

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
VERGADERING VAN 5 JANUARI 2021

1. Goedkeuren notulen vorige vergadering.

De notulen van de vorige vergadering werden goedgekeurd.

2. Driemaandelijks veiligheidsoverleg magazijn.

Kennisnemen van het verslag, de opvolgingstabel en de belangrijkste adviezen.

3. Driemaandelijks verslag IDPBW.

Kennisnemen van het driemaandelijks verslag van de interne dienst voor preventie en bescherming op het werk.

4. OMV 2020/1005 - Van Syngel - Volkaert - Bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met trimsalon - Sluiten onderzoek.

Sluiten onderzoek. Gedurende het onderzoek naar bezwaarschriften van 08/10/2020 tot en met 06/11/2020 werden twee bezwaarschriften ingediend.

5. OMV 2020/1005 - Van Syngel - Volkaert - Bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met trimsalon - Advies bezwaren.

De bezwaarschriften met betrekking tot de omgevingsaanvraag van dhr. & mevr. Van Syngel – Volkaert, voor de percelen gelegen te Bambrugge, Sint-Annastraat 18, kadastraal gekend als 5° afdeling, sectie A, nr. 536K worden ontvankelijk en deels gegrond verklaard.

6. OMV 2020/1005 - Van Syngel - Volkaert - Bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met trimsalon - Omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend, mits volgende voorwaarden:

Voorwaarden inzake stedenbouwkundige handelingen:

- De verharding in de voortuin wordt beperkt tot de verharding naar de dubbele garage, het pad naar de deur van het trimsalon en de paden rond de woning.
- Het perceel mag niet worden opgehoogd, met uitzondering van de footprint van de woning zelf in functie van de realisatie van de woning.
- Het kunstgras wordt niet aanvaard.
- Rondom de tuinzone moet een buffer van 1m worden voorzien t.a.v. de aanpalende percelen (links, rechts en achteraan) niet toegankelijk voor de honden. Op 1m van de perceelsgrenzen moet in deze zone een dichte beplanting/haag de toegang naar de bufferzone voor de honden versperren.
- Het bos mag niet worden vertuind. Het bos kan ook niet worden gebruikt als hondenlosloopzone. De voorwaarden zoals opgelegd door het Agentschap voor Natuur en Bos zijn strikt te volgen.
- het trimsalon moet een complementaire functie blijven in de woning en kan niet als een aparte entiteit functioneren.
- Het advies van Farys is bindend.
- Het advies van het Agentschap Natuur en Bos is bindend.
- Het advies van de dienst Integraal Waterbeleid is bindend.

Voorwaarden inzake IIOA (geformuleerd door de omgevingsambtenaar milieu):

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van Vlarem II zijn bindend, met in het bijzonder:

- De inrichting is voorzien van een omheining die de dieren belet te ontsnappen. Aan de zijkanten die uitgeven op andermans woning en op de openbare weg, moet die omheining uit ondoorzichtige elementen met een minimale hoogte van twee meter bestaan. Er moet in een afsluitpoort voorzien worden zodat onbevoegden geen toegang hebben.
- De hokken moeten een afdoende geluidsisolatie hebben en rond de hokken en de speelweiden moet er een beplanting worden aangebracht zodat de dieren niet gestoord worden door de omgeving.

- Het is verboden inrichtingen waarin meer dan tien honden worden gehouden te exploiteren die geheel gelegen zijn in een woongebied, ander dan een woongebied met een landelijk karakter, of in een woonuitbreidingsgebied.
- Alle rustverstorende activiteiten zijn verboden tussen 22 en 7 uur.
- De honden worden tussen 22 en 7 uur binnengehouden, tenzij anders vermeld in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit.
- Kadavers van honden moeten door een destructiebedrijf verwijderd worden. In afwachting van ophaling worden ze in een gesloten recipiënt bewaard.

7. OMV 2020/1038 - Abbeloos Marleen - Verbouwen van een vierkantshoeve en inrichten van een B&B - Sluiten onderzoek.

Sluiten onderzoek. Gedurende het onderzoek naar bezwaarschriften van 15/10/2020 tot en met 13/11/2020 werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMV 2020/1038 - Abbeloos Marleen - Verbouwen van een vierkantshoeve en inrichten van een B&B - Vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend, mits volgende voorwaarden:

