

PERSNOTULEN COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN 25 FEBRUARI 2019

Aanwezig: Alain Pardaen burgemeester
Robbe De Wilde, Katharine Claus,
Piet Van Heddeghem, Herman Strobbe,
Lieve De Gelder schepenen
Pieter Orbie algemeen directeur
Verontschuldigd: Dietbrand Van Durme schepen
Afwezig:

De zitting vangt aan om 13 u 30.

NOTULEN

1. Goedkeuring verslag zitting college van 18 februari 2019

Het college keurt dit goed.

AGENDA EN VERSLAGEN

ADVIESRADEN: VERSLAG

2. Milieuraad 21/01/2019

In bijlage het verslag van de vergadering van de milieuraad van 21 januari 2019 waarop volgende agendapunten werden behandeld: 1. Aandachtspunten nieuwe bestuur, 2. Varia.

Het college neemt hiervan kennis.

3. Gecoro 07 januari 2019

De Gecoro vergaderde op 7 januari 2019 in zaal "De Ceder" van het gemeentehuis.

Volgende agendapunten werden daarbij besproken:

- Goedkeuring verslag dd° 03 december 2018
- Ontwerp actieplan 2019
- Evaluatie werking Gecoro
- Nieuws uit andere adviesraden
- Beslissingen college ikv adviezen geformuleerd door Gecoro
- Varia

In bijlage het verslag ter kennisgeving.

Het college neemt hiervan kennis.

MANAGEMENTTEAM

4. Verslag van 8 januari, 29 januari en 1 februari 2019

Zie bijlage. Ter kennisgeving.

Het college neemt hiervan kennis.

FINANCIËN

BESTELBONNEN

10. Bestelbonnen

Zie bijlage.

Het college keurt dit goed.

WONEN

11. Verlenging Woonplus

Het huidige projectdossier van Woonplus, de intergemeentelijke samenwerking rond wonen voor de gemeenten en OCMW's van Laarne, Wetteren en Wichelen, loopt ten einde op 31 december 2019. Er kan een nieuw subsidiedossier ingediend worden voor een verlenging van Woonplus voor de periode 2020 – 2025.

Met deze Vlaamse subsidies wil de Vlaamse regering de gemeenten ondersteunen in hun regisseursrol en hen stimuleren om intergemeentelijk samen te werken met het oog op de realisatie van de drie Vlaamse beleidsprioriteiten voor het lokaal woonbeleid:

1. De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van het lokaal woonbeleid.
2. De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.
3. De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen.

Daartoe moeten de deelnemende gemeenten een aantal verplichte activiteiten uitvoeren en ten minste tweemaal per werkingsjaar een lokaal woonoverleg organiseren waarop een aantal thema's besproken worden. De verplichte activiteiten bestaan uit activiteiten die verplicht zijn voor elke gemeente in Vlaanderen en uit activiteiten die specifiek zijn voor een intergemeentelijke samenwerking.

We kunnen desgewenst ook een aantal aanvullende activiteiten uitvoeren.

Een evaluatie van Woonplus zit als bijlage.

Voorstel:

De administratie stelt voor om een nieuw subsidiedossier voor Woonplus op te maken en in te dienen omdat:

- er subsidies kunnen verkregen worden voor o.a. de verplichte taken die elke gemeente moet opnemen.

- de schaalvergroting kennisdeling en tot op zekere hoogte taakverdeling tussen de drie gemeenten mogelijk maakt.
- Woonplus in het verleden een uitgebreid dienstverleningsaanbod heeft mogelijk gemaakt.
- we als entiteit sterker staan dan als gemeente alleen

Het college keurt dit goed.

OMGEVINGSVERGUNNING

ADVIES

28. Advies omgevingsvergunning - Stationsplein 3, 5A - OMV_2018054200

O/2018/240-OMV_2018054200

Aanvraag werd ingediend op 20-09-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft verbouwen handelspand naar meergezinswoning (3) en herbouwen garageboxen (9) en fietsstaanplaatsen (8) na slopen bestaande.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 10-10-2018 en volgt de vereenvoudigde procedure.

De bouwplaats is Stationsplein 3A - 5, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 2 AFD, Sectie E, nr. 0902Z 2, 0902G 3.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op 26-11-2018 en is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.

De aanvraag werd gedeeltelijk voorwaardelijk vergund door het CBS op 03-12-2018

Er werd een beroep aangetekend bij de Deputatie tegen de beslissing van het CBS op 07-01-2019.

Er werd een extern advies gevraagd aan de gemeente in kader van een beroep bij de Deputatie op 04-02-2019.

Het advies van de GOA i.k.v. het beroep werd geschreven op 19-02-2019 en is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.

Beoordeling in functie van het beroep

Gelet op de planologische bepalingen waarmee de aanvraag conform is;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van NMBS Stations, dat wordt bijgetreden;

Gelet op het gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Brandpreventie

Hulpverleningszone Zuid-Oost, dat wordt bijgetreden;

Gelet op het gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Proximus, dat wordt bijgetreden;

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

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Telenet, dat wordt bijgetreden;
Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrastructuur Wetteren, dat wordt bijgetreden;
Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Mobiliteit Wetteren, dat wordt bijgetreden;
Gelet op het gunstig advies van Kwaliteitskamer Wetteren, dat wordt bijgetreden;
Gelet op de resultaten van het onderzoek van de scheidingsmuren, waarin geen bezwaarschriften of opmerkingen werden bezorgd of meegedeeld;
Overwegende dat het verbouwen van een handelspand tot meergezinswoning met drie woonentiteiten zich integreert in de omgeving qua vormgeving, volume, materiaalgebruik en esthetiek;
Overwegende dat de vormgeving van het pand aansluit bij het rechter aanpalende handelspand, dat er een kwalitatief geheel ontstaat in de vormgeving;
Overwegende dat de woonentiteiten allen voldoende ruim zijn opgevat, dat iedere woonentiteit toegang heeft tot een privatieve buitenruimte (terras of patio);
Overwegende dat er voldoende lichtinval is voorzien voor de woonentiteiten;
Overwegende dat er bijgebouwen worden opgericht die dienst doen als garage en bergruimte voor fietsen, dat er voldaan wordt aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen buiten de openbare weg;
Overwegende dat een gedeelte van de garages echter niet bereikbaar is voor de brandweer, dat er onvoldoende manoeuvreerruimte is voor de parkeergarages 8 tot en met 11 en de open parkeerplaats, dat deze dus uit de vergunning dienen geweerd;
Overwegende dat de verkeersveiligheid van de doornit verbeterd kan worden door het voorzien van verkeerslichten;
Overwegende dat er nog steeds voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de bewoners na het uitsluiten van deze 5 parkeerplaatsen, dat de vrijgekomen gevelgedeeltes van het achterliggende gebouw volwaardig dienen afgewerkt te worden;
Overwegende dat het ontwerp functioneel inpasbaar is in de omgeving;
Overwegende dat er geen negatieve gevolgen zijn voor de mobiliteit, indien enkele voorwaarden worden opgelegd;
Overwegende dat de draagkracht van het perceel en de omgeving niet worden overschreden;
Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren.

De administratie stelt voor gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies te verlenen.

Het college keurt dit goed. Het CBS volgt het advies van de GOA en geeft een gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies

De gemeente Wetteren ontving op 20-09-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door LAUREL, met als contactadres Hoging 59, 9340 Lede.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 10-10-2018.

De aanvraag werd gedeeltelijk voorwaardelijk vergund op 03-12-2018

Er werd beroep aangetekend bij de Deputatie tegen de beslissing van het CBS op 07-01-2019

Er werd een extern advies gevraagd aan de gemeente in kader van een beroep bij de Deputatie op 04-02-2019

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Stationsplein 3A - 5, 9230 Wetteren. Kadastraal bekend: WETTEREN 2 AFD, Sectie E, nr. 0902Z 2, 0902G 3.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen handelspand naar meergezinswoning (3) en herbouwen garageboxen (9) en fietsstaanplaatsen (8) na slopen bestaande.

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 19-02-2019. Het advies is Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.

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

Feitelijke en juridische gronden

Basis adviesverlening

Dit advies wordt verleend in het kader van de procedure van omgevingsvergunning in laatste aanleg.

De Provincie Oost-Vlaanderen heeft het beroepschrift volledig en ontvankelijk verklaard op 04/02/2019. Op diezelfde dag heeft de Provincie Oost-Vlaanderen het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren om advies verzocht.

De adviestermijn bedraagt 30 dagen.

Dit advies wordt uitgebracht in overeenstemming met artikel 34 van het besluit inzake omgevingsvergunning.

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.

Bestemmingen binnen een straal van 500m rond het project

Binnen een straal van 500m rondom het project komen volgende bestemmingen voor:

Gewestplan:

- Woongebied
- Agrarisch gebied
- Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

RUP Diepenbroek:

- Zone voor wonen Massemsesteenweg A
- Zone voor wonen Massemsesteenweg B
- Zone voor wonen speeldveld
- Zone voor Speelveld

BPA Berg - wijziging:

- Zone voor hoofdgebouwen
- Zone voor bijgebouwen
- Zone voor koeren en hovingen

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
Gewestelijke	Wegen voor voetgangersverkeer	29/4/1997-Vlaamse Regering
Gemeentelijke	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg	13/7/2017 - Deputatie
Gewestelijke	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband	9/06/2017-Vlaamse Regering

MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II, maar wel op bijlage III (stadsontwikkelingsproject) van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient een 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.

