

## COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

### VERGADERING VAN 9 NOVEMBER 2020

#### Aanwezig:

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

#### Afwezig:

De verslagen van de zittingen van 26 oktober en 29 oktober 2020 worden na lezing goedgekeurd.

---

#### PATRIMONIUM

##### **1. Raamcontract poetsen ramen van paviljoen crypte. Goedkeuren bestek.**

#### 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 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. 2020/032.

De financieel directeur verleende het visum op 4 november 2020.

## Verantwoording

Het paviljoen aan de crypte van Egmont bestaat hoofdzakelijk uit glas. Om dit periodiek te onderhouden wordt er geopteerd om een externe firma aan te stellen. Deze dient elke maand de ramen aan de binnen- en buitenkant te poetsen.

De uitgave voor deze opdracht wordt op jaarbasis indicatief geraamd op 750,00 euro inclusief 21% btw.

De lastvoorwaarden zijn opgenomen in het bestek 'Raamovereenkomst voor poetsen van ramen paviljoen crypte..

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 exploitatiebudget binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) in de boekjaren 2021 – 2022 - 2023 op budgetcode:

Beleidsdomein	VRIJETIJD	Vrije tijd
Beleidsitem	072000	Monumentenzorg
Algemene rekening	6103020	Prestaties gebouwen
Krediet	1.770,00 euro	
Raming op jaarbasis	750,00 euro	

## Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Het college keurt het bestek met nr. 2020/032 en de indicatieve raming op jaarbasis van 750,00 euro, inclusief 21% btw voor de opdracht "Raamovereenkomst poetsen ramen paviljoen crypte" 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:

- - Schoonmaakbedrijf Sipur bvba, Van Den Driesschestraat 8, 9620 Zottegem
- - GDT Cleaning, Meileveld 66, 9620 Zottegem
- - Splenders bvba, Geraardbergsesteenweg 39, 9860 Oosterzele
- - Glazenwasserij pure-clean, Burgemeester Maenhautstraat 95, 9820 Merelbeke

- - Jero-Clean/Jeroen Van Heghe, Middenstraat 104, 9506 Zandbergen
- - Schoonmaakwerken De Wilde, Bierman 8 te 9860 Balegem
- - Pure Cleaning Service, Armstraat 1 te 9550 Sint-Lievens-Esse.

## **ONDERHOUD. HERSTELLINGEN**

### **2. Sanitary: restauratie van het paviljoen, toren en hoofdgebouw.**

#### **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**

Raming van de kosten

Technische omschrijving van de werken

#### **Verantwoording**

De stad wenst over te gaan tot het indienen van een restauratiedossier en premieaanvraag voor het restaureren van het paviljoen, schouw en hoofdgebouw gelegen op de Sanitary site, Gustaaf Schockaertstraat 7 te Zottegem.

Perceel 1 omvat de stabiliteitswerken en waterdichtingswerken aan het paviljoen. Dit omvat het aanbrengen van een extra draagstructuur aan de binnenzijde van het paviljoen, opnieuw verankeren van de losgekomen delen in het gebouw en het aanbrengen van een ondergrondse waterdichting.

De kosten voor perceel 1 worden geraamd op 229.232,26 euro incl. btw.

Perceel 2 omvat de restauratie- en onderhoudswerken aan de volledige schouw. Dit omvat het aanbrengen van een anti corrosiebehandeling op de metalen onderdelen en het volledig herstel van de schouw zoals een deel uitgevoerd in de testfase.

De kosten voor perceel 2 worden geraamd op 201.498,15 euro incl. btw.

Perceel 3 omvat de gevelwerken aan het paviljoen en hoofdgebouw. Dit omvat het herstellen verwijderen van mos en andere algengroei op de gevels, uitvoeren van herstellingen ten gevolge van schade, het lokaal herstellen van geërodeerde spachtellaag, het schilderen van alle vroeger ook reeds geschilderde betonnen delen en ramen van het gebouw. In het hoofdgebouw dienen op enkele locaties de elastische voegen aan de ramen vernieuwd te worden en dienen de zouten op muren in traphal aangepakt te worden.

De kosten voor perceel 3 worden geraamd op 390.904,73 euro incl. btw.

Het totale kost voor de restauratiewerken wordt geraamd op 821.635,14 euro incl. btw. Voor dit gedeelte kan er een restauratiepremie van 60% op bedrag excl. btw aangevraagd worden bij Onroerend Erfgoed. Dit komt dan neer op een bedrag van 407.422,38 euro.

De nodige budgetten voor deze werken zullen voorzien dienen te worden in de meerjarenbegroting 2026- 2031.

#### Stemmen

Met algemene stemmen

#### BESLIST:

Artikel 1. De procedure voor de aanvraag van een restauratiepremie voor het restaureren van het paviljoen, schouw en hoofdgebouw mag opgestart worden.

#### **CONTRACTEN, BESTELBONS**

##### **3. Goedkeuren bestelbons.**

Het College keurt de bestelbons nrs. 2020/1872 tot en met 2020/1961 goed.

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

##### **4. Vaststelling en uitvoerbaarverklaring kohier gemeentelijke belasting op het gebruik van de openbare weg, aanslagjaar 2020 - generatie 22.**

#### Bevoegdheid

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

#### Wetten en reglementen

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

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

#### Verwijzingsdocumenten

Het ontwerpcohier op het gebruik van de openbare weg voor het aanslagjaar 2020 - generatie 22.

#### 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 22 wordt ter vaststelling en uitvoerbaarverklaring voorgelegd voor een totaalbedrag van 1.153,42 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 22 vast en verklaart het uitvoerbaar voor een totaalbedrag van 1.153,42 euro. Het belastingkoher omvat 21 artikels.

### **TOEGESTANE SUBSIDIES EN TEGEMOETKOMINGEN. STAATSSTEUNEN**

#### **5. Stedelijke subsidie GROS. Werkjaar 2020 - niet leden 11.11.11 of NGO.**

#### Bevoegdheid

Artikel 56, §1, van het Decreet Lokaal Bestuur

#### Wetten en reglementen

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

#### Verwijzingsdocumenten

De aanvraagformulieren 'subsidie ter ondertekening van erkende Noord-Zuidverenigingen voor ontwikkelingssamenwerking' van de verschillende organisaties.

#### Verantwoording

De vereniging 'KISANGANI' is werkzaam rond het thema 'plattelandontwikkeling' in Congo.

Deze vereniging zal dit jaar haar project dat opgestart is in 2011 verderzetten met de ondersteuning van een administratief medewerker. Deze persoon gaat 4 maal per week op terrein inde omgeving

van Kisangani. Hij zal voornamelijk begeleiding geven bij het planten, oogsten, visvijvers bepoten en leeghalen, stallen bouwen, varkens en konijnen verzorgen en kweek opvolgen. Ook algemene educatie zoals het aanmoedigen om meisjes naar school te sturen en vrouwen vorming geven.

De vereniging 'CUNINA' is werkzaam rond het thema 'beter onderwijs' in Haïti.

De uitbreiding van de school is volop aan de gang. Tijdens het bouwen wordt ook de theoretische horeca-opleiding klaargestoomd in het skill-center van Cunina in Khandbari. De Landbouwopleiding zal er pas in een latere fase komen. Ook de bouw van een middelbare school en een vakschool zit in het volledige project vervat. Ze werken samen met lokale mensen en bouwen met lokale materialen om de plaatselijke economie te steunen en werkgelegenheid te creëren.

De vereniging 'TOOGAL DJANGUE' is werkzaam rond het thema 'onderwijs voor kansarme kinderen' in Senegal.

Deze vereniging zal dit jaar haar werking van vorige jaren verder zetten en zal instaan voor de betaling van inschrijvingen van kansarme kinderen, kopen van uniformen, schoolmateriaal, betalen van bijlessen, zorgen voor schoolmaaltijden en bouwen van schoolinfrastructuren.

De vereniging 'XAVI INDIE' is werkzaam rond het thema 'hulp aan kansarme kinderen' in Indië.

Deze vereniging zal dit jaar haar werking van vorige jaren verderzetten en hun verder richten op onderwijsstructuur. Ze zal het schoolgeld van kansarme kinderen betalen en hun de mogelijkheid geven om onderwijs te kunnen volgen en/of buiten de schooluren opgevangen worden in een thuis ,home of beschermde huiselijke omgeving.

De vereniging 'KONINKLIJK ATHENEUM' was vorig jaar werkzaam rond het thema Young Water Solutions in Oeganda.

Deze vereniging zal haar werking van vorig jaar verderzetten door het financieel ondersteunen van een watervoorziening in twee lagere scholen en een bijhorend hospitaal in Hakibale. De subsidie zal gaan naar de constructie van wateropslag, sanitair en andere watervoorziening. Daarnaast bekostigt ze ook de opleiding van de lokale gemeenschap om hen duurzaam te laten omspringen met de watervoorzieningen.

De vereniging 'BORN IN AFRICA' is werkzaam rond het thema 'educatieve ontwikkeling' in Zuid-Afrika.

De vereniging zal dit jaar haar werking verder richten op kansarme kinderen op lange termijn. Dat betekent dat en na de studies ook werk voor hen wordt gezocht. Een studiebeursfonds werd opgericht om studenten, specifiek afkomstig uit de sloppenwijken maar met veel potentieel, de kans te geven verder te studeren. Ze bieden huiswerkklassen aan, studiebegeleiding en Voortgezet Onderwijs.

De vereniging 'BOLLE BOLLE' is werkzaam rond het thema 'bouwen van scholen voor secundair onderwijs' in Tanzania.

De vereniging zal dit jaar haar werking verder richten op de afwerking van het administratief gebouw. Intussen is het uitgerust met het nodige meubilair. Ook werd er een beperkt sanitaire blok gebouwd voor leerkrachten, directie en bezoekers van de school. In april werd de laatste van de drie

schoollabo's afgewerkt. De II. Kunnen nu ook aan de slag in een prachtig biologielabo dat voorzien is van gas en water. Ook alle klassen en slaapzalen van de school werden voorzien van vloertegels.

De vereniging 'ZOBI' is werkzaam rond het thema 'onderwijsvoorzieningen' in Gambia.

Deze vereniging, opgestart in 2017, zal dit jaar haar project verderzetten door het ondersteunen van basisbehoeften voor scholen en kinderen in Gambia. Er wordt divers schoolmateriaal voorzien, ondersteuning geboden bij de bouw van sanitaire blokken en waterputten, kledij bezorgd aan baby's en kinderen. Administratief zijn er wel enkele bemerkingen. Het rekeningnummer van ZOBI staat niet op naam van de organisatie, maar op naam van de vertegenwoordiger. Volgens de statuten van de GROS kan dit niet. Er is ook geen duidelijke missie en visie bij de organisatie ZOBI. Een vaste structuur in Gambia is niet terug te vinden in de subsidieaanvraag en ook bij de mondelinge uitleg is die structuur niet terug te vinden. De stuurgroep van de GROS raadt aan om de organisatie hier in de toekomst verder in te ondersteunen en dit jaar de subsidie niet uit te keren. Dezelfde opmerkingen werden vorig jaar reeds meegedeeld aan de vertegenwoordiger, zonder verder gevolg.

De vereniging 'KIKUKWE' is werkzaam rond het thema 'drinkwatervoorzieningen, microkredieten en onderwijs' in Tanzania.

Deze vereniging werd opgericht in 2014 in nauwe samenwerking met het bestuur en de bevolking in Kikukwe, in het noordwesten van Tanzania. Er werden 2 prioriteiten vooropgesteld: drinkbaar water en de micro-economische ontwikkeling van het dorp. Nadien werd de focus meer gelegd op onderwijs.

De vereniging voldoet aan de voorwaarden van het subsidiereglement om van de stedelijke subsidies te kunnen genieten.

De Gemeentelijk Raad voor Ontwikkelingssamenwerking (GROS) heeft hieromtrent positief advies verstrekt op 16 januari 2020.

KIKUKWE is vertegenwoordigd door meneer Johan Hosselaer, hij is bereid om lid te worden van de Algemene vergadering van de GROS en zal deze met stipte aanwezigheid bijwonen.

De werking van deze vereniging wordt als duurzaam en efficiënt beschouwd.

### Financiële aspecten

De financieel directeur onderzocht de wettigheid en regelmatigheid van deze voorgenomen verbintenis in het kader van zijn opdracht in artikel 177, eerste lid, 1° van het Decreet Lokaal Bestuur.

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

Beleidsdomein	WELZIJN	WELZIJN
Beleidsitem	016000	Hulp aan het buitenland
Kostenplaats	-	-
Algemene rekening	6490010	Werkingsubsidies aan verenigingen/organisaties
Actieplan	-	-
Actie	-	-
Krediet	42.000,00 euro	
Subsidiebedrag	16.000,00	

	euro	
--	------	--

## Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Voor het project 'plattelandsontwikkeling' een subsidie toe te kennen van 2.000,00 euro aan de vereniging 'Kisangani'.

Artikel 2. Het bedrag kan gestort worden op rekeningnummer BE35 2350 3524 2637 van voormelde vereniging.

Artikel 3. Voor het project 'onderwijs' een subsidie toe te kennen van 2.000,00 euro aan de vereniging 'Cunina'

Artikel 4. Het bedrag kan gestort worden op rekeningnummer BE29 2300 3660 2564 van voormelde vereniging.

Artikel 5. Voor het project 'onderwijs voor kansarme kinderen in Senegal' een subsidie toe te kennen van 2.000,00 euro aan de vereniging 'Toogal Djanque'.

Artikel 6. Het bedrag kan gestort worden op rekeningnummer BE71 3631 2554 0369 van voormelde vereniging.

Artikel 7. Voor het project 'hulp aan kansarme kinderen' een subsidie toe te kennen van 2.000 euro aan de vereniging Xavie-Indië.

Artikel 8. Het bedrag kan gestort worden op rekeningnummer BE75 0688 9199 5051 van voormelde vereniging.

Artikel 9. Voor het project 'nieuwe sanitaire voorzieningen in Oeganda' een subsidie toe te kennen van 2.000,00 euro aan de vereniging 'Koninklijk Atheneum'.

Artikel 10. Het bedrag kan gestort worden op rekeningnummer BE80 0682 3191 2677 00 van voormelde vereniging.

Artikel 11. Voor het project 'educatieve ontwikkeling' een subsidie toe te kennen van 2.000,00 euro aan de vereniging 'Born in Africa'.

Artikel 12. Het bedrag kan gestort worden op rekeningnummer BE25 8845 0350 0182 van voormelde vereniging.

