

PERSNOTULEN COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN 07 JANUARI 2019

Aanwezig: Alain Pardaen burgemeester
Guido Van den Berghe, Herman De Wulf,
Herman Strobbe, Katharine Claus,
Annelien Van Der Gucht, Lieve De Gelder schepenen
Pieter Orbie algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

De zitting vangt aan om 13 u 30.

NOTULEN

1. Goedkeuring verslag zitting college van 27 december 2018

Het college keurt dit goed.

FINANCIËN

Aankoop en contractbeheer

Toegevoegd punt 1 Ter beschikking stelling onroerend goed aan OCMW

Er is door de POD Maatschappelijke Integratie een projectoproep uitgegeven voor bijkomende noodwoningen.

Het OCMW heeft geen panden meer in bezit die in aanmerking komen. Zij informeren of de gemeente wel nog panden in eigendom die eventueel in aanmerking zouden kunnen komen? Zij stippen de pastorij van Overbeke als kanshebber aan. Voorwaarde is dat er een huur- of gebruiksovereenkomst moet worden aangegaan voor 12 jaar.

De subsidie die wordt gegeven, moet dienen voor energiebesparende renovatie en uitrusting van de woning en bedraagt maximaal 50.000 (renovatie) en 10.000 (uitrusting). Daartegenover moet een eigen inbreng gedaan worden van 25%.

De subsidie bedraagt 60.000 euro + 15.000 euro = 75.000 euro verbouwbudget voor de volgende werken:

- nieuwe gasketel (in plaats van bestaande mazouttank)
- dubbele beglazing

- isolatie
- zonneboiler.

De administratie stelt voor bovenstaande subsidie goed te keuren.

Het college keurt dit goed.

Bestelbonnen

3. Bestelbonnen

Zie bijlage.

Het college keurt dit goed.

LEEFMILIEU

4. Uitslag aanbesteding Intercommunale Verko voor aankoop van restafvalzakken en PMD-zakken voor dienstjaar 2019

Uitslag aanbesteding Intercommunale Verko voor de aankoop van restafvalzakken en PMD-zakken dienstjaar 2019. Onderstaande bestelling werd geplaatst na goedkeuring college van 19/02/2018.

- 400.000 stuks grote gele restafvalzakken (10 per rol), wavetopmodel met flappensluitsysteem: $400.000 \times \text{€ } 0,08680/\text{stuk} \rightarrow 42.011,20 \text{ EUR incl. } 21\% \text{ btw}$;
- 100.000 kleine gele restafvalzakken (20 per rol), wavetopmodel met flappensluitsysteem: $100.000 \times \text{€ } 0,05361/\text{stuk} \rightarrow 6.486,81 \text{ EUR incl } 21\% \text{ btw}$;
- 25.000 witte restafvalzakken (25 per rol), bodemnaadzak met bindkoord: $25.000 \times \text{€ } 0,08680/\text{stuk} \rightarrow 2.625,70 \text{ EUR incl } 21\% \text{ btw}$;
- 200.000 stuks PMD-zakken (20 per rol), bodemnaadzak met trekband: $200.000 \times \text{€ } 0,0457/\text{stuk} \rightarrow 11.059,40 \text{ EUR incl. } 21\% \text{ btw}$

TOTAAL inclusief 21 % btw: 62.183,11 EUR

De opdracht werd door Intercommunale Verko gegund aan Sphere Belgium, Avenue Louise 222, 1050 Brussel.

→visum van de financieel beheerder werd toegekend (krediet voorzien op AR 6159999/BI 030000)

De administratie stelt voor om deze uitgave goed te keuren.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op art. 57 § 1 van het gemeentedecreet;
- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 21 juni 2007 waarbij de raad, overeenkomstig het wettelijk kader uit het gemeentedecreet (art 43 en 159), het begrip 'dagelijks bestuur' en 'de visumplicht voor de financieel beheerder' vastlegde;
- Gelet op art. 1, punt 2 van het gemeenteraadsbesluit van 22.08.2013 houdende aanpassing dagelijks bestuur ingevolge wijziging wetgeving overheidsopdrachten, waarin het volgende is bepaald:
behoren tot het dagelijks bestuur: alle beheersdaden die betrekking hebben op het aangaan van een verbintenis waarvan de financiële impact is voorzien in het exploitatiebudget en het totale bedrag bepaald in artikel 105 van het KB van 15 juli 2011 niet wordt overschreden (momenteel 85.000 EUR exclusief btw) en die het gemeentebestuur niet verbinden voor meer dan een jaar;
- Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen hierdoor gemachtigd is om deze aankoop te gunnen;
- Gelet op de brieven van 10/01/2018 van Intercommunale Verko, Bevrijdingslaan 201 te 9200 Dendermonde waarin wordt voorgesteld om een aanbesteding te organiseren voor de gezamenlijke aankoop van restafvalzakken en PMD zakken;
- Gelet op het voorstel van de magazijnbeheerder van de te bestellen zakken in functie van het verbruik vorig jaar en de nog resterende voorraad;
- Gelet op het collegebesluit van 19/02/2018 houdende het plaatsen van een bestelling bij de Intercommunale Verko van
 - o 400.000 stuks (10 st/rol) grote gele restafvalzakken (ft 600 mm x 900 mm) wavetopmodel met flappensluitingssysteem;
 - o 100.000 stuks (20 st/rol) kleine gele restafvalzakken (ft 500 mm x 690 mm) wavetopmodel met flappensluitingssysteem;
 - o 25.000 stuks witte restafvalzakken (25 st/rol) bodemnaadzak met bindkoord;
 - o 200.000 stuks (20 st/rol) PMD zakken met trekbandsluiting;
- Gelet op de verslagen van toewijzing voor levering van restafvalzakken en PMD-zakken opgemaakt door de Intercommunale Verko op 18/05/2018;
- Gelet op het gunstig visum van de financieel beheerder van 20/12/2018;
- Overwegende dat de nodige kredieten voorzien zijn in de begroting 2019 onder Algemeen nummer 6159999/Beleidsitem 030000.

BESLUIT:

Art. 1: De Intercommunale Verko, Bevrijdingslaan 201 te 9200 Dendermonde, wordt aangeduid als opdrachthouder voor het leveren van volgende hoeveelheden huisvuilzakken:

- o 400.000 stuks (10 st/rol) grote gele restafvalzakken (ft 600 mm x 900 mm) wavetopmodel met flappensluitingssysteem aan de eenheidsprijs van 0,08680 EUR (excl. btw) (perceel 1).
- o 100.000 stuks (20 st/rol) kleine gele restafvalzakken (ft 500 mm x 690 mm) wavetopmodel met flappensluitingssysteem aan de eenheidsprijs van 0,05361 EUR (excl. btw) (perceel 1).

- o 25.000 stuks (25 st/rol) witte restafvalzakken bodemnaadzak met bindkoord aan de eenheidsprijs van 0,08680 EUR (excl. btw) (perceel 2)
- o 200.000 stuks (20 st/rol) PMD zakken aan de eenheidsprijs van 0,0457 EUR (excl. btw)

Voor een totale som van 62.183,11 EUR (inclusief 21% btw).

OMGEVINGSVERGUNNING

Aktename

9. O/2018/319-OMV_2018148525 Sharobi - overdracht Herberg Prullenbos - Groenstraat 8 te 9230 Wetteren

[O/2018/319-OMV_2018148525](#)

Aanvraag van 2018-12-10 door BVBA SHAROBI.

De melding omvat de gehele overdracht van een ingedeelde inrichting of activiteit van de derde klasse, namelijk de exploitatie van een feestzaal voor muziekactiviteiten tot maximum 95 dB(A) (herberg Prullenbos) op naam van bvba MPV Hospitality (overlater).

De melding heeft betrekking op een terrein, gelegen te Groenstraat 8, 9230 Wetteren, kadastraal bekend als: WETTEREN 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 0299E.

De volgende vergunning is van toepassing op de voor overdracht gemelde inrichting:

- Milieumelding: besluit van het college van burgemeester en schepenen van 26 september 2016 houdende de aktename van de exploitatie van een feestzaal voor muziekactiviteiten tot maximum 95 dB(A).

De vergunning is niet vervallen en omvat bijgevolg de geldende globaal vergunde toestand van de inrichting.

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor de aktename.

De administratie stelt voor om akte te nemen van de gehele overdracht van de exploitatie van de feestzalen voor muziekactiviteiten tot maximum 95 dB(A) (herberg Prullenbos), gelegen Groenstraat 8, door bvba Sharobi (overnemer), vroeger vergund op naam van MPV Hospitality (overlater).

Het college neemt hiervan akte.

De melding ingediend door BVBA SHAROBI met als adres Groenstraat 8, 9230 Wetteren, werd per beveiligde zending verzonden op 10 december 2018.

Deze melding werd onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Voorwerp van de melding

De melding heeft betrekking op een terrein, gelegen te Groenstraat 8, 9230 Wetteren, kadastraal bekend als: WETTEREN 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 0299E.

De melding omvat de gehele overdracht van een ingedeelde inrichting of activiteit van de derde klasse, namelijk de exploitatie van een feestzaal voor muziekactiviteiten tot maximum 95 dB(A) (Herberg Prullenbos) op naam van bvba MPV Hospitality (overlater).

Bevoegdheid

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

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

Onderzoek van het meldingsplichtig en niet-verboden karakter

Er zijn geen vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen verbonden aan de melding.

De volgende vergunning is van toepassing op de voor overdracht gemelde inrichting:

- Milieumelding: besluit van het college van burgemeester en schepenen van 26 september 2016 houdende de aktename van de exploitatie van een feestzaal voor muziekactiviteiten tot maximum 95 dB(A).

De vergunning is niet vervallen en omvat bijgevolg de geldende globaal vergunde toestand van de inrichting.

BESLUIT:

Art. 1: Er wordt akte genomen van de melding voor de gehele overdracht van een ingedeelde inrichting of activiteit van de derde klasse, namelijk de exploitatie van feestzalen voor muziekactiviteiten tot maximum 95 dB(A) (herberg Prullenbos), De feestzalen voor muziekactiviteiten tot maximum 95 dB(A) (herberg Prullenbos), gelegen Groenstraat 8, 9230 Wetteren, kadastraal bekend als: WETTEREN 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 0299E, vroeger vergund op naam van MPV Hospitality (overlater), is thans vergund op naam van bvba Sharobi (overnemer).