Beoordeling en motivatie

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

Historiek

B/2017/203 - verbouwen van handelspand naar meergezinswoning (3) en 2 garages, bouwen van garageboxen (7) en bergingen (4) na slopen van bestaande garages en loods - Vergunningsaanvraag geweigerd door college van burgemeester en schepenen op 13/11/2017

O/2018/240 - OMV_2018054200 - Verbouwen handelspand naar meergezinswoning (3) en herbouwen garageboxen (9) en fietsstaanplaatsen (8) na slopen bestaande garages - vergunningsaanvraag deels vergund onder voorwaarden door college van burgemeester en schepenen op 03/12/2018 - beroepschrift ingediend op 07/01/2019.

Beschrijving

Het betreft hier enkele bebouwde percelen gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door het stationsplein en de spoorweg, gesloten bebouwing bestaande uit handelspanden, horeca en meergezinswoningen. De aanvraag betreft het verbouwen van een handelspand naar een meergezinswoning en het slopen en herbouwen van enkele loodsen en garages. De bestaande bebouwing aan het stationsplein betreft een handelspand met op het gelijkvloers een winkelruimte en op de verdiepingen één woonentiteit. Het gebouw heeft een breedte van 6,12m en een bouwdiepte op het gelijkvloers van 25,30m. Het gebouw bestaat uit een hoofdbouw met twee volwaardige bouwlagen en een ruimte onder het zadeldak. Op het gelijkvloers is er nog een gelijkvloerse achterbouw. Het zadeldak heeft een kroonlijsthoogte van 8,24m en een nokhoogte van 12m en sluit aan bij de naastgelegen panden. Achteraan het terrein zijn enkele gebouwen te vinden die fungeren als overdekte staanplaatsen en garages. Deze zijn bereikbaar via een doorgang van 3m breed in de rechts aanpalende eigendom, waarop ook een erfdienstbaarheid van doorgang van toepassing is. Deze bijgebouwen hebben een totale breedte van 39,87m en een diepte variërend tussen 4,93m en 10,28m. Deze gebouwen zijn met de achtergevel verbonden aan de orangerie van de herenwoning Dauwe. Tevens staat er op deze percelen ook een gemetselde tuinmuur op een geringe afstand van de perceelgrens, deze wordt gesloopt.

De bestaande achterbouw van het handelspand wordt gesloopt en de hoofdbouw wordt verbouwd. Tevens wordt een nieuwe achterbouw opgericht. De totale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt na de werken 25,45m. Op het gelijkvloers wordt een tweeslaapkamerappartement ingericht. Deze entiteit heeft een buitenruimte bestaande uit een patio die ingesloten wordt door de doorgang naar de slaapkamers en het naastgelegen pand. De slaapkamers bevinden zich boven elkaar in de nieuw op te richten achterbouw. Deze achterbouw wordt opgericht met een diepte van 6,47m en een breedte van 6,12m.

Deze achterbouw wordt opgericht met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig loopt met de zijdelingse perceelgrenzen. De kroonlijst ligt aan de linker zijde op 3m en aan de rechterzijde op 4,05m. De nok van het gebouw ligt op 6,28m hoogte.

Op de verdieping is eveneens een tweeslaapkamerappartement te vinden, de bouwdiepte bedraagt 15,48m. Onder het dak is dan nog een éénslaapkamerappartement te vinden. Alle entiteiten hebben een private buitenruimte³ De verbouwingswerken omvatten verder interne werken en werken aan de gevels. De voorgevel wordt uitgevoerd in dezelfde stijl en kleuren als het rechter aanpalende pand. Hierbij worden in het voorste dakvlak twee dakuitbouwen opgericht.

De bijgebouwen achteraan worden gesloopt. Er worden twee nieuwe bijgebouwen opgericht. Op 3,43m van de achtergevel van de nieuwe achterbouw wordt een garagebox met twee staanplaatsen opgericht. De breedte van het gebouw is 6,12m en de diepte is 6,60m. Op de achterste perceelgrens en tegen de orangerie wordt een groter bijgebouw opgericht over de volledige breedte (ongeveer 40m) en een diepte van 6,40m. In dit bijgebouw worden 5 garages voorzien evenwijdig met de zijdelingse perceelgrenzen, een fietsenstalling met ruimte voor 8 fietsen en 4 garages dwars op de zijdelingse perceelgrenzen. Buiten het gebouw wordt nog één niet-overdekte staanplaats voorzien. De bijgebouwen zijn toegankelijk via de onderdoorgang van het rechter aanpalende gebouw. De breedte van deze doorgang varieert tussen 3m (doorgang) en 3,40m (manoeuvrerruimte achteraan). De garageconstructies zijn afgewerkt met hellende daken met een kroonlijsthoogte van 2,60m en een nokhoogte van 3,50m. De werken worden uitgevoerd in geel-bruine bepleistering voor de voorgevel (idem als aanpalende eigendom), rode gevelsteen voor de achtergevel, zwarte dakpannen voor het dak en wit buitenschrijnwerk (idem als aanpalende eigendom). De bijgebouwen worden uitgevoerd in rode gevelsteen, ongedefinieerd buitenschrijnwerk en sandwichpanelen als dakbedekking.

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

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zijnde de gewestplanzonering 'woongebied'. De aangevraagde werken en functies zijn in overeenstemming met de voorschriften van het woongebied.

De aanvraag voldoet ook aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten het openbaar domein. Er worden 12 autoparkeerplaatsen voorzien en 8 fietsstalplaatsen, het minimum te realiseren parkeeraanbod volgens de verordening bedraagt 4 autoparkeerplaatsen en 6 fietsstalplaatsen.

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 10.000 liter en een infiltratievoorziening van 13.456 liter met een oppervlakte van 23,42m², zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

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 bezorgd.

Natuurtoets

Niet van toepassing, er is geen significante natuureenheid in de nabije omgeving. Het project veroorzaakt dan ook geen blijvende of vermijdbare schade aan de natuur.

MER-screening

Gezien de meergezinswoning wordt opgericht binnen een woonzone en aansluit bij de voorbouwlijnen van de omgevende woningen is geen negatief effect te verwachten m.b.t. het volume.

Zoals onder 'watertoets' vermeld is geen negatief effect te verwachten voor het aspect water. Het water wordt volledig gescheiden afgevoerd. Het project voldoet eveneens aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Het te verbouwen pand zal 3 woonentiteiten hebben, evenals een parkeervoorziening voor 12 voertuigen, waardoor op gebied van luchtkwaliteit en geluidshinder geen aanzienlijke effecten zullen veroorzaakt worden op de omgeving.

Gezien bij de meergezinswoning een garage wordt voorzien met 12 parkeerplaatsen is op gebied van mobiliteit geen aanzienlijk effect te verwachten. Er zal een lichte toename zijn in het aantal vervoersbewegingen. Het station bevindt zich in de nabijheid waardoor de bewoners zeker zullen aangespoord worden om het openbaar vervoer te gebruiken.

Enkel tijdens de uitvoering van de werken zijn toename van geluidshinder en transport te verwachten.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Het aangevraagde is volledig in overeenstemming met de geldende gewestplanzonering; het betreft hier het verbouwen van een handelspand tot meergezinswoning, hetgeen inpasbaar is in het woongebied;

Tijdens het onderzoek van de scheidingsmuren werden geen bezwaarschriften ingediend of opmerkingen meegedeeld;

Het verbouwen van een handelspand tot meergezinswoning met drie woonentiteiten integreert zich in de omgeving qua vormgeving, volume, materiaalgebruik en esthetiek;

De vormgeving van het pand aansluit bij het rechter aanpalende handelspand, er ontstaat een visueel geheel in het straatbeeld;

De ontworpen woonentiteiten zijn voldoende ruim opgevat, daarbij heeft iedere woning toegang tot een privatieve buitenruimte, zijnde een terras of tuinzone;

Voor de woonentiteiten is er voldoende lichtinval voorzien;

Het ontwerp voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten het openbaar domein, er is een surplus van 8 autoparkeerplaatsen en 2 fietsstalplaatsen ten opzichte van de minimum norm;

Er wordt in het ontwerp gekozen om meerdere garages te voorzien in het achterliggende binnengebied; dit binnengebied is eerder smal en relatief breed, hierdoor is de manoeuvreerruimte voor autoverkeer beperkt;

Door de beperkte manoeuvreerruimte dringt zich een groot aantal manoeuvreerbewegingen op om de parkeergarages 8 tot en met 11 te bereiken en te verlaten; de gesloten volumes grenzen aan een bestaand gebouw achteraan, de manoeuvreerruimte wordt vooral voorzien aan de kant van de private tuinen van de burelen wat voor mogelijke geluidshinder kan zorgen;

Er is een gedeeltelijk ongunstig advies van Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost, hieruit blijkt dat het tweede gedeelte van de parkeergarages (8 tot en met 11) onbereikbaar is voor de brandweer; louter verwijzen naar een andersluidend advies doet geen afbreuk van de vaststelling dat de bevoegde brandweerzone in eerste aanleg gedeeltelijk ongunstig geadviseerd heeft;

Naast de aspecten met betrekking tot de verkeersveiligheid en bereikbaarheid zijn er ook nog ruimtelijk motieven om een deel van de parkeergarages te weren, de percelen zijn immers grotendeels verhard of bebouwd, de nieuw te plaatsen garages over de volledige binnentuin getuigen van een ondoordacht ruimtegebruik;

Bovendien is het project gesitueerd nabij een knooppunt van openbaar vervoer, waarbij er een station, bushaltes en fietsenstalling op wandelafstand te vinden zijn, de autoparkeerplaatsen zijn slechts te bereiken via een inrit die de rijbaan kruist en een breed voetpad kruist, het stimuleren van extra autobewegingen is hier ongewenst vanuit standpunt van verkeersveiligheid en mobiliteitsimpact