Artikel 13. Voor het project 'bouwen van scholen in Tanzania' een subsidie toe te kennen van 2.000,00 euro aan de vereniging "Bollé Bollé.

Artikel 14. Het bedrag kan gestort worden op rekeningnummer BE35 7340 2236 1337 van voormelde vereniging.

Artikel 15. Voor het project 'drinkwatervoorzieningen, microkredieten en onderwijs' in Tanzania een subsidie toe te kennen van 2.000,00 euro aan de vereniging 'KIKUKWE'.

Artikel 16. Het bedrag kan gestort worden op rekeningnummer BE25 0017 7046 1982 van voormelde vereniging.

Artikel 17. De vereniging KIKUKWE kan toetreden tot de Gemeentelijke Raad voor Ontwikkelingssamenwerking.

Artikel 18. Voor het project 'onderwijsvoorzieningen in Gambia' dit jaar geen subsidie toe te kennen van 2.000,00 euro aan de vereniging 'ZOBI'. De organisatie kan wel rekenen op de steun van de GROS om in de toekomst werk te maken van een vaste structuur in Gambia en de administratieve gebreken.

## **6. Stedelijke subsidie GROS. Werkjaar 2020 - leden 11.11.11 of NGO.**

### **Bevoegdheid**

Artikel 56, §3, van het Decreet Lokaal Bestuur

### **Wetten en reglementen**

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

### **Verwijzingsdocumenten**

De ingevulde aanvraagformulieren 'subsidie ter ondersteuning van erkende Noord-Zuidverenigingen voor ontwikkelingsamenwerking' van de verschillende organisaties.

### **Verantwoording**

De vereniging **BROEDERLIJK DELEN** is werkzaam rond het thema 'ondersteuning aan de kleinschalige familiale landbouwers in Peru.

De vereniging zal dit jaar haar werking verder richten op de basisbehoeften van de bevolking: voedselzekerheid, gezondheidszorg en onderwijs. Betere landbouwopbrengsten verhogen het gezinsinkomen en dat geeft hoop op een betere en gezondere toekomst voor de kinderen. Het project draagt bij tot meer onafhankelijkheid, emancipatie en zelforganisatie van de doelgroep op sociaaleconomisch vlak.

De vereniging **WMS** (vroeger wereldsolidariteit) is werkzaam rond het thema 'gezondheidszorg' in Indonesië.

De vereniging zal dit jaar haar werking van vorig jaar verder richten op het verbeteren van de arbeidsomstandigheden, loon-en arbeidsvoorwaarden en de toegang tot systemen van sociale bescherming voor groepen van kwetsbare werknemers in de formele en informele economie in Indonesië.

De vereniging **TRIAS** is werkzaam rond het thema 'ledenorganisaties ondersteunen bij kleinschalige ondernemers' in Zuid-Amerika (Ecuador).

De vereniging zal dit jaar haar werking verder richten op het verhogen van de bestaanszekerheid en het welzijn van familiale landbouwers en ondernemers. De vereniging ondersteunt een landbouwersorganisatie die via de verwerking en hulp bij vermarkting van quinoa het gezinsinkomen van voornamelijk jongeren en vrouwen verhoogt.

De vereniging **Oxfam Wereldwinkels** is werkzaam rond het thema 'eerlijke wereldhandel'.

De vereniging zal dit jaar de coöperatie COOPASA op weg helpen naar financiële en organisationele autonomie. Dit jaar willen ze specifiek inzetten op de omschakeling naar biologisch geteelde cacao en willen we de band versterken met hun leden die in de verschillende secties gevestigd zijn.

### Financiële aspecten

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

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

Beleidsdomein	WELZIJN	WELZIJN
Beleidsitem	016000	Hulp aan het buitenland
Kostenplaats	-	-
Algemene rekening	6490010	Werkingsubsidies aan verenigingen/organisaties
Actieplan	-	-
Actie	-	-
Krediet	42.000,00 euro	
Subsidiebedrag	4.000,00	

### Stemmen

Met algemene stemmen

#### BESLIST:

Artikel 1. Voor het project 'ondersteuning aan de kleinschalige familiale landbouwers in Peru' een subsidie toe te kennen van 1.000 euro aan de vereniging Broederlijk Delen.

Artikel 2. Het bedrag kan gestort worden op rekeningnummer BE12 0000 0000 9292 van voormelde vereniging.

Artikel 3. Voor het project 'gezondheidszorg in Indonesië' een subsidie toe te kennen van 1.000,00 euro aan de vereniging 'Wereldsolidariteit'.

Artikel 4. Het bedrag kan gestort worden op rekeningnummer BE09 7995 5004 4057 van voormelde vereniging.

Artikel 5. Voor het project 'ledenorganisaties ondersteunen bij kleinschalige ondernemers' in Zuid-Amerika (Ecuador) een subsidie toe te kennen van 1.000,00 euro aan de vereniging 'Trias'.

Artikel 6. Het bedrag kan gestort worden op rekeningnummer BE04 7364 0233 3331 van voormelde vereniging.

Artikel 7. Voor het project 'coöperatie COOPASA' een subsidie toe te kennen van 1000,00 euro aan Oxfam Wereldwinkels

Artikel 8. Het bedrag kan gestort worden op rekeningnummer BE27 7805 9212 3173 van voormelde vereniging.

### **KLEUTER- EN LAGER ONDERWIJS**

## **7. Basisonderwijs. Vaststelling bijkomende vacant verklaring in wervingsambten in het Stedelijk Basisonderwijs Zottegem.**

### **Bevoegdheid**

Artikel 56§1 van het Decreet Lokaal Bestuur

### **Wetten en reglementen**

Het decreet van 27 maart 1991 houdende de rechtspositie van sommige personeelsleden van het gesubsidieerd onderwijs en de gesubsidieerde centra voor leerlingenbegeleiding, artikel 4 §5.

Het decreet van 27 maart 1991, betreffende de rechtspositie personeelsleden gesubsidieerd onderwijs, de artikelen 31 tot en met 36.

Het decreet van 25 februari 1997 betreffende het basisonderwijs, hoofdstuk IX-personeelsformatie in het basisonderwijs en hoofdstuk X-opdracht van het personeel in het basisonderwijs, afdeling 2-prestatieregeling, na wijziging.

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, de artikelen 102 en 106, na wijziging.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juni 1997 betreffende de personeelsformatie in het gewoon basisonderwijs, na wijziging.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 1995 betreffende de mededeling van vaste benoeming aan het departement Onderwijs.

De omzendbrief 13CC/VB/ML van 29 november 1999 betreffende de vaste benoeming – Procedure, voorwaarden en mededeling aan het Departement Onderwijs.

De omzendbrief BaO/2005/09 van 29 juni 2005 houdende personeelsformatie scholen in het gewoon basisonderwijs.

De omzendbrief BaO/2005/12 van 30 juni 2005 houdende personeelsformatie en personeelsaspecten inzake puntenenveloppen voor scholen en scholengemeenschappen basisonderwijs.

### **Verwijzingsdocumenten**

Het protocol van akkoord van 9 november 2020 van het OCSG, in verband met de vaststelling bijkomende vacant verklaring in wervingsambten van het bestuurs- en onderwijzend personeel in het Stedelijk Basisonderwijs Zottegem, vaste benoeming op 1 januari 2021.

De personeelsfoto met de bijkomende vacant verklaringen, overzicht vacante uren per school/per ambt.

### **Verantwoording**

De bekendmaking van de vacante uren wordt voor de gehele scholengemeenschap Vlaamse Ardennen bekendgemaakt voor 9 november 2020 aan alle personeelsleden van de scholengemeenschap via een nieuwsbrief van de SG.

De voorwaarden om te kandideren zijn bepaald in het decreet rechtspositie en worden tevens via de nieuwsbrief – en via de website van de SG - nogmaals bekendgemaakt aan de personeelsleden.

De uiterste datum om te kandideren bij deze benoemingsronde wordt vastgelegd op 4 december 2020 (uiterste datum poststempel). Laattijdige kandidaturen worden niet weerhouden.

Deze kandidatuur dient aangetekend verstuurd te worden naar het schoolbestuur, een kopie wordt bezorgd aan de schooldirectie en aan de directeur coördinatie SG VLAARD.

Indien deze betrekkingen nog vacant zijn op 31 december 2020 kunnen de kandiderende personeelsleden die aan de juridische voorwaarden voldoen, hierin vast benoemd worden.

Vóór 15 november 2020 worden onderstaande betrekkingen in functie van de personeelsfoto van 9 november 2020 vacant verklaard:

- 18/24 in het ambt van leermeester lichamelijke opvoeding
- 2/24 in het ambt van lager onderwijzer
- 2/24 in het ambt van leermeester ISLAM
- 13/36 in het ambt van zorgcoördinator Niveau HOKT
- 4/36 in het ambt van administratief medewerker Niveau HSO

## Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Het college stemt in vóór 15 november 2020 – overwegende de vaststelling bijkomende vacant verklaringen op de personeelsfoto van 9 november 2020 – volgende betrekkingen vacant te verklaren in het Stedelijk Basisonderwijs De Smidse Zottegem, Smissenhoek 103, 9620 Zottegem:

- 10/24 in het ambt van leermeester lichamelijke opvoeding
- 2/24 in het ambt van leermeester ISLAM
- 8/36 in het ambt van zorgcoördinator Niveau HOKT
- 2/36 in het ambt van administratief medewerker Niveau HSO

Het college stemt in vóór 15 november 2020 – overwegende de vaststelling bijkomende vacant verklaringen op de personeelsfoto van 9 november 2020 – volgende betrekkingen vacant te verklaren in het Stedelijk Basisonderwijs De Kleine Planeet Zottegem, Wolvenstraat 13, 9620 Zottegem:

- 8/24 in het ambt van leermeester lichamelijke opvoeding
- 2/24 in het ambt van lager onderwijzer
- 5/36 in het ambt van zorgcoördinator Niveau HOKT
- 2/36 in het ambt van administratief medewerker Niveau HSO

Artikel 2. Deze vacante betrekkingen worden meegedeeld aan alle personeelsleden van de scholengemeenschap door middel van een nieuwsbrief.

Artikel 3. De vacature voor vaste benoeming voor bovenvermelde vacante betrekking dient aangetekend verstuurd te worden uiterlijk tegen zaterdag 4 december 2020 (uiterste datum poststempel) en gericht te worden aan het schoolbestuur (college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem, G. Schockaertstraat 7, 9620 Zottegem).

Artikel 4. Afschrift van dit besluit wordt voor kennisgeving overgemaakt aan de stedelijke basisschool en aan de scholengemeenschap Vlaamse Ardennen ( Markt 20, 9550 Herzele).

## **PLASTISCHE KUNSTEN**

### **8. SABK. Vacant verklaringen schooljaar 2020-2021.**

## Bevoegdheid

Artikel 56, §3, 2° van het Decreet Lokaal Bestuur.

## Wetten en reglementen

Het decreet van 27 maart 1991 houdende de rechtspositie van sommige personeelsleden van het gesubsidieerd onderwijs en de gesubsidieerde centra voor leerlingenbegeleiding.

Het decreet van 27 maart 1991 houdende de rechtspositie personeelsleden gesubsidieerd onderwijs, de artikelen 4, 19, 23bis en 36 octies.

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, de artikelen 102 en 106, na wijziging.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1992 betreffende de verdeling van betrekkingen, de terbeschikkingstelling wegens ontstentenis van betrekking, de reffectatie, de wedertewerkstelling en de toekenning van een wachtgeld of wachtgeldtoelage, de artikelen 18, 19 en 20, na wijziging.

Het collegebesluit van 21 december 2015 betreffende de concrete uitwerking van de wervings- en selectieprocedures.

De omzendbrief 13CC/VB/ML van 29 november 1999 betreffende de vaste benoeming – Procedure, voorwaarden en mededeling aan het Departement Onderwijs.

## Verwijzingsdocumenten

Beschikbare lestijdenpakket voor het schooljaar 2020-2021.

## Verantwoording

De vacante betrekkingen aan de Stedelijke Academie Beeldende Kunst dienen vastgesteld te worden in functie van de personeelstoestand van 15 oktober 2020.

Deze vacante betrekkingen dienen medegedeeld te worden door middel van een e-mail aan alle personeelsleden van de Stedelijke Academie Beeldende Kunst.

Op 15 oktober 2020 zijn volgende betrekkingen vacant :

- 2/20 in het ambt van leraar vierde graad schilderkunst
- 6/20 in het ambt van leraar vierde graad grafiekkunst
- 4/20 in het ambt van leraar vierde graad tekenkunst
- 6/20 in het ambt van leraar vierde graad keramiek
- 26/22 in het ambt van leraar eerste, tweede en derde graad beeldatelier

Het wettelijk kader in verband met voorrangregeling wordt gerespecteerd.

## Stemmen

Met algemene stemmen

## BESLIST:

Artikel 1. Het college stemt in per 15 oktober 2020 volgende betrekkingen in wervingsambt vacant te verklaren aan de Stedelijke Academie Beeldende Kunst met het oog op vaste benoeming op 1 januari 2021.

Artikel 2. Deze vacante betrekkingen worden voor 15 november 2020 meegedeeld aan alle personeelsleden van de Stedelijke Academie Beeldende Kunst door middel van een e-mail.

Artikel 3. De vacatures voor vaste benoeming voor bovenvermelde vacante betrekkingen dienen aangetekend worden verstuurd uiterlijk op 15 december 2020 (datum poststempel), gericht aan de inrichtende macht college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem, Gustaaf Schockaertstraat 7, 9620 Zottegem.

Artikel 4. Een afschrift van dit besluit zal aan de directie van de Stedelijke Academie Beeldende Kunst worden overgemaakt.

## **VERKEER - ALGEMEEN**

### **9. Tijdelijke bewegwijzering naar triage- en testcentrum Panacea.**

#### **Bevoegdheid**

Artikel 56 §1 van het Decreet Lokaal Bestuur.

#### **Wetten en reglementen**

Het Koninklijk Besluit van 16 maart 1968, betreffende de politie over het wegverkeer.

Het Koninklijk Besluit van 1 december 1975 houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg.

Het Ministerieel Besluit van 11 oktober 1976 waarbij de minimum afmetingen en de bijzondere plaatsingsvoorwaarden van de verkeerstekens worden bepaald.

#### **Verwijzingsdocumenten**

Goedkeuring AWW.

#### **Verantwoording**

De coördinator van Panacea vraagt om tijdelijk (gedurende de coronacrisis) bewegwijzering te voorzien naar het triage- en testcentrum van Panacea in het AZ Sint-Elisabeth ziekenhuis.

