

# PERSNOTULEN COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN 04 MAART 2019

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

De zitting vangt aan om 13 u 30.

## NOTULEN

### 1. Goedkeuring verslag zitting college van 25 februari 2019

Het college keurt dit goed.

## AGENDA EN VERSLAGEN

### ADVIESRADEN: AGENDA

#### 2. Agenda jeugdraad 13 maart

Op 13 maart vergadert de Algemene Vergadering van de Jeugdraad in De Ceder.

De agenda is als volgt:

1. Voorstelling nieuwe schepen van jeugd
2. Verslag vorige vergadering
3. Jeugdhuis: plan Cordonnier
4. Fuifbeleid
  - o Evenementenformulier en werkwijze
  - o Enquête evenementen en vervolg
  - o Evaluatie gratis vestiaire bij fuiven
  - o Vragen vorige AV
  - o Uitwisselen rond fuiven
5. Stand van zaken komende activiteiten
  - o Fietsenverkoop
  - o Buitenspeeldag
  - o Dag van de jeugdbeweging
6. Stand van zaken 'Kindvriendelijke gemeente'
  - o Resultaten scholenbevraging en tienvriendelijk beleid

#### 7. Varia:

- o Wanneer zijn er evenementen/activiteiten gepland?
- o Hernieuwing adviesraden
- o Meerjarenplan

Het college neemt hiervan kennis.

### **3. Gecoro: vergadering dd° 04 maart 2019**

De Gecoro vergadert op maandag 04 maart 2019 om 20u00 in zaal 'De Ceder' in het gemeentehuis aan de Rode Heuvel te Wetteren.

Volgende punten staan geagendeerd:

1. Goedkeuring verslag 04 februari 2019: goedkeuring
2. Voorontwerp Duilhoekstraat – Mellesteenweg: toelichting door ontwerper, bespreking, formuleren advies
3. Bouwaanvraag Korte Massemsesteenweg: toelichting door ontwerper/ontwikkelaar, bespreking en formuleren advies
4. Jaarverslag gecoro werking 2018: goedkeuring
5. Coalitienota: toelichting door schepen
6. Nieuws uit andere adviesraden
7. Beslissingen college ikv adviezen geformuleerd door gecoro
8. Varia

De administratie legt dit ter kennisgeving voor aan het college.

Het college neemt hiervan kennis.

## **INTERCOMMUNALES**

### **4. Eigen Dak: algemene vergadering 15.03.2019**

Op vrijdag 15 maart 2019 vindt de buitengewone algemene vergadering van Eigen Dak plaats in de raadszaal van het administratief gebouw, Felix Beernaertsplein 55/01 te Wetteren.

Op de agenda staan volgende punten:

- Aanpassing van de statuten en van de samenstelling van de raad van bestuur aan de bepalingen van artikel 19 paragraaf 1 van het Beheersbesluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de samenstelling van de raad van bestuur van sociale huisvestingsmaatschappijen
- Aanpassing van artikel 15 der statuten
- Aanpassing van artikel 28, 2) der statuten
- Aanpassing van artikel 21 der statuten
- volmachten

De administratie stelt voor een gevolmachtigde af te vaardigen naar de algemene vergadering.

Het college keurt dit goed. Het CBS vaardigt de burgemeester af naar de algemene vergadering.

## FINANCIËN

### AANKOOP EN CONTRACTBEHEER

#### **13. Neerstraat 52 - 72: aanbestedingsdossier sloop woningen**

Als bijlage gaat het aanbestedingsdossier (opgemaakt door B<sup>2</sup>ASC) voor de afbraak van de woningen Neerstraat 52 - 72.

Er is in de begroting 2019 budget voorzien om deze opdracht te financieren.

De administratie stelt het college voor dit goed te keuren.

Het college keurt dit goed.

### BESTELBONNEN

#### **14. Bestelbonnen**

Zie bijlage.

Het college keurt dit goed.

## LEEFMILIEU

### ALGEMEEN

#### **16. Dovingsplan Eandis n.a.v. Earth Hour 30 maart 2019**

Op zaterdag 30 maart 2019 is het terug Earth Hour. We roepen op om zoveel mogelijk het licht te doven tussen 20.30 uur en 21.30 uur.

Sinds vorig jaar hebben we met Fluvius een ECO-programma afgesloten waarbij de verlichting jaarlijks zowel voor Earth Hour (1 uur) als tijdens de Nacht van de Duisternis (19u-23u) automatisch gedoofd wordt. Wij hebben vorig jaar eenmalig de installatiekosten betaald. Vanaf heden is dit gratis.

Wij stellen voor om, net zoals de voorbije jaren, de openbare verlichting op heel het grondgebied te doven tijdens Earth Hour en Nacht van de Duisternis.

Het college keurt dit goed.

## KENNISGEVING

### **17. Bekendmaking conformiteitsattest bodemsaneringsproject Zuiderdijk 2, 3/16**

Het bodemsaneringsproject Zuiderdijk 2, 3/16 werd door OVAM conform verklaard op 25-02-2019. Het conformiteitsattest wordt bekendgemaakt van 06-03-2019 tot en met 04-04-2019.

De administratie stelt voor dat het college kennis neemt van het conformiteitsattest.

Het college neemt hiervan kennis.

## OMGEVINGSVERGUNNING

### AKTENAME

#### **29. O/2019/49-OMV\_2018038795 - exploitatie van een bedrijf voor verkoop en herstel van machines uit de voedingsindustrie - IIOA - Neerhonderd 9**

[O/2019/49-OMV\\_2018038795](#)

De melding werd ingediend op 08-02-2019.

De melding betreft exploitatie van een bedrijf voor verkoop en herstel van machines uit de voedingsindustrie. Het goed is kadastraal bekend onder WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0794C 2.

#### Motivatie:

De melding is rechtsgeldig: De exploitant verkoopt machines voor de voedingsindustrie. Op de exploitatie worden machines tentoongesteld voor verkoop en gebeurt beperkt mechanische behandeling van de toestellen (montage, preventief onderhoud en herstelling). Het bedrijfsgebouw bevat een showroom, een kleine werkplaats voor onderhoud, een opslagruimte voor machines en onderdelen, een proefkeuken en de burelen, refter en sanitair voor het personeel.

Het bedrijf beschikt niet over een geldige milieu/omgevingsvergunning en wordt als een nieuwe exploitatie beschouwd.

Voor het onderhoud van de toestellen wordt rubriek 29.5.2.1.a aangevraagd voor metaalbewerking. Dit gebeurt in de werkplaats op een verharde ondoordringbare ondergrond, net als de opslag van afvalolie (max. 800 l) en de opslag van onderhoudsproducten in kleine verpakkingen. Deze worden op een lekbak opgeslagen.

Het afvalwater is afkomstig van het sanitair en de proefkeuken en wordt in de openbare riolering van de straat geloosd en wordt afgevoerd naar een RWZI. Dit is huishoudelijk afvalwater. De exploitant vraagt hiervoor rubriek 3.4.1.a aan, nl. lozen van bedrijfsafvalwater. Deze rubriek is niet van toepassing..

Voorwaarden:

1. Algemene milieuvoorwaarden:

- hoofdstukken 4.1, 4.7 en 4.9: algemeen
- hoofdstuk 4.5 met bijlagen 2.2.1, 2.2.2, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6: geluid
- hoofdstukken 4.4 en 4.10 met bijlagen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6, 4.4.7.1 en 4.4.7.2: lucht
- hoofdstuk 4.6: licht
- hoofdstuk 4.2 met bijlagen 2.3.1, 4.2.5.1, 4.2.5.2 en 4.2.5.4: oppervlaktewater

2. Sectorale milieuvoorwaarden:

- subafdeling 5.6.1.1: Brandstoffen en brandbare vloeistoffen - brandbare vloeistoffen - algemene bepalingen
- hoofdstuk 5.15: garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen
- afdeling 5.16.1: Behandelen van gassen - gemeenschappelijke bepalingen
- afdeling 5.16.3: Behandelen van gassen - Installaties voor het fysisch behandelen van gassen
- afdeling 5.17.1: Opslag van gevaarlijke producten - gemeenschappelijke bepalingen
- subafdeling 5.17.4.1 en bijlage 5.17.1: Opslag van gevaarlijke producten - Gevaarlijke vaste stoffen en vloeistoffen - algemene bepalingen
- hoofdstuk 5.29: metalen

3. Bijzondere voorwaarden

- Stationair draaien van motoren: Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losactiviteiten stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, ....
- Opslag en verwerking van afvalstoffen: Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing. Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer door erkende overbrengers en verwerking door vergunde verwerkers van afvalstoffen. Er mogen geen afgedankte voertuigen noch voertuigwrakken worden opgeslagen.
- Brandveiligheid: Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

De administratie stelt voor om akte te nemen van de melding.

Het college neemt hiervan akte.

BESLUIT COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 4 MAART 2019 TOT  
AKTENAME VAN DE MELDING VOOR IIOA

De melding ingediend door NV BUYSSE FOOD MACHINERY met als adres Neerhonderd 9, 9230 Wetteren, werd per beveiligde zending verzonden op 8 februari 2019.

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

Artikel 111 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning luidt:

*"De bevoegde overheid, vermeld in artikel 107, gaat na of de gemelde handelingen of exploitatie meldingsplichtig zijn of niet verboden zijn bij of krachtens:*

*1° artikel 5.4.3, § 3, van het DABM;*

*2° artikel 4.2.2, § 1, van de VCRO.*

*Als de handelingen of de exploitatie meldingsplichtig en niet verboden zijn, neemt de bevoegde overheid, vermeld in artikel 107, akte van de melding. Ze bezorgt de meldingsakte per beveiligde zending aan de persoon die de melding heeft verricht binnen een termijn van dertig dagen vanaf de dag na de datum van ontvangst van de melding.*

*Als de handelingen of de exploitatie niet meldingsplichtig of verboden zijn, stelt de overheid, vermeld in artikel 107, de persoon die de melding heeft verricht binnen dezelfde ordetermijn daarvan in kennis. In dat geval wordt geen akte genomen en wordt aan de melding geen verder gevolg gegeven."*

Voorwerp van de melding

De melding heeft betrekking op een terrein, gelegen te Neerhonderd 9, 9230 Wetteren, kadastraal bekend als: Afdeling WETTEREN 1 AFD, sectie G, 0794 C 2.

De melding omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) van de derde klasse.

De aanvraag voor de iioa omvat volgende ingedeelde inrichting of activiteit:

Rubriek	Hoeveelheid + eenheid	Omschrijving
3.4.1°a)	2 M3/UUR	Lozen van bedrijfsafvalwater met een maximaal debiet van 2 m <sup>3</sup> /uur in de openbare riolering"
6.4.1°	800 L	opslag afvalolie"
15.1.1°	9 VOERTUIG	Stallen van 9 voertuigen"
16.3.1.1°	7,5 KW	vervanging door compressor C1"
17.4.	100 L	diverse reinigingsmiddelen, onderhoudsproducten, .. in kleine verpakkingen"
29.5.2.1°a)	0 KW	"

De melding heeft betrekking op exploitatie van een bedrijf voor verkoop en herstel van machines uit de voedingsindustrie.

### Bevoegdheid

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

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

### Onderzoek van het meldingsplichtig en niet-verboden karakter

Er zijn geen vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen verbonden aan de melding.

De iioa is louter en alleen in de derde klasse ingedeeld, de exploitatie ervan is dus meldingsplichtig.

De locatie is gelegen in volgend(e) plan(nen) en zone(s):

Gewestplan	Origineel Gentse en Kanaalzone nr. 8	GWP_02000_222 _00008_00001	industriegebied
------------	--------------------------------------	-------------------------------	-----------------

Buysse Food Machinery verkoopt machines voor de voedingsindustrie. Op de exploitatie worden machines tentoongesteld voor verkoop en gebeurt beperkt mechanische behandeling van de toestellen (montage, preventief onderhoud en herstelling). Het bedrijfsgebouw bevat een showroom, een kleine werkplaats voor onderhoud, een opslagruimte voor machines en onderdelen, een proefkeuken en de burelen, refter en sanitair voor het personeel.

Het bedrijf beschikt niet over een geldige milieu/omgevingsvergunning en wordt als een nieuwe exploitatie beschouwd.

Voor het onderhoud van de toestellen wordt rubriek 29.5.2.1.a aangevraagd voor metaalbewerking. Dit gebeurt in de werkplaats op een verharde ondoordringbare ondergrond, net als de opslag van afvalolie (max. 800 l) en de opslag van onderhoudsproducten in kleine verpakkingen. Deze worden op een lekbak opgeslagen. Het afvalwater is afkomstig van het sanitair en de proefkeuken en wordt in de openbare riolering van de straat geloosd en wordt afgevoerd naar een RWZI. Dit is huishoudelijk afvalwater. De exploitant vraagt hiervoor rubriek 3.4.1.a aan, nl. lozen van bedrijfsafvalwater. Deze rubriek is niet van toepassing.

Er wordt voldaan aan artikel 5.4.3, §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbods- en afstandsregels.

De gemelde exploitatie is meldingsplichtig en niet verboden.

### BESLUIT:

Art. 1. Er wordt akte genomen van de melding ingediend door NV BUYSSE FOOD MACHINERY, voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) met inrichtingsnummer 20180330-0068, zijnde exploitatie van een bedrijf voor verkoop en herstel van machines uit de voedingsindustrie, gelegen te Neerhonderd 9, 9230 Wetteren, kadastraal bekend als: Afdeling WETTEREN 1 AFD, sectie G, 0794 C 2

omvattende: exploitatie van een bedrijf voor verkoop en herstel van machines uit de voedingsindustrie

De aanvraag omvat voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Rubriek	Hoeveelheid + eenheid	Omschrijving
6.4.1°	800 L	opslag afvalolie
15.1.1°	9 VOERTUIG	Stallen van 9 voertuigen
16.3.1.1°	7,5 KW	compressor
17.4.	100 L	diverse reinigingsmiddelen, onderhoudsproducten, .. in kleine verpakkingen
29.5.2.1°a)	32 KW	toestellen voor metaalbewerking

Art. 2: De plannen en het meldingsdossier waarop deze akte gebaseerd is, maken integraal deel uit van de meldingsakte.