- De vierkantshoeve mag niet aangewend worden voor de uitbating van een bouwbedrijf. De loods (vleugel C) die hiervoor wordt verbouwd kan enkel gebruikt worden als berging.
- De eetruimte, gemeenschappelijke ruimte en het wellnessgedeelte mag enkel en alleen in gebruik genomen worden door de klanten van de B&B. Dit gedeelte mag niet afzonderlijk van de B&B functioneren. Elke vorm van restaurant of horeca is uitgesloten.
- Het advies van de Brandweer is bindend. Er moet voldaan worden aan alle geformuleerde opmerkingen, de vermelde gebreken moeten worden verholpen en er moet worden rekening gehouden met de geadviseerde brandvoorzorgsmaatregelen.
- Het advies van het Departement Landbouw en Visserij is bindend, met uitzondering van de beperking dat geen maatschappelijke zetel kan worden gevestigd op deze locatie.
- Het advies van de dienst Integraal Waterbeleid is bindend.
- Het advies van Farys is bindend.
- Voor vragen mbt. gas en elektriciteit verwijst Fluvius naar de website www.fluvius.be
- Het advies van Toerisme Vlaanderen is bindend.
- De verordening Toegankelijkheid is van toepassing. Het complex moet hieraan voldoen.
- Materialenkeuze : bij voorkeur wordt gewerkt met recuperatiesteen die het beste aansluit bij de materialen die reeds aanwezig zijn op de site, vleugel per vleugel. Indien dit niet mogelijk is dan moeten de nieuwe materialen een zo authentiek mogelijke uitstraling vertonen, passend bij de hoeve.
- De tuinmuur die aanwezig is op de site moet volledig bewaard blijven. De ingestorte delen moeten worden heropgemetst met (recuperatie)steen die esthetisch maximaal aansluit bij de bestaande materialen. De voorgestelde openingen in deze ommuring zijn niet toegelaten.
- Het agrarisch gebied dat hoort bij de vierkantshoeve kan niet vertuind worden. Dit impliceert ook dat de tuinpaden, het terras aan de pergola, de vijver en het bijhorende vlonderterras uit de vergunning worden gesloten.
- De gezamenlijke oppervlakte van het zwembad en terras achter de woning moet beperkt blijven tot 80m². Deze oppervlakte kan niet worden overschreden in agrarisch gebied.
- Het zwembad moet zich bevinden binnen de contouren van de tuinen. Het zwembad moet daarom opschuiven richting B3 of in grootte worden gereduceerd (in gevolge de vorige voorwaarde).
- Het advies van de dienst Leefmilieu is bindend.

9. OMV 2020/1060 - Meuleman-Bulté - Functiewijziging (van bureauruimte naar frituur) en wijzigen raamopeningen - Weigering.

De omgevingsvergunning wordt geweigerd.

10. OMV 2020/1062 - Van der Stichelen Alain - Renoveren van de gevels - Sluiten onderzoek.

Sluiten onderzoek. Gedurende het onderzoek naar bezwaarschriften van 19/11/2020 tot en met 18/12/2020 werden geen bezwaarschriften ingediend.

11. OMV 2020/1062 - Van der Stichelen Alain - Renoveren van de gevels - Omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend, mits volgende voorwaarde :

- De algemene en bijzondere voorwaarden vermeld in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer zijn bindend.

12. OMV 2020/1063 - Move Sales & services VOF - Oprichten van een bijgebouw - Sluiten onderzoek.

Sluiten onderzoek. Gedurende het onderzoek naar bezwaarschriften van 19/11/2020 tot en met 18/12/2020 werden geen bezwaarschriften ingediend.

13. OMV 2020/1063 - Move Sales & services VOF - Oprichten van een bijgebouw - Omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend.

14. OMV 2020/1070 - Nelis-Schockaert - Oprichten van een garage - Sluiten onderzoek.

Sluiten onderzoek. Gedurende het onderzoek naar bezwaarschriften van 25 november 2020 tot en met 24 december 2020 werd 1 bezwaarschrift ingediend.

15. OMV 2020/1070 - Nelis-Schockaert - Oprichten van een garage - Advies bezwaarschrift.

Het bezwaarschrift met betrekking tot de omgevingsaanvraag van dhr. & mevr. Nelis - Schockaert voor een perceel gelegen te Zandstraat 30, 9420 Erpe-Mere (Erondegem), kadastraal gekend als 8° afdeling, sectie B, nrs. 142N & 144L, wordt ontvankelijk maar stedenbouwkundig ongegrond verklaard.

16. OMV 2020/1070 - Nelis-Schockaert - Oprichten van een garage - Vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend, mits volgende voorwaarden:

- Het advies van de gemeentelijke technische dienst is bindend.
- Vragen, bezorgdheden en/of betwistingen mbt. afsluitingen ter hoogte van de perceelsgrens zijn burgerrechtelijk van aard. Deze dienen onderling te worden uitgeklaard. Het gemeentebestuur is niet bevoegd.

17. OMV 2020/1074 - Van den Bossche Joost - Oprichten van een garage - Sluiten onderzoek.

Sluiten onderzoek. Gedurende het onderzoek naar bezwaarschriften van 25 november 2020 tot en met 24 december 2020 werden geen bezwaarschriften ingediend.

18. OMV 2020/1074 - Van den Bossche Joost - Oprichten van een garage - Vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend, mits volgende voorwaarde:

- De tuinzone tussen de woning en de garage mag niet worden verhard.

