

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

VERGADERING VAN 29 JULI 2019

Aanwezig:

Jenne De Potter, burgemeester-voorzitter,
Evelien De Both, Leen Goossens, Lieselotte De Roover, Matthias Diependaele, schepenen,
Peter Vansintjan, schepen van rechtswege,
Robin Doeraene, wnd. algemeen directeur.

Afwezig:

Brecht Cassiman, schepen,
Koen Codron, algemeen directeur.

VERGUNNINGSPLICHT (P.M.)

1. 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: 2019/157/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2019066507.

Algemene voorwaarden

- a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.
- c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.
- d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen is ten laste van de bouwheer.
- e) In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren.
- f) Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een stedenbouwkundige vergunning vereist.
- g) De bouwheer is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het 'Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' (B.S. 13/07/2012).

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2019/157/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2019066507.

OMV-Nummer: OMV_2019066507.

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

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 21-05-2019, werd ontvangen op 22-05-2019.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12-06-2019.

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

ZOTTEGEM 6 AFD (ERWETEGEM) Sie A nr(s)0218 B

Het betreft bouwen van een woning.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag voorziet het aanbouwen van een halfopen eengezinswoning . De bouwbreedte bedraagt 7m. De totale gelijkvloerse bouwdiepte is 15 m. Na 12 m springt het gebouw 1m55 in. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte 12m. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m13 en de nok 9m69. De gelijkvloerse meerdiepte zal afgewerkt worden met een plat dak.

Momenteel staat er enkel een carport op het terrein die eerst zal verwijderd worden.

Er wordt een regenwaterput, septische put en infiltratieput voorzien vóór de bouwlijn.

Het project situeert zich langs een gewestweg.

De omgeving wordt gekenmerkt door vnl. halfopen en open eengezinswoningen afgewerkt met hellend dak.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan (woongebied met landelijk karakter), gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De aanvraag is in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften, om volgende reden(en):
gelegen in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling d.d. 5 december 1966 met als ref. nr. 528/66
- De geplande werken zijn evenwel in strijd met het Rooilijnendecreet (oprichten van constructies voorbij de achteruitbouwstrook).

Externe adviezen:

- Afd. Wegen en Verkeer – District Oudenaarde bracht op 9/7/2019 een gunstig advies onder voorwaarden uit. Dit advies maakt integraal en integrerend deel uit van deze beslissing.

Onderzoek scheidingsmuren:

Over deze aanvraag diende geen onderzoek gevoerd te worden.

Openbaar onderzoek:

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

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het gebouw wordt opgericht onder hetzelfde gabarit als de aanpalende inzake kroonlijst, nok en dakhelling.
- 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 deels (klein stukje achteraan tuin) in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

MER-toets

- Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED]

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

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- De voorwaarden en bepalingen van de goedgekeurde verkaveling strikt in acht te nemen;
- Het ontwerp strikt te volgen;
- Het advies van de Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen strikt in acht te nemen, De ondergrondse constructies (septische put, regenwaterput, infiltratieput) moeten voorzien zijn achter de bouwlijn.
- De bouwlijn en de pas van de vloer te laten controleren door de Afd. Wegen O.-Vl. en het stadsbestuur uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 1008,75 l en een infiltratieoppervlakte van min. 1,61 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- Kroonlijst en dakhelling aan te sluiten aan het nevenstaande gebouw;
- De aansluitingen tegen de aanpalende gebouwen waterdicht af te werken volgens de regels der kunst;

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).

Robin Doeraene

wnd. algemeen directeur

Jenne De Potter

burgemeester-voorzitter