Art. 3: De aktenaam is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende milieuvorwaarden:

De algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM:

1. Algemene milieuvorwaarden:

- hoofdstukken 4.1, 4.7 en 4.9: algemeen
- hoofdstuk 4.5 met bijlagen 2.2.1, 2.2.2, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6: geluid
- hoofdstukken 4.4 en 4.10 met bijlagen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6, 4.4.7.1 en 4.4.7.2: lucht
- hoofdstuk 4.6: licht
- hoofdstuk 4.2 met bijlagen 2.3.1, 4.2.5.1, 4.2.5.2 en 4.2.5.4: oppervlaktewater

2. Sectorale milieuvorwaarden:

- subafdeling 5.6.1.1: Brandstoffen en brandbare vloeistoffen - brandbare vloeistoffen - algemene bepalingen
- hoofdstuk 5.15: garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen
- afdeling 5.16.1: Behandelen van gassen - gemeenschappelijke bepalingen
- afdeling 5.16.3: Behandelen van gassen - Installaties voor het fysisch behandelen van gassen
- afdeling 5.17.1: Opslag van gevaarlijke producten - gemeenschappelijke bepalingen
- subafdeling 5.17.4.1 en bijlage 5.17.1: Opslag van gevaarlijke producten - Gevaarlijke vaste stoffen en vloeistoffen - algemene bepalingen
- hoofdstuk 5.29: metalen

De opgesomde algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>



### 3. Bijzondere milieuvorwaarden:

- Stationair draaien van motoren: Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperioden en laad- en losactiviteiten stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, ....
- Opslag en verwerking van afvalstoffen: Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing. Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer door erkende overbrengers en verwerking door vergunde verwerkers van afvalstoffen. Er mogen geen afgedankte voertuigen noch voertuigwrakken worden opgeslagen.
- Brandveiligheid: Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

## ADVIES

### **30. O/2018/352-OMV\_2018106681 - Plaatsen van een hoogspanningscabine en snelladers + vellen van bomen + Autosnelweg E40 1(Brussel-Oostende)**

[Dossierstukken: link](#)

De aanvraag werd ingediend op 20-11-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft plaatsen van een hoogspanningscabine en snelladers + vellen van bomen.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op en volgt de gewone procedure; de uiterste beslissingsdatum is .

De bouwplaats is Autosnelweg E 40 1 (Brussel-Oostende) 1, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 1225A,1368C. 12302, 12303, 1230G, 0000.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op 26-02-2019 en is **voorwaardelijk gunstig**.

#### Motivatie:

Beoordeling van de milieuaspecten

Belgian Shell baat langsheen beide zijden van de E40 in Wetteren een tankstation met winkel, wegrestaurant en vrachtwagenparking uit. Voorliggende aanvraag gaat over het tankstation gelegen aan de noordelijke zijde van de E40 (richting Oostende).

Voorliggende aanvraag betreft geen wijziging van de lospunten, opslag en brandstofverdeelpompen van benzine, diesel en LPG, noch van de exploitatie van de winkel en de vrachtwagenparking.

Er wordt een transformator met een nominaal vermogen van 1.250 kVA geplaatst in een nieuwe afgesloten cabine. Onder de transformator wordt een inkuiping geplaatst, zodat lekken naar de bodem voorkomen worden.

Er worden 6 snelladers van elk 350 kW en 1 universele lader van 50 kW voor elektrische wagens geplaatst. Hierbij komen geen gevaarlijke stoffen voor.

Er wordt berekend dat het elektriciteitsverbruik op de site zal toenemen van 614 MWh tot 3614 MWh.

Er is geen bronbemaling nodig voor de bouw van de hoogspanningscabine en de plaatsing van de laadpalen.

Er worden maatregelen genomen om risico's op zware ongevallen te voorkomen/beperken:

- De nieuwe tankpiste voor elektrische wagens is voorzien achteraan het bestaande shopgedeelte en het klassieke tankstation, zodat de wagens moeten doorrijden voorbij de winkel, hun snelheid komende van de afrit van de autosnelweg voldoende is afgeremd en interferentie met de andere wagens die het tankstation bezoeken, vermeden wordt.
- De tankpiste voor elektrische laadpalen valt ruim buiten de ATEX-zoneringen van het tankstation (benzine, LPG) zodat er geen explosiegevaar is of geen bijkomende maatregelen moeten genomen worden om het explosiegevaar te vermijden.
- Er worden beschermipalen geplaatst ("bollards") om de laadpalen te beschermen tegen een eventuele aanrijding.
- De nieuwe elektrische hoog- en laagspanningsinstallaties zullen door een erkend organisme gecontroleerd worden vóór indienstname.
- Ze zullen vervolgens ook periodiek gecontroleerd worden volgens de vereiste frequentie (jaarlijks resp. vijfjaarlijks).
- De hoogspanningscabine zal conform de wetgeving ontoegankelijk zijn voor onbevoegden.
- De bestaande veiligheidsinstructies voor het tankstation zullen nagekeken worden op actualisatie. De bestaande instructies voor b.v. LPG zullen evenwel niet moeten gewijzigd worden omdat de installaties technisch onafhankelijk van elkaar werken; er zal een pakket instructies uitgewerkt worden specifiek voor de elektrische laadpalen. De veiligheidsmaatregelen van de winkel (en voor de bezoekers van de winkel, b.v. het evacuatieplan) zullen niet aangepast moeten worden specifiek voor de elektrische laadpalen, aangezien de nieuwe installaties zich buiten de winkel bevinden.
- Het personeel van de winkel zal bijkomend opgeleid worden voor het gebruik van de elektrische laadpalen.
- De wettelijke normeringen en de aanbevelingen van de brandweer zullen gevolgd worden. Het advies van de brandweer wordt opnieuw gevraagd voor de elektrische laadpalen en zal opgevolgd worden.

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externen veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de planologische bepalingen;

Het betreft het wijzigen van de parkeerzone door het plaatsen van enkele snel- en universele laders voor elektrische voertuigen;

De geplande werken gaan uit van een reductie in het aantal parkeerplaatsen, dit door de ruimte die de laadpalen innemen;

Het bouwen van de hoogspanningscabine en stroomkasten staan in functie van de snelladers;

Deze cabine wordt afgeschermd van de parkeerzone door middel van een groenscherm en hekwerk, visueel zijn de constructies inpasbaar gemaakt met de omgeving;

De gevraagde werken zijn functioneel inpasbaar in de omgeving, ze voorzien een wijziging van het dienstenaanbod genoodzaakt door de wijzigingen van het wagenpark;

Er zijn geen nadelige effecten te verwachten op vlak van mobiliteit of verkeersveiligheid, de circulatie blijft ongewijzigd en de parkeerplaatsen worden voldoende breed en ruim uitgevoerd;

Het reliëf en terreinprofiel blijven ongewijzigd;

De drie te rooien bomen worden op eigen terrein gecompenseerd door drie nieuw aan te planten bomen;

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

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

Er kan een gunstig advies geformuleerd worden.

#### Voorwaarden:

##### 1. Algemene milieuvoorwaarden:

- o hoofdstukken 4.1, 4.7 en 4.9: algemeen
- o hoofdstuk 4.5 met bijlagen 2.2.1, 2.2.2, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6: geluid
- o hoofdstukken 4.4 en 4.10 met bijlagen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6, 4.4.7.1 en 4.4.7.2: lucht
- o hoofdstuk 4.6: licht
- o hoofdstuk 4.2 met bijlagen 2.3.1, 4.2.5.1, 4.2.5.2 en 4.2.5.4: oppervlaktewater

##### 2. Sectorale milieuvoorwaarden:

- o Hoofdstuk 5.12: Elektriciteit

De administratie stelt voor om voorwaardelijk gunstig advies te verlenen.

Op dinsdag 16 april 2019 vindt de vergadering van de Provinciale

Omgevingsvergunningscommissie omtrent bovenstaand dossier plaats. Wenst het college hiervoor iemand uit haar midden af te vaardigen?

(De GOA is van mening dat onze aanwezigheid niet noodzakelijk is. Dit omdat er geen ingrijpende werken gebeuren en er geen specifieke voorwaarden of opmerkingen zijn.)

Het college gaat akkoord met het advies.

De vergunningverlenende overheid ontving op 20-11-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door BELGIAN SHELL, met als contactadres Kantersteen 47, 1000 Brussel.

De aanvraag werd door de VVO ontvankelijk en volledig verklaard op 17-01-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Autosnelweg E 40 1 (Brussel-Oostende), 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 1225A, 1368C, 12302, 12303, 1230G, 0000.

Het betreft een aanvraag tot het plaatsen van een hoogspanningscabine en snelladers + vellen van bomen.

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 26-02-2019. 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 dienstverleningsgebied en bestaande autosnelwegen.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 9.3.0. 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: Dienstverleningsgebieden zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven of inrichtingen waarvan de functie verder reikt dan de verzorging van de buurt. Voor zover de veiligheid en de goede werking van het bedrijf of de inrichting het vereist, kunnen ze woongelegenheden voor de exploitant, de bewakers of het onderhoudspersoneel omvatten.

##### Beschrijving van de bestemmingen binnen een straal van 500 meter:

Binnen een straal van 500 meter komen volgende bestemmingen voor volgens de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- Ruimtelijk Uitvoeringsplannen (RUP):  
Niet van toepassing.
- Bijzondere plannen van aanleg (BPA)  
Niet van toepassing.
- Gewestplan (Gentse en kanaalzone)  
Regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter, Natuurgebied, agrarisch gebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, bufferzones, woongebied met landelijk karakter.

### 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
Gewestelijke	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid	5/6/2009-Vlaamse Regering
Gewestelijke	Wijziging van diverse bepalingen van gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid	18/2/2011-de minister

#### MER-screening

Te bespreken door de vergunningverlenende overheid.

#### Watertoets

Te bespreken door de vergunningverlenende overheid.

#### Subadviezen

Er werden geen subadviezen ingewonnen.

### Proces-verbaal van openbaar onderzoek

#### Wettelijke bepalingen

De aanvraag volgt de gewone procedure, zoals bepaald volgens het besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25/01/2019 tot en met 23/02/2019 volgens de bepalingen van bovenvernoemd besluit.

### Beoordeling en motivatie

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

##### Historiek

#### 1. Milieuvergunningen

- 42025/23691/1/E/1: nieuwe dienstzone langs de E40 (richting Oostende) bestaande uit een tankstation annex shop, een wegrestaurant en een vrachtwagenparking - vergunning verleend door de deputatie op 18/03/2010, geldig t.e.m. 17/03/2030
- mededeling kleine verandering van een tankstation - aktename door de deputatie op 16/02/2012, geldig t.e.m. 17/03/2030

- o mededeling kleine verandering voor verplaatsing van de ondergrondse houder van 20.000 l LPG - weigering van aktenaam door de deputatie op 29/11/2012.
- o 42025/23691/1/E/2: veranderen van een tankstation - vergunning verleend door de deputatie op 10/10/2013, geldig t.e.m. 17/03/2030

## 2. Stedenbouwkundige vergunningen

De meest recent afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn als volgt:

- o B/2011/194 - herinrichting van 2 dienstzones langs autosnelweg E40 - vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 10/11/2011
- o B/2017/41 - herinrichten van 2 parkeerzones op 2 bestaande dienstzones langsheen autosnelweg E40 - vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 24/04/2017

## 3. Omgevingsvergunningen

- o O/2018/272 - OMV\_2018118986 - plaatsen nieuwe publiciteit en verwijderen bestaande - vergunning verleend door Provincie Oost-Vlaanderen op 13/12/2018

### Beschrijving

Het betreft hier een dienstverleningsgebied met servicestation gesitueerd aan een goed uitgeruste gewestweg en gelegen ten zuidwesten van Wetteren. De percelen zijn verhard en bebouwd.

De aanvraag omvat het wijzigen van enkele parkeerplaatsen tot oplaadstation met zes snelladers, één universele lader en een hoogspanningscabine.

In de nabijheid van de bestaande hoogspanningscabine wordt een nieuwe cabine opgericht met een breedte van 6m en een lengte van 3m. Op hetzelfde gebied worden enkele stroomkasten geplaatst. Rondom de cabine wordt een klinkerverharding aangelegd, de cabine wordt afgeschermd met een groenscherm en hek.

12 bestaande parkeerplaatsen worden omgevormd tot zeven parkeerplaatsen voor elektrische voertuigen, inclusief laadpalen. De parkeerplaatsen worden per twee gegroepeerd, met uitzondering van één mindervalide parkeerplaats.

De nieuwe hoogspanningscabine wordt afgewerkt met een plat dak van 2,91m hoog en uitgevoerd in grijze kunstharsplaten. De 12 stroomkasten zijn elk 0,77m breed op 1,17m diep op 2,08m hoog. Het hek wordt geplaatst met een hoogte van 1,80m.

Om de kasten en cabines te kunnen plaatsen dienen drie bomen geroid te worden. Er worden drie nieuwe bomen geplant.

De aanvraag strekt ertoe een bestaande ingedeelde inrichting of activiteit klasse 1 uit te breiden. De uitbreiding betreft de plaatsing van een transformator in een distributiecabine en het plaatsen van 6 snelladers voor elektrische voertuigen en 1 universele lader.

De aanvraag omvat volgende ingedeelde inrichting of activiteit:

Rubriek	Aanvraag	Hoeveelheid + eenheid	Omschrijving
12.2.2	nieuw	1.250 kVA	transformator
12.3.2	nieuw	2.150 kW	Vaste laadpalen voor laden van elektrische voertuigen (6 snelladers van 350 kW en 1 universele lader van 50 kW)

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

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende gewestplanzonering. De werken kaderen in de bedrijfsuitvoering van het dienstverleningsgebied en de bestaande activiteiten: namelijk het opladen, tanken en stallen van wagens.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Watertoets

Te bespreken door de vergunningverlenende overheid.

Natuurtoets

Te bespreken door de vergunningverlenende overheid.

Archeologienota

Te bespreken door de vergunningverlenende overheid.

Mobiliteit - MOBER

Niet van toepassing.

Beoordeling van de externe adviezen

Er werden geen subadviezen opgevraagd.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25/01/2019 tot en met 23/02/2019. Tijdens deze periode werden door de gemeente geen bezwaarschriften ontvangen.

Onderzoek van de scheidingsmuren

Niet van toepassing.

MER-screening

Te bespreken door de vergunningverlenende overheid.

Beoordeling van de milieuaspecten

Belgian Shell baat langsheen beide zijden van de E40 in Wetteren een tankstation met winkel, wegrestaurant en vrachtwagenparking uit. Voorliggende aanvraag gaat over het tankstation gelegen aan de noordelijke zijde van de E40 (richting Oostende).

Voorliggende aanvraag betreft geen wijziging van de lospunten, opslag en brandstofverdeelpompen van benzine, diesel en LPG, noch van de exploitatie van de winkel en de vrachtwagenparking.

Er wordt een transformator met een nominaal vermogen van 1.250 kVA geplaatst in een nieuwe afgesloten cabine. Onder de transformator wordt een inkuiping geplaatst, zodat lekken naar de bodem voorkomen worden.

Er worden 6 snelladers van elk 350 kW en 1 universele lader van 50 kW voor elektrische wagens geplaatst. Hierbij komen geen gevaarlijke stoffen voor.

Er wordt berekend dat het elektriciteitsverbruik op de site zal toenemen van 614 MWh tot 3614 MWh.

Er is geen bronbemaling nodig voor de bouw van de hoogspanningscabine en de plaatsing van de laadpalen.