De tijdelijke bewegwijzering dient voorzien te worden op volgende plaatsen:

- Op de rotonde aan de Langestraat bij het inrijden van de Langestraat
- Op de Godveerdegemstraat, t.h.v de inrit naar de parking van het ziekenhuis
- Op de parking van het ziekenhuis zelf (onderling af te spreken tussen Panacea en ziekenhuis)

De Langestraat is een gewestweg. Het Agentschap Wegen en Verkeer verleent toestemming tot het aanbrengen van tijdelijke bewegwijzering naar het triage- en testcentrum op de gewestweg.

De Godveerdegemstraat is een gemeenteweg. De stad verleent toestemming tot het aanbrengen van tijdelijke bewegwijzering naar het triage- en testcentrum op de gemeenteweg.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

Artikel 1. Tijdelijke bewegwijzering te plaatsen naar het triage- en testcentrum van Panacea op volgende plaatsen:

- Op de rotonde aan de Langestraat bij het inrijden van de Langestraat
- Op de Godveerdegemstraat, t.h.v. de inrit naar de parking van het ziekenhuis

## **PREMIES OF SUBSIDIES**

### **10. Toekenning stedelijke subsidie - noodhulp.**

#### **Bevoegdheid**

Artikel 56 §3 van het Decreet Lokaal Bestuur

#### **Wetten en reglementen**

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

#### **Verwijzingsdocumenten**

Het verslag van de algemene vergadering van GROS van 14 oktober 2020.

De financieel directeur verleende het visum op 4 november 2020.

#### **Verantwoording**

Op vraag van de leden van de Gemeentelijke Raad voor Ontwikkelingssamenwerking wordt 2000€ noodhulp gevraagd voor het project S-EAU-S Sahel vzw in Niger. De Sub-Sahararegio wordt sinds juni 2020 getroffen door enorme wateroverlast.

#### **Financiële aspecten**

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

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

Beleidsdomein	WELZIJN	WELZIJN
Beleidsitem	016000	Hulp aan het buitenland
Kostenplaats	-	
Algemene rekening	6490010	Werkingsubsidies aan verenigingen/organisaties
Actieplan	-	-
Actie	-	-
Krediet	42.000 euro	
Gunningsbedrag	2000 euro	

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

Artikel 1. 2000€ te storten aan de vzw S-EAU-S Sahel vzw om deze organisatie te ondersteunen bij de heropbouw na de zware overstromingen in Niger.

Artikel 2. Het bedrag te storten op rekeningnummer BE11 6528 1488 3948 van bovengenoemde organisatie.

## **FIETSPADEN**

## **11. Infrastructuur: aanleg verhoogd fietspad in de Jasmijnstraat. Goedkeuring firma's.**

### **Bevoegdheid**

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

### **Wetten en reglementen**

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

De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

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

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

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

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

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

### **Verwijzingsdocumenten**

Gemeenteraadbesluit van 26 oktober 2020 betreffende de goedkeuring van de lastvoorwaarden, de raming en de gunningswijze van de opdracht " Infrastructuur: verhoogd fietspad in de Jasmijnstraat", met name de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.

De financieel directeur verleende het visum op 14 oktober 2020.

### **Verantwoording**

De verkeerscirculatie voor voertuigen in de Jasmijnstraat is gewijzigd. Fietsers mogen echter nog in tegengestelde richting de Jasmijnstraat inrijden. Om de fietser een veiliger gevoel te geven heeft de stad de intentie om een verhoogd fietspad in tegengestelde rijrichting aan te leggen.

De uitgave voor deze opdracht wordt indicatief geraamd op 101.342,86 euro inclusief 21% btw.

De lastvoorwaarden, raming en gunningswijze werden goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 oktober 2020

### **Financiële aspecten**

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

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

Enveloppe	INV2020/OVERIG	Overig
Subproject	RUIMOV021	Aanleg fietspaden
Beleidsdomein	RUIMTEOV	Ruimte: overige investeringen
Beleidsitem	020000	Wegen
Algemene rekening	2240500	Fietspaden

Krediet	150.000,00 euro	
Raming	101.342,86 euro	

## Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Het college beslist volgende firma's uit te nodigen om deel te nemen aan de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking:

- Norré-Bhaegel bvba, Nieuwpoortlaan 80 te 8434 Westende;
- Stadsbader nv, Kanaalstraat 1 te 8530 Harelbeke;
- DM Roadbuilding, Reukenstraat 20 te 9500 Geraardsbergen;
- Ondernemingen Lievens bvba, Neerrechemstraat 1 te 9770 Kruishoutem;
- Emeric D'Hollander bvba, Lekestraat 17 te 9190 Stekene;
- De Moor Wegenwerken, Vantegemstraat 27 te 9230 Wetteren;
- Wannijn nv, Buissestraat 36 te 9690 Kluisbergen.

### **SNEEUWOPRUIMING. MAATREGELEN TEGEN DE IJZEL**

#### **12. Ter beschikking stellen van strooizouten aan de scholen.**

##### Bevoegdheid

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

##### Wetten en reglementen

/

##### Verwijzingsdocumenten

Zoutbedeling scholen - adressenlijst.

##### Verantwoording

Jaarlijks stelt het stadsbestuur 100 kg strooizout in zakjes van 25kg ter beschikking aan alle scholen uit Zottegem en dit zowel voor het lager als middelbaar onderwijs.

Dit strooizout wordt ter beschikking gesteld om het voetpad ter hoogte van de schoolpoort ijzel- en sneeuwvrij te maken en dit gedurende de winter 2020-2021. Er komen hiervoor 21 scholen in aanmerking.

De kostprijs hiervoor per school bedraagt 11.5 euro incl. Het totaal voor de 21 scholen bedraagt 241.50 euro incl. BTW.

Behalve voor de Stedelijke scholen wordt er in de loop van de winter geen extra strooizout meer bijgeleverd.

## Stemmen

Met algemene stemmen.

### BESLIST:

Artikel 1. Akkoord te gaan om aan elke Zottegemse school 100kg strooizout ter beschikking te stellen voor het ijzelvrij maken van de voetpaden ter hoogte van de schoolpoort gedurende de winterperiode van 2020-2021. Behalve voor het Stedelijk onderwijs wordt er aan de andere scholen geen bijkomend strooizout geleverd.

## **RECHT VAN VOORKOOP**

### **13. Recht van voorkoop Désiré Van Den Bosschestraat**

#### **Bevoegdheid**

Artikel 56 §3.8 van het Decreet Lokaal Bestuur.

#### **Wetten en reglementen**

Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997, Titel VI, Hoofdstuk VI, Afdeling 1).

Harmonisering van de procedures van voorkooprechten zoals geregeld door het decreet van 25 mei 2007.

Collegebesluit van 30 april 2012 houdende het verlenen van machtiging tot het vervullen van administratieve formaliteiten namens de stad inzake voorkooprechten.

#### **Verwijzingsdocumenten**

E-voorkooploket VLM: dossiernr. 125953

#### **Ligging:**

[Redacted address information]

#### **Verantwoording**

Het gebouw heeft niet het beoogde potentieel om in aanmerking te komen om het recht van voorkoop uit te oefenen.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

Artikel 1. Geen gebruik te maken van het voorkooprecht op het onroerend goed gelegen te Zottegem, Désiré Van Den Bosschestraat [Redacted].

Artikel 2. Deze beslissing zal opgenomen worden in het digitaal loket inzake voorkooprecht.

### **14. Recht van voorkoop Ten Ede**

#### **Bevoegdheid**

Artikel 56 §3.8 van het Decreet Lokaal Bestuur.

#### **Wetten en reglementen**

Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997, Titel VI, Hoofdstuk VI, Afdeling 1).

Harmonisering van de procedures van voorkeurrechten zoals geregeld door het decreet van 25 mei 2007.

Collegebesluit van 30 april 2012 houdende het verlenen van machtiging tot het vervullen van administratieve formaliteiten namens de stad inzake voorkeurrechten.

#### Verwijzingsdocumenten

E-voorkeurreket VLM: dossiernr. 125977.

Ligging:

[Redacted address information]

#### Verantwoording

Het gebouw heeft niet het beoogde potentieel om in aanmerking te komen om het recht van voorkeurre uit te oefenen.

#### Stemmen

Met algemene stemmen

#### BESLIST:

Artikel 1. Geen gebruik te maken van het voorkeurrecht op het onroerend goed gelegen te Zottegem, Ten Ede [Redacted]

Artikel 2. Deze beslissing zal opgenomen worden in het digitaal loket inzake voorkeurrecht.

#### **15. Recht van voorkeurre Hongerstraat [Redacted].**

#### Bevoegdheid

Artikel 56 §3.8 van het Decreet Lokaal Bestuur.

#### Wetten en reglementen

Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997, Titel VI, Hoofdstuk VI, Afdeling 1).

Harmonisering van de procedures van voorkeurrechten zoals geregeld door het decreet van 25 mei 2007.

Collegebesluit van 30 april 2012 houdende het verlenen van machtiging tot het vervullen van administratieve formaliteiten namens de stad inzake voorkeurrechten.

#### Verwijzingsdocumenten

E-voorkeurreket VLM: dossiernr. 126474

Ligging:

[Redacted address information]

#### Verantwoording

Het gebouw heeft niet het beoogde potentieel om in aanmerking te komen om het recht van voorkoop uit te oefenen.

#### Stemmen

Met algemene stemmen

#### BESLIST:

Artikel 1. Geen gebruik te maken van het voorkooprecht op het onroerend goed gelegen te Zottegem, Hongerstraat [REDACTED]

Artikel 2. Deze beslissing zal opgenomen worden in het digitaal loket inzake voorkooprecht.

### **16. Recht van voorkoop Meire [REDACTED]**

#### Bevoegdheid

Artikel 56 §3.8 van het Decreet Lokaal Bestuur.

#### Wetten en reglementen

Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997, Titel VI, Hoofdstuk VI, Afdeling 1).

Harmonisering van de procedures van voorkooprechten zoals geregeld door het decreet van 25 mei 2007.

Collegebesluit van 30 april 2012 houdende het verlenen van machtiging tot het vervullen van administratieve formaliteiten namens de stad inzake voorkooprechten.

#### Verwijzingsdocumenten

E-voorkooploket VLM: dossiernr. 126842

#### Ligging:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### Verantwoording

Het gebouw heeft niet het beoogde potentieel om in aanmerking te komen om het recht van voorkoop uit te oefenen.

#### Stemmen

Met algemene stemmen

#### BESLIST:

Artikel 1. Geen gebruik te maken van het voorkooprecht op het onroerend goed gelegen te Zottegem, Meire [REDACTED]

Artikel 2. Deze beslissing zal opgenomen worden in het digitaal loket inzake voorkooprecht.

### **17. Recht van voorkoop Elenestraat [REDACTED]**

#### Bevoegdheid

Artikel 56 §3.8 van het Decreet Lokaal Bestuur.

### Wetten en reglementen

Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997, Titel VI, Hoofdstuk VI, Afdeling 1).

Harmonisering van de procedures van voorkeurrechten zoals geregeld door het decreet van 25 mei 2007.

Collegebesluit van 30 april 2012 houdende het verlenen van machtiging tot het vervullen van administratieve formaliteiten namens de stad inzake voorkeurrechten.

### Verwijzingsdocumenten

E-voorkeurrecht VLM: dossiernr. 127130.

Ligging:



### Verantwoording

Het gebouw heeft niet het beoogde potentieel om in aanmerking te komen om het recht van voorkeurrecht uit te oefenen.

### Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

Artikel 1. Geen gebruik te maken van het voorkeurrecht op het onroerend goed gelegen te Zottegem, Elenestraat [REDACTED].

Artikel 2. Deze beslissing zal opgenomen worden in het digitaal loket inzake voorkeurrecht.

### VERGUNNINGSPLICHT (P.M.)

#### **18. Omgevingsvergunning – SH – [REDACTED]**

### Bevoegdheid

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

### Wetten en reglementen

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

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

### Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/166/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020073880.

### Algemene voorwaarden

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

### Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/166/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020073880.

OMV-Nummer: OMV\_2020073880.

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



- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 16/8/2020 tot en met 14/9/2020.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.
- Het project is door zijn materiaalkeuze en kleur in harmonie met deze van de bestaande constructies in de omgeving.
- Het afsluiten van de eigendom met een poort + hek (in aluminium donkergrijs) in een grijstint sluit perfect aan bij de reeds aanwezige afsluitingen/constructies in de omgeving.
- Het plaatsen van een afsluiting tussen de verschillende percelen komt de privacy van alle betrokkenen ten goede.
- Door de beperkte oppervlakte van de tuinberging, op de voorziene verharding, blijft er tevens voldoende parkeerruimte over voor het stallen van een voertuig op eigen terrein.

#### Watertoets

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

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

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

- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- De voorwaarden en bepalingen van het BPA Sanitary en de toegestane afwijkingen strikt in acht te nemen;
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der werken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

## **19. Omgevingsvergunning – SH –**

### **Bevoegdheid**

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

### **Wetten en reglementen**

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

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

## Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/168/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020074920.

### Algemene voorwaarden

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

### Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/168/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020074920.

OMV-Nummer: OMV\_2020074920.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 10-06-2020, werd ontvangen op 12-06-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 07-08-2020.

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

ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0779	W 8
ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0779	K 4
ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0779	D 8

Het betreft plaatsen van een carport en omheining.

### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het plaatsen van een berging + carport met een oppervlakte van 36m<sup>2</sup> (elk 18m<sup>2</sup>). De berging is een gesloten constructie, de carport is langs de parkingzijde open.

De breedte van de totale constructie bedraagt 6m en de diepte is eveneens 6m. De constructie wordt op een hoogte van 3m afgewerkt met een plat dak.

Het project voorziet verder in het afsluiten van de tuin met een combinatie van open en gesloten omheining.

Langs de linkerzijde voorziet men een open afsluiting met daarvoor een haag. Aan de rechterzijde wordt dit een gesloten constructie.

Het project situeert zich aan het administratief centrum en binnen de site Sanitary. Het project is bereikbaar via de parking van deze site.