Art. 2: De volgende lopende melding geldt voor deze inrichting: besluit van het college van burgemeester en schepenen van 26 september 2016 houdende de aktename van de exploitatie van een feestzaal voor muziekactiviteiten tot maximum 95 dB(A).

Art. 3: Dit besluit geldt als actualisatie van de vergunningen, zoals omschreven in artikel 97 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Vergunning

10. O/2018/277-OMV_2018132148 Drieghe Karolien - regularisatie verbouwing achterbouw - Paardenkerkhofstraat 21 te 9230 Wetteren

[O/2018/277-OMV_2018132148](#)

Aanvraag van 2018-10-29 door DRIEGHE KAROLIEN .

De aanvraag betreft regularisatie verbouwing achterbouw.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 2018-11-16 en volgt de vereenvoudigde procedure.

De bouwplaats is Paardenkerkhofstraat 21, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 2 AFD, Sectie D, nr. 0659X 2.

Er werd een onderzoek van de scheidingsmuren gehouden. Tijdens het onderzoek werden 0 bezwaarschriften ingediend.

Het advies van de GOA werd geschreven op 2018-12-27 en is voorwaardelijk gunstig.

Motivatie:

Gelet op de planologische bepalingen waarmee de conform is;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrastructuur Wetteren, dat wordt bijgetreden;

Gelet op het onderzoek van de scheidingsmuren, waarin geen opmerkingen of bezwaren werden bezorgd;

Het regulariseren van de herbouw van enkele achterbouwen integreert zich in de omgeving qua vormgeving en esthetiek;

Er wordt bijkomende ruimte ingericht die dient als badkamer, hiermee wordt een betere indeling bekomen ten opzichte van de bestaande toestand;

De bouwdiepte van voor de herbouw blijft volledig behouden, zo veel blijkt ook uit de analyse van luchtfoto's;

De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden;

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren.

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

Voorwaarden:

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur Wetteren dienen strikt te worden nageleefd.

De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn strikt na te leven, concreet betekent dit dat er minstens één aftappunt moet voorzien worden zodat het hergebruik van hemelwater mogelijk wordt en dat een gescheiden riolering dient aangelegd te worden.

Een pompinstallatie is niet verplicht indien de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

De voorwaarden zoals voorzien in het decreet van 09/05/2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders zijn strikt na te leven.

Het is verplicht een septische put te voorzien om het toiletwater af te leiden.

De administratie stelt voor om voorliggend voorstel te vergunnen onder voorwaarden.

Het college keurt dit goed. Het CBS volgt het advies van de GOA en vergunt het voorstel onder voorwaarden.

De gemeente Wetteren ontving op 2018-10-29 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door DRIEGHE KAROLIEN, met als contactadres Paardenkerkhofstraat 21, 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 2018-11-16.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Paardenkerkhofstraat 21, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 2 AFD, Sectie D, nr. 0659X 2.

Het betreft een aanvraag tot Regularisatie verbouwing achterbouw.

De aanvraag omvat:

- ~~Het verkavelen van gronden~~
- Stedenbouwkundige handelingen
- ~~Ingedeelde inrichtingen of activiteiten~~

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaren, uitgebracht op 2018-12-27. Het advies is Voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke omgevingsambtenaren hebben volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Feitelijke en juridische gronden

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verordeningen

Het goed is volgens het Gewestplan, Origineel Gentse en Kanaalzone nr. 8 (Koning: 14/09/1977), gelegen in woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt: de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten

worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Andere voorschriften

Verordeningen

Type	Naam	Beslissingsdatum
Gewestelijke	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffervoorzieningen, gescheiden lozing van afval- en hemelwater	5/7/2013-Vlaamse Regering

MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen project-m.e.r.-screening te gebeuren.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstromd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur op 16/11/2018. Het advies werd ontvangen op 21/12/2018 en is voorwaardelijk gunstig.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

De aanvraag valt niet onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Het dossier wordt volgens de vereenvoudigde vergunningsprocedure behandeld.

Beoordeling en motivatie

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+ eventueel historiek)

Historiek

B/1965/8943 – Aanbouw badkamer en verbouwing achterkeuken – Machtiging afgeleverd door college van burgemeester en schepenen op 16/11/1965.

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en een en gelegen in Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door bebouwing bestaande uit rijbebouwing. De aanvraag betreft de regularisatie van een achterbouw aan een woning. Het bouwperceel is 6m breed en ongeveer 60m diep. Op de linker perceelgrens en de voorste perceelgrens staat een woning van 5m breed. Deze woning bestaat enerzijds uit een hoofdbouw en anderzijds uit een aaneenschakeling van achterbouwen. Het hoofdgebouw heeft een diepte van 8,71m en bestaat uit twee bouwlagen en is afgewerkt met een zadeldak. Hierachter is een eerste achterbouw opgericht met een diepte van 9m en afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 3m. Er werd hierachter nog een tweede achterbouw opgericht over een bouwdiepte van 5,30m en met een breedte van 3,02m. Deze achterbouw werd opgericht ter vervanging van een verouderde achterbouw. Het te regulariseren volume werd afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 3m. Er werd reeds een funderingsplaat geplaatst om nog een derde achterbouw op te richten. Deze nog op te richten constructie zal een diepte hebben van 3,74m en een breedte van 3,02m, ze wordt afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 2,83m.

Tevens werd het dak van de eerste achterbouw vernieuwd: de dakbedekking werd verwijderd en vervangen door sandwichpanelen.

Voor de reeds opgerichte achterbouw werden de werken uitgevoerd in metselwerk (dat wit zal geschilderd worden) en epdm dakbedekking.

De nog op te richten achterbouw zal worden uitgevoerd in houten draagconstructie met vezelcementplaten afwerking.

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...)

De aanvraag is principiële in overeenstemming met het geldende plan.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Het ontwerp voorziet een hemelwaterput en geen infiltratievoorziening, zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Beoordeling van de externe adviezen

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan:

- Infrastructuur Wetteren. Het advies werd ontvangen op 21/12/2018 en is voorwaardelijk gunstig:
 - o Riolering
 - Zuivering:
De Europese Kaderrichtlijn Stedelijk Afvalwater van 1991 stelt dat na 31 december 2005 huishoudelijk afvalwater niet langer ongezuiverd geloosd mag worden. Voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater zijn het Vlaamse Gewest, de gemeente en de waterverbruikers verantwoordelijk. Of u al dan niet verplicht kan worden zelf te zuiveren hangt af van de rioleringszone waarin u woont.

De gemeente Wetteren beschikt sinds 09/06/2008 over een definitief bij ministerieel besluit goedgekeurd zoneringsplan (B.S. 28/08/2008). Daarin is het grondgebied, conform het zoneringsbesluit van 10 maart 2006, opgedeeld in vier verschillende ruimtelijke zuiveringsgebieden.

Bovenvermeld project is volgens dit zoneringsplan gelegen in centraal gebied. Dit betekent concreet dat het project dient aangesloten te worden op het rioleringsstelsel.

Volgens de gegevens aangereikt in de aanvraag is de bestaande woning reeds aangesloten. Bijgevolg zijn hier geen aanpassingen noodzakelijk.

- Scheiden van afvalwater en regenwater en de plaatsing regenwaterput:
Voor alle nieuwe gebouwen of bij grondige verbouwingen van woningen gebouwd vanaf 1999, zoals bovenstaand project, is een volledige scheiding van het afvalwater en het regenwater verplicht. Ook de bouw van een regenwaterput is voor die woningen verplicht.

De RWA-leiding dient op de bestaande DWA-leiding aangesloten te worden. Dit moet gebeuren op openbaar domein om latere schade aan het privaat domein bij aanleg van een gescheiden stelsel in de straat te vermijden. Deze RWA-aansluiting op de bestaande leiding is gratis.

Volgens de aangereikte gegevens in de aanvraag zijn beide stelsels volledig gescheiden. De aanvrager dient bijgevolg nog een aanvraag voor het aansluiten van de rwa-leiding aan te vragen.

- Keuring van privériolering:
Het MB van 28 juni 2011 over de keuring van de binneninstallatie (drinkwater) en de privéwaterafvoer (riolering) bepaalt dat sinds 1 juli 2011 bij nieuwbouw of bij grote werken aan uw afvoerleidingen voor afval- en/of regenwater, een keuring van de privériolering verplicht is bij alle aanvragen tot aansluiting of heraansluiting op de openbare riolering, en dit voor de eerste ingebruikname.
Een lijst van bevoegde keurders kan u vinden op de websites www.vlario.be en www.svw.be.

Het keuringsattest dient opgestuurd naar Aquafin NV, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar. De aansluiting zelf zal plaatsvinden na ontvangst van een positief keuringsattest.

- Septische put:
De Vlaamse milieuwetgeving laat de mogelijkheid aan de gemeenten om lozing via een septische put te verplichten.
Een septische put zorgt ervoor dat zinkbare stukken afval, en vaste stukken afval van het afvalwater gescheiden worden waardoor verstoppingen zowel op openbaar als op privaat domein sterk vermindert worden.
Omwille van deze technische redenen kiezen we ervoor een septische put te verplichten.
Volgens de aangereikte gegevens is een septische put aanwezig..”

Dit advies wordt bijgetreden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Niet van toepassing, het dossier werd volgens de vereenvoudigde procedure behandeld.

Onderzoek van de scheidingsmuren

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werden geen opmerkingen of bezwaren bezorgd.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de planologische bepalingen waarmee de conform is;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrastructuur Wetteren, dat wordt bijgetreden;

Gelet op het onderzoek van de scheidingsmuren, waarin geen opmerkingen of bezwaren werden bezorgd;

Het regulariseren van de herbouw van enkele achterbouwen integreert zich in de omgeving qua vormgeving en esthetiek;

Er wordt bijkomende ruimte ingericht die dient als badkamer, hiermee wordt een betere indeling bekomen ten opzichte van de bestaande toestand;

De bouwdiepte van voor de herbouw blijft volledig behouden, zo veel blijkt ook uit de analyse van luchtfoto's;

De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden;

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren.

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

te vergunnen onder voorwaarden

Voorwaarden

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur Wetteren dienen strikt te worden nageleefd.