Er worden maatregelen genomen om risico's op zware ongevallen te voorkomen/beperken:

- De nieuwe tankpiste voor elektrische wagens is voorzien achteraan het bestaande shopgedeelte en het klassieke tankstation, zodat de wagens moeten doorrijden voorbij de winkel, hun snelheid komende van de afrit van de autosnelweg voldoende is afgeremd en interferentie met de andere wagens die het tankstation bezoeken, vermeden wordt.
- De tankpiste voor elektrische laadpalen valt ruim buiten de ATEX-zoneringen van het tankstation (benzine, LPG) zodat er geen explosiegevaar is of geen bijkomende maatregelen moeten genomen worden om het explosiegevaar te vermijden.
- Er worden beschermopalen geplaatst ("bollards") om de laadpalen te beschermen tegen een eventuele aanrijding.
- De nieuwe elektrische hoog- en laagspanningsinstallaties zullen door een erkend organisme gecontroleerd worden vóór indienstname.
- Ze zullen vervolgens ook periodiek gecontroleerd worden volgens de vereiste frequentie (jaarlijks resp. vijfjaarlijks).
- De hoogspanningscabine zal conform de wetgeving ontoegankelijk zijn voor onbevoegden.
- De bestaande veiligheidsinstructies voor het tankstation zullen nagekeken worden op actualisatie. De bestaande instructies voor b.v. LPG zullen evenwel niet moeten gewijzigd worden omdat de installaties technisch onafhankelijk van elkaar werken; er zal een pakket instructies uitgewerkt worden specifiek voor de elektrische laadpalen. De veiligheidsmaatregelen van de winkel (en voor de bezoekers van de winkel, b.v. het evacuatieplan) zullen niet aangepast moeten worden specifiek voor de elektrische laadpalen, aangezien de nieuwe installaties zich buiten de winkel bevinden.
- Het personeel van de winkel zal bijkomend opgeleid worden voor het gebruik van de elektrische laadpalen.
- De wettelijke normeringen en de aanbevelingen van de brandweer zullen gevolgd worden. Het advies van de brandweer wordt opnieuw gevraagd voor de elektrische laadpalen en zal opgevolgd worden.

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externen veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

#### Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de planologische bepalingen;

Het betreft het wijzigen van de parkeerzone door het plaatsen van enkele snel- en universele laders voor elektrische voertuigen;

De geplande werken gaan uit van een reductie in het aantal parkeerplaatsen, dit door de ruimte die de laadpalen innemen;

Het bouwen van de hoogspanningscabine en stroomkasten staan in functie van de snelladers;

Deze cabine wordt afgeschermd van de parkeerzone door middel van een groenscherm en hekwerk, visueel zijn de constructies inpasbaar gemaakt met de omgeving;



De gevraagde werken zijn functioneel inpasbaar in de omgeving, ze voorzien een wijziging van het dienstenaanbod genoodzaakt door de wijzigingen van het wagenpark;

Er zijn geen nadelige effecten te verwachten op vlak van mobiliteit of verkeersveiligheid, de circulatie blijft ongewijzigd en de parkeerplaatsen worden voldoende breed en ruim uitgevoerd;

Het reliëf en terreinprofiel blijven ongewijzigd;

De drie te rooien bomen worden op eigen terrein gecompenseerd door drie nieuw aan te planten bomen;

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

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

Er kan een gunstig advies geformuleerd worden.

#### Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Voorwaardelijk gunstig advies voor de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen en ingedeelde inrichting of activiteit tot de eindtermijn van de basismilieuvergunning, nl. 17/03/2030:

Rubriek	Hoeveelheid + eenheid	Omschrijving
12.2.2	1.250 kVA	transformator
12.3.2	2.150 kW	vaste laadpalen voor laden van elektrische voertuigen (6 snelladers van 350 kW en 1 universele lader van 50 kW)

#### Voorwaarden

1. Algemene milieuvoorwaarden:
  - o hoofdstukken 4.1, 4.7 en 4.9: algemeen
  - o hoofdstuk 4.5 met bijlagen 2.2.1, 2.2.2, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6: geluid
  - o hoofdstukken 4.4 en 4.10 met bijlagen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6, 4.4.7.1 en 4.4.7.2: lucht
  - o hoofdstuk 4.6: licht
  - o hoofdstuk 4.2 met bijlagen 2.3.1, 4.2.5.1, 4.2.5.2 en 4.2.5.4: oppervlaktewater
2. Sectorale milieuvoorwaarden:
  - o Hoofdstuk 5.12: Elektriciteit
3. Voorwaarden inzake de stedenbouwkundige handelingen:  
/

#### Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

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

#### Motivering College van Burgemeester en Schepenen

Na grondig onderzoek van de aanvraag met de geldende voorschriften en de verenigbaarheid van het aangevraagde met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het college van burgemeester en schepenen van mening dat de door de gemeentelijke omgevingsambtenaar in zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het college van burgemeester en schepenen hieraan

niets toe te voegen heeft. Het college van burgemeester en schepenen treedt het door de gemeentelijke omgevingsambtenaar uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne.

## Besluit

---

Het college van burgemeester en schepenen verleent een voorwaardelijk gunstig advies.

### Voorwaarden:

1. Algemene milieuvoorwaarden:

- hoofdstukken 4.1, 4.7 en 4.9: algemeen
- hoofdstuk 4.5 met bijlagen 2.2.1, 2.2.2, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6: geluid
- hoofdstukken 4.4 en 4.10 met bijlagen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6, 4.4.7.1 en 4.4.7.2: lucht
- hoofdstuk 4.6: licht
- hoofdstuk 4.2 met bijlagen 2.3.1, 4.2.5.1, 4.2.5.2 en 4.2.5.4: oppervlaktewater

2. Sectorale milieuvoorwaarden:

- Hoofdstuk 5.12: Elektriciteit

### **31. O/2018/353-OMV\_2018115352 - plaatsen hoogspanningscab., verhardingen, snelladers, vellen bomen, nieuw groenscherm (Wetteren zuid)**

[L:\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2018\OMV\\_2018115352](L:\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2018\OMV_2018115352)

De aanvraag werd ingediend op 20-11-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft plaatsen hoogspanningscab., verhardingen, snelladers, vellen bomen, nieuw groenscherm (wetteren zuid).

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op en volgt de gewone procedure; de uiterste beslissingsdatum is .

De bouwplaats is Autosnelweg E 40 2, 9230 Wetteren kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 1392C+1390A+1388B2+1391A+1392B, WETTEREN 5 AFD (WESTREM), Sectie D, nr. 0246<sup>F</sup>

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

Het advies van de GOA werd geschreven op 26/02/2019 en is **voorwaardelijk gunstig**.

### Motivatie:

#### Beoordeling van de milieuaspecten

Belgian Shell baat langsheen beide zijden van de E40 in Wetteren een tankstation met shop, wegrestartant en vrachtwagenparking uit. Voorliggende aanvraag gaat over het tankstation gelegen aan de zuidelijke zijde van de E40 (richting Brussel).

Voorliggende aanvraag betreft geen wijziging van de lospunten, opslag en brandstofverdeelpompen van benzine, diesel en LPG, noch van de exploitatie van de shop en de vrachtwagenparking,

Er wordt een transformator met een nominaal vermogen van 1.250 kVA geplaatst in een nieuwe afgesloten cabine. Onder de transformator wordt een inkuiping geplaatst, zodat lekken naar de bodem voorkomen worden.

Er worden 6 snelladers van elk 350 kW en 1 universele lader van 50 kW voor elektrische wagens geplaatst. Hierbij komen geen gevaarlijke stoffen voor.

Er is geen bronbemaling nodig voor de bouw van de hoogspanningscabine en de plaatsing van de laadpalen.

Er worden maatregelen genomen om risico's op zware ongevallen te voorkomen/beperken:

- De nieuwe tankpiste voor elektrische wagens is voorzien achteraan het bestaande shopgedeelte en het klassieke tankstation, zodat de wagens moeten doorrijden voorbij de shop, hun snelheid komende van de afrit van de autosnelweg voldoende is afgeremd en interferentie met de andere wagens die het tankstation bezoeken, vermeden wordt.
- De tankpiste voor elektrische laadpalen valt ruim buiten de ATEX-zoneringen van het tankstation (benzine, LPG) zodat er geen explosiegevaar is of geen bijkomende maatregelen moeten genomen worden om het explosiegevaar te vermijden.
- Er worden beschermopalen geplaatst ("bollards") om de laadpalen te beschermen tegen een eventuele aanrijding.
- De nieuwe elektrische hoog- en laagspanningsinstallaties zullen door een erkend organisme gecontroleerd worden vóór indienstname.
- Ze zullen vervolgens ook periodiek gecontroleerd worden volgens de vereiste frequentie (jaarlijks resp. vijfjaarlijks).
- De hoogspanningscabine zal conform de wetgeving ontoegankelijk zijn voor onbevoegden.
- De bestaande veiligheidsinstructies voor het tankstation zullen nagekeken worden op actualisatie. De bestaande instructies voor b.v. LPG zullen evenwel niet moeten gewijzigd worden omdat de installaties technisch onafhankelijk van elkaar werken; er zal een pakket instructies uitgewerkt worden specifiek voor de elektrische laadpalen. De veiligheidsmaatregelen van de shop (en voor de bezoekers van de shop, b.v. het evacuatieplan) zullen niet aangepast moeten worden specifiek voor de elektrische laadpalen, aangezien de nieuwe installaties zich buiten de shop bevinden.
- Het personeel van de shop zal bijkomend opgeleid worden voor het gebruik van de elektrische laadpalen.
- De wettelijke normeringen en de aanbevelingen van de brandweer zullen gevolgd worden. Het advies van de brandweer wordt opnieuw gevraagd voor de elektrische laadpalen en zal opgevolgd worden.

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externen veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

#### Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de planologische bepalingen;

Het betreft het wijzigen van de parkeerzone door het plaatsen van enkele snel- en universele laders voor elektrische voertuigen;

De geplande werken gaan uit van een reductie in het aantal parkeerplaatsen, dit door de ruimte die de laadpalen innemen;

Het bouwen van de hoogspanningscabine en stroomkasten staan in functie van de snelladers;

Deze cabine wordt afgeschermd van de parkeerzone door middel van een groenscherm en hekwerk, visueel zijn de constructies inpasbaar gemaakt met de omgeving;

De gevraagde werken zijn functioneel inpasbaar in de omgeving, ze voorzien een wijziging van het dienstenaanbod genoodzaakt door de wijzigingen van het wagenpark;

Er zijn geen nadelige effecten te verwachten op vlak van mobiliteit of verkeersveiligheid, de circulatie blijft ongewijzigd en de parkeerplaatsen worden voldoende breed en ruim uitgevoerd;

Het reliëf en terreinprofiel blijven ongewijzigd;

De drie te rooien bomen worden volgens de bestaande plannen niet gecompenseerd, op het terrein is voldoende ruimte om drie nieuwe bomen aan te planten ter compensatie;

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

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

Er kan een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd worden.

#### Voorwaarden

1. Algemene milieuvoorwaarden:

- hoofdstukken 4.1, 4.7 en 4.9: algemeen
- hoofdstuk 4.5 met bijlagen 2.2.1, 2.2.2, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6: geluid
- hoofdstukken 4.4 en 4.10 met bijlagen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6, 4.4.7.1 en 4.4.7.2: lucht
- hoofdstuk 4.6: licht
- hoofdstuk 4.2 met bijlagen 2.3.1, 4.2.5.1, 4.2.5.2 en 4.2.5.4: oppervlaktewater

2. Sectorale milieuvoorwaarden:

- Hoofdstuk 5.12: Elektriciteit

3. Voorwaarden inzake de stedenbouwkundige handelingen:

Op het domein van het servicestation dient in het plantjaar volgend op de uitvoering van de werken drie bijkomende inheemse loofbomen geplant te worden.

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

Op dinsdag 16 april 2019 vindt de vergadering van de Provinciale

Omgevingsvergunningscommissie omtrent bovenstaand dossier plaats. Wenst het college hiervoor iemand uit haar midden af te vaardigen?

(De GOA is van mening dat onze aanwezigheid niet noodzakelijk is. Dit omdat er geen ingrijpende werken gebeuren en er geen specifieke voorwaarden of opmerkingen zijn.)

Het college gaat akkoord met het advies.

De vergunningverlenende overheid ontving op 20-11-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door BELGIAN SHELL, met als contactadres Kantersteen 47, 1000 Brussel.

De aanvraag werd door de VVO ontvankelijk en volledig verklaard op .

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Autosnelweg E 40 2, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 1392C+1390A+0388B2+1391A+1392B WETTEREN 5 AFD (WESTREM), Sectie D, nr. 0246<sup>E</sup>

Het betreft een aanvraag tot plaatsen hoogspanningscab., verhardingen, snelladers, vellen bomen, nieuw groenscherm (Wetteren zuid).

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 26-02-2019. 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 dienstverleningsgebied en bestaande autosnelwegen.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 9.3.0. 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:

Dienstverleningsgebieden zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven of inrichtingen waarvan de functie verder reikt dan de verzorging van de buurt. Voor zover de veiligheid en de goede werking van het bedrijf of de inrichting het vereist, kunnen ze woon-gelegenheden voor de exploitant, de bewakers of het onderhoudspersoneel omvatten.

##### Beschrijving van de bestemmingen binnen een straal van 500 meter:

Binnen een straal van 500 meter komen volgende bestemmingen voor volgens de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- Ruimtelijk Uitvoeringsplannen (RUP):  
Niet van toepassing.

- Bijzondere plannen van aanleg (BPA)  
Niet van toepassing.
- Gewestplan (Gentse en kanaalzone)  
Regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter, Natuurgebied, agrarisch gebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, bufferzones, woongebied met landelijk karakter.

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
Gewestelijke	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid	5/6/2009-Vlaamse Regering
Gewestelijke	Wijziging van diverse bepalingen van gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid	18/2/2011-de minister

MER-screening

Te bespreken door de vergunningverlenende overheid.

Watertoets

Te bespreken door de vergunningverlenende overheid.

Subadviezen

Er werden geen subadviezen ingewonnen.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

De aanvraag volgt de gewone procedure, zoals bepaald volgens het besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25/01/2019 tot en met 23/02/2019 volgens de bepalingen van bovenvernoemd besluit.

## Beoordeling en motivatie

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

#### Historiek

##### 1. Milieuvergunningen

- 42025/713/1/E/7: nieuwe dienstzone langs de E40 (richting Brussel) bestaande uit een tankstation annex shop, een wegrestaurant en een vrachtwagenparking - vergunning verleend door de deputatie op 02/09/2010, geldig t.e.m. 01/09/2030
- 42025/713/1/E/8: verder exploiteren van het bestaand tankstation annex shop, een wegrestaurant en een vrachtwagenparking - vergunning verleend door de deputatie op 10/11/2011, geldig t.e.m. 01/09/2013
- 42025/713/1/E/9: mededeling kleine verandering inzake diverse veranderingen - aktename door de deputatie op 16/02/2012.
- 42025/713/1/E/10: veranderen van een tankstation - vergunning verleend door de deputatie op 17/01/2013, geldig t.e.m. 01/09/2030

##### 2. Stedenbouwkundige vergunningen

De meest recent afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn als volgt:

- B/2011/194 - herinrichting van 2 dienstzones langs autosnelweg E40 - vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 10/11/2011
- B/2017/41 - herinrichten van 2 parkeerzones op 2 bestaande dienstzones langs de autosnelweg E40 - vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 24/04/2017

##### 3. Omgevingsvergunningen

- Niet van toepassing.