19. OMV 2020/905 - Van Cauteren Arno - Aanvraag tot bijstelling van een bestaande verkaveling voor lot 2 (bijgebouw tuinzone) - Beroep deputatie - formuleren advies in het kader van de beroepsprocedure.

Handhaven standpunt uit de beslissing in eerste aanleg waarbij een vergunning werd verleend met volgende argumentatie:

Het eigendom is gelegen langs de Egemstraat in Bambrugge in een woongebied volgens het gewestplan. De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woningen van het type open en halfopen bebouwing. Het perceel betreft het recent bebouwde lot 2 van een goedgekeurde verkaveling van 02.08.2011 (ref. 2141/2011).

De aanvraag omvat het bijstellen van de verkavelingsvoorschriften voor een bijgebouw in de tuinzone.

Volgens de huidige voorschriften kan er per lot één tuinhuis of bergplaats worden opgericht met een maximale oppervlakte van 15m², een kroonlijsthoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van

maximaal 4,5 meter in de tuinzone achter de woning op minstens 1 meter van de verschillende perceelsgrenzen. Niet vergunningsplichtige overdekte of niet-overdekte constructies kunnen worden geplaatst in de tuin overeenkomstig het vrijstellingenbesluit.

Er wordt nu gevraagd het tuinhuis/tuinberging in te planten op 25cm van de perceelsgrens. Het tuinhuis/tuinberging wordt afgewerkt met een hellend dak met een kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 3m en 4,40m. Het zadeldak heeft een helling van 35°.

De aanvrager heeft de constructie aangeduid als een tuinberging, maar door de aanwezigheid van een poortopening in de voorzijde van de constructie wordt de constructie aanzien als een tuinberging/garage. De aanvraag wordt dan ook geïnterpreteerd als een aanvraag voor een tuinberging/garage.

Op 15 september 2015 werd er een vergunning verleend voor het oprichten van een gezinswoning met een tuinberging langs de rechter perceelsgrens. De tuinberging werd op de plannen voorzien met een plat dak, met een hoogte van 3m. Op 4 maart 2016 werden de werken stilgelegd door de politie wegens het niet naleven van de verleende vergunning. De dakconstructie werd uitgevoerd door middel van een zadeldak, wat niet werd aangevraagd in de oorspronkelijke vergunning.

De huidige aanvraag – een tuinconstructie van 20m² met een hoogte van 3m en een zadeldak op een kroonlijsthoogte van 3m en een nokhoogte van 4.4m – omvat een algemeen gangbare tuinconstructie. Het perceel heeft een voldoende ruime oppervlakte die de grootte van de voorgestelde constructie toelaat waarbij toch nog voldoende onbebouwde tuinzone overblijft. De verkaveling voorziet reeds dat én een tuinberging van 15m² én een overdekte constructie conform het vrijstellingenbesluit kan worden opgericht, deze laatste constructie kan dan 40m² groot zijn.

De uitgevoerde constructie wijkt af van de op 15 september 2015 vergunde constructie voor wat betreft de dakvorm. Het zadeldak met een kroonlijsthoogte van 3m en een nokhoogte van maximaal 4.5m is nochtans toegelaten binnen de voorschriften van de verkaveling, maar wel op een afstand van 1m van de perceelsgrenzen. Anderzijds zijn ook de niet vergunningsplichtige overdekte constructies toegelaten in de tuin volgens het vrijstellingenbesluit. Dit besluit (BVR 16.07.2010 en latere wijzigingen) stelt dat geen vergunning nodig is voor: *“van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter. (art. 2.1. 11°)”*

Het tuinhuis met plat dak dat werd vergund op 15 september 2015 omvat een tuinhuis dat voldeed aan de regels van het vrijstellingenbesluit, met uitzondering van de inplanting op de perceelsgrens. De aanvraag werd vergund na een openbaar onderzoek, op basis van het artikel 4.4.1 van de VCRO (afwijking).

De huidige constructie omvat een constructie die refereert naar de voorschriften van de niet-vergunningsplichtige overdekte constructies voor wat betreft de oppervlakte maar afwijkt van de toegelaten maximale hoogte en de inplanting op de perceelsgrens. De constructie heeft slechts een beperkte oppervlakte van 20m² in plaats van de toegelaten 40m² oppervlakte. Daarnaast wordt de voorgestelde dakhoogte en vorm toegelaten voor tuinbergingen met een kleinere oppervlakte (maximaal 15m²).

