786/B/2, 787/L en 788/A/2 (ref. nr. 203/2019) mogen verkocht (of op andere wijze vervreemd) worden.

MILIEUVERGUNNING (P.M.). OMGEVINGSVERGUNNING

16. Melding - IIOA -

Bevoegdheid

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

Wetten en reglementen

Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne.

Het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Verwijzingsdocumenten

Plan aanduiding bronbemaling.

Effecten bodem

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/123/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2020058232.

Het betreft de aktename van de melding voor de exploitatie van een bronbemaling. Dit voor het realiseren van een kelder bij een particuliere woning gelegen in de Astridstraat Z/N, 9620 Zottegem en met kadastraal perceel:

ZOTTEGEM 2 AFD, sectie B, perceel 0241/00D000

Voorwerp van de melding

De melding omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) van de derde klasse. Er zijn geen stedenbouwkundige handelingen verbonden aan de melding. Op 20 januari 2020 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor de bouw van een eengezinswoning met bijhorend zwembad.

De iioa omvat:

Voorwerp van de aanvraag		
Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid + eenheid
53.2.2°a) (3)	Bronbemaling, met inbegrip van teruggpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag gelegen in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt maximaal 30.000 m ³ per jaar	4.680 m ³ /jaar

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 aanvraag 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 deze melding. .

Beschrijving van de aanvraag

Op basis van het vigerende gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem is de inrichting gelegen in woongebied met landelijk karakter . Het project ligt niet in recent overstroomd gebied of overstromingsgevoelig gebied.

Tijdens de bouw van kelder horende bij de nieuwbouw van een particuliere woning zal een tijdelijke bronbemaling nodig zijn om de werken te kunnen uitvoeren. De bemaler zal de bronbemaling voorzien met korte verticale filters tot 6 m - mv rondom de kelder. Er zullen zo'n 15 putten nodig zijn die zich evenredig verdeeld rondom de kelder zullen bevinden. De maximale verlaging van het grondwater zal 3.5 meter bedragen. Er zal monitoring van het grondwater gebeuren via peilbuis metingen. De verwachte duur van de bamaling bedraagt 20 dagen. Het maximale debiet bedraagt 78 m³ per dag en in totaal 4680 m³ voor de gevraagde periode. De exploitant voorziet lozing van het bemalingswater in de verbuisde gracht in de Astridstraat.

De pomp die zal gebruikt worden voor de bemaling kan geluidshinder veroorzaken. Om de geluidshinder van de exploitatie zoveel mogelijk te voorkomen worden volgende maatregelen genomen:

- De pompen zullen enkel in werking zijn in het begin van de bouwwerkzaamheden tot de kelder voldoende stabiel is.
- Van zodra de bouwput voldoende droog en stabiel is, wordt de bemaling stopgezet en worden dus de pompen stil gelegd.

Het grondwater dat onttrokken wordt bij bronbemalingen moet, in zoverre dit met toepassing van de best beschikbare technieken (BBT) mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van infiltratieputten, - bekkens of –grachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografisch net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

Volumes hoger dan 10 m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie

Volgens het OVAM geoloket zijn er geen aanwijzingen van verontreiniging in de onmiddellijke omgeving van de bronbemaling.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Akte te nemen van de melding ingediend door [REDACTED] voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van het realiseren van een kelder bij een particuliere woning gelegen in de Astridstraat Z/N, 9620 Zottegem met volgende Vlarembesluit:

Voorwerp van de aanvraag		
Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid + eenheid
53.2.2°a) (3)	Bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag gelegen in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt maximaal 30.000	4.680 m ³ /jaar

	m ³ per jaar	
--	-------------------------	--

Artikel 2. De in artikel 1 bedoelde melding is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende algemene en sectorale voorwaarden:

§1. algemene normen:

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

§2. sectorale normen:

- 5.53. winning van grondwater
 - 5.53.1. algemene bepalingen
 - 5.53.2. algemene voorwaarden
 - 5.53.3. meetinrichtingen voor het opgepompte grondwater
 - 5.53.6. specifieke voorschriften
 - 5.53.6.1. bronbemalingen en draineringen

Artikel 3. Kennis van onderhavig besluit te geven aan de exploitant

ALGEMENE VERGADERINGEN. GEWONE EN BUITENGEWONE VERGADERINGEN

17. Ethias. Algemene vergadering.

Het College neemt kennis van de agenda van de gewone algemene jaarvergadering 2020 van Ethias.

18. De Lijn. Algemene vergadering.

Het College neemt kennis van de agenda van de algemene vergadering van De Lijn op 26 mei 2020 om 14.00 uur.

STANDPLAATSEN (VERPACHTINGEN, AANBESTEDINGEN)

19. Opnieuw toestaan individuele voedingskramen.

Het College verleent toestemming aan volgende individuele marktkramers na beslissing Nationale Veiligheidsraad van woensdag 6 mei 2020:

- [REDACTED].
Standplaats gelegen op het Sint Hubertusplein, elke zondagmorgen met kip aan 't spit, vanaf zondag 17 mei 2020.
- [REDACTED]. Standplaats gelegen op het Sint Hubertusplein, elke zondagmorgen met groenten en fruit, vanaf zondag 17 mei 2020..



- [REDACTED]. Standplaats gelegen op het Sint-Hubertusplein, met pizza, vanaf woensdag 20 mei 2020.
- [REDACTED]. Standplaats gelegen op de parking van Belfius Bank te Velzeke, met kip aan 't spit, elke zondagmorgen vanaf zondag 17 mei 2020.

Koen Codron
algemeen directeur

Jenne De Potter
burgemeester-voorzitter