#### Beschrijving

Het betreft hier een dienstverleningsgebied met servicestation gesitueerd aan een goed uitgeruste gewestweg en gelegen ten zuidwesten van Wetteren. De percelen zijn verhard en bebouwd.

De aanvraag omvat het wijzigen van enkele parkeerplaatsen tot oplaadstation met zes snelladers, één universele lader en een hoogspanningscabine.

In de nabijheid van de bestaande hoogspanningscabine wordt een nieuwe cabine opgericht met een breedte van 6m en een lengte van 3m. Op hetzelfde gebied worden enkele stroomkasten geplaatst. Rondom de cabine wordt een klinkerverharding aangelegd, de cabine en stroomkasten worden afgeschermd met een groenscherm en hek.

11 bestaande parkeerplaatsen worden omgevormd tot zeven parkeerplaatsen voor elektrische voertuigen, inclusief laadpalen. De parkeerplaatsen worden per twee gegroepeerd, met uitzondering van één mindervalide parkeerplaats.

De nieuwe hoogspanningscabine wordt afgewerkt met een plat dak van 2,91m hoog en uitgevoerd in grijze kunstharplaten. De 12 stroomkasten zijn elk 0,77m breed op 1,17m diep op 2,08m hoog. Het hek wordt geplaatst met een hoogte van 1,80m.

Om de stroomkasten te kunnen plaatsen dienen drie bomen gerooid te worden.

De aanvraag strekt ertoe een bestaande ingedeelde inrichting of activiteit klasse 1 uit te breiden. De uitbreiding betreft de plaatsing van een transformator in een distributiecabine en het plaatsen van 6 snelladers voor elektrische voertuigen en 1 universele lader.

De aanvraag omvat volgende ingedeelde inrichting of activiteit:

Rubriek	Aanvraag	Hoeveelheid + eenheid	Omschrijving
12.2.2	nieuw	1.250 kVA	transformator
12.3.2	nieuw	2.150 kW	Vaste laadpalen voor laden van elektrische voertuigen (6 snelladers van 350 kW en 1 universele lader van 50 kW)

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

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende gewestplanzonering. De werken kaderen in de bedrijfsuitvoering van het dienstverleningsgebied en de bestaande activiteiten: namelijk het opladen, tanken en stallen van wagens.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Watertoets

Te bespreken door de vergunningverlenende overheid.

Natuurtoets

Te bespreken door de vergunningverlenende overheid.

Archeologienota

Te bespreken door de vergunningverlenende overheid.

Mobiliteit - MOBER

Niet van toepassing.

Beoordeling van de externe adviezen

Er werden geen subadviezen opgevraagd.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25/01/2019 tot en met 23/02/2019. Tijdens deze periode werden door de gemeente geen bezwaarschriften ontvangen.

Onderzoek van de scheidingsmuren

Niet van toepassing.

MER-screening

Te bespreken door de vergunningverlenende overheid.



### Beoordeling van de milieuaspecten

Belgian Shell baat langsheen beide zijden van de E40 in Wetteren een tankstation met shop, wegrerestaurant en vrachtwagenparking uit. Voorliggende aanvraag gaat over het tankstation gelegen aan de zuidelijke zijde van de E40 (richting Brussel).

Voorliggende aanvraag betreft geen wijziging van de lospunten, opslag en brandstofverdeelpompen van benzine, diesel en LPG, noch van de exploitatie van de shop en de vrachtwagenparking.

Er wordt een transformator met een nominaal vermogen van 1.250 kVA geplaatst in een nieuwe afgesloten cabine. Onder de transformator wordt een inkuiping geplaatst, zodat lekken naar de bodem voorkomen worden.

Er worden 6 snelladers van elk 350 kW en 1 universele lader van 50 kW voor elektrische wagens geplaatst. Hierbij komen geen gevaarlijke stoffen voor.

Er is geen bronbemaling nodig voor de bouw van de hoogspanningscabine en de plaatsing van de laadpalen.

Er worden maatregelen genomen om risico's op zware ongevallen te voorkomen/beperken:

- De nieuwe tankpiste voor elektrische wagens is voorzien achteraan het bestaande shopgedeelte en het klassieke tankstation, zodat de wagens moeten doorrijden voorbij de shop, hun snelheid komende van de afrit van de autosnelweg voldoende is afgeremd en interferentie met de andere wagens die het tankstation bezoeken, vermeden wordt.
- De tankpiste voor elektrische laadpalen valt ruim buiten de ATEX-zoneringen van het tankstation (benzine, LPG) zodat er geen explosiegevaar is of geen bijkomende maatregelen moeten genomen worden om het explosiegevaar te vermijden.
- Er worden beschermopalen geplaatst ("bollards") om de laadpalen te beschermen tegen een eventuele aanrijding.
- De nieuwe elektrische hoog- en laagspanningsinstallaties zullen door een erkend organisme gecontroleerd worden vóór indienstname.
- Ze zullen vervolgens ook periodiek gecontroleerd worden volgens de vereiste frequentie (jaarlijks resp. vijfjaarlijks).
- De hoogspanningscabine zal conform de wetgeving ontoegankelijk zijn voor onbevoegden.
- De bestaande veiligheidsinstructies voor het tankstation zullen nagekeken worden op actualisatie. De bestaande instructies voor b.v. LPG zullen evenwel niet moeten gewijzigd worden omdat de installaties technisch onafhankelijk van elkaar werken; er zal een pakket instructies uitgewerkt worden specifiek voor de elektrische laadpalen. De veiligheidsmaatregelen van de shop (en voor de bezoekers van de shop, b.v. het evacuatieplan) zullen niet aangepast moeten worden specifiek voor de elektrische laadpalen, aangezien de nieuwe installaties zich buiten de shop bevinden.
- Het personeel van de shop zal bijkomend opgeleid worden voor het gebruik van de elektrische laadpalen.
- De wettelijke normeringen en de aanbevelingen van de brandweer zullen gevolgd worden. Het advies van de brandweer wordt opnieuw gevraagd voor de elektrische laadpalen en zal opgevolgd worden.

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externen veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

### Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de planologische bepalingen;

Het betreft het wijzigen van de parkeerzone door het plaatsen van enkele snel- en universele laders voor elektrische voertuigen;

De geplande werken gaan uit van een reductie in het aantal parkeerplaatsen, dit door de ruimte die de laadpalen innemen;

Het bouwen van de hoogspanningscabine en stroomkasten staan in functie van de snelladers;

Deze cabine wordt afgeschermd van de parkeerzone door middel van een groenscherm en hekwerk, visueel zijn de constructies inpasbaar gemaakt met de omgeving;

De gevraagde werken zijn functioneel inpasbaar in de omgeving, ze voorzien een wijziging van het dienstenaanbod genoodzaakt door de wijzigingen van het wagenpark;

Er zijn geen nadelige effecten te verwachten op vlak van mobiliteit of verkeersveiligheid, de circulatie blijft ongewijzigd en de parkeerplaatsen worden voldoende breed en ruim uitgevoerd;

Het reliëf en terreinprofiel blijven ongewijzigd;

De drie te rooien bomen worden volgens de bestaande plannen niet gecompenseerd, op het terrein is voldoende ruimte om drie nieuwe bomen aan te planten ter compensatie;

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

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

Er kan een gunstig advies geformuleerd worden.

### Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Voorwaardelijk gunstig advies voor de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen en ingedeelde inrichting of activiteit tot de eindtermijn van de basismilieuvergunning, nl. 17/03/2030:

Rubriek	Hoeveelheid + eenheid	Omschrijving
12.2.2	1.250 kVA	transformator
12.3.2	2.150 kW	vaste laadpalen voor laden van elektrische voertuigen (6 snelladers van 350 kW en 1 universele lader van 50 kW)

### Voorwaarden

1. Algemene milieuvoorwaarden:
  - hoofdstukken 4.1, 4.7 en 4.9: algemeen
  - hoofdstuk 4.5 met bijlagen 2.2.1, 2.2.2, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6: geluid
  - hoofdstukken 4.4 en 4.10 met bijlagen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6, 4.4.7.1 en 4.4.7.2: lucht
  - hoofdstuk 4.6: licht
  - hoofdstuk 4.2 met bijlagen 2.3.1, 4.2.5.1, 4.2.5.2 en 4.2.5.4: oppervlaktewater
2. Sectorale milieuvoorwaarden:
  - Hoofdstuk 5.12: Elektriciteit

3. Voorwaarden inzake de stedenbouwkundige handelingen:

Op het domein van het servicestation dient in het plantjaar volgend op de uitvoering van de werken drie bijkomende inheemse loofbomen geplant te worden.

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

In het kader van het openbaar onderzoek werden 0 bezwaarschriften ingediend.

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

Besluit

---

Het college van burgemeester en schepenen verleent een voorwaardelijk gunstig advies.

Voorwaarden

1. Algemene milieuvoorwaarden:

- o hoofdstukken 4.1, 4.7 en 4.9: algemeen
- o hoofdstuk 4.5 met bijlagen 2.2.1, 2.2.2, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6: geluid
- o hoofdstukken 4.4 en 4.10 met bijlagen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6, 4.4.7.1 en 4.4.7.2: lucht
- o hoofdstuk 4.6: licht
- o hoofdstuk 4.2 met bijlagen 2.3.1, 4.2.5.1, 4.2.5.2 en 4.2.5.4: oppervlaktewater

2. Sectorale milieuvoorwaarden:

- o Hoofdstuk 5.12: Elektriciteit

3. Voorwaarden inzake de stedenbouwkundige handelingen:

Op het domein van het servicestation dient in het plantjaar volgend op de uitvoering van de werken drie bijkomende inheemse loofbomen geplant te worden.

## VERGUNNING

### **32. O/2018/333-OMV\_2018151511 - Slopen en herbouwen van een zonevreemde woning - Jabekestraat 67**

[O\2018\355-OMV\\_2018151511](#)

De aanvraag werd ingediend op 20-12-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft slopen en herbouwen van een zonevreemde woning.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 11-01-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 12-03-2019.

De bouwplaats is Jabekestraat 67, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 2 AFD, Sectie D, nr. 0162X 2.

Het advies van de GOA werd geschreven op **22-02-2019** en is **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**.

Motivatie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bepalingen van de gewestplanzonering, de aanvraag voldoet wel aan de voorwaarden van artikels 4.4.10, 4.4.11, 4.4.13 en 4.4.15 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening (zonevreemde basisrechten), de te verbouwen constructies zijn hoofdzakelijk vergund, niet verkrot, en het totale volume na de geplande werken bedraagt minder dan 1.000m<sup>3</sup>;

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

Bij de woning is voldoende ruimte voorzien voor het privaat stallen van wagens en fietsen; Het herbouwen van een zonevreemde woning integreert zich in de omgeving qua vormgeving, volume, materiaalgebruik en esthetiek;

Het terrein wordt eerst bouwrijp gemaakt, hiervoor worden alle bestaande constructies en gebouwen gesloopt en worden 12 bomen geroid; een groot aantal van de te rooien bomen staat de bouw van de woning niet in de weg, er wordt niet gemotiveerd waarom deze bomen geroid dienen te worden;

Bovendien maken de bomen aan de noordelijke perceelgrens deel uit van een biologisch waardevol complex, bestaande uit inheemse loofbomen, deze dienen behouden te blijven; De sparren kunnen geroid worden mits compensatie door middel van een streekeigen boomsoort;

Na de werken wordt de linker oprit opnieuw dichtgemaakt en wordt de insnijding van de helling hersteld; de rechter oprit wordt uitgebroken en opnieuw aangelegd, de voorziene breedte is echter breder dan 4,50m, hetgeen in strijd is met het gemeenteraadsbesluit van 26 februari 2015;

De woning wordt hoger opgericht dan de bestaande woning, het vloerpeil licht ongeveer 0,55m hoger; de reliëfswijzigingen zijn echter relatief beperkt en worden slechts lokaal uitgevoerd;

De woning is kwalitatief ontworpen met voldoende lichtinval en voldoende ruime woon- en leefruimtes;

De draagkracht van het perceel en de omgeving worden niet overschreden;

Ten opzichte van een vorig dossier (O/2018/246) werden de plannen aangepast zodat het totale volume minder dan 1.000m<sup>3</sup> bedraagt;

Het ontwerp van de woning voorziet in voldoende ruime woon- en leefruimtes;

Bovendien is er voldoende lichtinval en verluchting van de woning;

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

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

De aanvraag kan gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

#### Voorwaarden:

Alle bomen die noordelijk van de huidige woning liggen dienen behouden te blijven en kunnen niet gerooid worden. Deze zijn dus van de vergunning uitgesloten.

De zes te rooien bomen dienen gecompenseerd te worden door de aanplant van een streekeigen boom op eigen terrein, ten laatste aan te planten in het plantjaar volgende op de voltooiing van de bouwwerken.

De oprit dient beperkt te worden tot een breedte van maximaal 4,50m.

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

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

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

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

De administratie stelt voor om voorliggend voorstel gedeeltelijk voorwaardelijk te vergunnen.

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

#### BESLUIT COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 4 MAART 2019 TOT VERGUNNING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De gemeente Wetteren ontving op 20-12-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Dobbenie Jan en Becqué Liesbeth, met als contactadres Bergstraat 13, 9260 Wichelen.

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Jabekestraat 67, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 2 AFD, Sectie D, nr. 0162X 2.

Het betreft een aanvraag tot Slopen en herbouwen van een zonevreemde woning.

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 22-02-2019. Het advies is Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.

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

#### Feitelijke en juridische gronden

##### 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 agrarisch gebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. 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 agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

##### Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

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

#### 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

Type	Naam	Beslissingsdatum
Gewestelijke	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband	9/06/2017 – Vlaamse Regering

#### MER-screening

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

#### Watertoets

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

#### Externe adviezen

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

Er werd advies gevraagd aan Provincie Oost-Vlaanderen – dienst Waterbeleid. Het advies werd ontvangen op 28/01/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

#### Proces-verbaal van openbaar onderzoek

##### Wettelijke bepalingen

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

#### Beoordeling en motivatie

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

###### Historiek

**B/1969/10272** – bouwen landhuis – vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 03/11/1969

###### Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door enkele zonevreemde woningen, enkele containervelden, een beboste heuvelrug naast de Schelde. De aanvraag betreft het herbouwen van een zonevreemde woning. In bestaande toestand is er een zonevreemde woning ingeplant op de heuvelrug, met een garage onder de woning (bovengronds ten opzichte van de straat). De bestaande woning heeft één volwaardige bouwlaag en een bouwlaag onder het zadeldak. Alle bestaande verharding en bestaande gebouwen en constructies worden verwijderd. Er wordt een nieuwe woning opgericht, overlappend met het bestaande grondvlak van de woning. Het bestaande maaiveld wordt aangepast: de linker oprit wordt toegemaakt en aangevuld met grond, ter hoogte van de bouwzone wordt ook grond aangevuld zodat het inkompeil van de nieuwe woning 0,55m

boven het bestaande inkompeil ligt. Het totale hoogteverschil tussen de as van de weg en het inkompeil van de woning bedraagt 4,90m. De nieuw te bouwen woning wordt opgericht op minstens 14,40m van de voorste perceelgrens, 6,50m van de linker perceelgrens en 8,60m van de rechter perceelgrens. De woning heeft een breedte van 25,30m en een bouwdiepte van 7,50m. De woning wordt onderkelderd over een breedte van 17,85m. Rechts van de kelder is een staanplaats voor wagens die overdekt wordt door het gelijkvloers van de woning. Boven het gelijkvloers is nog een verdieping met een breedte van 12,15m en over de volledige bouwdiepte. Alle volumes worden afgewerkt met een plat dak; de hoogtes van deze daken zijn 3,40m voor het gelijkvloers en 3,10m voor de verdieping. De oprit aan de rechter zijde wordt opnieuw aangelegd (minder steil). Deze heeft een breedte van 5,70m. Verspreid over het terrein worden 12 bomen geroid met variabele diameters. De haag aan de linker perceelgrens wordt verwijderd. De werken worden uitgevoerd in grijze gevelsteen, zwart aluminium buitenschrijnwerk, epdm dakbedekking, zinken dakranden en waterdoorlatende kiezelverharding.