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

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De aanvraag is strijdig met de geldende BPA-voorschriften, om volgende reden(en): gelegen in een goedgekeurd niet vervallen BPA Sanitary d.d. 30/3/2007.  
Het project wijkt af op de materiaalkeuze voor het afsluiten van de tuin. Het BPA schrijft open afsluitingen voor al dan niet in combinatie met een betonplaat van max 0,60cm hoogte. Tevens moet de afstand van de constructies (garages/tuinbergingen) minstens 2m zijn tot de eigendomsgrens.
- 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 blijft geëerbiedigd;  
de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

#### Externe adviezen:

- Onroerend Erfgoed – Oost-Vlaanderen werd op 7/8/2020 om advies gevraagd. De adviesinstantie liet op 10/8/2020 weten dat zij geen advies zullen uitbrengen.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 17/8/2020 tot en met 15/9/2020.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.
- Het project is door zijn materiaalkeuze en kleur in harmonie met deze van de bestaande constructies in de omgeving.

- Het gebruik van in een grijstint (RAL7015 donkergrijs geölied) sluit perfect aan bij de reeds aanwezige afsluitingen/constructies in de omgeving.
- Het plaatsen van een afsluiting tussen de verschillende percelen komt de privacy van alle betrokkenen ten goede.  
Het parkeren van een voertuig op eigen terrein zorgt tevens voor een ontlasting van de parkeerdruk in de omliggende stra(a)t(en)

#### Watertoets

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

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, bordsteen, 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 BPA Sanitary en de toegestane afwijkingen strikt in acht te nemen;
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der werken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

## **21. Weigering omgevingsvergunning – SH & IIOA –**

### **Bevoegdheid**

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

### **Wetten en reglementen**

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

### **Verwijzingsdocumenten**

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/194/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020073000.

### **Verantwoording**

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/194/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020073000.

Inrichtingsnummer: 20181227-0016

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

[REDACTED], digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 04-07-2020, werd ontvangen op 06-07-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28-07-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Bontestraat 46, 9620 Erwetegem (Zottegem), en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1018	A	
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1015	M	
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1014	K	
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1012	C	2
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1012	E	

Het betreft bouwen van 91 assistentiewoningen binnen een seniorenresidentie.

Het stedenbouwkundig aspect luidt als volgt:

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het oprichten van een gebouwencomplex met 91 assistentiewoningen in een seniorenresidentie na het slopen van een bestaande woning.

Het goed is gelegen buiten de kern van de deelgemeente Erwetegem. De landelijke omgeving wordt er gekenmerkt door eengezinswoningen en (al dan niet actieve) landbouwbedrijven, landbouwgronden, bos- en natuurgebieden.

Het goed betreft een hellend terrein tussen de Bontestraat en de Lammerstraat. De percelen hebben een oppervlakte van in totaal 18 858 m<sup>2</sup>. Op het terrein was in de jaren '70 een opvangtehuis voor weeskinderen gevestigd. Op het linker perceel langs de Bontestraat bevindt zich op [REDACTED] een (voormalig) restaurant en links daarvan op [REDACTED] een eengezinswoning met een antennemast in de tuinzone. Op het rechts aanpalend perceel staat een eengezinswoning. Al deze omliggende kleinschalige gebouwen bestaan uit slechts 1 bouwlaag onder hellende bedaking.

Voorliggende aanvraag beoogt het (gefaseerd) oprichten van een gebouwencomplex met 91 assistentiewoningen met bijhorende voorzieningen (conciërgewoning, restaurant, keuken, kine- en fitnessruimtes, zwembad, burelen, gemeenschappelijke ruimtes, etc.). Het complex omvat 4 aaneengeschakelde bouwblokken (A t.e.m. D) in 2 schuin aan mekaar gekoppelde vleugels, variërend in hoogte van 2 bouwlagen met terugspringende dakverdieping onder platte bedaking (blok A-B) tot 2 bouwlagen onder platte bedaking (blok C-D). Langsheen de straatzijde (blok A-B) worden gebouwen voorzien met een kroonlijsthoogte van ca. 6,30 m, de teruggetrokken dakverdiepingen reiken tot een hoogte van ca. 9,70 m.

De blokken worden onderling met elkaar verbonden, teneinde een volledige binnencirculatie mogelijk te maken voor de bewoners van de residentie. De gebouwen worden opgetrokken met metselwerk, afgewerkt met gevelsteen, crepi en leien.

Het gebouwencomplex wordt ingeplant op 23 m achter de rooilijn van de Bontestraat. In de tussenliggende zone wordt de toegang tot het project en 45 parkeerplaatsen voorzien. Het gebouwenblok C-D wordt ingeplant langs een interne toegangsweg van 6 m breed in grasdallen, met

in de onbebouwde zone tussen de weg en het bouwblok 21 parkeerplaatsen. In totaal worden dus 66 parkeerplaatsen voorzien.

Door de helling van het terrein komt de onderste bouwlaag (kelderverdieping) van blok A-B aan de achterzijde grotendeels vrij te liggen. Hier wordt o.a. een gemeenschappelijk restaurant met buitenterras voorzien; daarnaast tevens een 6-tal flats, superette voor bewoners, personeels-, kine-, dokters- en apotheekruimtes, bergingen en het indoor zwembad. Langs deze zijde bestaat blok A-B m.a.w. uit 4 bouwlagen.

Het rechts gelegen gedeelte van de terreinen dat zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied bevindt zal als bufferzone/groenzone ingericht worden t.o.v. de verder gelegen woningen.

In een eerste fase zullen de blokken A en B worden gebouwd. Na hun realisatie en ingebruikname zullen de andere voorziene modules (C en D) worden opgetrokken.

#### 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 (gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) is voorzien om de betreffende zone voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen te verwijderen. De oorspronkelijke functie die tot deze inkleuring geleid heeft (opvangtehuis) is immers al lang verdwenen. Bovendien is de zone te perifeer gelegen t.o.v. het stadscentrum en de kern van Sint-Maria-Oudenhove. Momenteel is er echter nog geen RUP in voege zodat de bestemming 'zone voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen' ongewijzigd is. Ruimtelijke structuurplannen vormen volgens art. 2.1.2. §7 immers geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen. Bijgevolg dient de aanvraag getoetst aan het gewestplan als meest recente plan.
- In gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen kunnen enkel die voorzieningen toegestaan worden welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld, tevens is woongelegenheid (b.v. een conciërgewoning) in dit gebied toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.  
In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, en wijzigingen, wordt o.a. het volgende vermeld m.b.t. de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen:

*“Onder 'gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' dient te worden begrepen voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.*

*De idee van dienstverlening (verzorgende sector) aan de gemeenschap is derhalve rechtstreeks aanwezig. Daarbij is het irrelevant of deze voorzieningen worden opgericht en uitgebaat door een overheid dan wel door een privé-instelling of -persoon, in zoverre althans de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap. Alhoewel in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in principe geen gebouwen met een woonfunctie toegelaten zijn, heeft de Raad*

*van State bovendien niettemin geoordeeld dat service-flats voor bejaarden kunnen worden vergund in dergelijk gebied.”*

- De in het gebouwencomplex geïntegreerde, ondergeschikte, complementaire functies (o.a. superette, restaurant, fitnessruimtes, e.d.) staan hoofdzakelijk in functie van de hoofdactiviteit (assistentieflats) en worden dienstig geacht voor de goede werking daarvan; ze worden daardoor niet strijdig geacht met de bestemming.
- De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

#### Externe adviezen:

- De Brandweer bracht op 18/08/20 een (voorwaardelijk) gunstig advies uit;
- Farys bracht op 17/08/20 een (voorwaardelijk) gunstig advies uit; netuitbreiding drinkwaterleiding vereist, ten laste van bouwheer; oppompen afvalwater in functie van aansluiting op bestaande (gemengde) riolering Bontestraat (collectief te optimaliseren buitengebied); RWA-afvoer richting Lammerstraat.
- Proximus bracht op 03/08/20 gunstig advies uit;
- Telenet bracht op 31/07/20 advies uit; netuitbreiding vereist, ten laste van bouwheer.
- Dienst Integraal Waterbeleid bracht op 17/08/20 een voorwaardelijk gunstig advies uit.
- De VMM bracht op 04/09/20 een voorwaardelijk gunstig advies uit (betreffende de lozing van afvalwater op de riolering).

#### Historiek:

- Een eerste aanvraag voor 169 assistentiefats werd door het CBS geweigerd op 18/04/2016; het beroep daartegen werd door de BD niet ingewilligd (Besluit BD 01/09/2016).
- Een tweede (aangepaste) aanvraag, ingediend 24/11/2016, werd stopgezet nadat bleek dat de noodzakelijke archeologienota ontbrak.
- Een derde aanvraag, ingediend op 22/05/2017, voor het bouwen van 89 assistentiewoningen, werd door het CBS geweigerd op 18/09/2017. Tegen deze weigering werd geen beroep ingesteld.
- Vervolgens werden verschillende nieuwe aanvragen ingediend, die echter (o.a. wegens onvolledigheden) stopgezet werden.
- De huidige aanvraag is inhoudelijk zeer gelijkend op die van 2017.

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 07/08/2020 t.e.m. 08/09/2020.
- Er werden 687 ontvankelijke bezwaarschrift(en) ingediend, betreffende onvolledigheid/incorrectheid beschrijvende nota en plannen, bouwkundige aspecten (concept, gabariet, schaal, overeenstemming met omgeving, ...), te hoge woondichtheid, milieu-impact (erosie, overstromings- en grondwatergevoeligheid, natuur,...), gebrekkige

mer-screening, mobiliteitsimpact, slechte situering t.o.v. dorpskern, privacy, gebrekkige nutsvoorzieningen, maatschappelijke aspecten, dalende vastgoedwaarde, gebrekkige archeologienota, strijdigheid met diverse (hogere) overheidsvisies.

- Gelet op onderstaande beoordeling worden deze bezwaarschriften deels gegrond bevonden.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.
- Het perceel is gelegen buiten de kern van de deelgemeente Sint-Maria-Oudenhove, in een landelijke omgeving, gekenmerkt door eengezinswoningen en (al dan niet actieve) landbouwbedrijven, landbouwgronden, bos- en natuurgebieden. De bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat er uit kleinschalige open eengezinswoningen met een kroonlijsthoogte van 3 tot 6 m en een hellende bedaking. Het gaat daarbij overwegend om woningen met slechts één bouwlaag + hellend dak. In de omgeving bevinden er zich geen meergezinswoningen. De omgeving is bijzonder landelijk. Het eigendom betreft het hellend terrein tussen de Bontestraat en de Lammerstraat. De percelen hebben een oppervlakte van in totaal 18.858 m<sup>2</sup>, waarvan ca. 15.750 m<sup>2</sup> in zone voor gemeenschapsvoorzieningen.
- Het terrein is in tegenstelling tot de woningen in de omgeving volgens het gewestplan bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut. Het gewestplan voorzag dus een andere bestemming voor het terrein in aanvraag en bijgevolg ook een andere aard van bebouwing. Evenwel moet bij het inpassen van een project in een omgeving rekening worden gehouden met de omliggende bebouwing. Dit is immers cruciaal bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.
- Het beoogde project dient zowel getoetst te worden aan de verenigbaarheid aan de bebouwingstoestand in de Bontestraat en de Lammerstraat én aan de draagkracht van het perceel en zijn omgeving.
- In dit verband kan ook verwezen worden naar de volgende bepaling uit de omzendbrief dd. 8 juli 1997, en wijzigingen, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

*“Indien deze inrichting in het woongebied (of een zone voor openbaar nut gesitueerd in het woongebied) worden gepland, zullen daarbij o.m. het karakter van het betrokken woongebied, het verzorgingsbereik van de betrokken instelling en de ruimtelijke implicaties op de directe omgeving alsmede de gebruikelijke stedenbouwkundige criteria in overweging worden gebracht.”*

- Gemeenschapsvoorzieningen, en meer specifiek assistentiewoningen, zijn voorzieningen die thuishoren in een stedelijke context of in een dorpskern. Dit is bij voorliggende aanvraag niet het geval: de bouwplaats is gelegen ver buiten het stadscentrum van Zottegem en de kern

van Sint-Maria-Oudenhove. Ook ten opzichte van de kernen van Lierde en Brakel is de ligging veel te afgelegen.

- Functioneel bestaan er dus stedenbouwkundige belemmeringen tegen de voorgestelde werken. De residenten zitten immers al te geïsoleerd ten opzichte van de voorzieningen waarvan zij ook gebruik wensen te maken en zich vooral in de kernen bevinden. Een dergelijk geïsoleerde inplanting is dan ook niet te verkiezen.
- In de beschrijvende nota wordt gesteld dat er geen noemenswaardige impact op de mobiliteit te verwachten is omdat de meeste bewoners niet meer over een voertuig beschikken of niet meer in staat zijn zich met een voertuig te verplaatsen. Aangezien echter het publiek waarop assistentiefiets gericht zijn, actievere senioren zijn die nog een zekere mate van zelfredzaamheid en zelfstandigheid hebben, wordt het aantal voorziene parkeerplaatsen (66) nog steeds onvoldoende geacht voor 91 woonunits, het personeel, dienstenverstrekkers en bezoekers. Het ontbreken van handelszaken, diensten, of andere voorzieningen in de directe nabijheid van het project zal immers, ondanks het eventueel aanbieden van een shuttle-dienst (waarover trouwens geen garantie bestaat), veel bewoners aanzetten tot individuele verplaatsingen per wagen. Er is slechts een lage frequentie van openbaar vervoer (bus). Ook personeelsleden (het aantal is onduidelijk, maar wordt geschat op minstens 7), dienstenverstrekkers en bezoekers zullen een deel van de beschikbare parkeerplaatsen innemen. Buiten het eigen terrein is er overigens nauwelijks publieke parkeerruimte aanwezig in de aanpalende straten. Als we er b.v. van uitgaan dat 2/3 van de bewoners nog een eigen wagen zou hebben + een 7-tal personeelsleden, dan zijn de beschikbare parkeerplaatsen al allemaal ingenomen en is er geen parkeergelegenheid meer over voor bezoekers. Zelfs indien slechts de helft van de bewoners een eigen voertuig zou hebben, levert dat nog maar een tiental vrije plaatsen op voor bezoekers. Zeker op traditioneel drukker bezoekenmomenten zoals in weekends en rond feestdagen zal dit te weinig zijn.
- Links van het hoofdgebouw is een toegangsstrook voor leveranciers voorzien, die verbinding geeft met de brandweg die uitgaat op de Lammerstraat. Er is op deze toegangsstrook geen keerpunt voorzien, waardoor terecht de vrees ontstaat dat leveranciers ook gebruik zullen kunnen maken van de toegang via de Lammerstraat, die daar eigenlijk te smal voor is.
- Voorliggend project voorziet 2 bouwvolumes die aan elkaar geschakeld zijn. De volumes bestaan hoofdzakelijk uit 2 bouwlagen, waarbij op het volume aan straatzijde een 3<sup>e</sup> bouwlaag lichtjes teruggetrokken is, en waarbij aan de volledige achterzijde, door de helling van het terrein (+ uitgraving) zelfs 4 bouwlagen ontstaan.
- Dit beeld zal bovendien in de hoogte nog visueel versterkt worden door de plaatsing van zonnepanelen, warmtepompen en andere technische installaties bovenop de platte daken.
- De hoogte van het merendeel van de gebouwen, in het bijzonder deze van 2 bouwlagen, is reeds hoger dan de hoogte van de direct omliggende woningen, doch door de aaneenschakeling van de verschillende volumes, de grotere profielen (en de er nog bovengestekende technische installaties) ontstaat des te meer een schaalbreuk t.o.v. de kleinschalige landelijke omgeving, die vooral gekenmerkt wordt door traditionele vrijstaande eengezinswoningen en hoevegebouwen. De grootschaligheid van het project leidt bijgevolg tot een negatieve visuele impact die het kleinschalige landelijke karakter van de omgeving zal

verstoren. Het imposante project laat zich dan ook niet inpassen in de buurt door toepassing van een beplantingsplan.