De doorgang tot de binnentuin is onvoldoende breed (3m) om twee voertuigen te laten kruisen, er dienen voorwaarden opgelegd te worden zodat de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt;

In het beroepschrift wordt aangehaald dat de parkeerplaatsen een meerwaarde voor het project zijn, beroepsindiener laat echter na om verder te motiveren, de waarde van de bijkomende parkeerplaatsen voor het project is onbestaande gezien er door het weglaten van parkeerplaatsen 8 tot en met 11 en de open parkeerplaats nog steeds voldoende parkeervoorzieningen voor het project op zich zijn, bovendien heeft de op te richten garage op die plaats geen specifieke visuele of cultuurhistorische waarde, het blijft onduidelijk welke meerwaarde bedoeld wordt;

Er zijn dus voldoende motieven om de moeilijk bereikbare en visueel hinderlijke parkeergarages 8 tot en met 11 uit te sluiten van vergunning en hier een deel open en onverharde ruimte te vrijwaren;

De vrijgekomen geveldelen van de achterliggende orangerie dienen esthetisch afgewerkt te worden;

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

De aanvraag kan gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig geadviseerd worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Ongunstig:

Parkeergarages 8 tot en met 11 dienen geweerd uit de vergunning, evenals de open parkeerplaats.

Voorwaardelijk gunstig advies:

De verbouwing van het handelspand naar een meergezinswoning en de bouw van de garageboxen 1 tot en met 7, inclusief de fietsenstalling.

Voorwaarden:

De verharding achteraan het perceel dient zich te beperken tot het strikt noodzakelijke voor de garageboxen en de fietsenstalling. De gedeeltes waar garages 8-11 en de open staanplaats voorzien waren dienen ingezaaid te worden met gras na sloop van de bestaande constructies.

Ter hoogte van de ingang van de doorrit aan huisnummer 4 en aan de uitrit richting Stationsplein dienen verkeerslichten (Groen/rood licht) aangebracht die signaleren of de doorrit vrij is of in gebruik is. Deze dienen aan de linkerzijde van de rijrichting aangebracht. De voorwaarden voorzien in het advies van Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost dienen strikt te worden nageleefd.

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.

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 verleent een gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies.

Voorwaarden:

De verharding achteraan het perceel dient zich te beperken tot het strikt noodzakelijke voor de garageboxen en de fietsenstalling. De gedeeltes waar garages 8-11 en de open staanplaats voorzien waren dienen ingezaaid te worden met gras na sloop van de bestaande constructies.

Ter hoogte van de ingang van de doorrit aan huisnummer 4 en aan de uitrit richting Stationsplein dienen verkeerslichten (Groen/rood licht) aangebracht die signaleren of de doorrit vrij is of in gebruik is. Deze dienen aan de linkerzijde van de rijrichting aangebracht. De voorwaarden voorzien in het advies van Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost dienen strikt te worden nageleefd.

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.

VERGUNNING

29. OMV_2018151636/referentie 2018/325 - verbouwen woning tot een meergezinswoning (3)- Watermolenstraat 27

[Dossierstukken: klik hier](#)

O/2018/325 - OMV_2018151636

Aanvraag van 12-12-2018 en betreft verbouwen woning tot een meergezinswoning (3)

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 09-01-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure.

De bouwplaats is Watermolenstraat 27, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 4 AFD (MASSEMEN), Sectie A, nr. 0528C.

Er werd een onderzoek van de scheidingsmuren gehouden. Tijdens het onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Het advies van de GOA werd geschreven op **20-02-2018** en is **voorwaardelijk gunstig**

Motivatie

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen van de gewestplanzonering;

Er zijn voorwaardelijk gunstige adviezen van de nutsmaatschappijen, die allen worden bijgetreden;

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost, dat wordt bijgetreden;

Er is een gunstig advies van Intergemeentelijke Onroerenderfgoeddienst Schelde-Durme, dat wordt bijgetreden;

Er is een gunstig advies van Mobiliteit Wetteren, dat wordt bijgetreden;

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Infrastructuur, dit advies wordt bijgetreden;

Er is geen tijdig advies van Wonen Wetteren, het advies wordt gunstig geacht;

Er werd één bezwaar bezorgd in het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren, dit bezwaarschrift is ongegrond, met uitzondering van de opmerking over de afwerking van de gevels van de achterste stalling, hiervoor kunnen voorwaarden opgelegd worden om de afwerking te integreren in de omgeving;

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten het openbaar domein;

De verbouwing van een ééngezinwoning tot meergezinwoning integreert zich in de omgeving qua vormgeving, volume en esthetiek: er wordt een uitbreiding van het volume en de bouwdieptes voorzien met respect voor de omgeving, het geheel doet geen afbreuk aan de naastliggende panden en de cultuurhistorische erfgoedwaarde blijft zo goed mogelijk gerespecteerd door het voorzien van eenzelfde detaillering en ritmiek in de voorgevel;

De toename in hoogte betreft louter een verhoging van de nok, de dakhelling en kroonlijsthoogte blijft ongewijzigd;

De gebruikte materialen zijn neutraal, witgeschilderde en wit gepleisterde gevels komen in de omgeving reeds voor;

Ten opzichte van een vorig dossier (OMV_2019060556) werden de plannen en gebruikte materialen aangepast naar de opmerkingen en weigeringsmotieven, de fietsstalplaatsen zijn in voorliggende aanvraag volledig toegankelijk;

De appartementen hebben allen toegang tot een privaatieve buitenruimte, zijnde ofwel een tuin of terras, het terras van de linker duplex dient echter aangepast om onrechtmatige schuine zichten te vermijden;

De entiteiten zijn voldoende kwalitatief en ruim ontworpen, voor ieder appartement is er voldoende natuurlijk lichtinval;

Op vlak van mobiliteit en verkeersveiligheid zijn er geen problemen te verwachten, er zal een niet-significante toename van het aantal verkeersbewegingen zijn ten gevolge van de toename in het aantal bewoners;

De woondichtheid neemt toe tot ongeveer 30 woningen per hectare, dit is hoger dan de bestaande omgeving en bestaande toestand maar is ruimtelijk verantwoord gezien de verhoging niet gepaard gaat met een significante toename in bebouwd volume ten opzichte van de bestaande toestand;

Het ontwerp voorziet in een toename in het ruimtelijk rendement: het ontwerp respecteert de omgeving door geen bovenmaatse druk te voorzien naar de aanpalenden, bovendien is het project gelegen binnen de kern van Massemen, waar deze ruimtelijke rendementsverhoging kernversterkend kan werken, er wordt geen schade toegebracht aan de bestaande erfgoedwaarden van de kern van Massemen of de Watermolenstraat;

Het ontwerp is kwalitatief en het perceel en de omgeving is draagkrachtig genoeg;

De materialisering van de achterste stalling dient aangepast zodat het geheel inpasbaar is in de landelijke omgeving;

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit de goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren;

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld 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 voorliggend voorstel onder voorwaarden.

De gemeente Wetteren ontving op 12-12-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door La Campagne, met als contactadres .

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 09-01-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Watermolenstraat 27, 9230 Massemen (Wetteren), kadastraal bekend: WETTEREN 4 AFD (MASSEMEN), Sectie A, nr. 0528C.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen ééngezinswoning naar meergezinswoning (3).

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 20-02-2019. 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
Gemeentelijke	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg	13/7/2017 - Deputatie
Gewestelijke	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband	9/06/2017 - Vlaamse Regering

Rooilijn(en)

Niet van toepassing.

MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II, maar wel op bijlage III (stadsontwikkelingsproject) van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient een 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

De externe adviezen werden opgevraagd op 09/01/2019, volgende instanties werd om advies gevraagd:

Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost. Het advies werd ontvangen op 23/01/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Proximus. Het advies werd ontvangen op 04/02/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Telenet. Het advies werd ontvangen op 16/01/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Farys. Het advies werd ontvangen op 22/01/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Fluvius. Het advies werd ontvangen op 11/01/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Intergemeentelijke Onroerendergoeddienst Schelde-Durme. Het advies werd ontvangen op 17/01/2019 en is gunstig.

Infrastructuur Wetteren. Het advies werd ontvangen op 12/02/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Mobiliteit Wetteren. Het advies werd ontvangen op 08/02/2019 en is gunstig.

Wonen Wetteren. Er werd geen tijdig advies ontvangen.

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

O/2018/112 - OMV_2018060556 - Verbouwen woning tot meergezinswoning met 4 entiteiten - vergunningsaanvraag geweigerd door college van burgemeester en schepenen op 27/07/2018.

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in het centrum van Massemen. De omgeving wordt gekenmerkt door rijwoningen. De aanvraag handelt over het verbouwen van een bestaande eengezinswoning tot een meergezinswoning met 3 appartementen en de afbraak van enkele stallingen achterop het perceel. Er worden 6 autostaanplaatsen, een vuilberging en fietsenstalling (6 fietsen) voorzien op het terrein voor de appartementen. De stallingen aan de achterzijde van de woning worden afgebroken, met uitzondering van de achterste vrijstaande stalling. Het hoofdgebouw wordt verbouwd: op het gelijkvloers wordt een appartement ingericht en een onderdoorrit naar de autostaanplaatsen. De doorrit heeft een breedte van 3,69m tot 4,83m. De bouwdiepte aan de linker zijperceelgrens bedraagt 14,23m; de bouwdiepte aan de rechter perceelgrens bedraagt 11,90m. De entiteit op het gelijkvloers heeft een tuin ter beschikking.