De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn strikt na te leven, concreet betekent dit dat er minstens één aftappunt moet voorzien worden zodat het hergebruik van hemelwater mogelijk wordt en dat een gescheiden riolering dient aangelegd te worden. Een pompinstallatie is niet verplicht indien de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

De voorwaarden zoals voorzien in het decreet van 09/05/2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders zijn strikt na te leven.

Het is verplicht een septische put te voorzien om het toiletwater af te leiden.

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werd(en) bezwaarschrift(en) ingediend.

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

Na grondig onderzoek van de aanvraag met de geldende voorschriften en de verenigbaarheid van het aangevraagde met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het college van burgemeester en schepenen van mening dat de door de gemeentelijke omgevingsambtenaar in zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het college van burgemeester en schepenen hieraan niets toe te voegen heeft. Het college van burgemeester en schepenen treedt het door de gemeentelijke omgevingsambtenaar uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste vijf dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Voorwaarden

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur Weteren dienen strikt te worden nageleefd.

De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn strikt na te leven, concreet betekent dit dat er minstens één aftappunt moet voorzien worden zodat het hergebruik van hemelwater mogelijk wordt en dat een gescheiden riolering dient aangelegd te worden. Een pompinstallatie is niet verplicht indien de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

De voorwaarden zoals voorzien in het decreet van 09/05/2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders zijn strikt na te leven.

Het is verplicht een septische put te voorzien om het toiletwater af te leiden.

11. O/2018/281-OMV_2018133741 - Desmet Martin -Verbouwen van een ééngezinswoning - Kwatrechtsteenweg 48 te 9230 Wetteren

[O/2018/281-OMV_2018133741](#)

Aanvraag van 2018-11-05 door DESMET MARTIN.

De aanvraag betreft verbouwen van een eengezinswoning en bouwen van een garage.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 2018-11-21 en volgt de vereenvoudigde procedure.

De bouwplaats is Kwatrechtsteenweg 48, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0029V.

Er werd een onderzoek van de scheidingsmuren gehouden. Tijdens het onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

Het advies van de GOA werd geschreven op 2018-12-28 en is voorwaardelijk gunstig.

Motivatie:

Gelet op de planologische bepalingen waarmee de conform is;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrastructuur Wetteren, dat wordt bijgetreden;

Gelet op het onderzoek van de scheidingsmuren, waarin geen opmerkingen of bezwaren werden bezorgd;

Het verbouwen van een gesloten ééngezinswoning integreert zich in de omgeving qua vormgeving, volume, materiaalgebruik en esthetiek;

De verbouwingswerken zorgen voor een toename van de woon- en leefkwaliteit;

Na de werken blijft er slechts één slaapkamer behouden, door het supprimeren van een slaapkamer kan er ruimte worden gemaakt voor een volwaardige badkamer;

Er is voldoende ruimte om een wagen en twee fietsen te stallen in de nieuw te bouwen garage;

Het ontwerp slaagt erin om op een smal perceel tot een kwalitatieve ééngezinswoning te komen;

De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden;

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren.

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

Voorwaarden:

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur Wetteren dienen strikt te worden nageleefd.

De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn strikt na te leven, concreet betekent dit dat er minstens één aftappunt moet voorzien worden zodat het hergebruik van hemelwater mogelijk wordt en dat een gescheiden riolering dient aangelegd te worden. Een pompinstallatie is niet verplicht indien de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

De voorwaarden zoals voorzien in het decreet van 09/05/2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders zijn strikt na te leven.

Het is verplicht een septische put te voorzien om het toiletwater af te leiden.

De administratie stelt voor om voorliggend voorstel te vergunnen onder voorwaarden.

Het college keurt dit goed. Het CBS volgt het advies van de GOA en vergunt het voorstel onder voorwaarden.

De gemeente Wetteren ontving op 2018-11-05 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door DESMET MARTIN, met als contactadres Kwatrechtsteenweg 48 te 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 2018-11-21.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Kwatrechtsteenweg 48, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0029V.

Het betreft een aanvraag tot Verbouwen van een eengezinswoning en bouwen van een garage.

De aanvraag omvat:

- ~~— Het verkavelen van gronden~~
- Stedenbouwkundige handelingen
- ~~— Ingedeelde inrichtingen of activiteiten~~

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaren, uitgebracht op 2018-12-28. Het advies is Voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke omgevingsambtenaren hebben volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Feitelijke en juridische gronden

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verordeningen

Het goed is volgens het Gewestplan, Origineel Gentse en Kanaalzone nr. 8 (Koning: 14/09/1977), gelegen in woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt: de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Andere voorschriften

Verordeningen

Type	Naam	Beslissingsdatum
Gewestelijke	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffervoorzieningen, gescheiden lozing van afval- en hemelwater	5/7/2013-Vlaamse Regering

MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen project-m.e.r.-screening te gebeuren.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur op 21/11/2018. Het advies werd ontvangen op 21/12/2018 en is voorwaardelijk gunstig.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

De aanvraag valt niet onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Het dossier wordt volgens de vereenvoudigde vergunningsprocedure behandeld.

Beoordeling en motivatie

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+ eventueel historiek)

Historiek

B/2007/274 – Regularisatie veranda – vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 14/12/2007

B/2007/341 – overdekken koer en vervangen golfplaten keuken – vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 22/02/2008

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en een en gelegen in Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door rijbebouwing bestaande uit ééngezinswoningen. De aanvraag betreft het verbouwen van een gesloten ééngezinswoning en het oprichten van een vrijstaande garage na het slopen van de bestaande garage. Het perceel heeft een straatbreedte van 3,75m en een diepte van 55m. De bestaande woning bestaat uit een hoofdgebouw en enkele achterbouwen. De hoofdbouw heeft een bouwdiepte van 8,20m en bestaat uit twee bouwlagen en is

afgewerkt met een zadeldak (5,80m kroonlijsthoogte en een nokhoogte van 9,30m). Hierna zijn enkele achterbouwen gebouwd met een bouwdiepte van 18,14m en afgewerkt met hellende en platte daken met variërende hoogtes.

Achteraan staat een garage/berging op de linker perceelgrens met een breedte van 2,97m en een bouwdiepte van 5,82m. Deze is bereikbaar via een zijstraat en een erfdienstbaarheid van doorgang. De bestaande vrijstaande garage wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe garage die de volledige breedte van het perceel inneemt en 6m lang is. De garage wordt afgewerkt met een licht hellend dak (2,80m tot 3m hoog).

Het volume tussen de veranda en de eerste achterbouw wordt gesloopt. Er wordt een nieuw gelijkvloers volume opgericht over dezelfde breedte en dezelfde diepte. De veranda achteraan blijft behouden. Op de verdieping wordt de achterbouw verbouwd om een nieuwe badkamer te kunnen inrichten. Er wordt een nieuwe trap geplaatst en de indeling van de woning wordt aangepast.

De werken worden uitgevoerd in grijze crepi voor de verbouwing op de verdieping, epdm dakbedekking voor de achterbouw, zwarte dakpannen voor het zadeldak en blauwe hardstenen dorpels. De garage wordt opgebouwd uit rood gevelmetselwerk, grijze metalen dakbedekking en een stalen garagepoort.

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Het ontwerp voorziet een hemelwaterput met een volume van 5.000 liter en geen infiltratievoorziening (perceel kleiner dan 250m²), zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Beoordeling van de externe adviezen

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan:

– Infrastructuur Wetteren. Het advies werd ontvangen op 21/12/2018 en is voorwaardelijk gunstig:"

- o Riolering

- Zuivering

De Europese Kaderrichtlijn Stedelijk Afvalwater van 1991 stelt dat na 31 december 2005 huishoudelijk afvalwater niet langer ongezuiverd geloosd mag worden.

Voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater zijn het Vlaamse Gewest, de gemeente en de waterverbruikers verantwoordelijk.

Of u al dan niet verplicht kan worden zelf te zuiveren hangt af van de rioleringszone waarin u woont.

De gemeente Wetteren beschikt sinds 09/06/2008 over een definitief bij ministerieel besluit goedgekeurd zoneringsplan (B.S. 28/08/2008). Daarin is het grondgebied, conform het zoneringsbesluit van 10 maart 2006, opgedeeld in vier verschillende ruimtelijke zuiveringsgebieden.

Bovenvermeld project is volgens dit zoneringsplan gelegen in een te optimaliseren buitengebied. Concreet betekent dit dat er in de toekomst nog riolering in de

straat zal aangelegd worden. Gelet op artikel 6.2.2.3.1 van Vlarem II dient in dit geval alle grijs en zwart afvalwater op een septische put aangesloten worden. De inhoud moet minimaal 3.000 l zijn tot 5 IE en + 600 l per bijkomend IE. Het uitgaande water mag tijdelijk (in afwachting van de aanleg van het gescheiden rioleringsstelsel) geloosd worden in de baangracht. De kosten zijn ten laste van de bouwheer.

Bij aanleg van een gescheiden stelsel in de straat moet het grijs water afgekoppeld worden van de septische put en rechtstreeks aangesloten op de DWA-leiding. Het stelsel dient zo uitgevoerd dat dit op een eenvoudige manier kan uitgevoerd worden.

Indien een nieuwe aansluiting op het bestaande stelsel noodzakelijk is kan de aanvrager deze aanvragen bij de dienst Infrastructuur. Mogelijks kan ook de bestaande aansluiting hergebruikt worden.

- Scheiden van afvalwater en regenwater en de plaatsing regenwaterput:
Voor alle nieuwe gebouwen of bij grondige verbouwingen van woningen gebouwd vanaf 1999, zoals bovenstaand project, is een volledige scheiding van het afvalwater en het regenwater verplicht. Ook de bouw van een regenwaterput is voor die woningen verplicht.

Om latere gescheiden aansluiting mogelijk te maken dient het afvalwater en regenwater volledig gescheiden tot aan de rooilijn aangeboden op een afstand minder dan 1,00 m van elkaar. De aansluiting van de RWA-leiding dient te gebeuren op openbaar door de rioolbeheerder. Deze aansluiting is gratis.

Er zijn geen gegevens beschikbaar over de afwatering van de aangevraagde garage. Eventueel afvalwater dient aangesloten te worden op het afvalwaterstelsel van de woning. Regenwater wordt bij voorkeur plaatselijk geïnfilteerd ofwel aangesloten op het regenwaterstel van de woning.