Tot slot wordt opgemerkt dat de oriëntatie van het perceel maakt dat de te regulariseren constructie zich bevindt ten noordoosten van het rechts aanpalende perceel. De constructie zal tijdens de middag en namiddag enkel schaduw creëren op het perceel van de aanvragers, waardoor er geen nadelige invloed kan zijn op de bezonning van aanpalende percelen. Dit wordt ook bevestigd in het besluit van de deputatie van 1.12.2016 inzake het beroepsdossier voor de voorgaande aanvraag van de tuinberging waarin wordt gesteld *“de constructie kan onmogelijk abnormale hinder veroorzaken tegenover de eigendom van appellant (rechter buur) ; zij bevindt zich bezuiden zijn eigendom, waardoor geen beschaduwingsprobleem kan ontstaan door de dichte inplanting bij de perceelsgrens.” (ref. dossier 9928/2016- ref. deputatie R02/33/16/B.14-546).*

Voor wat betreft de eerdere aanvraag: in het verleden werd door het college een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de huidige constructie in zitting van 2 augustus 2016 mits volgende voorwaarden:

- Het raam in de voorgevel van de garage/bergplaats moet worden uitgevoerd in melkglas of moet worden gesupprimeerd.

Tegen deze beslissing werd een beroep bij de deputatie ingesteld door derden. Op 1 december 2016 besliste de deputatie het derdenberoep in te willigen. De stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd in afwachting van een passende en kwalitatieve verkavelingswijziging.

In de motivering wordt geoordeeld dat de gevraagde constructie ruimtelijk aanvaardbaar is en dat zij onmogelijk abnormale hinder kan veroorzaken tegenover de eigendom van de appellant (buren) door de oriëntatie van het perceel, de beperkte kroonlijsthoogte, en de aanwezigheid van een dichte en hoge haag op het perceel van de burens. Dit standpunt wordt bijgetreden. De constructie is gangbaar en aanvaardbaar op het ruim bemeten perceel. De afwijking van de inplanting zorgt niet voor abnormale hinder voor de burens, net door de oriëntatie van beide aanpalende percelen (zie eerder).

In de tuinconstructie wordt een raampartij voorzien in de voorgevel. De functie van deze raamopening is onduidelijk en niet gedefinieerd. Om de eventuele inkijk bij aanpalende eigenaars te beletten wordt geadviseerd dit raam te supprimeeren. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan één van de bezwaren van de burens.

Voor wat betreft het gebruik: de verkaveling laat toe dat ook overdekte constructies worden geplaatst. Hieronder vallen wel degelijk ook garages. Het college kan echter niet akkoord gaan dat de constructie zal worden gebruikt als garage, door de diepe inplanting. Er zal daardoor immers een lange oprit noodzakelijk zijn terwijl de aanvragers reeds beschikken over een inpandige garage. Het aandeel verharding op een perceel moet worden herleid tot het absolute minimum.

De aanvraag is voor vergunning vatbaar, mits het raam in melkglas wordt gesupprimeerd en mits het gebouw niet als garage wordt gebruikt.

De omgevingsvergunning voor het bijstellen van de verkaveling kan ook in beroep voor het college worden verleend, onder volgende voorwaarden:

- Het raam in de voorgevel van het bijgebouw moet worden gesupprimeerd.
- Het gebouw kan niet worden gebruikt als een garage. Er is geen oprit toegelaten richting dit gebouw.

20. OMV 2020/981 - De Vleeschouwer Garage bvba - Oprichten van 2 halfopen bebouwingen na afbraak van de bestaande bebouwing - Beroep Deputatie - advies formuleren nav. de beroepsprocedure.

Het standpunt handhaven van de beslissing in eerste aanleg waarbij een omgevingsvergunning werd verleend onder voorwaarden met volgende eensluidende motivering:

Het eigendom is gelegen langs de weg Kortemunt in Aigem in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan. De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen van het type open, halfopen en gesloten bebouwing.

De aanvraag omvat het oprichten van twee gekoppelde eengezinswoningen na afbraak van de bestaande bebouwing (eveneens twee woningen).

De voorbouwlijn van de woningen bevindt zich op 4.25m achter de greppel. De technische dienst wordt om advies gevraagd voor deze voorbouwlijn en de eventuele grondafstand die nodig zou zijn. Op 30.09.2020 formuleerde de technische dienst een advies. De bouwlijn moet zich minstens op 5m bevinden achter de rooilijn. Daarnaast wordt opgemerkt dat de rooilijn niet ingetekend staat op het inplantingsplan en dat een kosteloze grondafstand vereist is. Dit standpunt wordt bijgetreden. Op het inplantingsplan (nieuwe toestand) bevindt zich geen rooilijn. De voorgestelde bouwlijn bevindt zich in het verlengde van de links aanpalende stal, hoewel dit de locatie van de rooilijn is. De bouwlijn moet zich nog 5m meer naar achteren bevinden. Een bouwlijn die zich meer naar achteren bevindt en die toelaat dat voertuigen zich parkeren op het eigen terrein geniet de voorkeur. Dit wordt opgelegd in de voorwaarden van de vergunning.