Op de verdieping en onder het dak worden nog twee appartementen opgericht (duplex). De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 12m op de verdieping. Op het dak van het gelijkvloers komt aan de linkerzijde een terras van 10m², aan de rechterzijde wordt een prefab terras geplaatst. Onder het dak, dat wordt opgehoogd op de nok van 8,25m hoog tot 10,60m hoog en aangepast (met dakuitbouwen aan het achterste dakvlak) worden nog enkele slaap- en badkamerruimtes voor de duplexen ingericht.

De voorgevel komt 14cm over de rooilijn door het bekleden met isolatie en siliconenpleister.

De indeling van de voorgevel blijft grotendeels behouden, er wordt één extra raam geplaatst op de verdieping en het middelste raam op het gelijkvloers wordt kleiner gemaakt.

Er wordt een hekwerk in de doorrit geplaatst. In het binnengebied van het terrein wordt een fietsenstalling van 4,65m breed en 2,06m lang geplaatst tegen de linker perceelgrens. Deze fietsenstalling wordt afgewerkt met een plat dak van 3m hoog. Op een afstand van 1,80m achter deze fietsenberging wordt nog een vuilberging geplaatst, eveneens op de linker perceelgrens, met een lengte van 15,22m en een breedte van 2,20m. De berging

wordt afgewerkt met een plat dak van 3m hoog. De bestaande stalling achteraan het perceel wordt gerenoveerd: de dakbedekking wordt vernieuwd, de gevels worden bekleed met pleisterwerk en er worden nieuwe gevelopeningen geplaatst.

Het hoofdgebouw wordt afgewerkt met witte siliconenpleister op isolatie, antraciet aluminium buitenschrijnwerk, zinken regenafvoerwerk en arduinen plinten. De garages en fietsenstalling achteraan het perceel worden opgebouwd met betonblokken en eveneens afgewerkt met witte siliconenpleister.

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

De aanvraag is in overeenstemming met het geldende plan. Het project is gelegen in woongebied. De aanvraag handelt over het verbouwen van een woning tot meergezinswoning, de woonfunctie primeert.

Het ontwerp voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg. Er zijn 6 niet-overdekte parkeerplaatsen voor de bewoners van de meergezinswoning en 6 overdekte fietsstalplaatsen. Het minimum aantal te voorzien bedraagt 4 autoparkeerplaatsen en 6 fietsstalplaatsen.

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 10.000 liter en een infiltratievoorziening van 10.000 liter met een oppervlakte van 16m², 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:

- Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost. Het advies werd ontvangen op 23/01/201ç en is voorwaardelijk gunstig:
 - Van toepassing zijnde regelgeving inzake brandvoorkoming*
 - o *Bijlagen 1, 2/1, 5/1 en 7 aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (B.S. van 26 april 1995) en latere wijzigingen (zie ook <http://besafe.be>).*
 - o *Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012 (B.S. van 13 juli 2012) en latere wijzigingen (zie ook <http://www.wonenvlaanderen.be>).*
 - Vastgestelde gebreken en opmerkingen aangaande de regelgeving (niet limitatief)*
 - o *Bijlage 2/1 aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (B.S. van 26 april 1995) en latere wijzigingen (zie ook <http://besafe.be>).*
 - §1.3: De horizontale afstand, vrij van elk brandbaar element en gelegen tussen een laag gebouw en een tegenoverstaand gebouw, moet ten minste 6 m bedragen,

tenzij één van de twee tegenoverstaande wanden EI60 is of REI60 wanneer die dragend is.

- §3.1: De doorvoeringen door wanden/vloeren dienen te voldoen aan de bepalingen van deze paragraaf.
 - §4.2.2.6: Niet in orde: De verluchtingsopening is niet voorzien van een koker tot in het dak. Indien het trappenhuis door de aanwezigheid van een duplex bovenaan het gebouw niet alle bouwlagen bedient, wordt de verluchtingsopening met het trappenhuis verbonden aan de hand van een koker waarvan de doorsnede minstens gelijk is aan de oppervlakte vereist voor de verluchtingsopening, i.c. 0,5 m².
 - §5.1.4.2: De wanden van het lokaal voor de opslag van het huisvuil zijn minstens EI60.
- o *Bijlage 5/1 aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basishnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (B.S. van 26 april 1995) en latere wijzigingen (zie ook <http://besafe.be>).*
- §8.1 en 8.3: De daken en terrassen dienen te voldoen aan deze paragrafen.

Geadviseerde bijkomende brandvoorzorgsmaatregelen

- o *Alle nodige maatregelen dienen genomen, door de omstandigheden aangewezen, om brand en ontploffing te voorkomen.*
- o *In verband met de verwarmingsinstallaties moeten alle nodige veiligheidsmaatregelen worden genomen om oververhitting, ontploffing en brand te voorkomen. Zo moeten o.a. de verwarmingstoestellen zodanig opgevat en opgesteld zijn dat ze voldoende veiligheidswaarborgen bieden.*
- o *Er dienen draagbare snelblussers conform de in België geregistreerde Europese normen NBN EN3-1,2,3,4,5,6 en 7 aangebracht:*
 - in de gemeenschappelijke traphal der appartementen: 1 bluseenheid per 2 appartementen;
 - in de stal: 1 bluseenheid per 150 m²
 - in of in de onmiddellijke omgeving van elk technisch lokaal: 1 bluseenheid, aangepast aan het risico (bv. toestellen met een vulling van 6kg poeder ABC of 6l water+additief in de ganse inrichting, toestellen met een vulling van 5kg CO₂ in de onmiddellijke omgeving van belangrijke elektriciteitsborden)
- o *Het brandbestrijdingsmaterieel moet in goede staat van onderhoud verkeren, beschermd zijn tegen vorst, doelmatig gesignaleerd, gemakkelijk bereikbaar en oordeelkundig verdeeld. Het moet onmiddellijk in werking kunnen gebracht worden.*
- o *Op elke gastoevoerleiding dient, aan de straat en buiten het gebouw, een goed gesignaleerde gasafsluiter aangebracht.*

Besluit

De brandweer meent deze aanvraag POSITIEF te mogen adviseren mits de bovenvermelde gebreken worden verholpen en er rekening wordt gehouden met de geadviseerde brandvoorzorgsmaatregelen.”

Dit advies wordt bijgetreden.

- Proximus. Het advies werd ontvangen op 04/02/2019 en is voorwaardelijk gunstig:”
Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht en vragen u om volgende voorwaarden op te nemen in uw vergunning. Dit garandeert dat onze

telecominfrastructuur, met minimale hinder op uw openbaar domein, tijdig en correct wordt aangelegd of vernieuwd.

Voor het geplande project is voldoende telecominfrastructuur van Proximus aanwezig om de percelen aan te sluiten. Met uitzondering van een punctuele opening, dienen geen bijkomende werken worden uitgevoerd. Om kosten te vermijden dient de verkavelaar een wachtbuis te plaatsen vanaf de woning tot aan de rooilijn.

Voor de effectieve aansluiting en/of slopen van het bestaand gebouw dient de bouwheer of klant contact op te nemen met Proximus op 0800 22 800.

Na de werken, kunnen de bewoners snel en eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie- internet- en televisiediensten."

Dit advies wordt bijgetreden.

- Intergemeentelijke Onroerendergoeddienst Schelde-Durme. Het advies werd ontvangen op 17/01/2019 en is gunstig:"

De vergunningsaanvraag wordt gunstig geadviseerd. Er werd verder gewerkt op het advies van de IOED dat tijdens het vooroverleg werd meegegeven. Er wordt gestreefd naar het behoud van de ritmiek van de voorgevel, alsook naar een goede proportionele relatie met de naburige panden."

Dit advies wordt bijgetreden.

- Fluvius. Het advies werd ontvangen op 11/01/2019 en is voorwaardelijk gunstig:" Wij hebben de plannen van uw project goed ontvangen en bestudeerd. Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Op basis van het standaardvermogen van 9,2 kVA per wooneenheid en 22,2 kVA voor de algemene delen en eventuele commerciële panden is uw project aansluitbaar op het bestaande elektriciteitsnet.

Op basis van het standaardvermogen van 6 m³/h per wooneenheid is uw project aansluitbaar op het bestaande gasnet. Raadpleeg zeker de minimale technische vereisten voor het gasmeterlokaal op [www.eandis.be/aansluiten_op_aardgas_van appartementen met een apart gasmeterlokaal](http://www.eandis.be/aansluiten_op_aardgas_van_appartementen_met_een_apart_gasmeterlokaal) of [www.eandis.be/aansluiten_op_aardgas_van appartementen met maximum 9 standaard gasmeters](http://www.eandis.be/aansluiten_op_aardgas_van_appartementen_met_maximum_9_stand_aardgas_meters).

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de **timing** van uw project rekening met het feit dat wij - na ontvangst van alle gegevens - 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er nog een termijn van minimaal 30 werkdagen tussen de ontvangst van uw akkoord op onze offerte en de effectieve uitvoering van de werken - onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder **voorbehoud van latere wijzigingen** .

Mocht later bijvoorbeeld blijken dat de definitieve vermogens toch buiten de standaardnormen vallen, dan kan ons advies nog wijzigen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te **contacteren**. Vermeld daarbij altijd duidelijk **het referentienummer van uw project: 46056899** . Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder."

Dit advies wordt bijgetreden.