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

De aanvraag is in strijd met het geldige plan. Het goed is gelegen in agrarisch gebied en is zonevreemd.

Er kan gebruik gemaakt worden van artikels 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.13 en 4.4.15 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening.

Om gebruik te kunnen maken van deze afwijkingsmaatregelen dient voldaan te worden aan enkele voorwaarden:

- Het pand dient hoofdzakelijk vergund te zijn;
- Het pand mag niet verkrot zijn;
- Het aantal woonentiteiten dient beperkt te blijven tot het huidige aantal;
- De nieuwe woning overlapt voor ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte.

Onderzoek van de voorwaarden:

- Voor het pand werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 03/11/1969 (B/1969/10272). De woning is bijgevolg hoofdzakelijk vergund.
- Aan de hand van de toegevoegde foto's blijkt dat het pand niet verkrot is. De gevels vertonen geen scheuren of gebreken, de daken zijn nog intact. Er zijn geen structurele gebreken zichtbaar.
- Het huidig aantal woonentiteiten (1) blijft behouden. Er is geen toename van het aantal woonentiteiten.
- De architect voegt een volumeberekening toe waaruit blijkt dat het totaal volume 998,13m<sup>3</sup> bedraagt in nieuwe toestand.

Er is dus voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.13 en 4.4.15 VCRO. De vergunning kan worden verleend.

Het ontwerp voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg. Er is een overdekte staanplaats aanwezig en er is ruimte voor de fietsen in de berging.



### 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 5.000 liter met een oppervlakte van 13,12m<sup>2</sup>, zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

### Beoordeling van de externe adviezen

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

– Infrastructuur Wetteren. Het advies werd ontvangen op 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. Dit betekent concreet dat het project op kosten van de bouwheer dient aangesloten te worden op de rioleringsstelsel.

Er dient hiervoor verplicht gebruik gemaakt te worden van de bestaande wachtaansluiting DWA.

De kostprijs voor een nieuwe aansluiting is ten laste van de bouwheer en is een éénmalige aansluitbelasting van 1.000 EUR (excl. BTW) per entiteit.

De effectieve aansluiting gebeurt door de rioolbeheerder.

• Diepte van de riolering ter hoogte van het project:

Er wordt getracht om het huisaansluiting minimaal 60 centimeter onder het peil van de weg te plaatsen. Dit is echter niet overal mogelijk, bijvoorbeeld omwille van de geringe diepte van de riolering of de aanwezigheid van teveel nutsleidingen. In dit geval of indien de afvoerleidingen van de aanvrager reeds zouden gereed liggen op een dieper peil, moet de aanvrager zelf zorgen voor het overbruggen van dit niveauverschil.

• Scheiden van afvalwater en regenwater en de plaatsing regenwaterput:

Voor alle nieuwe gebouwen of bij grondige verbouwingen van woningen gebouwd vanaf 1999, zoals bovenstaand project, is een volledige scheiding van het

afvalwater en het regenwater verplicht. Ook de bouw van een regenwaterput is voor die woningen verplicht.

Het scheiden van het afvalwater gebeurt verplicht op het aanwezige wachtaansluitputje RWA. De aansluiting zelf wordt uitgevoerd door de rioolbeheerder.

- Keuring van privériolering:  
Het MB van 28 juni 2011 over de keuring van de binneninstallatie (drinkwater) en de privewaterafvoer (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](http://www.vlario.be) en [www.svw.be](http://www.svw.be).

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

o Openbaar domein

- Voetpaden:

De gemeente Wetteren beschikt sinds 20/02/2014 over een definitief door de gemeenteraad goedgekeurd voetpadenplan versie 1.0. Daarin wordt over het volledige grondgebied gesteld in welke zones nog voetpaden zullen moeten aangelegd worden.

Bovenvermeld project is volgens dit voetpadenplan gelegen in een zone waar geen voetpaden aangelegd worden. Concreet betekent dit dat de bermen daar onverhard blijven. Het onderhoud van deze onverharde stroken is evenwel ten laste van de eigenaar. De aanleg van een oprit en/of hoofdtoegang is evenwel mogelijk. Het project valt volgens het gemeenteraadsbesluit van 26/02/2015 voor de aanleg van opritten onder de categorie

- ❖ private woningen of gebouwen met een beperkte verkeersgenererende functie.  
Concreet betekent dit dat het project recht heeft op één oprit met een breedte van 4,50 m en een hoofdtoegang van 1,20 m. Kostprijs hiervoor is ten laste van de aanvrager en bedraagt € 450,00 voor de oprit en € 120,00 voor de hoofdtoegang. Indien de oprit en de hoofdtoegang zich op minder dan 1,00 m van elkaar bevinden valt de hoofdtoegang weg en dient er toegang genomen te worden via de oprit. Dergelijke oprit en/of hoofdtoegang kan aangevraagd worden via het aanvraagformulier die kan bekomen worden aan het onthaal van de gemeente of gedownload worden via [http://www.wetteren.be/product/512/default.aspx?\\_vs=0\\_N&id=2045](http://www.wetteren.be/product/512/default.aspx?_vs=0_N&id=2045)

- 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.

- 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 ervan 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.

- Provincie Oost-Vlaanderen – dienst Integraal Waterbeleid. Het advies werd ontvangen op 28/01/2019 en is voorwaardelijk gunstig:"

Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. OS135 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten niet in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, effectief overstromingsgevoelig gebied, recent overstroomd gebied en risicozone voor overstroming.

- o Motivering

De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie.

- o Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van de heer en mevrouw Laurent en Francisca Dobbenie-Hautekeete met als voorwerp 'het slopen van een zonevreemde woning en herbouwen van de woning op 75% van de originele plaats met een max van 1000 m<sup>3</sup> op een perceel gelegen te Wetteren, Jabekestraat 67.

- o Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:  
De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.”

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

Een gedeelte van het terrein (oever van de Schelde) is gelegen in een complex van biologisch waardevolle beplantingen, bestaande uit streekeigen loofbomen. Er wordt gevraagd om een deel van deze bomen te rooien. Er wordt echter onvoldoende gemotiveerd waarom deze bomen geroid dienen te worden. Op basis van het zorgvuldigheidsbeginsel dient het rooien van deze zes bomen uit de vergunning gesloten te worden, zodat geen onherstelbare schade aan het natuursysteem ontstaat.

#### MER-screening

Niet van toepassing.

#### Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bepalingen van de gewestplanzonering, de aanvraag voldoet wel aan de voorwaarden van artikels 4.4.10, 4.4.11, 4.4.13 en 4.4.15 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening (zonevreemde basisrechten), de te verbouwen constructies zijn hoofdzakelijk vergund, niet verkrot, en het totale volume na de geplande werken bedraagt minder dan 1.000m<sup>3</sup>;

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

Bij de woning is voldoende ruimte voorzien voor het privaat stallen van wagens en fietsen; Het herbouwen van een zonevreemde woning integreert zich in de omgeving qua vormgeving, volume, materiaalgebruik en esthetiek;

Het terrein wordt eerst bouwrijp gemaakt, hiervoor worden alle bestaande constructies en gebouwen gesloopt en worden 12 bomen geroid; een groot aantal van de te rooien bomen staat de bouw van de woning niet in de weg, er wordt niet gemotiveerd waarom deze bomen geroid dienen te worden;

Bovendien maken de bomen aan de noordelijke perceelgrens deel uit van een biologisch waardevol complex, bestaande uit inheemse loofbomen, deze dienen behouden te blijven; De sparren kunnen geroid worden mits compensatie door middel van een streekeigen boomsoort;

Na de werken wordt de linker oprit opnieuw dichtgemaakt en wordt de insnijding van de helling hersteld; de rechter oprit wordt uitgebroken en opnieuw aangelegd, de voorziene breedte is echter breder dan 4,50m, hetgeen in strijd is met het gemeenteraadsbesluit van 26 februari 2015;

De woning wordt hoger opgericht dan de bestaande woning, het vloerpeil licht ongeveer 0,55m hoger; de reliëfswijzigingen zijn echter relatief beperkt en worden slechts lokaal uitgevoerd;

De woning is kwalitatief ontworpen met voldoende lichtinval en voldoende ruime woon- en leefruimtes;

De draagkracht van het perceel en de omgeving worden niet overschreden;

Ten opzichte van een vorig dossier (O/2018/246) werden de plannen aangepast zodat het totale volume minder dan 1.000m<sup>3</sup> bedraagt;

Het ontwerp van de woning voorziet in voldoende ruime woon- en leefruimtes;

Bovendien is er voldoende lichtinval en verluchting van de woning;

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

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

De aanvraag kan gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

### **33. O/2018/332-OMV\_2018155215 - bouwen van zes aaneengesloten eengezinswoningen - Lindenlaan 155-165 (lot K4-K9)**

[O\2018\322-OMV\\_2018155215](#)

De aanvraag werd ingediend op 19-12-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft bouwen van 6 aaneengesloten eengezinswoningen.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 11-01-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 12-03-2019.

De bouwplaats is Lindenlaan lot K4-K5-K6-K7-K8-K9, 9230 Wetteren  
Lindenlaan 155-157-159-161-163-165 , 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 3 AFD, Sectie F, nr. 1153P WETTEREN 3 AFD, Sectie F, nr. 1153S-1153L-1153N-1153R-1153M.

Het advies van de GOA werd geschreven op **25-02-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

#### Motivatie:

De aanvraag voldoet volledig aan de voorschriften van de verkaveling;

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

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten het openbaar domein;

Het bouwen van zes aaneengesloten ééngesinswoningen integreert zich in de omgeving, in deze woonomgeving komen meerdere woningen met twee bouwlagen en zadeldak voor, de gebruikte materialen (gevelsteen en grijze dakpannen) komen in de omgeving meermaals voor;

De woningen zijn voldoende ruim en bieden voldoende woon- en leefcomfort; er is voldoende lichtinval in de woningen;

Er is voldoende ruimte voor het privaat stallen van wagens en fietsen;

Er is geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen, er is geen negatieve impact op de mobiliteit;

Er is geen hinder voor aanpalenden of omwonenden, er is voldoende vrije ruimte tot achterliggende tuinen;

De draagkracht van het perceel en de omgeving worden niet overschreden;

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

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

#### Voorwaarden:

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

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

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

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

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

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

De gemeente Wetteren ontving op 19-12-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Huysman Bouw, met als contactadres Stationsstraat 83, 9900 Eeklo.

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Lindenlaan lot K4-K5-K6-K7-K8-K9, 9230 Wetteren, Lindenlaan 155-157-159-161-163-165, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 3 AFD, Sectie F, nr. 1153P WETTEREN 3 AFD, Sectie F, nr. 1153S-1153L-1153N-1153R-1153M.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van 6 aaneengesloten eengezinswoningen.

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 25-02-2019. 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 woonuitbreidingsgebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.1. 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 woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Het goed is tevens gelegen binnen het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Diepenbroek binnen een 'zone voor wonen flexibele velden', beslist door de Deputatie op 02/12/2004.

De percelen maakt als loten K4 tot en met K9 deel uit van de verkaveling V.848/1, beslist door college van burgemeester en schepenen op 27/01/2012.

##### Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

De verkavelingsvergunning primeert op het of de andere geciteerde aanlegplan(nen), zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van die verkavelingsvergunning.

#### 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

### 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

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 11/01/2019. Het advies werd ontvangen op 12/02/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

### Proces-verbaal van openbaar onderzoek

#### Wettelijke bepalingen

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

### Beoordeling en motivatie

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

##### Beschrijving

Het betreft hier zes onbebouwde percelen gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten, halfopen en open bebouwing bestaande uit ééngesinswoningen en enkele bouwrijpe percelen. De percelen zijn gelegen in een recente goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling V.848/1, beslist door College van Burgemeester en Schepenen op 27/01/2012 (loten K4 tot en met K9). De zes percelen vormen onderdeel van een nog te bouwen aanééngesloten bouwblok. Loten K4 en K9 zijn bestemd voor halfopen woningen, de overige loten voor gesloten bebouwing. De loten voor gesloten bebouwing zijn 7m breed, de loten voor halfopen bebouwing zijn 11,25m breed. Alle loten zijn 25m diep. De woningen worden opgericht op 4,30m tot 6m van de voorste perceelgrens. De bouwrijpe strook voor de halfopen woningen is 3,65m tot 3,75m breed. De woningen bestaan allen uit twee bouwlagen en een zadeldak. De bouwdieptes op het gelijkvloers en de verdiepingen bedragen tussen 10,70m en 12m. De volumes verspringen op de voorgevel ten opzicht van elkaar door enkele in- en uitsprongen. De kroonlijsthoogte varieert in het bouwblok van 3,40m tot 7m (uitbouw aan de voorgevel van lot K6-K7). De nokhoogte bedraagt 9,95m tot 10,50m. Het vloerpeil van de woningen ligt op ongeveer 0,30m boven de as van de weg, deze weg helt af van lot K4 tot lot K9 waardoor de vloerpeilen ook telkens verspringen. De loten krijgen elk een oprit van 3m breed en 5m lang. Er is ook telkens een inpandige garage voorzien. Achteraan de woningen worden terrassen aangelegd. In het verlengde van de woningen en op de gemeenschappelijke grens wordt een tuinmuurtje opgericht van 2,50m lang en 1,80m hoog. De werken worden uitgevoerd in geel-rode gevelsteen met



lichtgrijze gevelsteen accenten voor de achterliggende volumes, blauwgrijze dakpannen, zwart pvc buitenschrijnwerk, zinken afvoerwerk, dorpels in blauwe hardsteen en ceder voor de dakkapellen en dakoversteken.

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

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van autostalplaatsen en fietsstalplaatsen buiten openbaar domein: Elke woning heeft één overdekte en één niet-overdekte autoparkeerplaats. In de berging/garage is voldoende ruimte om telkens twee fietsen te stallen.

#### Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Het ontwerp voorziet voor de gesloten woningen een hemelwaterput van 5.000 liter en geen infiltratievoorziening (perceel kleiner dan 250m<sup>2</sup>), voor de halfopen woningen wordt er een hemelwaterput van 10.000 liter en een infiltratievoorziening van 1.250 liter met een oppervlakte van 3,35m<sup>2</sup> voorzien, zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

#### Beoordeling van de externe adviezen

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

– Infrastructuur Wetteren. Het advies werd ontvangen op 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 geoptimaliseerd buitengebied. Dit betekent concreet dat het project op kosten van de bouwheer dient aangesloten te worden op de rioleringsstelsel. De kostprijs voor een nieuwe aansluiting is ten laste van de bouwheer en is éénmalige aansluitbelasting van 1.000 EUR (excl. BTW) per woonentiteit.

Er dient verplicht aangesloten te worden op de aanwezige wachtaansluitputjes. Voor deze aansluiting zal een aansluitbelasting van 3x1.000,00 EUR (excl. Btw) aangerekend worden per entiteit. De aansluiting mag uitgevoerd worden door de aanvrager na bezorgen keuringsattest.

- 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.

Er dient aangesloten te worden op de aanwezige wachtaansluitputjes. De aansluiting mag uitgevoerd worden door de aanvrager na bezorgen keuringsattest.

- Keuring van privériolering:  
Het MB van 28 juni 2011 over de keuring van de binneninstallatie (drinkwater) en de privewaterafvoer (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](http://www.vlario.be) en [www.svw.be](http://www.svw.be).

Het keuringsattest dient opgestuurd naar Aquafin NV, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar.

De aansluiting mag pas plaatsvinden na ontvangst van een positief keuringsattest.

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

Dit advies wordt bijgetreden.

#### Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

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

#### Onderzoek van de scheidingsmuren

Niet van toepassing.

#### Natuurtoets

Niet van toepassing.

### MER-screening

Gezien de ééngezinswoningen worden opgericht binnen een woonzone en aansluiten bij de voorbouwlijnen van de omgevende woningen is geen negatief effect te verwachten m.b.t. het volume. Het betreft hier een zone voor aanéengesloten bebouwing zodat het project inpasbaar is in de omgeving.

Zoals onder 'watertoets' vermeld is geen negatief effect te verwachten voor het aspect water, alle woningen voldoen individueel aan de gewestelijke verordening hemelwater. Het betreft hier het bouwen van zes ééngezinswoningen, waardoor op gebied van luchtkwaliteit en geluidshinder geen aanzienlijke effecten zullen veroorzaakt worden op de omgeving.

Iedere woning wordt voorzien van zowel een inpandige als niet-overdekte autoparkeerplaats. Er is ruimte voor twee fietsenstallingen per woning. Op gebied van mobiliteit is geen aanzienlijk effect te verwachten, er is louter de toename van het aantal verkeersbewegingen van de woningen.

Tijdens de uitvoering van de werken zijn toename van geluidshinder en transport te verwachten, dit is van tijdelijke duur.

### Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag voldoet volledig aan de voorschriften van de verkaveling;

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

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten het openbaar domein;

Het bouwen van zes aaneengesloten ééngezinswoningen integreert zich in de omgeving, in deze woonomgeving komen meerdere woningen met twee bouwlagen en zadeldak voor, de gebruikte materialen (gevelsteen en grijze dakpannen) komen in de omgeving meermaals voor;

De woningen zijn voldoende ruim en bieden voldoende woon- en leefcomfort; er is voldoende lichtinval in de woningen;

Er is voldoende ruimte voor het privaat stallen van wagens en fietsen;

Er is geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen, er is geen negatieve impact op de mobiliteit;

Er is geen hinder voor aanpalenden of omwonenden, er is voldoende vrije ruimte tot achterliggende tuinen;

De draagkracht van het perceel en de omgeving worden niet overschreden;

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

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

### Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

te vergunnen onder voorwaarden

### Voorwaarden

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

De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en

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

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

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

#### Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

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 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.

### **34. O/2018/334-OMV\_201156969 - Regularisatie: opsplitsen van een gezinswoning naar 2 woonentiteiten - Massemsesteenweg 19-19A bus 11**

[O\2018\334-OMV\\_2018156969](#)

De aanvraag werd ingediend op 20-12-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft regularisatie: opsplitsen van een gezinswoning naar 2 woonentiteiten.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 11-01-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 12-03-2019.

De bouwplaats is Massemsesteenweg 19A bus 11, 9230 Massemsesteenweg 19, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 3 AFD, Sectie F, nr. 0245Y2.

Het advies van de GOA werd geschreven op **25-02-2019** en is **ongunstig**.

#### Motivatie:

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende gewestplanning, het woonuitbreidingsgebied wordt hier als geordend beschouwd;

De aanvraag is tevens in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen buiten openbaar domein, er is voldoende ruimte voor één privaat parkeerplaats, de fiets kan buiten of in de traphal gestald worden;

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

De tweede woonentiteit heeft onvoldoende wooncomfort, de lichtinval is beperkt en ondermaats, er voor een totale woonoppervlakte van 56m<sup>2</sup> is er slechts lichtinval met een oppervlakte van 3,27m<sup>2</sup>, de norm bedraagt 1m<sup>2</sup> natuurlijke lichtinval per 12m<sup>2</sup>;

Er is geen natuurlijke ventilatie vanuit de badkamer;

De trap die de eerste en tweede verdieping verbindt is zeer steil, er is geen valbeveiliging of trapleuning zichtbaar;

De woning beschikt niet over private buitenruimte;

Slaapkamer en eetruimte zijn naast elkaar ingericht zonder afscheiding, op vlak van leefkwaliteit is dit onvoldoende;

Tevens is de berging ondermaats;

De woning beschikt niet over een centrale verwarming, een brievenbus ontbreekt;

Vanuit een leefbaarheidsstandpunt voldoet de woning niet aan de hedendaagse normen, er zijn duidelijk geen investeringen gebeurd sinds het opsplitsen van de woning die het leefcomfort enigszins verhogen;

De woning biedt te weinig woonkwaliteit om in huidige toestand in aanmerking te komen als volwaardige woonentiteit; er dringen zich ingrijpende werken op om de woning zowel energetisch als functioneel geschikt te maken op bewoning;

Vanuit het aspect van de veiligheid, wooncomfort en hinderlijkheid dient de aanvraag ongunstig behandeld te worden, de entiteit voldoet niet aan de minimum woonkwaliteit; Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit de goede ruimtelijke ordening zijn er bezwaren;

De aanvraag dient ongunstig beoordeeld te worden.

De administratie stelt voor om voorliggend voorstel te weigeren.

Het college keurt dit goed. Het CBS volgt het advies van de GOA en weigert het voorliggend voorstel te vergunnen.

De gemeente Wetteren ontving op 20-12-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Vercauteren Dirk, met als contactadres Mellesteenweg 69, 9230 Wetteren.

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Massemsesteenweg 19-19A bus 11, 9230, kadastraal bekend: WETTEREN 3 AFD, Sectie F, nr. 0245Y2.

Het betreft een aanvraag tot regularisatie: opsplitsen van een gezinswoning naar 2 woonentiteiten.

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 25-02-2019. Het advies is Ongunstig. 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
Gemeentelijke	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg	13/7/2017 - Deputatie

### Rooilijn(en)

Massemsesteenweg

### MER-screening

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

### Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.

### Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Wonen Wetteren. Er werd geen tijdig advies ontvangen. Er werd advies gevraagd aan Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost. Het advies werd ontvangen op 29/01/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

### Proces-verbaal van openbaar onderzoek

#### Wettelijke bepalingen

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

### Beoordeling en motivatie

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

##### Historiek

B/1969/10325 – verbouwen stal tot bedrijfswoning – vergunning verleend door deputatie op 24/04/1970.

##### Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een kruispunt van een gewestweg en gemeenteweg en gelegen in Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten.

halfopen en open bebouwing. De aanvraag betreft het regulariseren van het opsplitsen van een woning van 1 tot 2 woonentiteiten. Het gebouw betreft een voormalige bedrijfswoning/dorpshuis, tevens geïnventariseerd als bouwkundig erfgoed. De woning bestaat uit een hoofdvolume onder anderhalve bouwlaag met zadeldak en achterliggend en aangebouwd een volume met drie bouwlagen en plat dak. In de zijgevel uitgevend op de Olmenlaan werd aan het bijgebouw een deuropening toegevoegd. Deze geeft uit op een trap die toegang verschaft tot een duplex woonentiteit in het achterliggende volume. Deze entiteit bestaat uit een leefruimte, keuken en badkamer op de eerste verdieping en een slaapruiimte en berging op de tweede verdieping. Er werden of worden geen structurele werken uitgevoerd. Het buitenaanzicht blijft onveranderd.

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

De aanvraag is in overeenstemming met het geldende plan, dit deel van het woonuitbreidingsgebied kan als geordend beschouwd worden waardoor de woning niet als zonevreemd wordt beschouwd.

Het ontwerp voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg. Er is ruimte om minstens één wagen te parkeren, fietsen kunnen buiten gestald worden.

#### Verenigbaarheid met andere voorschriften

Er worden geen uitbreidingen van de bebouwde of verharde oppervlaktes voorzien, waardoor 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:

- Wonen Wetteren. Er werd geen tijdig advies ontvangen.
  
- Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost. Het advies werd ontvangen op 29/01/2019 en is voorwaardelijk gunstig:
  - o Van toepassing zijnde regelgeving inzake brandvoorkoming
    - 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>).
  - o Geadviseerde bijkomende brandvoorzorgsmaatregelen
    - De wooneenheden dienen onderling gescheiden door wanden/vloeren EI 60 en deuren EI<sub>1</sub>30.
    - Vanuit de inrichting moet de melding van de ontdekking of van de detectie van een brand onverwijld aan de brandweerdiensten kunnen overgemaakt worden.
    - 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.
    - Op elke gezamenlijke gastoevoerleiding dient, aan de straat en buiten het gebouw, een goed gesignaleerde gasafsluiter aangebracht.



- o Opmerkingen
  - Hoger advies werd opgesteld voor de regularisatie van de eengezinswoning naar een tweegezinswoning en zegt niets over de rest van de inrichting (waaronder de polyvalente zaal).
- o Besluit
 

De brandweer meent deze aanvraag POSITIEF te mogen adviseren mits er rekening wordt gehouden met de geadviseerde brandvoorzorgsmaatregelen en met de geformuleerde opmerkingen.”

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 geldende gewestplanzonering, het woonuitbreidingsgebied wordt hier als geordend beschouwd;

De aanvraag is tevens in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen buiten openbaar domein, er is voldoende ruimte voor één privaatieve autoparkeerplaats, de fiets kan buiten of in de traphal gestald worden;

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

De tweede woonentiteit heeft onvoldoende wooncomfort, de lichtinval is beperkt en ondermaats, er voor een totale woonoppervlakte van 56m<sup>2</sup> is er slechts lichtinval met een oppervlakte van 3,27m<sup>2</sup>, de norm bedraagt 1m<sup>2</sup> natuurlijke lichtinval per 12m<sup>2</sup>;

Er is geen natuurlijke ventilatie vanuit de badkamer;

De trap die de eerste en tweede verdieping verbindt is zeer steil, er is geen valbeveiliging of trapeuning zichtbaar;

De woning beschikt niet over private buitenruimte;

Slaapkamer en eetruimte zijn naast elkaar ingericht zonder afscheiding, op vlak van leefkwaliteit is dit onvoldoende;

Tevens is de bergruimte ondermaats;

De woning beschikt niet over een centrale verwarming, een brievenbus ontbreekt;

Vanuit een leefbaarheidsstandpunt voldoet de woning niet aan de hedendaagse normen, er zijn duidelijk geen investeringen gebeurd sinds het opsplitsen van de woning die het leefcomfort enigszins verhogen;

De woning biedt te weinig woonkwaliteit om in huidige toestand in aanmerking te komen als volwaardige woonentiteit; er dringen zich ingrijpende werken op om de woning zowel energetisch als functioneel geschikt te maken op bewoning;

Vanuit het aspect van de veiligheid, wooncomfort en hinderlijkheid dient de aanvraag ongunstig behandeld te worden, de entiteit voldoet niet aan de minimum woonkwaliteit; Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit de goede ruimtelijke ordening zijn er bezwaren;

De aanvraag dient ongunstig beoordeeld te worden.

#### Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Te weigeren

#### 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 weigert de vergunningsaanvraag.

### **35. O/2018/282-OMV\_2018057576 - uitbreiden doe-het-zelf-zaak na afbraak horecazaak en loods - Peperstraat 74-76**

#### [O/2018/282-OMV\\_2018057576](#)

De aanvraag werd ingediend op 06-11-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft uitbreiding doe-het-zelf-zaak na afbraak horecazaak en loods.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 28-11-2018 en volgt de gewone procedure; de uiterste beslissingsdatum is 13-03-2019.

De bouwplaats is Peperstraat 74-76, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie A, nr. 0995X 2, 0995Z 2

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **26-02-2019** en is **ongunstig**.

### Motivatie:

#### Beoordeling van de milieuaspecten

Het betreft de uitbreiding van een reeds vergunde kleinhandelszaak in doe-het-zelf artikelen, nl. een GAMMA-vestiging. De bestaande gebouwen worden uitgebreid door het in gebruik nemen van het naastgelegen pand.

In de winkel gebeuren volgende ingedeelde activiteiten: opslag van maximum 2 ton petrol in bussen van 20 l, maximum 136 m<sup>3</sup> hout (parket, deuren, ...) en maximum 15 ton kunststoffen. In het magazijn gebeuren volgende ingedeelde activiteiten: opslag van max. 2 ton cement in zakken van 25 kg en het verzagen van hout (zaagmachine (3 kW) en afzuiging (2,2 kW)).

De volledige winkelruimte en het magazijn zijn voorzien van een vloestofdichte betonverharding. Absorptieproducten zijn aanwezig om bij morsen van producten deze onmiddellijk te kunnen opruimen.

In het gebouw bevinden zich 4 aardgas gestookte branders met elk een vermogen van 106 kW.