De bouwvrije stroken hebben een minimale breedte van 3m. Deze breedte is algemeen gangbaar.

De bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping bedraagt 16m en 12m. De woningen worden afgewerkt met een hellend dak met een kroonlijsthoogte en nokhoogte van respectievelijk 6.20m en 11.2m (dakhelling 40°). Het gelijkvloers gedeelte na de 12m wordt afgewerkt met een plat dak met een maximale hoogte van 3.20m (gemeten t.o.v. de vloerpas van de woningen). Het gabarit van deze woning volgt hiermee de algemeen gangbare gabariten in de gemeente en zal niet afwijken van de gabariten in de omgeving van de locatie.

Beide woningen beschikken over een inpandige garage, toegankelijk aan de voorzijde van de woningen.

Het maaiveld blijft ongewijzigd. De beide percelen beschikken over een voldoende diepte tuinzone die onbebouwd of onverhard blijft. Dit geldt ook in het geval van de meer naar achteren geschoven bouwlijn. Er rest in dit geval nog steeds een volwaardige tuinzone.

Gelet op de zonevreemdheid van de locatie moet de aanvraag ook voldoen aan de reglementering rond herbouw van zonevreemde woningen.

Artikel 4.4.14. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt:

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

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

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

a) de woning is getroffen door een rooilijn,

b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,

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

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

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

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

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

De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, en dus niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied (zie Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 1.1.2 10°).

Art. 4.4.10 VCRO – over de basisrechten voor zonevreemde constructies - bepaalt dat het een woning dient te betreffen die hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is.

De bestaande woningen nr. 7 en 9 dateren volgens het Kadaster uit de periode 1948 (nr. 7 en 9). Dit is de periode voor de stedenbouwwetgeving. Ze zijn ook allebei als woning gekend in het Kadaster.

Beide woningen kunnen als niet-verkrot worden beschouwd. Hiertoe werd bijkomende fotomateriaal en een nota aangeleverd door de ontwerper. De nieuwe woningen zullen beiden ook een volume hebben van minder dan 1000m³. Daarmee voldoet de aanvraag ook aan de reglementering van de zonevreemde woningen.

Door de keuze van traditionele gevelsteen met pannen en een plint in blauwe hardsteen worden 2 hedendaagse woningen gepland die zich zullen inpassen in het bebouwde weefsel van de Kortemunt.

Voor wat betreft het parkeerverhaal : de technische dienst vraagt dat minstens 2 wagens per wooneenheid op eigen terrein kunnen parkeren. Hieraan kan worden voldaan gelet op de ruimte die beschikbaar wordt met de naar achteren verschoven bouwlijn en de bouwvrije strook naast de woningen.

Mbt. het niveauverschil dat zou aanwezig zijn : de ontwerper geeft aan dat het maaiveld ongewijzigd blijft. Op de terreinprofiel is geen niveauverschil aangetoond. In elk geval zijn geen nivellerings in de tuinzone toegelaten aangezien ze geen deel uitmaken van de aanvraag.

De aanvraag is voor vergunning vatbaar.

De omgevingsvergunning kan voor het gemeentebestuur ook in beroep worden verleend, mits volgende voorwaarden (die identiek zijn aan deze van het besluit van het college in eerste aanleg) :

- Het advies van de gemeentelijke technische dienst is bindend. Bijzondere aandacht gaat hierbij naar de gewijzigde bouwlijn (5m achter de rooilijn).
- Het gemeentebestuur vraagt bijzondere aandacht voor de aangevraagde en vergunde vloerpeilen. Deze dienen strikt nageleefd te worden.
- Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten op het perceel, met uitzondering van de zone van de geplande woningen waar een horizontaal vloerpeilniveau moet worden verkregen.
- Het advies van Farys is bindend.

- Bij de afbraakwerken moet rekening gehouden worden met hoofdstuk 6.4 "Beheersing van asbest" uit titel II van de VLAREM-reglementering, die de regels voor het verwijderen van asbest bevat. Meer informatie ook via www.asbestinfo.be
- De individuele woningen met achterliggende tuinzone kunnen maar pas worden vervreemd nadat beide ruwbouwwoningen winddicht werden gerealiseerd. In het geval er vroeger een afsplitsing zou gebeuren dan geldt de verkavelingsvergunningsplicht.
- De aandacht moet gevestigd worden op het zonevreemde karakter van de beide woningen:
 - o Het aantal woonentiteiten in elk woning blijft beperkt tot maximaal 1.
 - o Enkel de niet vergunningsplichtige werken en handelingen zijn mogelijk op beide loten.
 - o Alle andere gebouwen, constructies en aanlegwerken zijn niet vergunbaar.
 - o De bouw- en afbraakwerken moeten gebeuren binnen de geldigheid van de omgevingsvergunning.

21. OMV 2020/992 - Vilofian VOF - Aanvraag nieuwe verkaveling - opsplitsen van een eigendom in 4 loten - Sluiten onderzoek.