- Farys. Het advies werd ontvangen op 22/01/2019 en is voorwaardelijk gunstig:"

Distributieleiding:

De meergezinswoning kan op een normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het lokale drinkwaterleidingnet.

De bestaande aftakking dient veiligheidshalve volledig uitgebroken te worden. Gelieve 8 weken voor aanvang van de sloopwerken contact op te nemen met de medewerkers van onze klantendienst. U kan hen bereiken via www.farys.be/contact of via het nummer 078 35 35 99.

De tellerkast of lokaal dienstig voor het plaatsen van de nieuwe watermeters dient vorstvrij te zijn.

Tevens zal de bouwheer er voor instaan dat alle toestellen en/of merktekens, die verband houden met drinkwater, zichtbaar-, bereikbaar en/of in stand gehouden worden.

Alle kosten om deze toestellen terug in orde te stellen, ontstaan door foutieve uitvoering of nalatigheid van de aanvrager, zullen ten laste gelegd worden van de bouwheer.

Bijkomende kosten die voortvloeien uit deze aanvraag voor eventuele aanpassingen aan het bestaande net, zijn ten laste van de aanvrager.

Vanuit dit opzicht kunnen wij een gunstig advies aan deze aanvraag verlenen."

Dit advies wordt bijgetreden.

- Telenet. Het advies werd ontvangen op 16/01/2019 en is voorwaardelijk gunstig:"
Er zijn aanpassingen aan het kabelnet nodig om de loten te voorzien van informatie- en communicatiesignalen. Deze kosten zijn ten laste van de aanvrager.
Bij afbraak van gebouwen waarop Telenet kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen."

Dit advies wordt bijgetreden.

- Infrastructuur Wetteren. Het advies werd ontvangen op 12/02/2019 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 of geoptimaliseerd buitengebied. Door hergebruik van de bestaande aansluiting voldoet deze aan de gestelde voorwaarden. De kostprijs voor aansluiting is ten laste van de bouwheer en is éénmalige aansluitbelasting van 1.000 EUR (excl. BTW) per woonentiteit.
Er dient verplicht gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting.
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 het verhogen van het aantal entiteiten van 1 naar 3.

Bijgevolg is een aansluitbelasting van 2.000 EUR verschuldigd.

- 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.

Voor de aansluiting regenwater dient verplicht gebruik gemaakt van de bestaande wachtaansluiting. Dit zal uitgevoerd worden door de rioolbeheerder.

Alle leidingen die op openbaar domein worden aangelegd dienen verplicht ingebracht en bijgehouden worden in het kabel en leidingenportaal van de vlaamse overheid, zodat bij latere werken in de straat de beheerder van de leiding, in dit geval de aanvrager, de liggingsplannen kan bezorgen aan diegene die werken uitvoert.

Om deze reden kunnen er geen private leidingen op openbaar domein gelegd en dienen de **regenwaterpunten op de voorgevel zo snel mogelijk op eigen terrein** gebracht.

- 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 door de rioolbeheerder na ontvangst van een positief keuringsattest.

- o Openbaar domein

- Inname openbaar domein:

Bij de bouwwerken kan het nodig zijn om een deel van de openbare weg in te nemen voor het plaatsen van bv kraan ,bouwmaterialen , etc...

Voor dergelijke innames is een vergunning nodig die kan bekomen worden op de dienst Vergunningen en Economie.

De voorwaarden voor de tijdelijke ingebruikname zijn beschikbaar aan het onthaal van de gemeente of via de website op

http://www.wetteren.be/file_uploads/286.pdf?_vs=0_N

- 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.

- Mobiliteit Wetteren. Het advies werd ontvangen op 08/02/2019 en is gunstig:" Het project voldoet aan de bepalingen uit de "gemeentelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg" zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 18 mei 2017."

Dit advies wordt bijgetreden.

- Wonen Wetteren. Er werd geen tijdig advies ontvangen, het advies wordt gunstig geacht. Bovendien wordt vastgesteld dat alle woningen toegang hebben tot private buitenruimte en dat er voldoende natuurlijke lichtinval is voor de entiteiten. De woonkwaliteit van de ontworpen woningen is voldoende.

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 werd één bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaarschrift werd ondertekend door enkele buurtbewoners. De niet-aanpalende buurtbewoners zijn echter geen rechtmatige betrokkenen in het dossier, gezien het onderzoek van de scheidingsmuren louter handelt over deze scheidingsmuren. Ter volledigheid worden de argumenten hieronder wel weergegeven.

Inhoud bezwaarschrift:

Het bezwaarschrift handelt over de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving door de toename van het volume, de bouwdieptes en de nokhoogte. Hierbij komt de nok hoger dan de zijdelingse burens. Dit zorgt volgens bezwaarindieners voor een onsamenvattend geheel met de omgeving. Nog volgens bezwaarindieners is de aanvraag in strijd met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, en daalt de erfgoedwaarde van de omgeving door het aangevraagde. De draagkracht van de omgeving wordt volgens bezwaarindieners overschreden.

Volgens bezwaarindieners wordt de wetgeving op lichten en zichten niet nageleefd door het voorzien van een terras op de eerste verdieping, die zijdelings uitkijkt op de eigendom. In een derde argument haalt bezwaarindieners aan dat er onvoldoende gegevens met de scheidingsmuur worden verschaft, onder andere met betrekking tot de materialisering. Er

wordt aangehaald dat eco-panelen geen geschikt materiaal is, en dat er beter voor een houten materiaal gekozen wordt.

Bespreking bezwaarschrift:

Het eerste aspect handelt over de toename in volume, bouwdiepte en hoogtes. De uitbreiding van de bestaande woning is aanvaardbaar in zijn omgeving; in een straal van 200m is er nog een meergezinswoning te vinden (huisnummer 36-38), eveneens zijn er in dezelfde straat meerdere woningen met twee volwaardige bouwlagen en zadeldak onder 45° (huisnummers 1-3-5-6 en 23, 35, 42 en verder).

Met betrekking tot de bouwdiepte kan er enkel gesteld worden dat de bouwdiepte ten opzichte van de bestaande toestand afneemt. Een groot aantal van de stallingen wordt gesloopt, enkel wordt het hoofdvolume uitgebreid. Dat er een onsamenhangend geheel wordt gevormd is incorrect. In bestaande toestand verspringen de kroonlijsten en nokhoogtes van de woningen. Hierbij is nummer 25 de lagere woning in een rij van woningen met twee bouwlagen en zadeldak. Dit straatzicht zal niet worden gewijzigd, enkel zal de nok van de meergezinswoning hoger zijn.

Met betrekking tot de erfgoedwaarde wordt er gewezen naar de wijzigingen aangebracht in het dossier in vergelijking met een eerdere aanvraag: de gevelritmiek wordt nu grotendeels behouden, de detailleringen in de gevel worden overgenomen. Bovendien is er een gunstig advies van de Intergemeentelijke Onroerende goeddienst.

Over de inbreuk op lichten en zichten dient opgemerkt dat er een scherm met mat glas geplaatst wordt op de scheiding, over een diepte van het volledig terras en met een hoogte van 2m. Er resteert echter een niet-conform schuin zicht, waarbij de afstand minstens 0,60m dient te bedragen. In die zin dient het terras aan de achtergevel afgewerkt te worden met ofwel een ondoorzichtig scherm, of met een muurtje uit metselwerk. Deze dient 2m hoog te zijn en 0,60m lang; gemeten vanaf de perceelgrens.

Als laatste aspect wordt het materiaalgebruik van de scheidingsmuren en de bergingen/stallingen aangehaald. Het is correct dat een linker gevelaanzicht ontbreekt. In de beschrijvende nota wordt gesteld dat alle constructies afgewerkt worden met witte siliconenpleister. De eco-panelen worden gebruikt voor de achterste stal, tegen de linker zijgevel en achtergevel. Deze zijn weinig esthetisch en niet inpasbaar in de omgeving; ze zijn eerder geschikt als industrieel bouw materiaal. De afwerking van de achtergevel en linker zijgevel van de stalling dient gewijzigd tot verticaal houten latwerk.

Conclusie

Het bezwaarschrift wordt niet bijgetreden en is ongegrond, met uitzondering van de opmerking over het materiaalgebruik van de achterste stalling.

Natuurtoets

Er is geen significante natuureenheid in de nabije omgeving. Het project veroorzaakt dan ook geen blijvende of vermijdbare schade aan de natuur.

MER-screening

Het betreft hier een reeds bestaande woning die verbouwd wordt tot meergezinswoning. Hiervoor wordt een uitbreiding in volume van het hoofdgebouw voorzien. Een gedeelte van de achterliggende volumes wordt gesloopt.

Zoals onder 'watertoets' vermeld is geen negatief effect te verwachten voor het aspect water. De aanvraag voldoet bovendien aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Het bouwproject betreft een verbouwing tot een meergezinswoning met 3 woonentiteiten, waardoor op gebied van luchtkwaliteit en geluidshinder geen aanzienlijke effecten zullen veroorzaakt worden op de omgeving.

Gezien bij de meergezinswoning achterliggende parkeerplaatsen en garageboxen worden voorzien met 6 autoparkeerplaatsen en 6 fietsstalplaatsen is op gebied van mobiliteit geen aanzienlijk effect te verwachten. Er zal een beperkte toename zijn van het aantal verkeersbewegingen.