- Op een deel van het terrein bevond zich voorheen een (inmiddels verdwenen) hoogstamboomgaard; de door het verdwijnen van deze boomgaard teloor gegane ecologische waarde ervan wordt nauwelijks gecompenseerd door het nieuwe beplantingsplan, waarin veel niet-streekeigen siersoorten opgenomen zijn.
- Het bouwprogramma dat hier nagestreefd wordt is quasi identiek aan het vorige, reeds geweigerde, en is nog steeds veel te grootschalig in verhouding tot de omgeving. Ook de voorziene woondichtheid (ca. 58 w/ha) is veel te hoog en niet verantwoord in relatie tot de landelijke residentiële omgeving in het buitengebied, waar een veel lagere dichtheid (15 à 25 w/ha) de norm is. De woondichtheid dient trouwens berekend te worden op basis van de oppervlakte die gelegen is binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen; het terreindeel dat gelegen is in agrarisch gebied dient hierbij buiten beschouwing gelaten.
- Het project is dan ook acontextueel te noemen: het houdt onvoldoende rekening met de geest van de plek.
- Het beoogde project heeft een al te grote impact op de inrichtingswijze en het wooncomfort van de omgeving. In de bezwaren wordt hier terecht naar verwezen.
- Zo is de groenbuffer t.o.v. de linker perceelsgrens nog steeds te smal (2 m) in verhouding tot de omvang van het gevraagde, zodat er slechts een beperkte ruimte overblijft voor de integratie van het geheel in de omgeving. Er wordt (nog steeds) niet aangegeven waaruit deze groenzone zal bestaan. Om tot een kwalitatieve ingroening te komen, een belangrijk element voor dergelijke ontwikkelingen, zeker nu ze in buitengebied gelegen is, zijn de voorziene zones voor buffergroen te smal, onder meer gelet op de beoogde bouwhoogte. Dit laatste geldt evenzeer t.a.v. de bufferstrook aan de rechterzijde, waarin weinig massieve beplanting wordt voorzien. De landschappelijke integratie is echter rondomrand belangrijk.
- Op vlak van privacyverstoring dient opgemerkt dat vooral het voorziene blok C-D, minstens vanop de verdieping, ondanks het ruim voldoen aan wettelijke (burgerrechtelijke) minimumafstanden, heel wat inkijk dreigt te veroorzaken op de aanpalende tuin(en). Dit dreigt door de groenvoorziening onvoldoende vermeden te worden.
- Wat betreft hemelwaterafvoer voorziet men een waterbuffer, gedimensioneerd conform de gewestelijke normen, met knijpleiding en noodoverloop naar een nabijgelegen beek. Dit lijkt ons aanvaardbaar. Er zijn daartegen geen bezwaren geuit in de adviezen van Dienst Integraal Waterbeleid noch door de VMM.
- Op vlak van afvalwaterafvoer werd gopteerd voor een pompsysteem met aansluiting op de (wel degelijk bestaande) gemengde riolering in de Bontestraat.
- Bovenvermelde afwegingen nopen nog steeds tot de conclusie dat het project, ondanks de uitwerking of remediëring van enkele eerder 'technische' tekortkomingen uit het vorig dossier, de draagkracht van dit terrein nog steeds fundamenteel overstijgt, en dat de gegeven locatie zich niet leent voor het inplanten van dergelijk project met 91 assistentiefats.
- De voorgestelde werken zouden leiden tot een bebouwingstoestand die de ruimtelijke draagkracht van het perceel in zijn omgeving zwaar overstijgt, en op de voorgestelde wijze

nog steeds niet kwalitatief inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving maar deze daarentegen zal verstoren. Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met de typebebouwing in de betrokken landelijke omgeving. Er dient besloten dat de op te richten bebouwing nog steeds veel te grootschalig is, en in deze vorm niet aanvaardbaar zo ver buiten een stedelijke kern of dorpskern.

- Er wordt eens te meer vastgesteld dat de betrokken zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut als bestemming achterhaald is en dat de afgelegen ligging ervan nauwelijks nog een concrete invulling of realisatie toelaat, die zou stroken met de hedendaagse ruimtelijke beleidsvisies (op verschillende niveau's). Een planologische oplossing blijft zich opdringen. Ondanks een vroeger gemeentelijk planologisch initiatief (voorontwerp van RUP), dat destijds o.w.v. negatieve externe adviezen werd stopgezet, wenst het huidige stadsbestuur in de intussen geëvolueerde beleidscontext, op korte termijn een nieuw planologisch initiatief te nemen om de betrokken zone een andere bestemming te geven, waarbij behoud van open ruimte zal voorop staan.
- Het voorliggend ontwerp is om bovenvermelde redenen strijdig met de goede ruimtelijke ordening en dient hierom geweigerd te worden.

#### Watertoets

- Watertoets: Het voorliggende project heeft een omvangrijke oppervlakte maar ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + buffervoorziening met knijpleiding voor vertraagde afvoer, via een gemotiveerde en principieel aanvaardbare afwijking op de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. In dit verband dient rekening gehouden te worden met de (voorwaardelijk gunstige) adviezen van Farys, VMM en Dienst Integraal Waterbeleid.
- De mogelijke effecten op grondwaterstromen zijn onderbelicht in het aanvraagdossier, maar gelet op de ligging in en nabij grondwatergevoelig gebied, niet onbelangrijk. De grote omvang van het bouwproject, met navenant grondverzet en bodemingrepen, doen een mogelijks negatieve impact op grondwater (en naburige brongebieden) vermoeden.

#### MER-toets

- De bijgevoegde mer-screeningnota is op verschillende punten zeer summier en minimaliseert de impact. Op vlak van mobiliteit, landschappelijke integratie, grondwater en natuur worden door de grootschaligheid van het project wel degelijk negatieve effecten verwacht op het milieu (cfr. supra).

#### Toegankelijkheidstoets

- Het ontwerp voldoet aan de geldende normen inzake toegankelijkheid.

#### Archeologie

- Bij het dossier is een bekrachtigde archeologienota gevoegd (d.d. 07/06/2017, ref. ID 3443). Samen met de bezwaarindieners wordt echter vastgesteld dat hierin het perceel met het bestaande (te slopen) gebouw (perc. nr. 1014K) niet opgenomen is, terwijl dit perceel wel deel uitmaakt van de omgevingsvergunningsaanvraag. De betrokken nota is daardoor

gebrekking (onvolledig) en strikt genomen niet aanvaardbaar m.b.t. het geheel van de voorliggende aanvraag.

Conclusie:

Ongunstig advies.

Het milieuaspect luidt als volgt:

Omschrijving ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Inhoud van de aanvraag

Voorliggende aanvraag betreft een nieuwe activiteit namelijk een nieuwbouw van 91 assistentiewoningen met restaurant en wellness.

Aangevraagde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Gevraagd voor	Aard
3.2.2°b)	Afvalwater en koelwater - het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van ander huishoudelijk afvalwater dan huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar als het lozingspunt is gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied	6.935 m <sup>3</sup>	Nieuw
12.2.1°	Transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van 100 kVA tot en met 1.000 kVA	250 kVA	Nieuw
17.4	Opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l	200 kg (natriumhypochloriet in 5 vaatjes van 20 kg en 4 vaatjes zwavelzuur van 25 kg)	Nieuw
32.8.1.1°a)	Zwembaden en natuurlijke zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte tot 50 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	Nieuw
43.1.1°b)	Stookinstallaties met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas	428 kW	Nieuw

Inhoudelijke beoordeling door de GOA

Mer-screening

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van bijlage III van het besluit inzake projectmilieueffectrapportage van 10 december 2004 en latere wijzigingen. Door de aanvrager werd een project-MER-screeningsnota opgesteld. De bijgevoegde mer-screeningnota is op verschillende punten zeer summier en minimaliseert de impact. Op vlak van mobiliteit, landschappelijke integratie, grondwater en natuur worden door de grootschaligheid van het project wel degelijk negatieve effecten verwacht op het milieu. Op basis van een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en latere wijzigingen, wordt wel geoordeeld dat geen milieueffectrapport dient opgemaakt te worden.

#### Passende beoordeling en natuurtoets

Er is geen voortoets of passende beoordeling toegevoegd aan het dossier. Het projectgebied overlapt niet met een actueel en/of mogelijk toekomstig habitat (voorlopige zoekzone) binnen SBZ. Er treedt dus geen direct ruimtebeslag op. Er liggen evenwel gevoelige habitats en/of gevoelige voorlopige zoekzones binnen de reikwijdte (150 m) van indirecte effecten. De beïnvloede SBZ gebieden zijn: 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (8E2300007).

Indirecte effecten zijn onrechtstreekse milieu-effecten op habitats die optreden via bodem, grondwater, oppervlaktewater en/of lucht. Ze kunnen ook optreden ten gevolge van een direct effect of in hogere orde ten gevolge van een ander indirect effect. Een voorbeeld van een indirect effect is verdroging van habitats, dit ten gevolge van een verlaging van de grondwaterstanden door het oppompen van grondwater bij bemaling. Deze aspecten zijn echter niet besproken in het dossier.

#### Bespreking milieuaspecten

##### Afvalstoffen

Het aanvraagdossier bevat geen overzicht van afvalstoffen die geproduceerd en selectief zullen ingezameld worden.

Alleszins dient het huishoudelijk (GFT-fractie, restafval, ...) selectief ingezameld te worden via erkende ophalers. De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een bevloering terechtkomen, die voorzien is van opvanggoten en vervolgens naar één of meerder opvangputten kunnen geleid worden.

##### Water

Volgens het zoneringsplan is de inrichting is gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied. In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemengd rioleringsstelsel in de Bontestraat waarop kan worden aangesloten zodat het afvalwater afwatert richting Hongerstraat tot bij de RWZI aan de Marebeek. Doch gezien de gebrekkige toestand van het bestaande stelsel in de Bontestraat vanaf nr. 51 t.e.m. 57 is het niet gewaarborgd dat alle vuilfractie effectief tot bij de RWZI geraakt. De septische putten dienen dan ook gedimensioneerd te worden conform te optimaliseren buitengebied.

#### Huishoudelijk afvalwater

Het bedrijf vraagt de lozing aan van 0,79 m<sup>3</sup>/uur – 19 m<sup>3</sup>/dag - 6 935 m<sup>3</sup>/jaar huishoudelijk afvalwater in oppervlaktewater, nl gracht van de Bontestraat. Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van de WC, lavabo, douche, wellness, kapsalon, wasserette, afwasmachine, keuken, spoeling zwembad.

Detailberekening van het afvalwater:

	Aantal	Verbruik liter	Gebruik	Subtotaal in liter

Huishoudelijk water/persoon	130	100	1	13.000
Gemeenschappelijke toiletten	14	6	8	672
Keukenkraan	6	25	2	300
Douche	10	36	2	720
Lavabo's	10	10	8	800
Wellness en kapsalon	5	25	8	1000
Wasserette	2	180	2	720
Afwasmachine	1	10	4	40
Spoelbakken keuken	4	30	10	1200
Dubbeldienstkraan app	6	8	1	48
Spoeling zwembad				500

Het huishoudelijk afvalwater wordt via septische putten geloosd. De inrichting beschikt over 10 septische putten met een totaal voor 215 IE. In kader van dimensionering van de septische putten dient rekening gehouden te worden met het (voorwaardelijk gunstig) advies van Farys. Deze dient te voldoen aan de richtlijnen (voorzuivering grijs water en conforme dimensionering) die gelden in collectief te optimaliseren gebied. Het afvalwater van de gemeenschappelijke keuken wordt eerst langs een vetvanger geleid en vervolgens via een septische put geloosd.

#### Bedrijfsafvalwater

De lozing van bedrijfsafvalwater werd niet aangevraagd.

#### Regenwater

Het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak (3 720 m<sup>2</sup>) wordt opgevangen in hemelwaterputten met een totale inhoud van 200 000 l. Er wordt 100 000 l hemelwater voorzien voor hergebruik van WC-spoelbeurten en de waterette. Daarnaast wordt er nog eens 100 000 l hemelwater gestockeerd als bluswaterbuffer voor de brandweer. Er is een overloop voorzien naar een wadi (25 000 l) met een noodoverloop naar de beek in de Lammerstraat. Het overloopvolume van deze wadi kan manueel worden aangepast door middel van een afsluitbare kraan, om zo het infiltrerend vermogen van de wadi te regelen. In dit verband dient rekening gehouden te worden met de (voorwaardelijk gunstige) adviezen van Farys, VMM en Dienst Integraal Waterbeleid.

#### Grondwater

De mogelijke effecten op grondwaterstromen zijn onderbelicht in het aanvraagdossier, maar geteeld op de ligging in en nabij grondwatergevoelig gebied, niet onbelangrijk. De grote omvang van het bouwproject, met navenant grondverzet en bodemingrepen, doen een mogelijks negatieve impact op grondwater (en naburige brongebieden) vermoeden.

#### Behandeling zwembadwater

Afdeling 5.32.8 van Vlarem II is van toepassing op de inrichtingen, vermeld in rubriek 32.8 van de indelingslijst, met uitzondering van de inrichtingen die verbonden zijn aan hotels of appartementsgebouwen die niet voor het publiek worden opengesteld. Ervan uitgaande dat het zwembad enkel gebruikt wordt door de bewoners van assistentiewoningen, is afdeling 5.32.8 van Vlarem II niet van toepassing. Er dient wel voldaan aan de bepalingen van afdeling 5.32.8 die

betrekking hebben op het waterbehandelingssysteem alsook op de kwaliteitsvereisten van het water en de opslag van chemicaliën.