- Keuring van privériolering:
Het MB van 28 juni 2011 over de keuring van de binneninstallatie (drinkwater) en de privéwaterafvoer (riolering) bepaalt dat sinds 1 juli 2011 bij nieuwbouw of bij grote werken aan uw afvoerleidingen voor afval- en/of regenwater, een keuring van de privériolering verplicht is bij alle aanvragen tot aansluiting of heraansluiting op de openbare riolering, en dit voor de eerste ingebruikname.
Een lijst van bevoegde keurders kan u vinden op de websites www.vlario.be en www.sww.be.
Het keuringsattest dient opgestuurd naar Aquafin NV, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar. De aansluiting zelf zal plaatsvinden na ontvangst van een positief keuringsattest.

- Septische put
De Vlaamse milieuwetgeving laat de mogelijkheid aan de gemeenten om lozing via een septische put te verplichten.
Een septische put zorgt ervoor dat zinkbare stukken afval, en vaste stukken afval van het afvalwater gescheiden worden waardoor verstoppingen zowel op openbaar als op privaat domein sterk vermindert worden.
Omwille van deze technische redenen kiezen we ervoor een septische put te verplichten.
Volgens de aangereikte gegevens is een septische put aanwezig.

o Openbaar domein

• Bestaande toestand van het openbaar domein

De bouwheer bezorgt de gemeente alvorens de werken aan te vatten een plaatsbeschrijving van het openbaar domein waarop d.m.v. duidelijke foto's de bestaande toestand van het openbaar domein is aangegeven. Bij het ontbreken van een plaatsbeschrijving wordt er uitgegaan van het feit dat er geen gebreken waren aan het openbaar domein. De kosten voor het herstellen van het openbaar domein in de toestand voor aanvang van de werken is ten laste van de bouwheer.”

Dit advies wordt bijgetreden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Niet van toepassing, het dossier werd volgens de vereenvoudigde procedure behandeld.

Onderzoek van de scheidingsmuren

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werden geen opmerkingen of bezwaren bezorgd.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de planologische bepalingen waarmee de conform is;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrastructuur Wetteren, dat wordt bijgetreden;

Gelet op het onderzoek van de scheidingsmuren, waarin geen opmerkingen of bezwaren werden bezorgd;

Het verbouwen van een gesloten ééngezinswoning integreert zich in de omgeving qua vormgeving, volume, materiaalgebruik en esthetiek;

De verbouwingen zorgen voor een toename van de woon- en leefkwaliteit;

Na de werken blijft er slechts één slaapkamer behouden, door het supprimeren van een slaapkamer kan er ruimte worden gemaakt voor een volwaardige badkamer;

Er is voldoende ruimte om een wagen en twee fietsen te stallen in de nieuw te bouwen garage;

Het ontwerp slaagt erin om op een smal perceel tot een kwalitatieve ééngezinswoning te komen;

De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden;

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren.

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

te vergunnen onder voorwaarden

Voorwaarden

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur Weteren dienen strikt te worden nageleefd.

De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn strikt na te leven, concreet betekent dit dat er minstens één aftappunt moet voorzien worden zodat het hergebruik van hemelwater mogelijk wordt en dat een gescheiden riolering dient aangelegd te worden. Een pompinstallatie is niet verplicht indien de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

De voorwaarden zoals voorzien in het decreet van 09/05/2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders zijn strikt na te leven.

Het is verplicht een septische put te voorzien om het toiletwater af te leiden.

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werd(en) bezwaarschrift(en) ingediend.

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

Na grondig onderzoek van de aanvraag met de geldende voorschriften en de verenigbaarheid van het aangevraagde met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het college van burgemeester en schepenen van mening dat de door de gemeentelijke omgevingsambtenaar in zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het college van burgemeester en schepenen hieraan niets toe te voegen heeft. Het college van burgemeester en schepenen treedt het door de gemeentelijke omgevingsambtenaar uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne.

BESLUIT:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste vijf dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Voorwaarden

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur Weteren dienen strikt te worden nageleefd.

De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn strikt na te leven, concreet betekent dit dat er minstens één aftappunt moet voorzien worden zodat het hergebruik van hemelwater mogelijk wordt en dat een gescheiden riolering dient aangelegd te worden. Een pompinstallatie is niet verplicht indien de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

De voorwaarden zoals voorzien in het decreet van 09/05/2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders zijn strikt na te leven.

Het is verplicht een septische put te voorzien om het toiletwater af te leiden.

12. O/V.867/2-OMV_2018133741 - Centrum voor Geodesie en Survey, Schooldreef 12 te 9230 Wetteren_bijstelling verkaveling tot opsplitsing van 1 lot in 3 loten - Kwatrechtsteenweg 87

[O/V.867/2-OMV_2018103556](#)

Aanvraag van 2018-08-31 door Centrum voor Geodesie & Survey .

De aanvraag betreft verkavelingswijziging: opsplitsen lot 1 in 3 loten.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 2018-09-28 en volgt de gewone procedure.

De bouwplaats is Kwatrechtsteenweg 87, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0729Y 2WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0567L.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd. Tijdens het openbaar onderzoek werden 0 bezwaarschriften ingediend.

Het advies van de GOA werd geschreven op 2019-01-03 en is voorwaardelijk gunstig.

Motivatie:

Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag niet conform is; dat er op basis van artikel 4.4.3. van de VCRO ('afwerkingsregel') een afwijking kan toegestaan worden;

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg waarmee de aanvraag conform is;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer dat bijgetreden wordt;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrabel dat bijgetreden wordt;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrastructuur Wetteren dat bijgetreden wordt;

Gelet op het openbaar onderzoek waarin geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat het verkavelen van een perceel tot 3 loten, nl. een lot voor het oprichten van een halfopen bebouwing als afwerking van de blinde muur, een lot om toe te voegen bij de tuinzone van de aanpalende woning en een lot dat uit te sluiten is uit de verkaveling, geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving en oppervlakte; Overwegende dat aan de links aanpalende woning meer zekerheid wordt gegeven voor heropbouw achter de rooilijn;

Overwegende dat enkele stedenbouwkundige voorschriften dienen aangepast te worden in functie van de goede ruimtelijke ordening, nl. voor wat betreft de mogelijke bouwdiepte, het voorzien van dakuitbouwen, het oprichten van bijgebouwen en het aanleggen van verharding;

Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden;

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren.

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

Voorwaarden:

Volgende voorwaarden dienen nageleefd te worden voor lot 1:

- De maximale bouwdiepte van de woning bedraagt 20m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.
- Dakuitbouwen dienen beperkt te worden tot een maximale breedte van $1/3^e$ van de voor- of achtergevelbreedte.
- Als er zowel een tuinberging als een garage wordt opgericht dienen deze geïntegreerd te worden opgericht in één volume met een maximale oppervlakte van 40m². In dit geval dienen de bijgebouwen van lot 1 en lot 2 niet tegen elkaar opgericht te worden. Bij het oprichten van een garage dient de voorgevel van de garage te worden voorzien binnen 5m achter de achtergevel van het hoofdvolume. De maximale nokhoogte bedraagt 4,50m.
- In de voortuin worden volgende afsluitingen toegelaten: gesloten afsluitingen met een maximale hoogte van 0,75m en open afsluitingen (vb. draadafsluitingen) met een maximale hoogte van 2m.
- De oprit kan slechts een maximale breedte hebben van 4,50m. Het pad naar de voordeur kan slechts een maximale breedte hebben van 1,20m. Indien de voordeur op minder dan 1m van de oprit gelegen is, dient de toegang naar de voordeur genomen te worden via de oprit. De rest van de voortuin dient met inheems groen aangelegd te worden.

Volgende voorwaarden dienen nageleefd te worden voor lot 1 en lot 2:

- Indien enkel een tuinberging wordt opgericht, dienen de tuinbergingen van lot 1 en lot 2 tegen elkaar opgericht te worden.
- De afstand tot de laterale perceelgrenzen voor bijgebouwen dient minimaal 1m te bedragen, tenzij er een akkoord is van de aanpalende eigenaars om deze op de perceelgrens op te richten.
- Het terrein mag niet opgehoogd worden.
- Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen. Ook de ondergrond van de verhardingen dient waterdoorlatend te zijn.

Lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten. De bestemming van agrarisch gebied blijft behouden.

De voorwaarden voorzien in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer, Infrabel en Infrastructuur Wetteren dienen strikt nageleefd te worden.

De administratie stelt voor om voorliggend voorstel te vergunnen onder voorwaarden.

Het college keurt dit goed. Het CBS volgt het advies van de GOA en vergunt het voorstel onder voorwaarden.

De gemeente Wetteren ontving op 2018-08-31 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Centrum voor Geodesie & Survey, met als contactadres Schooldreef 12, 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 2018-09-28.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Kwatrechtsteenweg 87, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0729Y 2WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0567L.

Het betreft een aanvraag tot Verkavelingswijziging: opsplitsen lot 1 in 3 loten.

De aanvraag omvat:

- Het verkavelen van gronden
- ~~Stedenbouwkundige handelingen~~
- ~~Ingedeelde inrichtingen of activiteiten~~

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaren, uitgebracht op 2019-01-03. Het advies is Voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke omgevingsambtenaren hebben volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Feitelijke en juridische gronden

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verordeningen

De aanvraag betreft verkavelingswijziging: opsplitsen lot 1 in 3 loten.

Het goed is volgens het Gewestplan, Origineel Gentse & Kanaalzone nr. 8 (Koning: 14/09/1977), gelegen in agrarisch gebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. van het kb van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt: agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde

voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan. De oorspronkelijke verkaveling V.867/1, dd. 18/11/2013, is vervallen.

Verordeningen

Type	Naam	Beslissingsdatum
Gewestelijke	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffervoorzieningen, gescheiden lozing van afval- en hemelwater	5/7/2013- Vlaamse Regering
Gemeentelijke	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg	13/7/2017- Deputatie

Andere voorschriften

MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III, noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen project-m.e.r.-screening te gebeuren.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Agentschap Wegen en Verkeer op 28/09/2018. Het advies werd afgeleverd op 08/10/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan Infrabel op 28/09/2018. Het advies werd afgeleverd op 03/10/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 28/09/2018. Het advies werd afgeleverd op 19/10/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

De aanvraag valt onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Het dossier wordt volgens de gewone vergunningsprocedure behandeld.