Enkel tijdens de werkzaamheden is een toename van geluids- en transporthinder te verwachten.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen van de gewestplanzonering;

Er zijn voorwaardelijk gunstige adviezen van de nutsmaatschappijen, die allen worden bijgetreden;

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost, dat wordt bijgetreden;

Er is een gunstig advies van Intergemeentelijke Onroerende goederdienst Schelde-Durme, dat wordt bijgetreden;

Er is een gunstig advies van Mobiliteit Wetteren, dat wordt bijgetreden;

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Infrastructuur, dit advies wordt bijgetreden;

Er is geen tijdig advies van Wonen Wetteren, het advies wordt gunstig geacht;

Er werd één bezwaar bezorgd in het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren, dit bezwaarschrift is ongegrond, met uitzondering van de opmerking over de afwerking van de gevels van de achterste stalling, hiervoor kunnen voorwaarden opgelegd worden om de afwerking te integreren in de omgeving;

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten het openbaar domein;

De verbouwing van een ééngezinswoning tot meergezinswoning integreert zich in de omgeving qua vormgeving, volume en esthetiek: er wordt een uitbreiding van het volume en de bouwdieptes voorzien met respect voor de omgeving, het geheel doet geen afbreuk aan de naastliggende panden en de cultuurhistorische erfgoedwaarde blijft zo goed mogelijk gerespecteerd door het voorzien van eenzelfde detaillering en ritmiek in de voorgevel;

De toename in hoogte betreft louter een verhoging van de nok, de dakhelling en kroonlijsthoogte blijft ongewijzigd;

De gebruikte materialen zijn neutraal, witgeschilderde en wit gepleisterde gevels komen in de omgeving reeds voor;

Ten opzichte van een vorig dossier (OMV_2019060556) werden de plannen en gebruikte materialen aangepast naar de opmerkingen en weigeringsmotieven, de fietsstalplaatsen zijn in voorliggende aanvraag volledig toegankelijk;

De appartementen hebben allen toegang tot een privatieve buitenruimte, zijnde ofwel een tuin of terras, het terras van de linker duplex dient echter aangepast om onrechtmatige schuine zichten te vermijden;

De entiteiten zijn voldoende kwalitatief en ruim ontworpen, voor ieder appartement is er voldoende natuurlijk lichtinval;

Op vlak van mobiliteit en verkeersveiligheid zijn er geen problemen te verwachten, er zal een niet-significante toename van het aantal verkeersbewegingen zijn ten gevolge van de toename in het aantal bewoners;

De woondichtheid neemt toe tot ongeveer 30 woningen per hectare, dit is hoger dan de bestaande omgeving en bestaande toestand maar is ruimtelijk verantwoord gezien de verhoging niet gepaard gaat met een significante toename in bebouwd volume ten opzichte van de bestaande toestand;

Het ontwerp voorziet in een toename in het ruimtelijk rendement: het ontwerp respecteert de omgeving door geen bovenmaatse druk te voorzien naar de aanpalenden, bovendien is het project gelegen binnen de kern van Massemen, waar deze ruimtelijke rendementsverhoging kernversterkend kan werken, er wordt geen schade toegebracht aan de bestaande erfgoedwaarden van de kern van Massemen of de Watermolenstraat;

Het ontwerp is kwalitatief en het perceel en de omgeving is draagkrachtig genoeg;

De materialisering van de achterste stalling dient aangepast zodat het geheel inpasbaar is in de landelijke omgeving;

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit de goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren;

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Te vergunnen onder voorwaarden

Voorwaarden

Het terras van het linker duplexappartement dient aangepast door de plaatsing van een ondoorzichtig scherm of een gemetselde muur van 0,60m lang en 2m hoog, zodat onrechtmatige schuine zichten onmogelijk zijn.

De afwerking van de linker zijgevel en achtergevel van de achterste stalling dient te gebeuren in houten latwerk. Er kan geen gebruik gemaakt worden van eco-panelen.

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

De voorwaarden voorzien in het advies van Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost dienen strikt te worden nageleefd.

De voorwaarden voorzien in de adviezen van de nutsmaatschappijen 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) 1 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:

Het terras van het linker duplexappartement dient aangepast door de plaatsing van een ondoorzichtig scherm of een gemetselde muur van 0,60m lang en 2m hoog, zodat onrechtmatige schuine zichten onmogelijk zijn.

De afwerking van de linker zijgevel en achtergevel van de achterste stalling dient te gebeuren in houten latwerk. Er kan geen gebruik gemaakt worden van eco-panelen.

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

De voorwaarden voorzien in het advies van Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost dienen strikt te worden nageleefd.

De voorwaarden voorzien in de adviezen van de nutsmaatschappijen 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.

30. OMV_2018116945/referentie 2018/330 - verbouwen winkel - Van Cromphoutstraat 14

[Dossierstukken: klik hier](#)

O/2018/330 - OMV_2018116945

Aanvraag van 18-12-2018 en betreft verbouwen winkel

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 11-01-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure.

De bouwplaats is Van Cromphoutstraat 14, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 2 AFD (MASSEMEN), Sectie E, nr. 0283D.

Het advies van de GOA werd geschreven op **20-02-2018** en is **voorwaardelijk gunstig**

Motivatie

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Marktdreef;

De aanvraag is niet in overeenstemming met het voetpadenplan, het project is gelegen aan een centrumstraat met een voetpad van ongeveer 1m breed, door het voorzien van isolatie en afwerking over de bestaande rooilijn wordt het voetpad nog smaller gemaakt, de aanvraag dient hieraan aangepast;

De voorziene wijziging van de voorgevel en het gelijkvloers is kwalitatief met materialen die in overeenstemming zijn met het beeldkwaliteitsplan;

Er is tevens een gunstig advies van de beeldkwaliteitskamer;

Het ontwerp is functioneel inpasbaar in de omgeving, er zijn immers geen wijzigingen aan de functie van handelspand op het gelijkvloers en woning hierboven;

De kelderverdieping wordt mee betrokken in het project om meer ruimte te voorzien;

Er zijn geen aspecten van hinder ten opzichte van de omgeving;

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

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld 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 voorliggend voorstel onder voorwaarden.

De gemeente Wetteren ontving op 18-12-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Baele Dirk De Poorter Isabelle, met als contactadres.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 11-01-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Van Cromphoutstraat 14, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 2 AFD, Sectie E, nr. 0283D.

Het betreft een aanvraag tot Verbouwen van winkel.

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 20-02-2019. 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.

Het goed is tevens gelegen binnen het gemeentelijk RUP Marktdreef, binnen een zone voor stedelijk wonen (artikel 2.1), goedgekeurd door de Deputatie op 26 april 2007.

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

Het RUP 'Marktdreef' primeert op het of de andere geciteerde aanlegplan(nen), zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van dit RUP.

Andere voorschriften

Verordeningen

Type	Naam	Beslissingsdatum
Gewestelijke	Wegen voor voetgangersverkeer	29/4/1997-Vlaamse Regering

Rooilijn(en)

Niet van toepassing.

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.

Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan de Kwaliteitskamer Wetteren. Het advies werd ontvangen op 04/02/2019 en is 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/1985/16029 – plaatsen gevelplaketten op verdieping – vergunning verleend door cbs op 22/03/1985

B/1989/17576 – verbouwen van handelshuis – vergunning verleend door cbs op 27/10/1989

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in het centrum van Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing bestaande uit één- en meergezinswoningen en handelspanden. De bestaande bebouwing betreft een handelshuis, waarin op het gelijkvloers een winkel is ingericht. De aanvraag betreft het verbouwen van de gelijkvloerse bouwlaag. De bestaande winkelpui wordt weggebroken. De steunkolom aan de linkerzijde wordt verwijderd. Er wordt een nieuwe muur aan de voorgevel opgemetseld in snelbouwsteen. Hier tegen wordt een isolatiepakker en bleke bepleistering voorzien met een totale dikte van 0,12m. Er wordt nieuw buitenschrijnwerk geplaatst in rode kleur. Aan de onderzijde van de gevel wordt een blauwe hardstenen dorpel geplaatst. De verdieping blijft ongewijzigd. Intern wordt de winkelruimte aangepast.

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

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het RUP Marktdreef. Het pand bevindt zich in een 'zone voor stedelijk wonen'. Het aangevraagde is functioneel en esthetisch in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

De aanvraag is in strijd met de verordening op het aanleggen van voetpaden en het voetpadenplan. In bestaande toestand is het voetpad slechts 1m breed. Gelet op de ligging van het project in een centrumstraat dient het voetpad zo breed mogelijk blijven. Door het innemen van een deel van het voetpad (0,12m in functie van isolatie en afwerking) wordt het voetpad nog verder versmald. De aanvraag kan vergund worden indien een gedeelte van de bestaande voorgevel wordt weggekapt en de snelbouwsteen, isolatie en afwerking de bestaande voorgevelgrens niet overschrijdt.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. De toename van de verharde en bebouwde oppervlakte bedraagt minder dan 40m², zodat voldaan wordt aan de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

Beoordeling van de externe adviezen

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

- Kwaliteitskamer Wetteren. Het advies werd ontvangen op 04/02/2019 en is gunstig:” De kwaliteitskamer adviseert het voorliggende ontwerp gunstig: er is een evenwicht in het ontwerp van de winkelpui, de materialisatie is in lijn met de richtlijnen en de gevelopeningen zijn afgelijnd op elkaar. Enkel is het een gemiste kans dat de verdieping niet mee wordt opgenomen in de verbouwingswerken. Gunstig advies.”