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externen veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

#### Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen, de percelen zijn gelegen binnen een woongebied;

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

Er is een gunstig advies van Polder van Belham, dit advies wordt bijgetreden;

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van Infrastructuur Wetteren, het advies wordt bijgetreden;

Er is een ongunstig advies van Mobiliteit Wetteren, het advies wordt gedeeltelijk bijgetreden, specifiek met betrekking tot de toelevering van het bedrijf;

Het Agentschap Ondernemen en Innoveren en de dienst Lokale Economie Wetteren hebben geen (tijdig) advies afgeleverd, hun advies wordt bijgevolg gunstig geacht;

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

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten het openbaar domein, er wordt 15 bijkomende autoparkeerplaatsen en 6 fietsstalplaatsen voorzien;

Het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw na het slopen van een horecazaak en ingesloten magazijn integreert zich in de omgeving: in deze omgeving komen meerdere grootschalige bedrijven en gebouwen voor, bovendien wordt het gebouw uitgevoerd in gelijkaardige materialisatie als het bestaande gebouw;

De uitbreiding van een doe-het-zelf-zaak is functioneel inpasbaar in de woonomgeving: ze vervult een rol als ruimtebehoevende detailhandel die thuishoort in het woongebied;

De schaal en densiteit zijn in overeenstemming met de bestaande en omliggende bebouwing van grotere magazijnen en loodsen;

Echter zijn er vragen te stellen bij de impact van de uitbreiding met betrekking tot de toelevering, in het bijzonder is er geen aandacht naar de wijze van toelevering, dewelke

hinder oplevert voor de mobiliteit zijde Cooppallaan, er is in bestaande toestand reeds hinder; hierdoor komt de verkeersveiligheid in het gedrang gezien de toeleverende vrachtwagen niet op het privaat domein kan parkeren;

Er dient bijgevolg een nieuwe aanvraag te gebeuren die rekening houdt met de fasering van de werken en minstens ervoor zorgt dat de toelevering van de zaak op veilige wijze kan gebeuren;

Op vlak van gebruiksgenot, mobiliteitsimpact en verkeersveiligheid zijn er bezwaren op de aangevraagde uitbreiding, het opleggen van enige voorwaarden kan in deze ook geen oplossing bieden gezien er bijkomende vrije ruimte langs de zijde Cooppallaan dient voorzien te worden;

Anderzijds wordt vanuit de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen erop aangewezen om de ontsluiting van de grootschalige bedrijfsgebouwen te richten op de Peperstraat, dit scenario is in bovenliggende aanvraag onmogelijk door de indeling van de winkelruimtes; Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er bezwaren.

De aanvraag dient ongunstig te worden beoordeeld.

#### Beoordeling van de kleinhandelsactiviteiten

De uitbreiding van de locatie draagt bij tot de concentratie van bestaande handelsvestigingen, er wordt geen nieuwe activiteit opgestart en er wordt een maximaal hergebruik van beschikbare ruimte vooropgesteld;

Tevens is de locatie dicht gelegen bij de consumenten, de handelsvestiging is gelegen in woongebied dicht bij het centrum van de gemeente; gelet op de aard van de verkochte producten is er onvermijdelijk echter een zekere bereikbaarheid per wagen vereist;

De aard van de verkochte producten is complementair aan het handelsaanbod in de kern, doe-het-zelf-zaken hebben een groter ruimtegebruik, ze vallen onder productcategorie D (andere producten);

De zaak voorziet in voldoende private parkeer capaciteit zodanig dat de druk op het openbaar domein beperkt wordt;

Echter wordt er niet ingezet op een maximale verkeersveiligheid, de toelevering gebeurt langs een drukke invalsweg tot het centrum, waarbij het toeleverende voertuig ruimte op de openbare weg inneemt; dit hindert het voorbijrijdende verkeer, dat voornamelijk bestaat uit pendelende studenten (zwakke weggebruikers) en woon-werkverkeer;

Er dient dus ongunstig geadviseerd te worden, het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit wordt niet nageleefd.

#### Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Er zijn inbreuken op de doelstellingen van het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, bovendien zijn er op stedenbouwkundig vlak ook enkele bezwaren met betrekking tot veiligheid en mobiliteit.

De aanvraag dient te worden geweigerd.

Een dossier waarbij beide fases duidelijk worden weergegeven en ingedeeld en waarbij er specifieke aandacht is voor de toelevering en verkeersveiligheid rond het bedrijf kan het voorwerp uitmaken van een nieuwe vergunningsprocedure.

De administratie stelt voor om voorliggend voorstel te weigeren.

Het college keurt dit goed. Het CBS volgt het advies van de GOA en weigert het voorliggend voorstel te vergunnen.

De gemeente Wetteren ontving op 06-11-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door GAWEMA, met als contactadres Koning Albertstraat 213, 2800 Mechelen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 28-11-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Peperstraat 74-76, 9230 Wetteren kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie A, nr. 0995X 2, 0995Z 2.

Het betreft een aanvraag tot uitbreiding doe-het-zelf-zaak na afbraak horecazaak en loods.

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 26-02-2019. Het advies is Ongunstig.

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 betreffende toegankelijkheid	5/6/2009-Vlaamse Regering
Gewestelijke	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffervoorzieningen, gescheiden lozing van afval- en hemelwater	5/7/2013-Vlaamse Regering
Gewestelijke	Wijziging van diverse bepalingen van gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid	18/2/2011-de minister
Gemeentelijke	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg	13/7/2017 - Deputatie

#### 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, deze werd als bijlage aan het dossier toegevoegd.

#### Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft een omvangrijke 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. Er wordt geen bijkomende verharde of overdekte ruimte voorzien.

#### Externe adviezen

De adviezen werden opgevraagd op 28/11/2018. Volgende adviesinstanties werden om advies gevraagd:

- Brandweerzone Zuid-Oost . Het advies werd ontvangen op 28/12/2018 en 07/01/2019 en is voorwaardelijk gunstig.
- Polder van Belham. Het advies werd ontvangen op 09/01/2019 en is gunstig.
- Agentschap Innoveren en Ondernemen. Er werd geen tijdig advies ontvangen.
- Dienst Infrastructuur. Het advies werd ontvangen op 21/12/2018 en is voorwaardelijk gunstig.
- Dienst Lokale economie. Er werd geen tijdig advies ontvangen.
- Dienst Mobiliteit. Het advies werd ontvangen op 12/02/2019 en is ongunstig.

## Proces-verbaal van openbaar onderzoek

### Wettelijke bepalingen

De aanvraag volgt de gewone procedure, zoals bepaald volgens het besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 05/12/2018 tot en met 03/01/2019 volgens de bepalingen van bovenvernoemd besluit.

### Beoordeling en motivatie

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

##### Historiek:

1. Milieuvergunningen:
  - 42025/19399/1/E/1 - Kleinhandel in doe-het-zelf artikelen - Aktename door het college van burgemeester en schepenen op 07/03/2003.
  
2. Stedenbouwkundige vergunningen:
  - B/1998/21634 - verbouwen van een opslagruimte tot verkoopsruimte - vergunning geweigerd door de Vlaamse Regering op 10/01/2001
  - B/2001/349 - Bouwen van handelsruimte na sloping fabriekspand - vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 19/07/2002
  - B/2011/227 - verbouwing 4 handelsruimtes met 4 wooneenheden naar 12 wooneenheden en 1 handelsruimte - vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 23/12/2011
  
3. Socio-economische vergunningen:
  - SE9: Aanvraag tot nieuwe vestiging handelszaak: SE geweigerd door college van burgemeester en schepenen op 25/06/1999 - beroep te laat behandeld door Ministerie Economische zaken
  - SE18: Aanvraag tot nieuwe vestiging handelszaak (GAMMA): SE vergund door college van burgemeester en schepenen op 19/11/2002
  - SE21: Aanvraag tot regularisatie uitbreiding: SE vergund door college van burgemeester en schepenen op 04/02/2005
  - SE40: Aanvraag tot uitbreiding GAMMA: SE buiten termijn behandeld door college van burgemeester en schepenen dus vergund geacht op 05/07/2012

##### Beschrijving

Het betreft hier twee bebouwde percelen gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in Wetteren - Overschelde. De omgeving wordt gekenmerkt door enkele woningen, een gemeentelijk magazijn en enkele loodsen in gebruik door KMO's. De aanvraag betreft het uitbreiden van een doe-het-zelf-zaak na afbraak van een horecazaak. Op de bestaande site is reeds een doe-het-zelf-zaak gevestigd. Deze grenst aan twee gemeentewegen (voorzijde en achterzijde). Links van de bestaande zaak is er een leegstaande horecazaak en een leegstaand magazijn, ingebouwd tussen de bestaande loodsen en lofts. De horecazaak en achterliggende loods worden afgebroken, de bestaande schouw blijft behouden. Op dezelfde plaats wordt een nieuw magazijn/loods opgericht met een diepte van 21,10m tot 28,30m en een breedte van 41,25m. Ten opzichte van de bestaande gebouwen wordt de voorgevel 6,44m naar achteren geplaatst.

Het nieuwe gebouw wordt afgewerkt met nagenoeg platte daken met hoogtes tussen 6m en 6,50m. In dit dak wordt tevens een lichtstraat geplaatst van 28m op 2,80m.

Aan de bestaande zaak wordt niets gewijzigd, er worden enkel twee nieuwe gevelopeningen gemaakt in de linker zijgevel, zodat er een verbinding is met de nieuwe gebouwen.

Aan de voorgevel worden nieuwe reclamepanelen en banners bevestigd over de breedte van het bestaande gebouw. Aan de rechtervoorzijde worden op de parking drie gewone parkeerplaatsen vervangen door twee mindervalide parkeerplaatsen. Aan de linkerkzijde worden in totaal zestien nieuwe parkeerplaatsen voorzien. Hiervoor wordt een gedeelte nieuw beton aangelegd (oppervlakte 59m<sup>2</sup> voor parkeerplaatsen en 84m<sup>2</sup> voetpad). De werken worden uitgevoerd in geprofileerde metaalplaten voor de gevel (grijs aluminium), grijs aluminium buitenschrijnwerk en aluminium dakranden.

De aanvraag strekt ertoe een bestaande ingedeelde inrichting of activiteit te veranderen door uitbreiding. Na uitbreiding blijft de inrichting ingedeeld in klasse 3.

De aanvraag omvat voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Rubriek	Aanvraag	Omschrijving	Hoeveelheid + eenheid
17.1.2.1.1	Nieuw	Opslag van propaangasflessen	558,9 l
17.3.4.1.b	Uitbreiding	Opslag van cement in magazijn (zakken van 25 kg)	+ 1,03 ton
17.3.6.1.b	Nieuw	Opslag van cement in magazijn (zakken van 25 kg)	2 ton
17.3.7.1.b	Nieuw	Opslag van petrol in magazijn (bussen van 20 l)	2 ton
19.3.1.b	Nieuw	Houtbewerkingsmachines: zaagmachine (3 kW) en afzuiging (2,2 kW)	5,2 kW
19.6.2.a	Nieuw	Opslag van hout in een lokaal	136 m <sup>3</sup>
23.3.2.a	Nieuw	Opslag van kunststoffen en voorwerpen uit kunststoffen	15 ton
43.1.1.b	Nieuw	Stookinstallatie: 4 gasbranders van elk 106 kW	424 kW

Zodat de ingedeelde inrichting of activiteit voortaan omvat:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid + eenheid	Klasse
17.1.2.1.1	Opslag van propaangasflessen	558,9 l	3
17.3.4.1.b	Opslag van cement in magazijn (zakken van 25 kg)	2 ton	3
17.3.6.1.b	Opslag van cement in magazijn (zakken van 25 kg)	2 ton	3
17.3.7.1.b	Opslag van petrol in magazijn (bussen van 20 l)	2 ton	3
19.3.1.b	Houtbewerkingsmachines: zaagmachine (3 kW) en afzuiging (2,2 kW)	5,2 kW	3



Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid + eenheid	Klasse
19.6.2.a	Opslag van hout in een lokaal	136 m <sup>3</sup>	3
23.3.2.a	Opslag van kunststoffen en voorwerpen uit kunststoffen	15 ton	3
43.1.1.b	Stookinstallatie: 4 gasbranders van elk 106 kW	424 kW	3

Betreffende de kleinhandelsactiviteiten worden volgende wijzigingen doorgevoerd:  
Er wordt een uitbreiding van de handelsactiviteiten voorzien waarbij de totale netto-oppervlakte 20 % groter is dan de vergunde nettohandelsoppervlakte.

Na omzetting van de categorieën van de kleinhandelsactiviteiten bedraagt de vergunde en aangevraagde toestand als volgt:

Kleinhandelsactiviteit	Bestaande toestand	Vergunde toestand	Nieuwe toestand
Verkoop van voeding	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
Andere	1.348m <sup>2</sup>	1.348m <sup>2</sup>	2.348m <sup>2</sup>

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

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan.

De aanvraag voldoet ook aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten openbaar domein. De uitbreiding bedraagt 1.000m<sup>2</sup>, volgens artikel 3.5 van de verordening dient enkel de uitbreiding getoetst te worden. Voor ruimte-behoevende detailhandel ligt de norm op 1,5 autoparkeerplaatsen en 0,5 fietsstalplaatsen per 100m<sup>2</sup>. Er dienen 15 autoparkeerplaatsen en 5 fietsstalplaatsen voorzien te worden (bijkomend). Er wordt zestien nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, 3 parkeerplaatsen worden omgevormd tot 2 mindervalideparkeerplaatsen. Er wordt een fietsenberging voorzien. De aanvraag voldoet aan de norm.

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 28.520 liter met een oppervlakte van 108,1m<sup>2</sup>, zodat voldaan wordt aan de normen van de stedenbouwkundige verordening. 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 27/12/2018 (stedenbouwkundige handelingen) en 07/01/2019 (ingedeelde inrichtingen of activiteiten) en is voorwaardelijk gunstig:

Advies dd. 27/12/2018:"

- o Van toepassing zijnde regelgeving inzake brandvoorkoming
  - Welzijnswet (4 augustus 1996) , Codex over het Welzijn op het Werk (omvat o.a. het K.B. van 17 juni 1997 betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk, het K.B. van 10 oktober 2012 tot vaststelling van de algemene basiseisen waaraan arbeidsplaatsen moeten beantwoorden) en Art.52 van het A.R.A.B (Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming), indien er in de inrichting personeel wordt tewerkgesteld (zie ook <http://www.werk.belgie.be>).
  - Bijlagen 1, 2/1, 5/1 en 7 aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basishoudingsnormen 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>), voor de nieuwbouw.
  - Vlaamse Reglement betreffende de milieuvrijgave (bevoegdheid dienst Leefmilieu!) (zie ook <https://navigator.emis.vito.be>).
  - Seveso III-richtlijn: Richtlijn 2012/18/EU van het Europees Parlement en van de Raad van 04/07/2012 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, houdende wijziging en vervolgens intrekking van Richtlijn 96/82/EG van de Raad (zie ook <https://navigator.emis.vito.be>).
  - Gemeentelijk reglement van Wetteren inzake brandvoorkomingsmaatregelen in publiek toegankelijke inrichtingen (gemeenteraad van 26 maart 2015) en latere wijzigingen.
- o Vastgestelde gebreken en opmerkingen aangaande de regelgeving (niet limitatief)
  - Art.52 van het A.R.A.B (Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming), indien er in de inrichting personeel wordt tewerkgesteld (zie ook <http://www.werk.belgie.be>). Art. 52.2.1.6 en art.52.9.3: winkels voor kleinhandel waarvan de totale oppervlakte groter of gelijk is aan 2000m<sup>2</sup> worden als lokalen van de 1<sup>ste</sup> groep beschouwd. Voor het bepalen van de oppervlakte worden alle nieuwe en bestaande aansluitende lokalen waarmee er een brandoverslag binnen de 2u mogelijk opgeteld. Uit risico analyse moet blijken dat er op geen enkele wijze brandoverslag mogelijk is binnen de 2u tussen het nieuwe compartiment en de aansluitende bestaande gedeeltes (noch via de gevel, noch via het dak noch via de binnenomgeving) zoniet bedraagt de totale oppervlakte meer dan 2000m<sup>2</sup> en dienen de verkooplokalen en de eraan belappende lokalen die als warenopslagplaats gebruikt worden uitgerust met een automatisch werkend blussingsnet dat bestendig onder druk staat. Rond elke blussingskop moet vrije ruimte van ten minste 60cm aanwezig zijn;

Art.52.3.3.3 voor winkels die als lokalen van de 1<sup>ste</sup> groep beschouwd worden dient het gedeelte warenopslag van de winkel gecompartmenteerd.