Beoordeling en motivatie

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+ eventueel historiek)

Beschrijving

Het betreft hier een onbebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gewestweg en gelegen tussen het centrum van Wetteren en Kwatrecht. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten, halfopen en open rijbebouwing, weilanden en een industriezone langsheen de Schelde.

De aanvraag betreft het opsplitsen van het huidige perceel in 3 delen, nl. een lot 1 voor de op te richten driegevelwoning, een lot 2 als tuinzone bij de voorliggende woning op nummer 85 en een lot 3 zonder voorschriften.

Het lot 1 heeft een oppervlakte van 439,20m² en is geschikt voor een halfopen bebouwing tegen de wachtgevel van de naastliggende woning, gericht naar de Kwatrechtsteenweg. Dit perceel heeft een breedte van ca. 9m en een lengte van 49,01m. De bouwzone voor de halfopen woning wordt voorzien op 8m achter de rooilijn (ligt ca. 2m achter de voorgevel van de links aanpalende woning), op 3m van de rechter perceelgrens. Grafisch wordt er een bebouwbare zone voorzien met een bouwdiepte van 24,28m, in de voorschriften staat vermeld dat de bouwdiepte beperkt wordt tot 20m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6m, de maximale dakhelling bedraagt 45°. De nokhoogte dient gelijk te zijn aan deze van de links aanpalende woning. Dakvlakramen en dakuitbouwen worden toegestaan. De woning bestaat dus uit 2 bouwlagen en een dakvolume. Het maximaal bouwvolume van de woning bedraagt 1000m³. Het vloerpeil kan niet hoger liggen dan dat van de links aanpalende woning. Ter hoogte van de perceelgrenzen kan het reliëf maximaal 20cm gewijzigd worden. De verhardingen in de voortuinstrook kunnen uitgevoerd worden in gangbare materialen. De zijtuin mag verhard worden in functie van een oprit. Er worden geen constructies toegestaan in de zijtuin. In de achtertuintrook is een houten tuinberging toegestaan met een maximale oppervlakte van 12m². Een vrijstaande garage is toegestaan met een maximale oppervlakte van 28m². Vrijstaande garages dienen in dezelfde materialen opgericht te worden als het hoofdvolume. De bijgebouwen in de zone voor koeren en hovingen van lot 1 en lot 2 dienen volgens de voorschriften tegen elkaar te worden opgericht. Tenzij er een akkoord is van de aanpalende eigenaars, dienen de bijgebouwen op een minimumafstand van 2m van de zijdelingse perceelgrenzen te worden opgericht. De maximale kroonlijsthoogte voor de bijgebouwen bedraagt 3m. Alle dakvormen worden toegelaten. De maximale gezamenlijke oppervlaktes van de bijgebouwen bedraagt 40m². Op lot 1 worden alle gangbare afsluitingen toegelaten met een maximale hoogte van 1,60m, in de voortuin kunnen de afsluitingen een maximale hoogte hebben van 0,75m. Het lot 2 betreft een zone voor koeren, terrassen en hovingen om bij het perceel van de links aanpalende woning toegevoegd te worden, zodat bij het heroprichten van deze woning (op 8m achter de rooilijn) een tuin kan voorzien worden. Er mogen geen bijgebouwen opgericht worden op dit lot vóór het lot is samengevoegd bij de voorliggende woning. Van zodra de loten zijn samengevoegd is deze zone een kleine tuinberging mogelijk met een oppervlakte van 12m² worden opgericht. Na het samenvoegen van respectievelijke percelen gelden dezelfde voorschriften als bij de zone voor koeren en hovingen bij de op te richten woning. Het lot 2 heeft een oppervlakte van 146,10m². Het lot 3 betreft een perceel zonder voorschriften en wordt uit de verkaveling gesloten. Het lot 3 heeft een oppervlakte van 2490,10m².

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...). De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het geldende plan. Er kan echter op basis van artikel 4.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een afwijking toegestaan worden, nl. voor wat betreft de 'afwerkingsregel'. Er dient aan volgende voorwaarden voldaan te worden:

- de nieuwe woning is van:
 - hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel,
 - hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren;
- het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m²;
- het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1 000 m³;
- de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.
- Het perceel is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Het perceel voldoet aan voorgaande voorwaarden, nl. de mogelijk op te richten woning is van het driegeveltype, het perceel heeft een oppervlakte van 439,20m², het bouwvolume bedraagt maximum 1000m³ en de aanpalende woning is niet verkrot en hoofdzakelijk vergund. De wachtmuur is opgetrokken tot tegen de perceelgrens en is beschermd door een waterafstotende bekleding.

De aanvraag dient ook getoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg. Er wordt minimaal één parkeerplaatsen voorzien op de aan te leggen oprit. De aanvraag voldoet dus aan de verordening.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Beoordeling van de externe adviezen

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan:

- Agentschap Wegen en Verkeer. Het advies werd geschreven op 8/10/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: “De vergunning kan verleend worden onder de hiernavolgende bijzondere voorwaarden en de algemene voorwaarden (als bijlage):
 - Bijzondere voorwaarden: Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N400):
 - de rooilijn ligt op 9 meter volgens vigerende wegnormen.
 - de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter
 - de bouwlijn ligt op 17 meter.

Besluit: Er wordt een GUNSTIG advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en de bijzondere voorwaarden.” Dit advies wordt bijgetreden.

- Infrabel. Het advies werd geschreven op 03/10/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: “Ingevolge uw aanvraag in het omgevingsloket nr. 2018103556 kunnen wij u melden dat Infrabel geen principiële bezwaren heeft bij bovenvermelde aanvraag, van Centrum voor Geodesie & Survey voor de verkavelingsaanvraag in de Kwatrechtsteenweg 85, 9230 WETTEREN. Ter info delen wij u de algemene bouwvoorwaarden mee voor percelen die palen aan Infrabel domein:

- Infrabel vraagt een 10-m brede bouwrijke strook langs het spoor. Dit is nodig voor nood- en onderhoudsinterventies. De 10-m geldt vanaf de rand van het dienstpad. Bij uitgraving of ophoging is dit vanaf de uiterste grens van het talud. Gemakkelijk wegneembare constructies (bv. tuinhuizen) kunnen wel toegelaten worden, die bij verzoek van Infrabel verplaatst dienen te worden.
- Infrabel aanvaardt geen mandeligheid; afsluitingen, gebouwen en de respectievelijke funderingen moeten dus volledig buiten het spoorwegdomein blijven. De aanvrager plaatst - op zijn terrein - een mandichte afsluiting zonder poortje langsheen het spoorwegdomein, zodat het verkeer naar dit aangrenzend domein onmogelijk wordt. Het plaatsen, onderhouden alsook de latere vernieuwingskosten van deze afsluiting zijn volledig ten laste van de aanvrager.
- Riolerings- en oppervlaktewater mogen niet afwateren in de spoorweggrachten of op Infrabel domein (art. 681 van het Burgerlijk Wetboek).
- Conform de bepalingen van de wet van 27 april 2018 op de politie van de spoorwegen..
 - Het planten van struiken, bomen en hagen: min 8 m vanaf vrije rand, 20 m igv bocht.
 - Gebouwen, stapeling/ophoping van om het even wat hoger dan peil van de rail: min 5 m vanaf de vrije rand, 10 m igv bocht
 - Uitgravingen: min 25 m vanaf vrije rand, indien < 25m dan Omzendbrief 13/11/2014:
 - Zonder de schriftelijke toestemming van de technische verantwoordelijke ambtenaar van Infrabel mogen geen grondwerken worden uitgevoerd die de stabiliteit van het spoor in gedrang kunnen brengen. Men brengt de nodige beschoeiingen aan, rekening houdend met de plaatselijke toestand. Hierbij dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de stabiliteit van het spoor en de stabiliteit van de uitgraving.
 - Om de stabiliteit van het spoor niet in gedrang te brengen, bedraagt de maximale horizontale verplaatsing van alle beschoeiingen in de invloedzone van het spoor 15mm. De invloedzone van het spoor wordt bepaald volgens de figuur.
 - De uitgravingen omvatten al de inrichtingen voor het schoeien en schoren nodig om de stabiliteit van de sporen in uitbating te verzekeren en dit rekening houdend met de zware dynamische verkeerslasten.
- Er mag geen verblinding kunnen optreden van de treinbestuurder door gebruik te maken van zonweerkaatsende materialen (reflecterend glas, inox,...) aan de spoorzijde. Evenmin mogen er lichten, tijdelijk noch definitief, richting het spoor worden geplaatst.
- In de onmiddellijke nabijheid van een spoorlijn is geluids- en trillinghinder onvermijdelijk. Hoe dichter men bouwt, met hoe meer potentiële hinder moet rekening gehouden worden. De bouwheer dient de norm S01-400-1 van 2008 te garanderen. De norm bepaalt het minimale geluidsisolatie-niveau waaraan woningen moeten voldoen die in de omgeving van (spoor)wegen gebouwd worden. De aanwezige geluidsniveaus langsheen de meest drukke spoorwegen werden in kaart gebracht en zijn raadpleegbaar via de <https://www.lne.be/geluidsbelastingkaarten>.
- Nabijheid van een overweg:

- Zichtbaarheid van de overweg (overweglichten) mag nooit belemmerd worden. Parkeren van auto's, vrachtwagen kan dit zicht belemmeren. Stilstaan of parkeren op < 20 m van overweglichten is verboden (verkeerswet).
- Infrabel streeft het afschaffen van zoveel mogelijk overwegen na. Hiervoor kan bouwen binnen een straal van 150m van een overweg negatief geadviseerd worden.
- Het advies gegeven bij een bouwaanvraag is geen toelating om kabels of leidingen op Infrabel-grond aan te leggen. Voor het plaatsen van kabels of leidingen op Infrabel-grond is steeds een afzonderlijke toelating aan te vragen IAM.NW.KL@infrabel.be.
- Tijdens de werken vragen we om rekening te houden met de algemene voorwaarden van Infrabel aangaande het bouwen in de onmiddellijke nabijheid van het spoor.
 - Bemalingsvoorwaarden
 - Kraanvoorwaarden
 - Stelling: niet toegelaten op minder dan 3 m vanaf de vrije rand
 - Bescherming tegen zwerfstromen: Bij aanleg van ondergrondse metalen buizen dienen de nodige maatregelen genomen te worden voor bescherming tegen zwerfstromen.”