Daar het zwembad geen publiek karakter heeft, kan het afvalwater onder de noemer van 'huishoudelijk afvalwater' gerekend worden. De algemene normen voor lozing van huishoudelijk afvalwater in oppervlaktewater zijn van toepassing (zie 'huishoudelijk afvalwater').

Lucht

Voor de stookinstallaties waarvan het totaal nominaal thermisch ingangsvermogen lager is dan 300 kW, zijn de sectorale voorwaarden van hoofdstuk 5.43 van Vlarem II niet van toepassing. Wel gelden voor deze stookinstallaties de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater.

Bodem

#### Transformator

De transformatoren dienen te allen tijde beschermd tegen het binnendringen van grond- en/of regenwater. Gezien het oliegekoelde toestellen betreft, dient een inkuiping of lekbak voorzien om bij een eventueel lek het diëlectricum te kunnen opvangen. De nieuw bij te plaatsen transformator bevat olie en zal op een lekbak worden geplaatst. De opvangbak is erop voorzien om de volledige inhoud (235 l) van de transformator op te vangen.

#### Gevaarlijke producten

De opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen is beperkt tot enkele producten voor de zuivering van het zwembadwater. Deze zullen ingekuipt worden.

Energie

In de aanvraag werd geen inschatting meegegeven van het jaarlijks primair energiegebruik en energiebesparende maatregelen. Alleszins dient het bouwproject te voldoen aan de geldende EPB-eisen (Energieprestatie en Binnenklimaat) onderdeel van de procedure van de energieprestatieregelgeving bij nieuwbouw.

Geluid en trillingen

Tijdens de uitvoeringsfase kunnen er zowel geluids- als trillingsemissies zijn, ten gevolge van de werfmachines. Deze fase is echter tijdelijk en zal zich enkel tijdens de dag voordoen.

Er kan aangenomen worden dat de activiteiten gepaard met de uitbating van de inrichting niet zullen leiden tot onaanvaardbare geluidshinder. Toch dient gezegd dat de beschrijving van geluidsbronnen ten gevolge van mobiliteit is vrij summier is. In de beschrijvende nota wordt gesteld dat er geen noemenswaardige impact op de mobiliteit te verwachten is omdat de meeste bewoners niet meer over een voertuig beschikken of niet meer in staat zijn zich met een voertuig te verplaatsen. Toch wordt verwacht dat veel bewoners zich wel degelijk nog zullen verplaatsen met de wagen. Ook is er geen beschrijving voorhanden van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van leveranciers en bezoekers.

#### Verqunningsvoorwaarden

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

De algemene conclusie is de volgende:

ongunstig advies

## Stemmen

Met algemene stemmen

### BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen weigert de omgevingsvergunning (stedenbouwkundige handeling) aan [REDACTED]

[REDACTED], voor het bouwen van 91 assistentiewoningen binnen een seniorenresidentie op de percelen gelegen te Bontestraat 46, 9620 Erwetegem (Zottegem), gekend op het kadaster:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1018	A	
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1015	M	
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1014	K	
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1012	C	2
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1012	E	

Artikel 3. Het College van Burgemeester en Schepenen weigert de omgevingsvergunning aan [REDACTED]

[REDACTED], voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) met inrichtingsnummer 20181227-0016, zijnde bouwen van 91 assistentiewoningen binnen een seniorenresidentie, gelegen te Bontestraat 46, 9620 Erwetegem (Zottegem), kadastraal bekend als:

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1018	A	
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1015	M	
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1014	K	
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1012	C	2
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1012	E	

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

## 22. Omgevingsvergunning – SH – [REDACTED]

### Bevoegdheid

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

### Wetten en reglementen

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

infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

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

### Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/203/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020091050.

### Algemene voorwaarden

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

### Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/203/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020091050.

OMV-Nummer: OMV\_2020091050.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 07-07-2020, werd ontvangen op 15-07-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 03-08-2020.

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

ZOTTEGEM 1 AFD                      Sie A                      nr(s)0836                      X 9

Het betreft plaatsen van een tuinhuis.

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

De aanvraag beoogt het bouwen van een tuinhuis van 5,7m<sup>2</sup> in de achtertuin. De constructie heeft een afmeting van 3m bij 1,9m. Het tuinhuis wordt afgewerkt met een plat dak. De bouwhoogte van de constructie bedraagt 2,75m. De constructie wordt op een afstand van 1m van de rechterperceelsgrens en tegen de achterste perceelsgrens gerealiseerd

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

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

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (WUG), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De aanvraag is in overeenstemming met de geldende RUP "Lelie" (d.d. 30/03/2006).
- Het perceel maakt evenwel ook deel uit van de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling V/2014/23 (d.d. 03/11/2014). De aanvraag is strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften, omdat de voorschriften uitgaan van geen bijgebouwen-tuinbergingen in de achtertuinen.
- Het afwijkingsvoorstel (art. 4.4.1. VCRO) is inhoudelijk aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria:
  - het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning;
  - de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd;
  - de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

#### Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 17/08/2020 tot en met 15/09/2020.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De tuinberging is relatief beperkt qua omvang. De afmetingen van de voorgenomen werken zijn heden ten dage gebruikelijk voor dit type constructie. De constructie zorgt niet voor een overbezetting van de achtertuinstrook. Ondanks de afwijking van de geldende verkavelingsvoorschriften leidt het voorstel tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.
- De voorgenomen werken zijn qua vormgeving (plat dak, 2,75m hoog, ...) en materiaalgebruik (houtconstructie, ...) in harmonie met deze van de bestaande gebouwen en woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving. Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

#### Watertoets

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

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

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

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

### **23. Omgevingsvergunning – SH –**

#### **Bevoegdheid**

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

#### **Wetten en reglementen**

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

#### **Verwijzingsdocumenten**

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/244/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020107003.

#### **Algemene voorwaarden**

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.



De aanvraag voorziet in het verbouwen van de woning en in het slopen en herbouwen van een garage.

De woning wordt voornamelijk intern verbouwd; het aantal compartimenten op het gelijkvloers neemt af, waardoor de leefruimtes (living, ...) groter worden.

Op de verdieping verdwijnen kamers en wordt een badkamer, wasberging, ... gezien. Onder het dak worden twee slaapkamers gezien.

Achteraan het volume wordt een aangebouwde leefruimte (type veranda) afgebroken (de zijmuren blijven behouden). In de plaats wordt een terras gezien.

De voorgevel wijzigt niet.

Ook aan de achtergevel verandert weinig; de grootste wijziging bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping, waar enkele ramen en een achterdeur vervangen door een groot schuifraam (centraal in het gevelvlak).

Het buitenschrijnwerk (aluminium) krijgt een donker grijze kleur.

In het voorste dakvlak wordt een nieuw dakvlakraam gezien (in functie van de slaapkamer).

Achteraan wordt een garage gesloopt (beperkt volume, gekoppeld aan de perceelsgrens in het noorden) en vervangen door een grote volume dat garage en berging combineert.

Het nieuwe volume meet 6,03m breed (perceelsbreedte) en 6,50m diep. Het wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijst bereikt een hoogte van 3,10m ten opzichte van de vloerplas van de garage/berging. De constructie wordt gezien in een roodbruin genuanceerde gevelsteen.

Het buitenschrijnwerk (aluminium) krijgt een donker grijze kleur.

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

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

#### Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 23/09/2020 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 aanvraag wijzigt de woning voornamelijk intern. Als uitzondering geldt de achtergevel op de gelijkvloerse verdieping, waar ramen en achterdeur worden vervangen door een groot schuifraam.  
De aangebouwde leefruimte wordt er weggebroken. In de plaats wordt een terras gezien.

- Doordat de leefruimte/ veranda wordt vervangen door een terras, kan worden vermeden dat het perceel verder moet worden verhard.
- De aanvraag breekt een bestaande garage af. Het nieuwe volume, dat dienst zal doen als garage en berging, wordt even breed als het perceel gezien. Het gebouw krijgt een enkele bouwlaag.
- In het noorden kunnen verschillende gelijkaardige en perceelsbrede volumes worden aangeduid.
- De aanpalenden hebben niet gereageerd in kader van het 'onderzoek scheidingsmuren'.
- Vormgeving en materiaalgebruik uit deze aanvraag is 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 betreft het beperkt verbouwen van de woning. De verharde oppervlakte neemt niet toe. Daarnaast wordt een garage opgericht met een oppervlakte van +/- 39,20m<sup>2</sup>. Het perceel is kleiner dan 250m<sup>2</sup>.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (d.d. 05/07/2013) is niet van toepassing.
- Aanvragers voorzien wel in de aanleg van een hemelwaterput van 7500l. Op die manier kan een deel van het regenwater worden gerecupereerd.

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], voor het verbouwen van een woning + slopen

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegennis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- *De bouwheer dient rekening te houden met de grondverzet-regels (hoofdstuk 13 Vlarebo). Bedoeling is hiermee de verplaatsing van bodemverontreiniging bij uitgravingen te vermijden.*
- *Wanneer bodem uit “verdachte gronden” (mogelijks verontreinigde percelen) of in grote hoeveelheden (>250 m<sup>3</sup>) wordt uitgegraven, moet de bouwheer nagaan of de uit te graven grond verontreinigd is. Dit gebeurt door een “technisch verslag” te laten opmaken door een erkend bodemsaneringsdeskundige.*
- *De ontvanger van de uitgegraven bodem zal dan de garantie hebben dat de uitgegraven bodem zijn perceel niet vervuult. Dit gebeurt door het afleveren van een “bodembeheerrapport” door een “bodembeheerorganisatie”.*
- Minstens 14 dagen voor de aanvang van de werken wordt schriftelijk naar het College van Burgemeester en Schepenen gecommuniceerd naar waar de uitgegraven bodem zal afgevoerd worden.
- *Meer informatie bij OVAM <http://www.ovam.be> of tel. 015-284284;*
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links / rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;
- Alle funderingen worden verwijderd waarna de zone van afbraak terug zal worden aangevuld met niet vervuilde teelaarde tot het niveau van het bestaande maaiveld.
- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;

- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;
- De nodige voorzorgen te nemen qua stabiliteit en een bouwfysisch verantwoorde bescherming van de vrijgekomen mandelige muren;
- Een groenscherm aan te planten tijdens het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing der ruwbouw, met streekeigen plantgoed (zie bijgevoegde keuzelijst), op de op het plan aangeduide plaats(en);
- Ten bewijze van deze heraanplanting een foto ervan te bezorgen aan de Stad (met vermelding van dossiernummer af te geven aan balie of mailen via bouwinspectie@zottegem.be);
- De beplanting d.m.v. een (tijdelijke) draadafsluiting te beschermen tegen het vee;
- Dode en kwijnende bomen het daaropvolgende plantseizoen te vervangen;
- De stedelijke groendienst schriftelijk op de hoogte te brengen van zodra de heraanplanting uitgevoerd is;
- Deze voorwaarden gelden zowel voor de huidige eigenaar-aanvrager als voor diens rechtverkrijgende (eventuele toekomstige eigenaars);

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

## **24. Omgevingsvergunning – SH –** XXXXXXXXXX

### **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: 2020/248/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020109304.

### Algemene voorwaarden

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

### Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/248/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020109304.

OMV-Nummer: OMV\_2020109304.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 20-08-2020, werd ontvangen op 24-08-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17-09-2020.

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

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM) Sie C nr(s)0737 G  
Het betreft plaatsen van een veranda.

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

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen op het einde van een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Het perceel bevindt zich in het midden van het bouwblok 'Ten Ede-Klemhoutstraat-Pijperzele'. De bebouwing heeft zich ontwikkeld langs hierboven beschreven wegen. Het binnengebied is weinig bebouwd.

In de buurt werden bijna uitsluitend vrijstaande ééngezinswoningen gebouwd. In de buurt valt een landbouwbedrijfszetel op, maar die hangt aan 'Klein Holland' vast; De woningen tellen maximaal anderhalve bouwlaag en worden globaal afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel toont een vrijstaande ééngezinswoning; het hoofdvolume telt anderhalve bouwlaag en wordt afgewerkt met een hellend dak, het aangebouwde nevenvolume telt een enkele bouwlaag en wordt afgewerkt met een licht hellend dak.

Aan dit nevenvolume werden verschillende constructies gehecht. Deze constructies tellen een enkele bouwlaag en worden afgewerkt met een plat dak.

De aanvraag voorziet in het aanbouwen van een veranda.

De constructie meet 7,74m breed op 4,05m diep. De kroonlijsthoogte bereikt een hoogte van 2,10m, de nok een hoogte van 2,71m en wordt geplaatst op een reeds aangelegde verharding.

Het schrijnwerk (aluminium) krijgt een witte kleur.

De woning haalt een volume van 517m<sup>3</sup>, de veranda een volume van 72m<sup>3</sup>.

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

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

#### Externe adviezen:

- Op 13/10/2020 werd de dienst Integraal waterbeleid van provincie Oost-Vlaanderen om advies verzocht. Op 30/10/2020 bracht de dienst een gunstig advies uit;
  - Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. 05161 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten wel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied maar niet in effectief overstromingsgevoelig gebied, recent overstroomd gebied en risicozone voor overstrooming.

- Het project zal geen schadelijke invloed hebben op de oppervlaktewaterhuishouding in de omgeving.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

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

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De woning moet als 'zonevreemd' worden beschouwd gelet op haar ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
- Artikel 4.4.12. van de VCRO laat toe om bestaande zonevreemde woningen te verbouwen op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.
- Artikel 4.4.15 laat toe om een bestaande zonevreemde woning uit te breiden, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1 000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. (...)

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in :

1. ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;
  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.
- De aanvraag wijzigt het aantal woongelegenheden niet, de combinatie van het volume van de woning en de veranda blijft onder de decretaal vastgelegde drempel van 1000m<sup>3</sup> (+/- 589m<sup>3</sup>), landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt volgens artikel 1.1.2., 10° van de VCRO niet als ruimtelijk kwetsbaar gebied beschouwd.
  - De aanvraag is in overeenstemming met art. 4.4.12. en 4.4.15 van de VCRO.
  - 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 perceel ligt is gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied.
- Op 13/10/2020 werd de dienst Integraal waterbeleid van provincie Oost-Vlaanderen om advies verzocht. Op 30/10/2020 liet de dienst weten dat het project geen schadelijke invloed zal hebben op de oppervlaktewaterhuishouding in de omgeving en bracht een gunstig advies uit.
- De aanvraag voorziet in het aanbouwen van een veranda van +/- 31,35m<sup>2</sup>.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen,

buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (05/07/2013) is niet van toepassing

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

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

**25. Omgevingsvergunning – SH –** [REDACTED]

## Bevoegdheid

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

## Wetten en reglementen

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

## Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/255/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020109570.