Sluiten onderzoek. Gedurende het onderzoek naar bezwaarschriften van 1/10/2020 tot en met 30/10/2020 werden geen bezwaarschriften ingediend.

22. OMV 2020/992 - Vilofian VOF - Aanvraag nieuwe verkaveling - opsplitsen van een eigendom in 4 loten - Omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend, mits volgende voorwaarden:

- Het advies van de nutsmaatschappijen Farys, Fluvius, Proximus en Telenet is bindend.
- Het advies van de technische dienst is bindend.
- De loten kunnen slechts worden vervreemd nadat alle lasten en voorwaarden opgelegd door de nutsmaatschappijen m.b.t. het verkoopbaarheidsattest zijn voldaan, en nadat de kosteloze grondafstand werd ondertekend conform het advies van de technische dienst.
Bovendien moet door de verkavelaar een plan worden bezorgd waarop de perceelsgrens staat aangeduid conform de bepalingen van de technische dienst.
De individuele loten kunnen maar pas worden verkocht wanneer ook de bestaande bebouwing werd afgebroken en alle materiaal en verharding werd verwijderd van het terrein.
- De loten zijn bestemd voor ééngesinswoningen, type halfopen bebouwing. Na samenvoeging van twee loten voor gekoppelde bebouwing ook één woning type open bebouwing worden gerealiseerd.
- Voor de woningen op loten 3 en 4 moet één gezamenlijke omgevingsaanvraag worden ingediend om de architecturale eenheid te garanderen. Dit geldt voor de initiële bouwaanvraag voor het oprichten van beide woningen. Eventuele kleine wijzigingen aan beide woningen kunnen achteraf individueel gebeuren, waarbij de architecturale eenheid vooropstaat.
- De woonfunctie van de boven vermelde woningen kan worden aangevuld met zorgwonen en/of een beperkte ruimte voor andere functies - zoals handel, diensten en kantoren - voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving. De maximale vloeroppervlakte ingenomen door deze functies bedraagt maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte.
- De zijdelingse bouwvrije stroken zijn minstens 3m breed.
- Het peil van de gelijkvloerse vertrekken ligt maximaal 0,35 meter boven het peil van de voorliggende weg en/of van het omliggende maaiveld. In elk geval dient de hellingsgraad van de eventuele opritten zodanig te worden gekozen dat deze kunnen aansluiten op een voetpadzone waarvan de hellingsgraad maximaal 2% zal bedragen.
- Beperkte reliëfwijzigingen ter realisatie van de woning en aanhorigheden zijn toegelaten. In elk geval dient bij eventuele reliëfwijzigingen over een strook van minimaal 1 meter - gemeten vanaf de verschillende perceelsgrenzen - te worden aangesloten op het peil van de aanpalende percelen. Deze reliëfwijzigingen zullen bij de concrete aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van deze woningen en/of aanhorigheden moeten gedetailleerd en verantwoord worden.
- Bouwhoogte:
 - o Woningen type halfopen bebouwing (loten 1, 2 en 3): de hoogte, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst, bedraagt minimaal 5.5m en maximaal 6m.
 - o Woning type open bebouwing: de maximaal toegelaten hoogte voor woningen type halfopen bebouwing moet worden gerespecteerd. Hierbinnen zijn alle variaties op hoogte en dakvorm toegelaten.
 - o Woning lot 4: de bouwhoogte volgt de bepalingen voor de woningen type halfopen bebouwing voor de eerste 5m langs de perceelsgrens met het lot 3. Deze maximale hoogte vormt ook de beperking voor het resterende bebouwbare deel van het lot, waarbij de dakvorm vrij is.