Dit advies wordt bijgetreden.

- Infrastructuur Wetteren. Het advies werd geschreven op 19/10/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: “Advies dienst Infrastructuur:
 - Riolering
 - Zuivering: De Europese Kaderrichtlijn Stedelijk Afvalwater van 1991 stelt dat na 31 december 2005 huishoudelijk afvalwater niet langer ongezuiverd geloosd mag worden. Voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater zijn het Vlaamse Gewest, de gemeente en de waterverbruikers verantwoordelijk. Of u al dan niet verplicht kan worden zelf te zuiveren hangt af van de rioleringszone waarin u woont. De gemeente Wetteren beschikt sinds 09/06/2008 over een definitief bij ministerieel besluit goedgekeurd zoneringsplan (B.S. 28/08/2008). Daarin is het grondgebied, conform het zoneringsbesluit van 10 maart 2006, opgedeeld in vier verschillende ruimtelijke zuiveringsgebieden. Bovenvermeld project is volgens dit zoneringsplan gelegen in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied. Dit betekent concreet dat het project op kosten van de bouwheer dient aangesloten te worden op de rioleringsstelsel. De kostprijs voor een nieuwe aansluiting is ten laste van de bouwheer en is éénmalige aansluitbelasting van 1.000 EUR (excl. BTW) per woonentiteit. Als entiteit wordt beschouwt:
 - ◇ elke woonegelegenheid die bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
 - ◇ winkels, handels- en horecapanden, kantoorruimten, industriële en ambachtelijke ruimten, panden gebruikt voor de uitoefening van vrije beroepen; Een aansluiting op het rioleringsnet kan aangevraagd worden bij de gemeente. Het aanvraagformulier kan verkregen worden bij de gemeente of gedownload via de website van de gemeente.
 - Diepte van de riolering ter hoogte van het project: Er wordt getracht om het huisaansluiting minimaal 60 centimeter onder het peil van de weg te plaatsen. Dit is echter niet overal mogelijk, bijvoorbeeld omwille van de geringe diepte van

de riolering of de aanwezigheid van teveel nutsleidingen. In dit geval, moet de aanvrager zelf zorgen voor het overbruggen van dit niveauverschil.

- Scheiden van afvalwater en regenwater en de plaatsing regenwaterput: Voor alle nieuwe gebouwen of bij grondige verbouwingen van woningen gebouwd vanaf 1999, zoals bovenstaand project, is een volledige scheiding van het afvalwater en het regenwater verplicht. Ook de bouw van een regenwaterput is voor die woningen verplicht. Om latere gescheiden aansluiting mogelijk te maken dient het afvalwater en regenwater volledig gescheiden tot aan de rooilijn aangeboden op een afstand minder dan 1,00 m van elkaar.
 - Keuring van privériolering: Het MB van 28 juni 2011 over de keuring van de binneninstallatie (drinkwater) en de privéwaterafvoer (riolering) bepaalt dat sinds 1 juli 2011 bij nieuwbouw of bij grote werken aan uw afvoerleidingen voor afval- en/of regenwater, een keuring van de privériolering verplicht is bij alle aanvragen tot aansluiting of heraansluiting op de openbare riolering, en dit voor de eerste ingebruikname. Een lijst van bevoegde keurders kan u vinden op de websites www.vlario.be en www.svw.be. Het keuringsattest dient opgestuurd naar Aquafin NV, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar. De aansluiting kan pas plaatsvinden na ontvangst van een positief keuringsattest.
 - Septische put: De Vlaamse milieuwetgeving laat de mogelijkheid aan de gemeenten om lozing via een septische put te verplichten. Een septische put zorgt ervoor dat zinkbare stukken afval, en vaste stukken afval van het afvalwater gescheiden worden waardoor verstoppingen zowel op openbaar als op privaat domein sterk vermindert worden. Omwille van deze technische redenen kiezen we ervoor een septische put te verplichten.
- o Openbaar domein
- Bestaande toestand van het openbaar domein: De dienst Infrastructuur gaat er van uit dat de toestand van het openbaar domein door de aanvrager voldoende is gekend en dus rekening houdt met de toestand daarvan en bijgevolg zal dit project geen aanleiding geven tot eventuele directe en eventuele latere aanpassingen aan de huidige toestand van het openbaar domein. In eerste instantie dienen alle mogelijke scenario's op privaat domein bekeken te zijn. Indien al deze scenario's bekeken zijn en hieruit blijkt dat een aanpassing van het openbaar domein noodzakelijk blijkt voor het project zijn de kosten voor deze aanpassing aan het openbaar domein integraal ten laste van de aanvrager van deze vergunning. De bouwheer bezorgt de gemeente alvorens de werken aan te vatten een plaatsbeschrijving van het openbaar domein waarop d.m.v. duidelijke foto's de bestaande toestand van het openbaar domein is aangegeven. Bij het ontbreken van een plaatsbeschrijving wordt er uitgegaan van het feit dat er geen gebreken waren aan het openbaar domein. De kosten voor het herstellen van het openbaar domein in de toestand voor aanvang van de werken is ten laste van de bouwheer."

Dit advies wordt bijgetreden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

In het kader van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

Onderzoek van de scheidingsmuren
Niet van toepassing

MER-screening
Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag niet conform is; dat er op basis van artikel 4.4.3. van de VCRO ('afwerkingsregel') een afwijking kan toegestaan worden;

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg waarmee de aanvraag conform is;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer dat bijgetreden wordt;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrabel dat bijgetreden wordt;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrastructuur Weteren dat bijgetreden wordt;

Gelet op het openbaar onderzoek waarin geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat het verkavelen van een perceel tot 3 loten, nl. een lot voor het oprichten van een halfopen bebouwing als afwerking van de blinde muur, een lot om toe te voegen bij de tuinzone van de aanpalende woning en een lot dat uit te sluiten is uit de verkaveling, geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving en oppervlakte;

Overwegende dat aan de links aanpalende woning meer zekerheid wordt gegeven voor heropbouw achter de rooilijn;

Overwegende dat enkele stedenbouwkundige voorschriften dienen aangepast te worden in functie van de goede ruimtelijke ordening, nl. voor wat betreft de mogelijke bouwdiepte, het voorzien van dakuitbouwen, het oprichten van bijgebouwen en het aanleggen van verharding;

Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden;

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren.

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden: te vergunnen onder voorwaarden.

Voorwaarden

Volgende voorwaarden dienen nageleefd te worden voor lot 1:

- De maximale bouwdiepte van de woning bedraagt 20m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.
- Dakuitbouwen dienen beperkt te worden tot een maximale breedte van 1/3^e van de voor- of achtergevelbreedte.
- Als er zowel een tuinberging als een garage wordt opgericht dienen deze geïntegreerd te worden opgericht in één volume met een maximale oppervlakte van 40m². In dit geval dienen de bijgebouwen van lot 1 en lot 2 niet tegen elkaar opgericht te worden. Bij het oprichten van een garage dient de voorgevel van de garage te worden voorzien binnen 5m achter de achtergevel van het hoofdvolume. De maximale nokhoogte bedraagt 4,50m.

- In de voortuin worden volgende afsluitingen toegelaten: gesloten afsluitingen met een maximale hoogte van 0,75m en open afsluitingen (vb. draadafsluitingen) met een maximale hoogte van 2m.
- De oprit kan slechts een maximale breedte hebben van 4,50m. Het pad naar de voordeur kan slechts een maximale breedte hebben van 1,20m. Indien de voordeur op minder dan 1m van de oprit gelegen is, dient de toegang naar de voordeur genomen te worden via de oprit. De rest van de voortuin dient met inheems groen aangelegd te worden.

Volgende voorwaarden dienen nageleefd te worden voor lot 1 en lot 2:

- Indien enkel een tuinberging wordt opgericht, dienen de tuinbergingen van lot 1 en lot 2 tegen elkaar opgericht te worden.
- De afstand tot de laterale perceelgrenzen voor bijgebouwen dient minimaal 1m te bedragen, tenzij er een akkoord is van de aanpalende eigenaars om deze op de perceelgrens op te richten.
- Het terrein mag niet opgehoogd worden.
- Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen. Ook de ondergrond van de verhardingen dient waterdoorlatend te zijn.

Lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten. De bestemming van agrarisch gebied blijft behouden.

De voorwaarden voorzien in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer, Infrabel en Infrastructuur Weteren dienen strikt nageleefd te worden.

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

In het kader van het openbaar onderzoek werd(en) 0 bezwaarschrift(en) ingediend.

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

Na grondig onderzoek van de aanvraag met de geldende voorschriften en de verenigbaarheid van het aangevraagde met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het college van burgemeester en schepenen van mening dat de door de gemeentelijke omgevingsambtenaar in zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het college van burgemeester en schepenen hieraan niets toe te voegen heeft. Het college van burgemeester en schepenen treedt het door de gemeentelijke omgevingsambtenaar uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne.

BESLUIT:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste vijf dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Voorwaarden:

Volgende voorwaarden dienen nageleefd te worden voor lot 1:

- De maximale bouwdiepte van de woning bedraagt 20m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.

- Dakuitbouwen dienen beperkt te worden tot een maximale breedte van $1/3^e$ van de voor- of achtergevelbreedte.
- Als er zowel een tuinberging als een garage wordt opgericht dienen deze geïntegreerd te worden opgericht in één volume met een maximale oppervlakte van 40m². In dit geval dienen de bijgebouwen van lot 1 en lot 2 niet tegen elkaar opgericht te worden. Bij het oprichten van een garage dient de voorgevel van de garage te worden voorzien binnen 5m achter de achtergevel van het hoofdvolume. De maximale nokhoogte bedraagt 4,50m.
- In de voortuin worden volgende afsluitingen toegelaten: gesloten afsluitingen met een maximale hoogte van 0,75m en open afsluitingen (vb. draadafsluitingen) met een maximale hoogte van 2m.
- De oprit kan slechts een maximale breedte hebben van 4,50m. Het pad naar de voordeur kan slechts een maximale breedte hebben van 1,20m. Indien de voordeur op minder dan 1m van de oprit gelegen is, dient de toegang naar de voordeur genomen te worden via de oprit. De rest van de voortuin dient met inheems groen aangelegd te worden.