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

Niet van toepassing.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Marktdreef;

De aanvraag is niet in overeenstemming met het voetpadenplan, het project is gelegen aan een centrumstraat met een voetpad van ongeveer 1m breed, door het voorzien van isolatie en afwerking over de bestaande rooilijn wordt het voetpad nog smaller gemaakt, de aanvraag dient hieraan aangepast;

De voorziene wijziging van de voorgevel en het gelijkvloers is kwalitatief met materialen die in overeenstemming zijn met het beeldkwaliteitsplan;

Er is tevens een gunstig advies van de beeldkwaliteitskamer;

Het ontwerp is functioneel inpasbaar in de omgeving, er zijn immers geen wijzigingen aan de functie van handelspand op het gelijkvloers en woning hierboven;

De kelderverdieping wordt mee betrokken in het project om meer ruimte te voorzien;

Er zijn geen aspecten van hinder ten opzichte van de omgeving;

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 bestaande grens tussen het openbaar domein en het pand kan niet overschreden worden gelet op de geringe breedte van het voetpad. Hiertoe dient de snelbouwsteen ofwel minder dik uitgevoerd of dient de snelbouwsteen meer inwaarts geplaatst te worden. De bestaande overkraging dient deels weggekapt te worden. In die zin dient het volledige pakket van de voorgevel op het gelijkvloers niet boven en voor het voetpad uit te komen.

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek of een onderzoek van de scheidingsmuren.

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 bestaande grens tussen het openbaar domein en het pand kan niet overschreden worden gelet op de geringe breedte van het voetpad. Hiertoe dient de snelbouwsteen ofwel minder dik uitgevoerd of dient de snelbouwsteen meer inwaarts geplaatst te worden. De bestaande overkraging dient deels weggekapt te worden. In die zin dient het volledige pakket van de voorgevel op het gelijkvloers niet boven en voor het voetpad uit te komen.

32. Advies AMJP + budget 2019 OCMW

Het CBS van 26 november 2018 adviseerde aanpassing 6 van het meerjarenplan en het budget 2019 van het OCMW ongunstig omdat de daarin opgenomen gemeentelijke toelagen voor 2019, 2020 & 2021 respectievelijk € 560.000, € 296.391 en € 553.090 hoger waren dan de toelagen voorzien in het gemeentelijk budget 2019 en het gemeentelijk meerjarenplan. De gemeenteraad van 13 december 2018 heeft daarop het door de raad voor maatschappelijk welzijn van 12 december 2018 vastgestelde ontwerp van aanpassing meerjarenplan en budget 2019 niet goedgekeurd.

Het OCMW heeft daarna een aantal bijkomende besparingsmaatregelen genomen. Anderzijds werd de gemeentelijke toelage 2019 verhoogd met € 360.000 waardoor het budget 2019 en aanpassing 6 van het meerjarenplan van het OCMW aan de vereiste evenwichten voldoet.

In globaliteit heeft het OCMW volgende maatregelen genomen:

1. Een vermindering van de sociale tewerkstelling met 15 FTE (dit betekent enerzijds een daling van de loonkost met € 381.000, maar anderzijds een parallelle daling van de subsidie met € 300.000 op jaarbasis).
2. De opbrengst verblijfsfacturen woonzorgcentrum was initieel wat te laag ingeschat en wordt verhoogd met € 88.000 per jaar.
3. N.a.v. de herziening van de dagprijs in het woonzorgcentrum wordt de tussenkomst van het RISIV verhoogd met € 200.000 per jaar vanaf 2020.
4. In overeenstemming met de historische onderbenutting van het personeelsbudget wordt slechts 95,5 % van het nieuw berekende personeelsbudget in het meerjarenbudget ingeschreven, hetgeen een besparing oplevert van respectievelijk € 610.000, 630.000 en € 650.000 voor de jaren 2019 t/m 2021.
5. Er was een te hoog energiebudget ingecalculeerd, dit wordt met € 50.000 per jaar bespaard.
6. Als besparingsmaatregel wordt 3% op de algemene aankopen, leveranciers en diensten (AR 60 en 61) geschrapt. Dit levert een jaarlijkse besparing op van € 100.000.
7. De netto-kost van sommige sociale steunverlening werd met 2% verlaagd (2% op kosten min 2% op terugvorderingen/subsidies komt neer op € 30.000).
8. De overgedragen reserves van de Fedasil-subsidies worden gebruikt om de tekorten van het lokaal opvanginitiatief te compenseren à rato van € 60.000 per jaar.

De besparingen/verhoging gemeentelijke toelage waren noodzakelijk omwille van:

1. De stijging van de armoede in Wetteren zal een stijging van de aanvragen leefloon veroorzaken. Dit leefloon wordt slechts voor om en nabij de 60% gesubsidieerd.

2. Het lokaal dienstencentrum is volledig operationeel sinds 2017, maar hierbij blijkt dat het exploitatietekort € 200.000 groter is dan voorzien in het oorspronkelijke meerjarenplan dat opgemaakt werd in 2013.
3. De oprichting van het Huis van het Kind in 2018 was niet gebudgetteerd en wordt ook niet gesubsidieerd.
4. Het terugschroeven door de hogere overheid van de bezetting van het Lokaal Opvanginitiatief en de hiermee samenhangende daling van de subsidies.
5. Tenslotte werd in aanpassing 3 (2015) van het gemeentelijk meerjarenplan de gemeentelijke toelage vanaf 2018 met € 280.000 per jaar verlaagd omdat er van uit werd gegaan dat de sociale diensten van het OCMW naar het gemeentehuis zouden verhuizen en het administratief centrum van het OCMW verhuurd of verkocht zou worden zodat de infrastructuur-, energie en onderhoudskosten zouden wegvallen.

Het college keurt dit goed. Het CBS geeft een positief advies.

HET COLLEGE

- Gelet op het gemeentedecreet;
- Gelet op art. 270, §1, 1° van het OCMW-decreet;
- Gelet op het ontwerp van aanpassing 6 van het meerjarenplan 2014/2021 en het ontwerp budget 2019 van het OCMW Wetteren.

BESLUIT:

Art. 1: Het college van burgemeester en schepenen verleent gunstig advies aan het ontwerp van aanpassing 6 van het meerjarenplan 2014/2021 en het ontwerp budget 2019 van het OCMW Wetteren.

ORGANISATIEBEHEER GEMEENTE

33. Omgevingsanalyse: voorstelling

De decretale bepalingen met betrekking tot de opmaak van het MeerJarenPlan 2020-2025 stellen dat elk lokaal bestuur de verplichting heeft om een “omgevingsanalyse” op te maken, als insteek voor en documentatie bij dat nieuw MeerJarenPlan. Dergelijke omgevingsanalyse geeft het lokaal bestuur een beeld van de noden en behoeften van (interne en externe) belanghebbenden en is een instrument om de omgeving in kaart te brengen, zodat men op basis hiervan de nodige beleidskeuzes kan maken voor de burgers, verenigingen, ondernemingen, enz.

Het is zinvol om een omgevingsanalyse als een dynamisch instrument te beschouwen en het in de toekomst op te volgen en in de mate van het mogelijke en nuttige regelmatig aan te passen. Daardoor kan het beleid snel inspelen op de behoeften en gewijzigde omstandigheden en de planning en het meerjarenplan daaraan aanpassen. Zo maakt een omgevingsanalyse deel uit van het cyclische en dynamische karakter van de Beleids- en

BeheersCyclus (BBC). Het is best om haar meteen mee te geven aan de nieuwe bestuursploeg die vanaf 2019 aantreedt.

Bij de voorbereiding van onze omgevingsanalyse hebben we geprobeerd om een goede selectie te maken van al de beschikbare informatie, rekening houdend met de specificiteiten die eigen zijn aan het bestuur. De omgevingsanalyse bevat op die manier de informatie waaruit men de belangrijke uitdagingen voor de volgende jaren kan distilleren.

We hebben ervoor gekozen om onze omgevingsanalyse grosso modo te ordenen volgens de 12 hoofdstukken van de Vlaamse "gemeentemonitor", aangevuld met één extra hoofdstuk "interne" analyse. De cijfergegevens (met in totaal 199 grafieken) van onze omgevingsanalyse zijn afkomstig van diezelfde gemeentemonitor, maar ook vanuit het Rijksregister, Statistiek Vlaanderen, Provincies in Cijfers en eigen cijfermateriaal. Meestal hebben we ervoor geopteerd om de gegevens van Wetteren te vergelijken met die van de Belfius Cluster V12 ("Gemeenten en kleine steden met centrumfunctie en economische activiteit") en die van Vlaanderen. In de andere hoofdstukken hebben we de gegevens van Wetteren dan weer vergeleken met gegevens van zorgregio Wetteren-Laarne-Wichelen of gegevens van politiezone Wetteren-Laarne-Wichelen.

De omgevingsanalyse is een "objectieve foto" van de huidige (cijfermatige) situatie van Wetteren. We hebben geen (subjectieve) insteek of interpretatie van de cijfers toegevoegd: dit laten we over aan degene die de cijfers bekijkt. We leveren geen oordeel bij de cijfers. We hebben tevens geprobeerd om de omgevingsanalyse zo zuiver mogelijk te houden, en er zo weinig mogelijk "beleidsevaluatie" te laten insluipen: de cijfers dienen dus niet om te zeggen hoe goed of slecht het beleid (van onszelf of van een andere overheid) in een recent of verder verleden gewerkt heeft.