- Bij de keuze voor een plat dak wordt de maximale hoogte van het hoofdgebouw beperkt tot 6.5m. Deze dakvorm kan enkel voor woningen type open bebouwing of bij een gezamenlijke aanvraag voor twee gekoppelde woningen.
- **Bouwdiepte:**
 - De bouwdiepte van de woningen wordt beperkt door het grafische plan:
 - De bouwdiepte bedraagt voor de loten 1, 2 en 3 dus maximaal 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping. Voor het lot 4 is de bouwdiepte beperkt tot het grafische plan.
- **Dakvorm:**
 - De woningen worden afgewerkt door een zadeldak met hellende dakvlakken gelegen tussen 30° en 45°, waarbij de delen van het gelijkvloers die zich niet onder het zadeldak bevinden worden afgewerkt door een plat dak of licht hellend dak met een hoogte van maximaal 3,3 meter. Dit plat dak mag niet worden ingericht als terras.
 - Bij een gezamenlijk ontwerp voor 2 gekoppelde woningen, of voor een ontwerp voor 2 samengevoegde loten, kan worden afgeweken van dit dakgabarit, waarbij het gekozen daktype zich bevindt binnen het maximaal toegelaten dakvolume.
 - Beperkte dakuitbouwen worden toegestaan met een maximum van 1/2 van de gevelbreedte en op minstens 1m van de zijgevels verwijderd. Dakvlakvensters worden altijd toegestaan. Zonnepanelen en/of zonneboilers op de bedaking worden eveneens toegelaten. De zonnepanelen dienen evenwijdig met het dakvlak te worden gelegd en nauwelijks verwijderd in afstand van het dakvlak.
- De aan elkaar palende woningen zullen ter hoogte van de perceelsgrens onder hetzelfde gabarit opgericht worden wat (voor)bouwlijn, kroonlijsthoogte, nok en dakhelling van het voorste dakvlak betreft met aan elkaar aangepaste materialen en uitzicht. De eerste ingediende aanvraag voor het oprichten van een woning is hierbij bepalend en/of toonaangevend.
- De gevels en daken van de woningen dienen met esthetisch verantwoorde en duurzame materialen te worden afgewerkt.
- Afritten naar garages en/of ruimtes onder het peil van de voorliggende weg of het maaiveld zijn verboden.
- Een eventuele garage wordt geïntegreerd in de woning.
- Per lot kan één tuinhuis/bergplaats met een maximale oppervlakte van 20m², een maximale hoogte van 3 meter, worden opgericht in de tuinzone achter de woning op minstens 1 meter van de verschillende perceelsgrenzen. Dit kan niet in de voortuinzone (zie ook lot 4).
- Om het open karakter in de verkaveling te garanderen worden geen carports en/of garages toegelaten.
- De perceelsgrenzen worden afgesloten door een doorlevende haag ofwel door een afsluiting met een hoogte van maximaal 2 meter die bestaat uit palen en draad of draadgaas. Een straat- en voortuinafsluiting zal maximaal 1 meter hoog zijn en mag maar worden aangelegd nadat het gemeentebestuur deze rooijlijn ter plaatse heeft aangeduid.
- De voortuinzone kan maximaal voor de helft worden verhard maar enkel in waterdoorlatende verharding. Het niet-verharde deel van de voortuin wordt ingericht als tuin en beplant.
- Terrassen in de achtertuintzone hebben een (gezamenlijke) maximale oppervlakte van 30m² per lot.

23. OMV 2020/1117 - Doolaeghe Michael - Bijstelling van een bestaande verkaveling (lot 4) - Openbaar onderzoek.

Openen onderzoek naar bezwaarschriften van 7 januari 2021 tot en met 5 februari 2021.

24. OMV 2020/1117 - Doolaeghe Michael - Bijstelling van een bestaande verkaveling (voor lot 4) - Advies vragen.

Advies vragen aan de gemeentelijke technische dienst (bouwlijn) en de dienst Integraal Waterbeleid (Provincie Oost-Vlaanderen).

25. Art. 5.2.2. VCRO. Notariaat Laloo & Rombaut. Perceel gelegen te Aaigem, sie B nr. 1042B.

Gunstig advies formuleren over de vraag tot splitsing.

26. Art. 5.2.2. VCRO. Notaris De Ruyver. Perceel gelegen te Mere, Topmolenstraat 25, sectie C, nr. 884H.

Gunstig advies formuleren over de vraag tot splitsing onder volgende voorwaarde:

- De splitsing kan enkel en alleen in het kader van het vestigen van een opstalrecht.

27. Art. 5.2.2. VCRO. Notaris Van Den Bossche. Perceel gelegen te Bambrugge, Oudenaardsesteenweg 712, zie A nrs. 540B3 en 540M2.

Gunstig advies formuleren over de vraag tot splitsing onder voorwaarde dat er geen vertuining plaats vindt van het af te splitsen perceel.

28. Aanvraag vrijstelling leegstandsheffing diverse panden: aanslagjaar 2020.

Voor de volgende panden de vrijstelling voor het aanslagjaar 2020 aannemen en dit op basis van de volgende motivering Oudenaardsesteenweg 627, Stokt 7, Prinsdaal 121 en Jeruzalemstraat 69.

29. Aanvraag vrijstelling leegstandsheffing: Keerstraat 60.

De aanvraag vrijstelling voor het pand gelegen te Keerstraat 60 voor het aanslagjaar 2020, wordt niet aanvaard.

30. Afsprakenkader over conformiteitsonderzoeken in de te verlaten huurwoningen van nieuwe huurders bij SVK Zuid-Oost-Vlaanderen.

Het college stelt het afsprakenkader over conformiteitsonderzoeken in de te verlaten huurwoningen van nieuwe huurders bij SVK Zuid-Oost-Vlaanderen vast.

31. Activatie recyclageparkkaart 2021

Kennisname van de activatie van de recyclageparkkaart 2021.