Volgende voorwaarden dienen nageleefd te worden voor lot 1 en lot 2:

- Indien enkel een tuinberging wordt opgericht, dienen de tuinbergingen van lot 1 en lot 2 tegen elkaar opgericht te worden.
- De afstand tot de laterale perceelgrenzen voor bijgebouwen dient minimaal 1m te bedragen, tenzij er een akkoord is van de aanpalende eigenaars om deze op de perceelgrens op te richten.
- Het terrein mag niet opgehoogd worden.
- Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen. Ook de ondergrond van de verhardingen dient waterdoorlatend te zijn.

Lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten. De bestemming van agrarisch gebied blijft behouden.

De voorwaarden voorzien in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer, Infrabel en Infrastructuur Wetteren dienen strikt nageleefd te worden.

13. O/2018/170-OMV_2018084823 Van Kerckhove - Braeckman, Brusselsesteenweg 34 - Bouwen van een eengezinswoning met afwijking - Koningshof 16

[O/2018/170-OMV_2018084823](#)

Aanvraag van 2018-07-09 door Van Kerckhove Bruno - Braeckman Inge .

De aanvraag betreft bouwen van een eengezinswoning met afwijking.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 2018-08-01 en volgt de gewone procedure.

De bouwplaats is Koningshof 16, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 1180R.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

Het advies van de GOA werd geschreven op 2019-01-03 en is voorwaardelijk gunstig.

Motivatie

Gelet op de verkavelingsvoorschriften waarmee de aanvraag niet conform is; dat er op basis van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een afwijking kan toegestaan worden op de voorschriften m.b.t. de kroonlijsthoogte, de nokhoogte en de afmetingen van de dakkapel;

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg waarmee de aanvraag conform is;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrastructuur Wetteren dat bijgetreden wordt;

Gelet op het wijzigingsverzoek dat werd ingediend en aanvaard op 13/11/2018;

Gelet op het eerste en tweede openbaar onderzoek waarin geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat het oprichten van een alleenstaande eengezinswoning met garage geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek;

Overwegende dat de woning voorziet in voldoende woon- en leefkwaliteit;

Overwegende dat de garage complementair is aan de woning;

Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden;

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren.

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

Voorwaarden:

Het pad naar de voordeur kan slechts een maximale breedte van 1,20m hebben.

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur Wetteren dienen strikt nageleefd te worden.

De werken dienen uitgevoerd te worden conform artikel 6.12 van Vlarem II, zodat stofemissies beperkt worden.

De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn strikt na te leven, concreet betekent dit dat er minstens één aftappunt moet voorzien worden zodat het hergebruik van hemelwater mogelijk wordt en dat een gescheiden riolering dient aangelegd te worden. Een pompinstallatie is niet verplicht indien de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

De voorwaarden zoals voorzien in het decreet van 09/05/2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders zijn strikt na te leven.

De entiteit dient uitgerust te worden met een voor hoge snelheid bestemde fysieke binnenhuisinfrastructuur tot de netwerkaansluitpunten, conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.

Het is verplicht een septische put te voorzien om het toiletwater af te leiden.

De administratie stelt voor om voorliggend voorstel te vergunnen onder voorwaarden.

Het college keurt dit goed. Het CBS volgt het advies van de GOA en vergunt het voorstel onder voorwaarden.

De gemeente Wetteren ontving op 2018-07-09 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Van Kerckhove Bruno - Braeckman Inge, met als contactadres Brusselsesteenweg 34, 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 2018-08-01.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Koningshof 16, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 1180R.

Het betreft een aanvraag tot Bouwen van een eengezinswoning met afwijking.

De aanvraag omvat:

- Het verkavelen van gronden
- Stedenbouwkundige handelingen
- Ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaren, uitgebracht op 2019-01-03. Het advies is Voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke omgevingsambtenaren hebben volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verordeningen

De aanvraag betreft bouwen van een eengezinswoning met afwijking.

Het goed is volgens het Gewestplan, Origineel Gentse en Kanaalzone nr. 8 (Koning: 14/09/1977), gelegen in woongebied met landelijk karakter. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt: woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Woongebieden met landelijk karakter zijn woongebieden bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

Het perceel maakt als lot 11 deel uit van de verkaveling V.832/2, beslist door het College van Burgemeester en Schepenen op 3/02/2011. Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg. Het blijft de bevoegdheid van de overheid

de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats. De verkavelingsvergunning primeert op het of de andere geciteerde aanlegplan(nen), zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van die verkavelingsvergunning.

Verordeningen

Type	Naam	Beslissingsdatum
Gewestelijke	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffervoorzieningen, gescheiden lozing van afval- en hemelwater	5/7/2013- Vlaamse Regering
Gemeentelijke	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg	13/7/2017- Deputatie

Andere voorschriften

MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III, noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen project-m.e.r.-screening te gebeuren.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 01/08/2018. Het advies werd afgeleverd op 24/08/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

De aanvraag valt onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Het dossier wordt volgens de gewone vergunningsprocedure behandeld.

Beoordeling en motivatie

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+ eventueel historiek)

Beschrijving

Het betreft hier een onbebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in de verkaveling Koningshof, in Kwatrecht. De omgeving wordt gekenmerkt door landelijke residentiële halfopen en open bebouwing. Het betreft lot 11 uit de verkaveling, een lot voor alleenstaande bebouwing.

De aanvraag handelt over het oprichten van een alleenstaande eengezinswoning. De woning wordt opgericht op 3m van de zijdelingse perceelgrenzen, op 5m van de voorste

perceelgrens en op minimum 11,80m van de achterste perceelgrens. De op te richten woning bestaat uit een hoofdvolume en enkele aanbouwen. Het hoofdvolume heeft een breedte tussen 10,50m en 11,50m en een bouwdiepte van 10,60m. Het hoofdvolume wordt hoofdzakelijk afgewerkt met een hellend dak dat een kroonlijsthoogte heeft van 4,20m en een nokhoogte van 8m. Aan de rechterzijde van de woning wordt een deel afgewerkt met een plat dak dat een hoogte heeft van 6,25m. In het voorste dakvlak wordt een dakkapel voorzien met een breedte van 5,40m. Langs de voorzijde van het hoofdvolume wordt een vooraanbouw voorzien met een totale breedte van 11,50m en een bouwdiepte tussen 0,70m en 2,70m. De vooraanbouw wordt afgewerkt met een plat dak dat een hoogte heeft van 3,20m. Langs de achterzijde van het hoofdvolume wordt een achterbouw voorzien met een totale breedte van 10,50m en een diepte van 0,70m. De totale bouwdiepte van de woning bedraagt 14m op het gelijkvloers. Op 2,80m achter de achtergevel van de woning en op de rechter perceelgrens wordt een garage opgericht met een breedte van 4m en een bouwdiepte van 7m. De garage wordt afgewerkt met een plat dak dat een hoogte heeft van 3,20m. Er wordt een oprit voorzien met een breedte van 3m, waarop minimum 2 auto's achter elkaar kunnen parkeren. In de voortuin wordt ook een pad naar de voordeur aangelegd met een breedte van 1,50m. Achteraan de woning wordt een terras aangelegd in waterdoorlatende verharding. De totale verharding bedraagt dan 138m². De werken worden uitgevoerd in grijs/zwart gevelsteenmetselwerk, witte siliconenpleister, antracietkleurige aluminium gevelpanelen, antracietkleurig aluminium buitenschrijnwerk en donkergrijze platte dakpannen of leien.

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...)

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. Er wordt een afwijking gevraagd o.b.v. artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De afwijkingen handelen over de kroonlijsthoogte, de nokhoogte en de breedte van de dakkapel. Er wordt geen tweede volwaardige verdieping gecreëerd d.m.v. de hogere kroonlijsthoogte en nokhoogte. De afwijkingen kunnen toegestaan worden.

De aanvraag dient ook getoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg. Er worden minimaal twee parkeerplaatsen voorzien op de aan te leggen oprit. De aanvraag voldoet dus aan de verordening.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Het ontwerp voorziet een hemelwaterput van 5.000 liter en een infiltratievoorziening van 3000 liter met een oppervlakte van 5m², zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Beoordeling van de externe adviezen

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren. Het advies werd geschreven op 24/08/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: "Inhoud van het advies:

- Riolering:
 - o Zuivering: De Europese Kaderrichtlijn Stedelijk Afvalwater van 1991 stelt dat na 31 december 2005 huishoudelijk afvalwater niet langer ongezuiverd geloosd mag worden. Voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater zijn het Vlaamse Gewest, de gemeente en de waterverbruikers verantwoordelijk. Of u al dan niet verplicht kan worden zelf te zuiveren hangt af van de rioleringszone waarin u woont. De gemeente Wetteren beschikt sinds 09/06/2008 over een definitief bij ministerieel besluit goedgekeurd zoneringsplan (B.S. 28/08/2008). Daarin is het grondgebied, conform het zoneringsbesluit van 10 maart 2006, opgedeeld in vier verschillende ruimtelijke zuiveringsgebieden. Bovenvermeld project is volgens dit zoneringsplan gelegen in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied. Dit betekent concreet dat het project op kosten van de bouwheer dient aangesloten te worden op de rioleringsstelsel. Dit kan door gebruik te maken van een bestaande aansluiting of door een nieuwe aansluiting. De kostprijs voor een nieuwe aansluiting is ten laste van de bouwheer en is éénmalige aansluitbelasting van 1.000 EUR (excl. BTW) per woonentiteit. Het afvalwater dient verplicht aangesloten op de aanwezige wachtaansluiting DWA. Deze aansluiting mag uitgevoerd worden door en op kosten van de aanvrager. Als entiteit wordt beschouwd:
 - elke woongelegenheden die bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
 - winkels, handels- en horecapanden, kantoorruimten, industriële en ambachtelijke ruimten, panden gebruikt voor de uitoefening van vrije beroepen;
 De aanvraag betreft de aansluiting van 1 entiteit. Bijgevolg is een aansluitbelasting van 1.000 EUR (excl BTW) verschuldigd.
 - o Diepte van de riolering ter hoogte van het project: Er wordt getracht om het huisaansluiting minimaal 60 centimeter onder het peil van de weg te plaatsen. Dit is echter niet overal mogelijk, bijvoorbeeld omwille van de geringe diepte van de riolering of de aanwezigheid van teveel nutsleidingen. In dit geval of indien de afvoerleidingen van de aanvrager reeds zouden gereed liggen op een dieper peil, moet de aanvrager zelf zorgen voor het overbruggen van dit niveauverschil.
 - o Scheiden van afvalwater en regenwater en de plaatsing regenwaterput: Voor alle nieuwe gebouwen of bij grondige verbouwingen van woningen gebouwd vanaf 1999, zoals bovenstaand project, is een volledige scheiding van het afvalwater en het regenwater verplicht. Ook de bouw van een regenwaterput is voor die woningen verplicht. Het regenwater dient verplicht aangesloten op de aanwezige wachtaansluiting RWA. Deze aansluiting mag uitgevoerd worden door en op kosten van de aanvrager.
 - o Keuring van privériolering: Het MB van 28 juni 2011 over de keuring van de binneninstallatie (drinkwater) en de privéwaterafvoer (riolering) bepaalt dat sinds 1 juli 2011 bij nieuwbouw of bij grote werken aan uw afvoerleidingen voor afval- en/of regenwater, een keuring van de privériolering verplicht is bij alle aanvragen tot aansluiting of heraansluiting op de openbare riolering, en dit voor de eerste ingebruikname. Een lijst van bevoegde keurders kan u vinden op de websites www.vlario.be en www.svw.be. Het keuringsattest dient opgestuurd naar Aquafin NV, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar. De aansluiting zelf mag plaatsvinden na ontvangst van een positief keuringsattest.