## Algemene voorwaarden

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

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

### Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/255/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020109570.

OMV-Nummer: OMV\_2020109570.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 24-08-2020, werd ontvangen op 25-08-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14-09-2020.

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

ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0665	W 2
ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0696	F 2

Het betreft herindelen van de parking.

### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het herinrichten van de parkeerplaatsen bij een bestaand gebouw met 38 assistentiefiets. Hierdoor wenst men tegemoet te komen aan de opgelegde voorwaarden (schrappen of omvormen van 5 specifieke parkeerplaatsen) van een eerdere goedgekeurde gelijkaardige aanvraag. De parkeerplaatsen 10 en 11 worden geschrapt, de plaatsen 20 en 21 worden manoeuvreerruimte en de plaatsen 28 en 29 worden verlegd naast in het verlengde van de parkeerplaatsen 22, 23, ....

Deze opsomming van de genummerde parkeerplaatsen is op basis van de oorspronkelijke aanvraag. Na de herinrichting krijgen bepaalde parkeerplaatsen een andere nummering. In totaal blijven er 25 plaatsen over.

Het betrokken terrein situeert zich in de stationsomgeving van Zottegem. De omgeving wordt gekenmerkt door een- en meergezinswoningen (met bijhorende tuinen) en een schoolcampus.

### 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 (deels in woongebied, deels in gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

## Historiek

- Vergunning voor 38 assistentiewoningen (2016/312)
- Vergunning (met uitsluiting van 5 specifieke parkeerplaatsen) oprichten fietsberging en indeling parkeerplaatsen (2019/289).

## Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

## Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 14/9/2020 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

- Door de herinrichting van bepaalde plaatsen komt men tegemoet aan de voorwaarden uit de gelijkaardige eerder afgeleverde vergunning. Door de parkeerplaatsen 20 en 21 (oorspronkelijk plan) te schrappen maar met behoud van de verharding ontstaat er meer manoeuvreerruimte voor de resterende plaatsen.  
Het schrappen van de parkeerplaatsen 10 en 11 (oorspronkelijk plan) zorgt ervoor dat er meer groenaanleg gerealiseerd kan worden.  
Eveneens de verplaatsing van de parkeerplaatsen 28 en 29 (oorspronkelijk plan) naast en in het verlengde van parkeerplaats 22 (oorspronkelijk plan) zorgt voor een betere parkeerindeling en bereikbaarheid van de plaatsen. Deze verplaatsing maakt meer groenverweving mogelijk rond de parking.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

## Watertoets

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

## MER-toets

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

## Toegankelijkheidstoets

- Het ontwerp voldoet aan de geldende normen inzake toegankelijkheid.

## Conclusie:

Gunstig advies.

## 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 herindelen van de parking die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

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

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

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

### Bevoegdheid

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

### Wetten en reglementen

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

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

### Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/257/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020111586.

### Algemene voorwaarden

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

### Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/257/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020111586.

OMV-Nummer: OMV\_2020111586.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 26-08-2020, werd ontvangen op 28-08-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24-09-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Minnenbergstraat 1, 9620 Elene (Zottegem), en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE) Sie B nr(s)0817 R

Het betreft uitbreiden van een woning.

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

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg en maakt deel uit van een woonlint dat langs de Minnenbergstraat is gegroeid. De omgeving is residentieel; de woningen werden zowel in open als halfopen bouworde opgetrokken. De volumes tellen maximaal twee bouwlagen en worden globaal afgewerkt met een hellend dak. De bouwlijnen (voorgevels) verspringen regelmatig.

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

De aanvraag beoogt het uitbreiden van de bestaande woning: achteraan wordt een aangebouwd bijgebouw opgetrokken.

Het volume heeft een eigen bouwdiepte van 6,00m en een breedte van 7,00m.

De totale bouwdiepte bedraagt na de werken 15,00m.

De aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak - de kroonlijsthoogte bedraagt 3,20m (gemeten vanaf de vloerplas van de woning).

Het volume wordt in dezelfde materialen gezien als de woning (licht grijze gevelsteen), het schrijnwerk wordt in PVC gezien.

Achter de woning zal een terras worden aangelegd. Het meet 7 breed op 2,95 diep.

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

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied met landelijk karakter), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De aanvraag is in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften (verkavelingsvergunning goedgekeurd door college van burgemeester en schepenen d.d. 26/05/2014).

#### Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

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

### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Conform artikel 4.3.1., §2, 3°, wordt de verkavelingsvergunning (die voorschriften met betrekking tot de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, e.a. bevat) geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.
- De aanvraag breidt de bestaande woning (beperkt) uit binnen de contouren die door de verkavelingsvergunning werden uitgezet.
- Het gebouw blijft onder de contouren van de (rechts) aanpalende woning.
- 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 lijkt op de plannen niet gecompenseerd te worden door een bijkomende capaciteit aan infiltratievoorzieningen. Een bijpassen is nodig, wil de aanvraag in overeenstemming zijn met de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

### MER-toets

- Niet van toepassing.

### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

### Conclusie:

Gunstig advies.

### **Stemmen**

Met algemene stemmen

### **BESLIST:**

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

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

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

- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een bijkomende capaciteit van min. 1072,5l en een infiltratieoppervlakte van min. 1,72m<sup>2</sup>; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende gebuur;
- *De bouwheer dient rekening te houden met de grondverzet-regels (hoofdstuk 13 Vlarebo). Bedoeling is hiermee de verplaatsing van bodemverontreiniging bij uitgravingen te vermijden.*
- *Wanneer bodem uit "verdachte gronden" (mogelijks verontreinigde percelen) of in grote hoeveelheden (>250 m<sup>3</sup>) wordt uitgegraven, moet de bouwheer nagaan of de uit te graven grond verontreinigd is. Dit gebeurt door een "technisch verslag" te laten opmaken door een erkend bodemsaneringsdeskundige.*
- *De ontvanger van de uitgegraven bodem zal dan de garantie hebben dat de uitgegraven bodem zijn perceel niet vervuult. Dit gebeurt door het afleveren van een "bodembeheerrapport" door een "bodembeheerorganisatie".*
- Minstens 14 dagen voor de aanvang van de werken wordt schriftelijk naar het College van Burgemeester en Schepenen gecommuniceerd naar waar de uitgegraven bodem zal afgevoerd worden.
- *Meer informatie bij OVAM <http://www.ovam.be> of tel. 015-284284;*
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen links / rechts waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;
- De nodige voorzorgen te nemen qua stabiliteit en een bouwfysisch verantwoorde bescherming van de vrijgekomen mandelige muren;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

**27. Omgevingsvergunning – SH –** [REDACTED]

## Bevoegdheid

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

## Wetten en reglementen

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

## Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/258/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020109416.

## Algemene voorwaarden

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

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

## Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/258/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020109416.

OMV-Nummer: OMV\_2020109416.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 26-08-2020, werd ontvangen op 28-08-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24-09-2020.

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

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1126	A
ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM)	Sie D	nr(s)1127	C

Het betreft slopen en renoveren van een woning met garage.

## Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg en maakt deel uit van een woonlint dat zich langs de Bonte en Vijfstraat heeft ontwikkeld. Het weefsel is residentieel (andere functies komen beperkt voor).

De volumes werden zowel vrijstaand als in halfopen en gesloten bouworde opgericht, tellen maximaal twee bouwlagen (woningen met een enkele bouwlaag komen frequenter voor) en worden globaal afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel bevindt zich ter hoogte van de kruising Vijfstraat, Berthoflos, Faliestraat, Bonte en toont een vrijstaande ééngezinswoning van een enkele bouwlaag, afgewerkt met een hellend dak. Aan de woning werden beperkt nevenvolumes (garage) gebouwd.

De aanvraag voorziet in slopen van een groot deel van de constructies op het perceel (woning en garage). Een deel van de woning (rechts op het perceel) zal opnieuw worden gevaloriseerd in functie van een garage (de linker muur bestaat uit nieuw metselwerk). De aanvraag voorziet tenslotte in het aanleggen van een strook verharding.

De nieuwe garage meet 7,80m diep op 5,50m breed en wordt afgetopt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 3,20m, gemeten vanaf de vloerplas. Het gebouw wordt afgewerkt in een sierpleister (lichte kleur). Het is niet duidelijk in welke kleur het schrijnwerk (aluminium) wordt gezien.

Achter de garage wordt een oppervlakte verharding (grind) gezien met een breedte van 5,50m op 7,00m.

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

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

#### Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

#### Openbaar onderzoek:

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

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De aanvraag beoogt het slopen van een woning (en aangebouwde bijgebouwen) op het perceel. Een deel van de woning wordt gerecupereerd.
- De positie van de garage hypothekeert het perceel in woongebied weinig.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met 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

- De aanvraag sloopt een groot deel van de bestaande bebouwing. Een deel van de bebouwing wordt gevaloriseerd in functie van het voorzien van een garage. Achter de garage wordt een aandeel verharding gezien.
- Watertoets: De aanvraag gebruikt een deel van het volume van de bestaande woning opnieuw. Er wordt geen bijkomende verharding voorzien.  
Het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (d.d. 05/07/2013) is niet van toepassing.

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

## Stemmen

Met algemene stemmen

## BESLIST:

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

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegennis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur;
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is;
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- *De bouwheer dient rekening te houden met de grondverzet-regels (hoofdstuk 13 Vlarebo). Bedoeling is hiermee de verplaatsing van bodemverontreiniging bij uitgravingen te vermijden;*
- *Wanneer bodem uit "verdachte gronden" (mogelijks verontreinigde percelen) of in grote hoeveelheden (>250 m<sup>3</sup>) wordt uitgegraven, moet de bouwheer nagaan of de uit te graven grond verontreinigd is. Dit gebeurt door een "technisch verslag" te laten opmaken door een erkend bodemsaneringsdeskundige;*
- *De ontvanger van de uitgegraven bodem zal dan de garantie hebben dat de uitgegraven bodem zijn perceel niet vervuult. Dit gebeurt door het afleveren van een "bodembeherrapport" door een "bodembeheerorganisatie";*
- Minstens 14 dagen voor de aanvang van de werken wordt schriftelijk naar het College van Burgemeester en Schepenen gecommuniceerd naar waar de uitgegraven bodem zal afgevoerd worden;
- *Meer informatie bij OVAM <http://www.ovam.be> of tel. 015-284284;*
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van 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;
- Afbraakmateriaal en -materieel worden zo snel mogelijk van het terrein verwijderd.

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

## **28. Omgevingsvergunning – SH –**

### **Bevoegdheid**

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

### **Wetten en reglementen**

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

### **Verwijzingsdocumenten**

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/264/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020113735.

### **Algemene voorwaarden**

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

## Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/264/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020113735.

OMV-Nummer: OMV\_2020113735.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 30-08-2020, werd ontvangen op 31-08-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29-09-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Astridstraat 53, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 2 AFD (ELENE) Sie B nr(s)0261 F

Het betreft slopen van een woning en bijgebouwen.

## Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet in het slopen van de bestaande constructies op het perceel. De af te breken woning bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. Aan het hoofdvolume werden enkele bijgebouwen gebouwd (tuinthuis, garage) die ook zullen gesloopt worden. De grondoppervlakte van de afbraak is ongeveer 127 m<sup>2</sup>.

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg, in een landelijk woonlint met hoofdzakelijk (open) eengezinswoningen van 1 à 2 bouwlagen onder hellend dak.

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

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

#### Externe adviezen:

- Onroerend Erfgoed – Oost-Vlaanderen werd op 29/09/2020 om advies gevraagd. De adviesinstantie liet op 30/09/2020 weten dat zij geen advies zullen uitbrengen.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 29/09/2020 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 bestaande woning is verouderd en heeft geen bijzondere architecturale of historische waarde. Het slopen ervan is verantwoord. Het afbreken van het volume laat toe om het perceel opnieuw uit te denken.
- 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: Voorliggend project voorziet in de sloop van de bestaande constructies op het perceel. Het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (d.d. 05/07/2013) is niet van toepassing.

#### MER-toets

- 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 een woning en bijgebouwen die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende gebuur;
- *De bouwheer dient rekening te houden met de grondverzet-regels (hoofdstuk 13 Vlarebo). Bedoeling is hiermee de verplaatsing van bodemverontreiniging bij uitgravingen te vermijden.*
- *Wanneer bodem uit "verdachte gronden" (mogelijks verontreinigde percelen) of in grote hoeveelheden (>250 m<sup>3</sup>) wordt uitgegraven, moet de bouwheer nagaan of de uit te graven grond verontreinigd is. Dit gebeurt door een "technisch verslag" te laten opmaken door een erkend bodemsaneringsdeskundige.*
- *De ontvanger van de uitgegraven bodem zal dan de garantie hebben dat de uitgegraven bodem zijn perceel niet vervuult. Dit gebeurt door het afleveren van een "bodembeheerrapport" door een "bodembeheerorganisatie".*
- Minstens 14 dagen voor de aanvang van de werken wordt schriftelijk naar het College van Burgemeester en Schepenen gecommuniceerd naar waar de uitgegraven bodem zal afgevoerd worden.
- *Meer informatie bij OVAM <http://www.ovam.be> of tel. 015-284284;*
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;
- Afbraakmateriaal/-materieel wordt zo snel mogelijk van het perceel verwijderd;
- Alle funderingen worden verwijderd waarna de zone van afbraak terug zal worden aangevuld met niet vervuilde teelaarde tot het niveau van het bestaande maaiveld.
- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;
- De nodige voorzorgen te nemen qua stabiliteit en een bouwfysisch verantwoorde bescherming van de vrijgekomen mandelige muren;

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

## **29. Omgevingsvergunning – SH**

### **Bevoegdheid**

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

### **Wetten en reglementen**

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

### **Verwijzingsdocumenten**

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/262/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020112905.

### **Algemene voorwaarden**

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.

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

### Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/262/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020112905.

OMV-Nummer: OMV\_2020112905.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 27-08-2020, werd ontvangen op 28-08-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25-09-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Gentse Steenweg 39A, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 4 AFD (GROTENBERGE)      Sie A      nr(s)1195      A 2

Het betreft plaatsen van een veranda.

### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

Het perceel, waar de aanvraag op van toepassing is, is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg en maakt deel uit van een woonlint dat zich langs de Genste steenweg heeft ontwikkeld (gegroeid vanuit het centrum van Grotenberge). In de buurt komen voornamelijk eengezinswoningen voor (andere functies, zoals een kapsalon, bloemenwinkel, komen beperkt voor).

De buurt is heterogeen bebouwd; de volumes werden zowel in open, halfopen als gesloten bouworde opgericht en tellen maximaal twee bouwlagen onder een hellend dak.

De bouwlijnen verspringen frequent.

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

De aanvraag voorziet in het optrekken van de muren op de perceelsgrens en in het aanbouwen van een veranda.

De veranda wordt gezien tussen twee bestaande tuinmuren (scheidingsmuren), die momenteel 2,35m hoog meten (ten opzichte van de vloerpas van de woning).

De tuinmuren worden opgetrokken tot 3,12m (ten opzichte van de vloerpas van de woning) in dezelfde materialen als de bestaande muren. Ze worden opnieuw afgewerkt met een deksteen. Aan hun eigen lengte wijzigt niets.

De veranda meet 6,24m breed op 3,27m diep. Het volume wordt afgewerkt met een plat dak; de kroonlijsthoogte bedraagt 2,80m (gemeten vanaf de vloerpas). In het midden van de constructie steekt een lichtstraat uit het dakvlak – de maximale hoogte bedraagt 3,19m (gemeten ten opzichte van de vloerpas).

De constructie (aluminium) krijgt een bazaltgrijze kleur.

De totale bouwdiepte van de woning bereikt na de werken een bouwdiepte van 17,50m.

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

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- Voor de Gentse steenweg werd een rooilijnplan opgemaakt (G.R. 21 mei 1964). De woning is niet getroffen door de rooilijn.

#### Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

#### Onderzoek scheidingsmuren:

- De aanpalende eigenaar(s) werden op 25/09/2020 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 geplande constructie blijft binnen de contouren die door de tuinmuren worden uitgezet.
- De tuinmuren worden opgetrokken, maar blijven een hoogte benaderen die courant is (een aangebouwd bijgebouw bereikt als net een hoogte van 3,50m).
- In de omgeving kunnen gelijkaardige bouwdieptes worden vastgesteld.
- De burens hebben niet gereageerd gedurende ‘het onderzoek scheidingsmuren’.
- Het perceel is voldoende groot om de beperkte uitbreiding te kunnen dragen.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

#### Watertoets

- Het perceel is niet gelegen in (mogelijks) overstromingsgevoelig gebied.

- Watertoets: De aanvraag voorziet in het optrekken van de tuinmuren en in het plaatsen van een veranda van +/-20,50m<sup>2</sup>.
- De verharding blijft onder de drempel van 40m<sup>2</sup> - het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (d.d.05/07/2013) is niet van toepassing.

#### MER-toets

- Niet van toepassing.

#### Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

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

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

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

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

### 30. Advies – SH & VW – [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: 2020/285/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020082665.

#### Algemene voorwaarden

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

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

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

## Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/285/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020082665.

OMV-Nummer: OMV\_2020082665.

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

[REDACTED], digitaal ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 07-07-2020, werd ontvangen op 21-09-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17-09-2020 door Departement Omgeving.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres(sen):

9620 Zottegem: langs de Provinciebaan, Pandelaarstraat en 9860 Oosterzele: Oudenaardse steenweg,

en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 9 AFD (VELZEKE-RUD.)      Sectie B & C

OOSTERZELE 2 AFD (BALEGEM)      Sectie C

Het betreft herinrichting n46 te zottegem - tweede aanvraag.

Het advies van de omgevingsambtenaar luidt als volgt:

### Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De werken betreffen de heraanleg van de N46 te Zottegem tussen de spoorweg te Elene en huisnummer [REDACTED]. Het huidige wegvak is in slechte staat en het aanliggend dubbelrichtingsfietspad is onveilig en voldoet niet aan de normen van vandaag. Het doel van de werken betreft de volledige vernieuwing van de rijweg, de aanleg van 2 enkelrichtingsfietspaden en het veilig heraanleggen van de kruispunten Elenestraat en Lippenseweg. Samen met de wegeniswerken wordt ook een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd en de inbuizing van de waterloop 2e categorie OS280 Steenbeek onder de N46 vernieuwd. Daarbij wordt tevens een hemelwaterbufferbekken aangelegd.

De werken bevinden zich tussen de spoorweg en huisnr [REDACTED] een secundaire weg. In de huidige context betreft het wegsegment een rijweg met 2 rijvakken (1 per rijrichting) met een aanliggend dubbelrichtingsfietspad. De weg is in slechte staat, het fietspad is onveilig en ter hoogte van 2 kruispunten (nl. Elenestraat en Lippenseweg) gebeuren vaak ongelukken. Het kruispunt van de Elenestraat is eveneens opgenomen op dynamische lijst van gevaarlijke kruispunten. Tevens is de

riolering gemengd en geeft ze aanleiding tot problemen.

#### 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 (deels in woongebied met landelijk karakter en deels in LWAG), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

#### Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 24/09 tot en met 23/10/2020.
- Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

#### Vegetatiewijziging

De vegetatiewijziging betreft het uitgraven van de wegberm voor de aanleg van een bufferbekken en buffergracht. De buffergracht -en bekken wordt voorzien van houten stuwen die bij hevige regenbuien tijdelijk het water gecontroleerd zullen lozen. Zodoende ontstaat een occasionele waterpartij wat een goede zaak is voor kleine viervoeters (bv marterachtigen), kleine watervogels etc.) De ecologische waarde van de vlakbij gelegen waterloop van de Steenbeek wordt hierdoor versterkt. De gracht wordt beschoeid met houten kantplanken. De oevers van zowel gracht als bekken worden deels (onderste meter van het talud) uitgevoerd met schanskorven die een natuurlijke aanblik geven en mettertijd zullen overgroeien met grassen en dergelijke. De bovenste taludzijde worden opnieuw ingezaaid met grassen. De bodem zal eveneens met gras ingezaaid worden. Als gevolg van de reliëfwijziging zal er dus in de toekomst meer vegetatie zijn dan voorheen.

De betreffende percelen liggen binnen biologisch minder waardevol gebied. Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat door de uitvoering van onderhavige werken geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het ontwerp is gericht op een verbetering van de weguitrusting en van de verkeersdoorstroming en -veiligheid, voor diverse types weggebruikers. Het ontwerp houdt rekening met de hedendaagse normen op vlak van opvang, infiltratie, buffering en afvoer van hemelwater. Het ontwerp zal tevens visueel een aangener straatbeeld opleveren. Er werd ons inziens een goed evenwicht bereikt tussen voldoende parkeerplaatsen, perceelstoegangen, groen en ruimte voor fiets- en voetpaden.
- Het ontwerp schaadt aldus het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.
- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

#### Conclusie:

Gunstig advies.

#### **Stemmen**

Met algemene stemmen

#### **BESLIST:**

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen levert een gunstig advies af [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], voor het herinrichting n46 te zottegem  
- tweede aanvraag.

### **31. Advies beroepschrift – SH – [REDACTED]**

#### **Bevoegdheid**

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

#### **Wetten en reglementen**

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

#### **Verwijzingsdocumenten**

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/160/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020073267.

#### **Algemene voorwaarden**

- a) De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.

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

#### Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/160/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020073267.

OMV-Nummer: OMV\_2020073267.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 08-06-2020, werd ontvangen op 19-10-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 08-07-2020.

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

ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0748	P
ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0748	N

Het betreft vernieuwen en uitbreiden van het bestaande dak.

#### Het verslag van de omgevingsambtenaar bij beroepschrift luidt als volgt:

Wij blijven bij ons advies in eerste aanleg, en wensen daar nog het volgende aan toe te voegen:

\* De woningen in de omgeving bestaan overwegend en hoofdzakelijk uit 2 bouwlagen + zadeldak. Dit vormt hier het referentiepunt. De links aanpalende woning heeft zelfs maar 1 bouwlaag + mansarddak. Doordat het knikpunt van dit dak op ongeveer 5.60 m ligt, komt dit evenwel ongeveer overeen met de kroonlijst van een woning met 2 bouwlagen + zadeldak.

\* Het volume dat hier voorgesteld wordt, wijkt daar fundamenteel van af en kan bijgevolg niet als 'in overeenstemming met de omgeving' aanzien worden.

\* Afwijkingen op het hierboven geschetste standaardprofiel kunnen slechts aanvaardbaar zijn mits deze *beperkt* worden; wat betreft dakuitbouwen is het in dergelijke context gebruikelijk deze te beperken tot maximum (ongeveer) de helft van de gevelbreedte. Dit werd trouwens in de

voortontwerpfase ook meegedeeld aan de ontwerper. Dit moet in principe toelaten om links en rechts van dergelijke uitbouw het 'normale' hellende dakvlak te laten terugkeren, zodat langs de zijkanten van de woning, naar aanpalenden toe, een 'normaal' gabarriet van 2 bouwlagen + zadeldak behouden blijft.

## Stemmen

Met algemene stemmen

## BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen levert een ongunstig advies af aan [REDACTED], voor het vernieuwen en uitbreiden van het bestaande dak.

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

### Bevoegdheid

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

### Wetten en reglementen

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

### Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/172/OMV.

OMV-Nummer: OMV\_2020078470.

#### Algemene voorwaarden

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

#### Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/172/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV\_2020078470.

OMV-Nummer: OMV\_2020078470.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 15-06-2020, werd ontvangen op 19-06-2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13-08-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Sint-Andriessteenweg 153A, 9620 Zottegem, Sint-Andriessteenweg 159, 9620 Zottegem, Sint-Andriessteenweg 157, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)	Sie A	nr(s)0528	K 2
ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)	Sie A	nr(s)0528	L 2
ZOTTEGEM 8 AFD (STRIJPEN)	Sie A	nr(s)0528	M 2

Het betreft bijstellen van een verkaveling.

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

De aanvraag beoogt de bijstelling van een verkavelingsvergunning in functie van het oprichten van een carport in de voortuinstrook op lot 3.

De bestaande voorschriften laten enkel bijgebouwen (max. 40 m<sup>2</sup> in totaal) toe in de zij- of achtertuin.

De loten 2 en 3 liggen in zgn. tweede bouworde t.o.v. de Sint-Andriessteenweg, achter de bestaande historische villa (■■■■■■■■■■), en zijn toegankelijk via een lange private oprit (4 m breed) links van de bijgebouwen bij de villa. Links aanpalend ligt een publieke parking. Achterliggend bevindt zich een terrein met jeugdlokaal (chiro Strijpen), rechts van lot 1 bevindt zich een schoolgebouw. Het goed maakt deel uit van een woonlint langs een gewestweg, op korte afstand van de dorpskern van Strijpen.

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

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

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling d.d. 26/10/2014 (ref. 2014/25 V). De aanvraag heeft betrekking op lot 3.

De bestaande voorschriften laten enkel bijgebouwen (max. 40 m<sup>2</sup> in totaal) toe in de zij- of achtertuin.

#### Externe adviezen:

- Gelet op de ligging langs een gewestweg, doch overwegende dat het werken betreft die bijgevolg geen invloed hebben op de rooilijn, werd geen advies ingewonnen van de Afd. Wegen en Verkeer – District Oudenaarde.

#### Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 23/08 tot en met 21/09/2020. Er werden geen bezwaarschrift(en) ingediend.

De mede-eigenaars binnen de verkaveling (eigenaars loten 1 en 2) hebben hun schriftelijk akkoord verleend m.b.t. de aanvraag. Dit akkoord is bij de aanvraag gevoegd.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de specifieke perceelconfiguratie is het hier ruimtelijk aanvaardbaar om toch een relatief open constructie van beperkte omvang en met relatief geringe ruimtelijke impact toe te laten. Dit kan er tevens toe bijdragen dat de zij- en achtertuin minder versnipperd wordt door bijkomende bijgebouwen (en bijhorende verhardingen). Er blijft min. 1 m afstand t.o.v. de perceelgrenzen gevrijwaard (tenzij hierover een akkoord met de aanpalende bekomen wordt).

De manier waarop de nieuwe voorschriften geformuleerd zijn zou verkeerdelijk tot de conclusie kunnen leiden dat de gevraagde wijziging niet enkel voor lot 3 geldt maar ook voor lot 2. Aangezien enkel de eigenaar van lot 3 als aanvrager optreedt en de eigenaar van lot 2 daarover enkel zijn akkoord gegeven heeft, en dus niet als mede-aanvrager optreedt, kan deze aanvraag bijgevolg enkel betrekking hebben op lot 3. Dit staat trouwens ook zo vermeld op het document dat men voor dit akkoord gebruikt heeft. Indien de eigenaar van lot 2 een gelijkaardige mogelijkheid wenst te bekomen, zal hij daarvoor dus een aparte aanvraag tot bijstelling van de verkavelingsvergunning (m.b.t. lot 2) moeten indienen.

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

#### Watertoets

Niet van toepassing.

#### MER-toets

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 bijstellen van een verkaveling die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Onderhavige bijstelling heeft enkel betrekking op lot 3.
- De carport moet minstens 3 open zijden hebben.

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

geen

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

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

#### **VERKAVELINGSVERGUNNING**

### **33. 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 (VCRO)

#### **Verwijzingsdocumenten**

Omgevingsvergunning – VK – d.d. X/X/X met als ref. nr. OMV\_2019026254 op het perceel gelegen Schoolstraat [REDACTED] 9620 Zottegem, kadastraal bekend als Zottegem, [REDACTED]

Schriftelijk verzoek d.d. 09/09/2020 tot aflevering verkoopbaarheidsattest.

Bevestiging Fluvius d.d. 15/9/2020

Bevestiging Farys d.d. 9/7/2019

Bevestiging Telenet geen advies.

Bevestiging Proximus d.d. 05/06/2019

Proves-verbaal van opmeting d.d. 14/10/2020

Sloop gebouwen d.d. 30/10/2020

## 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](http://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.

Alle lasten worden op basis van bovenvermelde stukken als uitgevoerd beschouwd.

## Stemmen

Met algemene stemmen

## BESLIST:

Artikel 1. De loten goedgekeurd bij omgevingsvergunning -VK – d.d. 9/9/2019 op het perceel gelegen Schoolstraat ■■■, 9620 Zottegem; kadastraal bekend als Zottegem ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ mogen verkocht (of op andere wijze vervreemd) worden.

Koen Codron  
algemeen directeur

Jenne De Potter  
burgemeester-voorzitter