32. Renoveren van de kleedkamers in de sporthal Steenberg.

Opstarten van de onderhandelingen waarbij er aan de kandidaten gevraagd wordt om een nieuwe meetstaat in te dienen zonder de post van de deuren en bij deze ook hun best and final offer vragen.

33. Uitvoeren van riolerings- en wegeniswerken in de Rooseveltlaan in de deelgemeente Erpe. Goedkeuren van het gemeentelijk aandeel na aanbesteding.

Goedkeuren van het gemeentelijk aandeel van 365.209,00 euro excl. btw of 441.902,89 euro incl. btw (exclusief ereloon/herzieningen/veiligheidscoördinatie) voor het uitvoeren van riolerings- en wegeniswerken in de Rooseveltlaan in Erpe. Aan TMVW, Stropstraat 1 te 9000 Gent wordt machtiging gegeven om de werken te gunnen aan Wegenwerken De Moor NV, Vantegemstraat 27 te 9230 Wetteren.

34. Overeenkomst met TMVW inzake de zuiveringsactiviteit.

Voorleggen aan de gemeenteraad om goedkeuring te hechten aan de overeenkomst tussen de gemeente en TMVW inzake de uitvoering van de zuiveringsactiviteit.

35. Verleiding van de openbare verlichting.

Kennisnemen van de planning voor de verleiding van de openbare verlichting.

36. Cemos/Ceviro-vergunningen invoegen in nieuwe Omgevingsdatabank van Cevi.

De TV0 databank met alle RO en milieu dossiers uit CeviRO en CeMOS worden overgezet naar de omgevingsdatabank van Vergunningen.NET. Alle dossiers zijn na de migratie te behandelen in Vergunningen.NET.

De levering wordt gegund aan de firma Cevi NV, Bisdomplein 3, 9000 Gent.

De eenmalige kostprijs van 3.598,94 euro zal geboekt worden op de budgetcode 0110-00/6142200/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN en omvat:

- Tv0-migratie RO en milieu naar Vergunningen.NET

- GIS-migratie
- Opleiding (via Teams).

37. Uitbreiden van Vergunningen.NET met digitaal ondertekenen en link naar Cobra notulering.

Uitbreiden van de vergunningentoepassing Vergunningen.NET met digitaal tekenen en een link met het notuleringspakket Cobra.

De uitbreiding van toepassing Vergunningen.NET zorgt ervoor dat documenten uit de toepassing digitaal ondertekend kunnen worden via het digitaal tekenplatform van Cevi. Het tekenplatform is reeds in gebruik voor de notulerings-toepassing. Het betreft hier nog de programmatiekost om de vergunningentoepassing te koppelen.

De link met het notuleringspakket Cobra zorgt voor een naadloze uitwisseling tussen de 2 pakketten. Vanuit Vergunningen.NET kunnen agendapunten aangemaakt worden. De dossierdocumenten worden in Cobra beschikbaar gemaakt voor raadpleging.

38. Betaalbaar stellen van mandaten.

Goedkeuren van enkele aanrekeningen.

39. Kennisnemen van de beslissingen van de algemeen directeur.

Kennisnemen van enkele beslissingen van de algemeen directeur.

40. Arbeidsongeval van 6 mei 2019 - eindbeslissing.

Als eindbeslissing in verband met het arbeidsongeval overkomen aan een personeelslid wordt genoteerd dat betrokkene geconsolideerd is met een blijvende arbeidsongeschiktheid van 5%.

41. Selectieprocedure deskundige Sport. Beoordeling van de kandidaturen.

Vaststellen van de lijst met de kandidaten die wel en niet toegelaten worden tot de betrekking van deskundige sport (B1-B3) in voltijds contractueel verband en met aanleg van een aanwervingsreserve.

42. Selectieprocedure technisch assistent (elektriciën). Beoordeling van de kandidaturen.

Vaststellen van de lijst met kandidaten die toegelaten worden tot de selectieprocedure voor de betrekking van technisch assistent (elektriciën) (D1-D3) in voltijds contractueel verband bij wijze van aanwerving.

43. Selectieprocedure technisch assistent (onderhoudstechnicus). Beoordeling van de kandidaturen.

Vaststellen van de lijst met kandidaten die wel en niet toegelaten worden tot de selectieprocedure voor de betrekking van technisch assistent (onderhoudstechnicus) (D1-D3) in voltijds contractueel verband bij wijze van aanwerving.

44. Selectieprocedure administratief assistent startbaan bibliotheek: vaststellen van plaats, datum en uur en het minimale resultaat om te slagen.

Vaststellen van plaats, datum en uur waarop de selectieprocedure plaatsvindt voor administratief assistent met een startbaanovereenkomst voor de bibliotheek.

Vaststellen van het minimale resultaat om te slagen voor de selectie.

De algemeen directeur

De burgemeester

Bruno Van Maldegem

Hugo De Waele