- Openbaar domein:
 - o Bestaande toestand van het openbaar domein: De dienst Infrastructuur gaat er van uit dat de toestand van het openbaar domein door de aanvrager voldoende is gekend en dus rekening houdt met de toestand daarvan en bijgevolg zal dit project geen aanleiding geven aanpassingen aan de huidige toestand van het openbaar domein. In eerste instantie dienen alle mogelijke scenario's op privaat domein bekeken te zijn. Indien al deze scenario's bekeken zijn en hieruit blijkt dat een aanpassing van het openbaar domein noodzakelijk blijkt voor het project zijn de kosten voor deze aanpassing aan het openbaar domein integraal ten laste van de aanvrager van deze vergunning. De bouwheer bezorgt de gemeente alvorens de werken aan te vatten een plaatsbeschrijving van het openbaar domein waarop d.m.v. duidelijke foto's de bestaande toestand van het openbaar domein is aangegeven. Bij het ontbreken van een plaatsbeschrijving wordt er uitgegaan van het feit dat er geen gebreken waren aan het openbaar domein. De kosten voor het herstellen van het openbaar domein in de toestand voor aanvang van de werken is ten laste van de bouwheer."

Dit advies wordt bijgetreden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Er werden twee openbare onderzoeken georganiseerd omwille van een wijzigingsverzoek dat werd ingediend tijdens de procedure. Het wijzigingsverzoek werd ingediend op 7/11/2018 en aanvaard op 13/11/2018.

Het eerste openbaar onderzoek startte op 02/08/2018 en werd afgesloten op 03/09/2018. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

He tweede openbaar onderzoek startte op 15/11/2018 en werd afgesloten op 15/12/2018. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Onderzoek van de scheidingsmuren

Niet van toepassing

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de verkavelingsvoorschriften waarmee de aanvraag niet conform is; dat er op basis van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een afwijking kan toegestaan worden op de voorschriften m.b.t. de kroonlijsthoogte, de nokhoogte en de afmetingen van de dakkapel;

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg waarmee de aanvraag conform is;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrastructuur Wetteren dat bijgetreden wordt;

Gelet op het wijzigingsverzoek dat werd ingediend en aanvaard op 13/11/2018;

Gelet op het eerste en tweede openbaar onderzoek waarin geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat het oprichten van een alleenstaande eengezinswoning met garage geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek;

Overwegende dat de woning voorziet in voldoende woon- en leefkwaliteit;

Overwegende dat de garage complementair is aan de woning;

Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden;

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren.

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

te vergunnen onder voorwaarden

Voorwaarden

Het pad naar de voordeur kan slechts een maximale breedte van 1,20m hebben.

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur Wetteren dienen strikt nageleefd te worden.

De werken dienen uitgevoerd te worden conform artikel 6.12 van Vlarem II, zodat stofemissies beperkt worden.

De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn strikt na te leven, concreet betekent dit dat er minstens één aftappunt moet voorzien worden zodat het hergebruik van hemelwater mogelijk wordt en dat een gescheiden riolering dient aangelegd te worden.

Een pompinstallatie is niet verplicht indien de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

De voorwaarden zoals voorzien in het decreet van 09/05/2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders zijn strikt na te leven.

De entiteit dient uitgerust te worden met een voor hoge snelheid bestemde fysieke binnenhuisinfrastructuur tot de netwerkaansluitpunten, conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.

Het is verplicht een septische put te voorzien om het toiletwater af te leiden

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

In het kader van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

Na grondig onderzoek van de aanvraag met de geldende voorschriften en de verenigbaarheid van het aangevraagde met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het college van burgemeester en schepenen van mening dat de door de gemeentelijke omgevingsambtenaar in zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het college van burgemeester en schepenen hieraan niets toe te voegen heeft. Het college van burgemeester en schepenen treedt het door de gemeentelijke omgevingsambtenaar uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne.

BESLUIT:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste vijf dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Voorwaarden:

Het pad naar de voordeur kan slechts een maximale breedte van 1,20m hebben.

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur Wetteren dienen strikt nageleefd te worden.

De werken dienen uitgevoerd te worden conform artikel 6.12 van Vlarem II, zodat stofemissies beperkt worden.

De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn strikt na te leven, concreet betekent dit dat er minstens één aftappunt moet voorzien worden zodat het hergebruik van hemelwater mogelijk wordt en dat een gescheiden riolering dient aangelegd te worden. Een pompinstallatie is niet verplicht indien de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

De voorwaarden zoals voorzien in het decreet van 09/05/2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders zijn strikt na te leven.

De entiteit dient uitgerust te worden met een voor hoge snelheid bestemde fysieke binnenhuisinfrastructuur tot de netwerkaansluitpunten, conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.

Het is verplicht een septische put te voorzien om het toiletwater af te leiden.

Kennisgeving

14. Omgevingsvergunning - Kwatrechtsteenweg 5 - De Raeve-Billiau - OMV_2018009520

[Dossierstukken](#)

O/2018/54 - OMV_2018009520

Aanvraag van 03-02-2018 door Billiau Hanne en De Raeve Indy.

De aanvraag betreft Verbouwing eengezinswoning.

De bouwplaats is Kwatrechtsteenweg 5, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0515F 2WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0515R.

Besluit sc 24/05/2018: toekenning vergunning onder voorwaarden

Er werd een beroep aangetekend bij de Deputatie tegen de beslissing van het CBS op 24/05/2018.

Er werd een extern advies gevraagd aan de gemeente i.k.v. een beroep bij de Deputatie op 22/06/2018.

Advies Sc 13/07/2018: voorwaardelijk gunstig

Besluit Deputatie dd° 09/08/2018: vergunning wordt verleend onder voorwaarden zoals in bestreden beslissing en onder voorbehoud van burgerlijke rechten

Kopie verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring besluit Deputatie dd°09/08/2018 ontvangen op 18/12/18 van Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De administratie stelt voor om kennis te nemen van het verzoekschrift.

Het college neemt hiervan kennis.

OPENBARE WERKEN

Nutsmaatschappijen

17. Biezeweg-Eandis-klantcabine

Adviesaanvraag voor werken op openbaar domein.

Brief van Eandis (dd 17/12/2018).

Locatie van de werken: Biezeweg 9

Aard van de werken: afkoppelen van klantcabine 348

Plan: nr. 324875

Advies: gunstig, indien volgens de gestelde voorwaarden.

Het college keurt dit goed.

18. Massemsesteenweg-Telenet-kabel

Adviesaanvraag voor werken op openbaar domein.

Brief van Telenet (dd.19/12/2018).

Locatie van de werken: Massemsesteenweg 203

Aard van de werken: plaatsen van ondergrondse kabel

Plan: nr.25031115

Advies: gunstig, indien volgens de gestelde voorwaarden.

Advies AWW is vereist.

Het college keurt dit goed.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

Allerlei

22. Perceelsplitsing-Art. 5.2.2

Steenbergstraat 4

Kadastraal bekend onder WETTEREN 1 AFD WETTEREN sectie G nr 0933P 3.

Brief notaris DE SMET EN WILLEMS, Noordlaan 11 te 9630 ZWALM dd°21/12/2018.

Adv. GOA: geen opmerkingen

De administratie stelt voor om geen opmerkingen te formuleren op perceelssplitsing.

Het college keurt dit goed.

23. Proeftuin Ontharding: Markt 23

Bij mail van 21 december '18 werden wij verwittigd dat onze aanvraag "Omgevingsontwerp Markt 23 / kerktuin Wetteren" werd geselecteerd voor een subsidie voor een Proeftuin Ontharding met bijhorend begeleidingstraject.

De projectoproep kende een grote respons en meer dan 300 voorstellen werden ingediend, waarvan er uiteindelijk 23 projectvoorstellen werden geselecteerd voor een subsidie en bijhorende begeleiding. Er waren veel goede en interessante projectvoorstellen, meer dan het voorziene begrotingsbudget toeliet om te kunnen ondersteunen.

Bijgaand vindt u het ministerieel besluit van 21 december 2018 betreffende de beslissing tot het toekennen van de subsidie 'Proeftuin Ontharding' van 250.000 euro en het bijhorende verslag van de jurybeoordeling.

Het grote aantal projectvoorstellen toont de nood en de wil om op het terrein te ontharden en bij te dragen aan de ruimtelijke transformatie van ons ruimtebeslag. Ook voor 2019 wordt er opnieuw vijf miljoen euro vrijgemaakt om initiatieven en inspanningen op het vlak van ontharding te stimuleren en ondersteunen.

Het begeleidingstraject voor de proeftuinen ontharding start met een eerste moment op donderdag 7 februari 2019. Meer informatie hierover en over de andere begeleidingsmomenten, en de verschillende manieren van ondersteuning volgt in de loop van januari en op het startmoment zelf.

De administratie stelt voor kennis te nemen van deze beslissing. Els Van Gyseghem en Nico D'Haese het begeleidingstraject op te laten volgen en bij een volgende projectoproep Cordonnier in te dienen als onthardingsproject.

Het college keurt dit goed.