Het eindresultaat bestaat uit verschillende documenten:

1. Een digitale versie van de omgevingsanalyse in excel-formaat: deze versie is dynamisch en rechtstreeks gelinkt aan het achterliggende cijfermateriaal. De gebruiker kan bepaalde parameters en filters aanpassen naargelang zijn wensen, bijvoorbeeld jaartallen.
2. Een pdf-versie van de omgevingsanalyse: dit is een statische versie, waarbij we de parameters vooraf hebben vastgelegd, en die een geïnteresseerde als één samenhangend document kan doorbladeren (zowel digitaal als op papier), zonder dat hij/zij de parameters kan aanpassen.
3. Een handleiding bij de excel-versie: hoe kan ik die versie gebruiken?, hoe kan ik de parameters aanpassen?, wat kan ik doen met de bijhorende draaitabellen?, ...
4. Een toelichting bij de omgevingsanalyse: deze toelichting geeft géén duiding of interpretatie van het cijfermateriaal, maar verklaart wel de termen en definities die we in de omgevingsanalyse gebruiken.

Het cijfermateriaal is bijeen gebracht door vele verschillende diensten van onze organisatie. Het zijn diezelfde diensten die desgevallend eventueel bijkomende uitleg en/of een duiding of interpretatie aan de cijfers zouden kunnen geven. We willen de bundeling van de data waarop de omgevingsanalyse gebeurd is graag centraal behouden, zodat we de

kwaliteit en uniformiteit kunnen bewaken en in de toekomst op een eenvoudige en regelmatige basis vervolgcijfers kunnen aanleveren.

Het college neemt hiervan kennis. Omgevingsanalyse mag op de website gepubliceerd worden.

In een latere fase van de opmaak van het meerjarenplan 2020-2025 kunnen we dit cijfermateriaal weer oprakelen en laten toelichten door de betrokken interne deskundigen.

OPENBARE WERKEN

NUTSMAATSCHAPPIJEN

34. Kwatrechtsteenweg - Telenet - kabel

Adviesaanvraag voor werken op openbaar domein.

Brief van Telenet (dd.15/02/2019).

Locatie van de werken: Kwatrechtsteenweg 28

Aard van de werken: vervangen kabel

Plan: nr.25034074

De administratie stelt voor om deze aanvraag gunstig te beoordelen, mits in acht houden van volgende voorwaarden:

- de aangelanden dienen minimum één week voor de start van de werken, schriftelijk te worden op de hoogte gesteld van de periode van de mogelijke hinder.
- de opgebroken infrastructuur dient binnen één week definitief te zijn hersteld met de originele materialen, en dit volgens het algemeen standaardbestek.
- er is een vergunning nodig voor de wettelijk opgelegde verkeerssignalisatie met betrekking van het signaleren van de werken.

Het college keurt dit goed.

35. Peperstraat - Telenet - kabels

Adviesaanvraag voor werken op openbaar domein.

Brief van Telenet (dd.18/02/2019).

Locatie van de werken: Peperstraat 62

Aard van de werken: vervangen van kabels

Plan: nr.25033966

De administratie stelt voor om deze aanvraag gunstig te beoordelen, mits in acht te houden van volgende voorwaarden:

- de aangelanden dienen ten laatste één week voor de aanvang van de werken , schriftelijk op de hoogte te worden gesteld van de periode van de mogelijke hinder.
- de opgebroken infrastructuur dient ten laatste binnen de week definitief te zijn hersteld met de oorspronkelijke materialen.

Opmerking: het openbaar domein is vrij beperkt van breedte (een strook van ca 70 cm naast de trottoirband)

- er is een vergunning nodig voor de wettelijk opgelegde verkeerssignalisatie met betrekking van het signaleren van de werken.

De Peperstraat is een doodlopende weg , bijgevolg is een omleiding niet mogelijk.

Het college keurt dit goed.

GEBOUWEN

36. Kleine prins: vervangen schuifraam door deur voor vluchtweg

Naar aanleiding van het brandpreventieverslag dd. 14/02/2019 van de kleine prins is gebleken dat de vluchtweg moet aangepast worden. Daarvoor moet een schuifdeur vervangen worden door een naar buiten draaiende deur.

Er werden 4 firma's aangeschreven waarvan er twee een offerte hebben ingediend.

De Boever Aluminium & PVC Honderdweg 7 9230 Wetteren	3.858,81 excl. btw
Toffly algemene schrijnwerkerij Wijngaardveld 8 9300 Aalst	4.069,49 excl. btw

Er is voldoende budget voor deze onvoorziene kost op 613001/005000
Voorstel om de opdracht te gunnen aan De Boever Aluminium & PVC.

Kan het college hier mee akkoord gaan?

Het college keurt dit goed.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

ALLERLEI

38. Aktename-opname vergunningenregister

G/2019/2-Artikel 4.2.14

Oude Heerbaan 19

SCHEIRLINCK Hervé, met als adres Oude Heerbaan 19 – 9230 WETTEREN

Twee vrijstaande bijgebouwen (garage en bijgebouw b) en kasseiverharding – Oude Heerbaan 19

Kadastraal bekend onder WETTEREN 4 AFD, sectie D, nr(s) 0032, 33A, 34B, 37B en 38

Aangetekende brief van SCHEIRLINCK – DE SMET, dd° 30/01/2019 met de vraag om twee vrijstaande bijgebouwen (garage en bijgebouw b) op te nemen in het vergunningenregister, evenals de kasseiverharding in toestand 1983 en de loods zoals in toestand luchtfoto 1983

Advies GOA is als volgt:

Volgende gebouwen en constructies komen in aanmerking voor opname in het vergunningenregister, conform de regeling in artikel 4.2.14 Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening:

- De garage, op het inplantingsplan aangeduid als 2a. Dit gebouw is reeds gekend voor de inwerkingtreding van het gewestplan. Dit blijkt onder andere uit de luchtfoto's van 1971 en 1975, evenals uit het gewestplan zelf.
- Het bijgebouw, op het inplantingsplan aangeduid als 2b. Dit blijkt eveneens uit de luchtfoto's van 1971 en 1975, evenals uit het gewestplan.

Met betrekking tot de loods en de verharding wordt vastgesteld dat er tussen 1983 en 1990 uitbreidingswerken gebeurd zijn. Op de luchtfoto van 1990 (zie bijlage) is een uitbreiding van de verharding ten noorden van het perceel te zien (bestaande uit betonverharding), er is tevens een uitbreiding van de loods door de aanbouw van twee luifels, noordelijk en westelijk.

Voor deze uitbreiding van de verharding en de uitbreiding van de loods is geen stedenbouwkundige vergunning te vinden, deze werken waren vergunningsplichtig. De loods en (kassei)verhardingen zoals bestaande in 1983 komt in aanmerking voor opname in het vergunningenregister, deze zijn zichtbaar op de luchtfoto's van 1971 en 1975.

De administratie stelt voor om de twee vrijstaande bijgebouwen (garage en bijgebouw b) op te nemen in het vergunningenregister, evenals de kasseiverharding in toestand 1983 en de loods zoals in toestand luchtfoto 1983.

Het college keurt dit goed.

39. Lidmaatschapsovereenkomst Infopunt Publieke Ruimte

Infopunt Publieke Ruimte maakt samen met de andere lidgemeenten, de Ambassadeurs en Partners, werk van kwaliteitsvolle publieke ruimten. Een volledig overzicht van de leden: <http://publiekeruimte.info/ledennetwerk/lidgemeenten-publieke-ruimte/overzicht>

Hieronder in een notendop de ledenvoordelen van Infopunt:

- Voorbeeldgemeente: signaal naar de inwoners (wij maken werk van kwaliteit in de publieke ruimte)
- Communicatie: Infopunt communiceert mee over de projecten van de gemeente, plaatst relevante vacatures en nieuwsberichten
- Netwerk: wij brengen u in contact met de juiste personen
- Advies: ad hoc advies, korting op uurtarief bij audits
- Octopusplan: ledentarief bij samenwerking met zusterwerking 'Octopusplan'
- Gratis publicaties (vijf abonnementen op het tijdschrift Publieke Ruimte/ vijf gratis Praktijkboeken Publieke Ruimte)
- Vormingsmomenten: gratis deelname of aan gereduceerd tarief (Congres Publieke Ruimte, 12 maart ICC Gent en andere themadagen)

Alle ledenvoordelen: <http://publiekeruimte.info/ledennetwerk/lidgemeenten-publieke-ruimte/wat>

Als bijlage kopie van de overeenkomst. Het lidmaatschap bedraagt 500€ excl. BTW per jaar. Infopunt publieke ruimte wenst ook het logo van de gemeente (in lage en hoge resolutie) te ontvangen voor de aankondiging van het lidmaatschap.

Volgende perstekst kan gepubliceerd worden:

Publieke ruimte en verkeersveiligheid, een prioriteit in Wetteren. Lidgemeenten van Infopunt Publieke Ruimte plaatsen de kwaliteit van de openbare ruimte en verkeersveiligheid hoog op het beleidsagenda. De gemeente wil werk maken van een gezonde leefomgeving met veilige straten, natuur in de buurt, aantrekkelijke speelplekken, een vitale kern, ruimte voor detailhandel en horeca. Uit onderzoek blijkt immers dat burgers de kwaliteit van de leefomgeving als belangrijk aandachtspunt aandragen. Door het lidmaatschap ijvert de gemeente Wetteren samen met Infopunt Publieke Ruimte en de leden van het netwerk (11 Ambassadeurs, 48 gemeenten en ruim 90 bedrijven) voor meer kwaliteit in de openbare ruimte. Infopunt organiseert vormingsinitiatieven rond publieke ruimte, geeft een driemaandelijks tijdschrift en een jaarlijks Praktijkboek Publieke Ruimte uit en zorgt voor informatie, inspiratie en advies rond openbare ruimte. Meer informatie vindt u op www.publiekeruimte.info.

De administratie stelt voor om de lidmaatschap overeenkomst te ondertekenen en daarover te communiceren:

Het college keurt dit goed.