- Gemeentelijk reglement van Wetteren inzake brandvoorkomingsmaatregelen in publiek toegankelijke inrichtingen (gemeenteraad van 26 maart 2015) en latere wijzigingen.
  - Art.6.2.26: Elke toegangsweg dient zo opgevat dat het materieel van de brandweerdiensten erop kan rijden, stationeren en bediend worden. Op deze wegen dient er steeds één rijstrook vrijgehouden waar het stationeren verboden is en die voldoet aan volgende eisen:
    - ❖ minimale vrije breedte: 4m (8m indien de toegangsweg doodloopt);
    - ❖ minimale vrije hoogte: 4m;
    - ❖ minimale draaistraal: 11m aan de binnenkant en 15m aan de buitenkant;
    - ❖ maximale helling: 6%;
    - ❖ draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13ton er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.
  - Art.6.2.29: de af te leggen weg vanaf elk punt van de publiek toegankelijke inrichting bedraagt maximaal 30m tot dichtstbijzijnde uitgang (naar buiten of naar een naastgelegen compartiment) en 60m tot een tweede uitgang(naar buiten of naar een naastgelegen compartiment). De lengte van doodlopende delen in de evacuatiewegen mag niet meer dan 15m bedragen. De deuren in de uitgangswegen dienen te openen in de vluchtzin. De signalering van de beschermingsmiddelen tegen brand en van de evacuatiewegen, uitgangen en nooduitgangen moet worden uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk. De inrichting dient uitgerust met een veiligheidsverlichting conform de geldende normen en regels van goed vakmanschap. Glazen wanden en vleugels van glazen deuren moeten op zichthoogte een opvallend merkteken dragen dat toelaat zich rekenschap te geven van hun aanwezigheid.
  - Art.6.2.34: de warmtegeneratoren dienen ondergebracht in een stookplaats die van de rest van de inrichting gescheiden is door wanden EI 60. In deze wanden mogen uitsluitend zelfsluitende deuren EI<sub>1</sub>30 aangebracht worden. Op elke gastoevoerleiding dient, aan de straat en buiten het gebouw, een goed gesignaleerde gasafsluiter aangebracht.
  - 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>), voor de nieuwbouw.
  - §3.4: de verlaagde plafonds moeten EI 30 (a→b), EI 30 (b→a) of EI 30 (a↔b) volgens EN 13501-2 en EN 1364-2 hebben of moeten een stabiliteit bij brand van 1/2h volgens NBN 713-020 hebben.
- Geadviseerde bijkomende brandvoorzorgsmaatregelen
    - Stapeling van brandbare goederen (paletten,...) is verboden binnen een zone van 6m t.o.v. de gevel van de gebouwen behalve als deze gevel een brandweerstand EI60(i→o) vertoont.

- Vanaf 70kW moet de stookplaats voldoen aan de voorschriften van de norm NBN B 61-001 + A1 : 1996.
- Automatisch werkende deuren dienen uitgerust te zijn met gemakkelijk herkenbare en toegankelijke noodstopvoorzieningen. Zij kunnen ten allen tijde handmatig opengedraaid worden in de vluchtzin.
- Het compartiment nieuwbouw dient uitgerust met een algemene automatische detectie-installatie conform de Belgische normen NBN S21 100-1 en NBN S21 100-2, verbonden met een permanent bewaakte centrale. Op het bedieningspaneel dient de volgorde van de zones die brand detecteren duidelijk afleesbaar op het moment van incidentie (incl. datum- en tijdsregistratie).
- Een exemplaar van de plannen van het gebouw (inplanting, plannen, doorsnedes, ...) is ter beschikking van de brandweer in de centrale controle- en bedieningspost, of als het niet over een dergelijke post beschikt, bij elke ingang van het gebouw. De beschermingsmiddelen, blusmiddelen en interventiewegen zijn aangegeven op die plannen.
- 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.
- Er dienen muurhaspels met axiale voeding conform de Belgische norm NBN EN 671-1 geplaatst in de ganse inrichting, bij voorkeur nabij de ingangen; hun aantal dient per compartiment, zodanig bepaald dat de af te leggen weg vanaf om het even welk punt van de inrichting tot aan het dichtstbijzijnde toestel niet meer bedraagt dan 20m naar een haspel van het type 20/19 en 30m naar een haspel van het type 30/25.
- De toevoerleidingen tot aan de muurhaspels moeten in staal zijn of in een metaal dat minstens dezelfde waarborgen biedt en een binnendiameter hebben van minstens 25mm. De binnendiameter en de voedingsdruk moeten zodanig zijn dat de druk aan de minst bedeelde haspel beantwoordt aan de voorschriften van NBN EN 671-1, ermee rekening houdend dat 3 haspels met axiale voeding gelijktijdig moeten kunnen werken gedurende een half uur.
- Er dienen draagbare snelblussers conform de in België geregistreerde Europese normen NBN EN3-1,2,3,4,5,6 en 7 aangebracht:
  - ❖ In de onmiddellijke omgeving van elke muurhaspel: 1 bluseenheid;
  - ❖ In de ganse inrichting, per 150m<sup>2</sup> vloeroppervlakte: 1 bluseenheid;
  - ❖ 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 CO<sub>2</sub> in de onmiddellijke omgeving van belangrijke elektriciteitsborden)
- 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.
- In de omgeving van de lichtreclame dient een schakelaar aangebracht die het mogelijk maakt de spanning te onderbreken. Die schakelaar moet goed zichtbaar geplaatst worden op een hoogte van ongeveer 3 meter.

- Het compartiment nieuwbouw dient uitgerust met een rook-en warmteafvoerinstallatie conform de NBN S 21 208-1. Enkel voor compartimenten waarvan de vloeroppervlakte kleiner is dan of gelijk is aan 2000m<sup>2</sup> volstaat het dat de aerodynamische oppervlakte van de RWA-verluchters en de luchttoevoer minstens 2% van de dakoppervlakte bedraagt, dit op voorwaarde dat de hoogte
  - van de gestapelde goederen en de hoogte van de bovenkant van de luchttoevoeropeningen maximaal 70% van de hoogte van de RWA-verluchters bedraagt. De bediening van de RWA-installatiemoet gebeuren door de automatische branddetectie installatie en moet eveneens handmatig kunnen gehanteerd worden.
- Opmerkingen
    - Hoger advies werd opgesteld voor de nieuwbouw en zegt dus niets over de reeds bestaande inrichting.
    - De aanvrager wordt tevens gewezen op de aanwezigheid van twee Hoogdrempelige Seveso bedrijven in de omgeving (Ajinomoto Omnicem en Recticel). Deze bedrijven dienen te voldoen aan volgende regelgeving inzake brandveiligheid : Seveso III-richtlijn: Richtlijn 2012/18/EU van het Europees Parlement en van de Raad van 04/07/2012 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, houdende wijziging en vervolgens intrekking van Richtlijn 96/82/EG van de Raad (zie ook <https://navigator.emis.vito.be>).
    - Het maximaal gelijktijdig aantal toegelaten personen kan pas nauwkeurig vastgesteld worden door opmeting ter plaatse.
  - 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 en met de geformuleerde opmerkingen.”

Advies dd. 07/01/2019:”

- Van toepassing zijnde regelgeving inzake brandvoorkoming
  - Algemene Milieuvorwaarden -Vlarem II Afdeling 4.1.7 - Opslag van gevaarlijke stoffen – Ondergrondse en bovengrondse houders (bevoegdheid dienst Leefmilieu!) (zie ook <https://navigator.emis.vito.be>).
  - Algemene Milieuvorwaarden -Vlarem II Afdeling 4.1.12 Risicobeheersing (bevoegdheid dienst Leefmilieu!) (zie ook <https://navigator.emis.vito.be>).
  - Sectorale Milieuvorwaarden -Vlarem II Afdeling 5.17 – Opslag van gevaarlijke producten (bevoegdheid dienst Leefmilieu!) (zie ook <https://navigator.emis.vito.be>).
  - Sectorale Milieuvorwaarden -Vlarem II Afdeling 5.19 – Hout (bevoegdheid dienst Leefmilieu!) (zie ook <https://navigator.emis.vito.be>).
- Vastgestelde gebreken en opmerkingen aangaande de regelgeving (niet limitatief)
  - Sectorale Milieuvorwaarden -Vlarem II Afdeling 5.17 – Opslag van gevaarlijke producten (bevoegdheid dienst Leefmilieu!) (zie ook <https://navigator.emis.vito.be>).

- Artikel 5.17.3.2: De opslag van propaangasflessen dient te voldoen aan de bepalingen van dit artikel.
- Bijkomende voorwaarden inzake brandvoorkoming, op te nemen in de milieuvergunning
  - Volgens art.6.2.26 van het Gemeentelijk reglement van Wetteren dient elke toegangsweg zo opgevat dat het materieel van de brandweerdiensten erop kan rijden, stationeren en bediend worden. Op deze wegen dient er steeds één rijstrook vrijgehouden waar het stationeren verboden is en die voldoet aan volgende eisen:
    - ❖ minimale vrije breedte: 4m (8m indien de toegangsweg doodloopt);
    - ❖ minimale vrije hoogte: 4m;
    - ❖ minimale draaistraal: 11m aan de binnenkant en 15m aan de buitenkant;
    - ❖ maximale helling: 6%;
    - ❖ draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzingen, met een maximale asbelasting van 13ton er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.
  - Volgens art.6.2.29 van het Gemeentelijk reglement van Wetteren bedraagt de af te leggen weg vanaf elk punt van de publiek toegankelijke inrichting maximaal 30m tot dichtstbijzijnde uitgang (naar buiten of naar een naastgelegen compartiment) en 60m tot een tweede uitgang (naar buiten of naar een naastgelegen compartiment). De lengte van doodlopende delen in de evacuatiewegen mag niet meer dan 15m bedragen. De deuren in de uitgangswegen dienen te openen in de vluchtzin. De signalering van de beschermingsmiddelen tegen brand en van de evacuatiewegen, uitgangen en nooduitgangen moet worden uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk. De inrichting dient uitgerust met een veiligheidsverlichting conform de geldende normen en regels van goed vakmanschap. Glazen wanden en vleugels van glazen deuren moeten op zichthoogte een opvallend merkteken dragen dat toelaat zich rekenschap te geven van hun aanwezigheid.
  - Automatisch werkende deuren dienen uitgerust te zijn met gemakkelijk herkenbare en toegankelijke noodstopvoorzieningen. Zij kunnen ten allen tijde handmatig opgedraaid worden in de vluchtzin.
  - Stapeling van brandbare goederen (paletten,...) is verboden binnen een zone van 6m t.o.v. de gevel van de gebouwen behalve als deze gevel een brandweerstand EI60(i→o) vertoont.
  - Het compartiment nieuwbouw dient uitgerust met een algemene automatische detectie-installatie conform de Belgische normen NBN S21 100-1 en NBN S21 100-2, verbonden met een permanent bewaakte centrale. Op het bedieningspaneel dient de volgorde van de zones die brand detecteren duidelijk afleesbaar op het moment van incidentie (incl. datum- en tijdsregistratie).
  - Er dienen muurhaspels met axiale voeding conform de Belgische norm NBN EN 671-1 geplaatst in de ganse inrichting, bij voorkeur nabij de ingangen; hun aantal dient per compartiment, zodanig bepaald dat de af te leggen weg vanaf om het even welk punt van de inrichting tot aan het dichtstbijzijnde toestel niet meer

bedraagt dan 20 m naar een haspel van het type 20/19 en 30 m naar een haspel van het type 30/25.

- De toevoerleidingen tot aan de muurhaspels moeten in staal zijn of in een metaal dat minstens dezelfde waarborgen biedt en een binnendiameter hebben van minstens 25mm. De binnendiameter en de voedingsdruk moeten zodanig zijn dat de druk aan de minst bedeelde haspel beantwoordt aan de voorschriften van NBN EN 671-1, ermee rekening houdend dat 3 haspels met axiale voeding gelijktijdig moeten kunnen werken gedurende een half uur.
- Er dienen draagbare snelblussers conform de in België geregistreerde Europese normen NBN EN3-1,2,3,4,5,6 en 7 aangebracht:
  - ❖ In de onmiddellijke omgeving van elke muurhaspel: 1 bluseenheid;
  - ❖ In de ganse inrichting, per 150m<sup>2</sup> vloeroppervlakte: 1 bluseenheid;
  - ❖ 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 CO<sub>2</sub> in de onmiddellijke omgeving van belangrijke elektriciteitsborden)
- 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.
- Het compartiment nieuwbouw dient uitgerust met een rook-en warmteafvoerinstallatie conform de NBN S 21 208-1. Enkel voor compartimenten waarvan de vloeroppervlakte kleiner is dan of gelijk is aan 2000m<sup>2</sup> volstaat het dat de aerodynamische oppervlakte van de RWA-verluchters en de luchttoevoer minstens 2% van de dakoppervlakte bedraagt, dit op voorwaarde dat de hoogte
- van de gestapelde goederen en de hoogte van de bovenkant van de luchttoevoeropeningen maximaal 70% van de hoogte van de RWA-verluchters bedraagt. De bediening van de RWA-installatiemoet gebeuren door de automatische branddetectie installatie en moet eveneens handmatig kunnen gehanteerd worden.
- Alle nodige maatregelen moeten genomen worden om een snelle en gemakkelijke ontruiming toe te laten (o.a. voldoende verlichting, signalering en geleiding naar uitgangen).

o Opmerkingen

Het brandweeradvis van 19/12/2018 (ref.: BW/KVDP/2018/8291 S2) blijft van toepassing.

o Besluit

De brandweer meent deze aanvraag POSITIEF te mogen adviseren mits de bovenvermelde gebreken worden verholpen en er rekening wordt gehouden met de bijkomende voorwaarden inzake brandvoorkoming en met de geformuleerde opmerkingen.”

Dit advies wordt bijgetreden.

- Polder van Belham. Het advies werd ontvangen op 09/01/2019 en is gunstig:”  
Het polderbestuur heeft geen bezwaren tegen de geplande afbraak en herbouwwerken aan het adres Coopallaan 75 te Wetteren mits rekening gehouden wordt met de gebruikelijke regels voor buffering en infiltratie.  
De bouwplaats is vrij hoog gelegen binnen de omgeving.  
Het advies is gunstig.”

Dit advies wordt bijgetreden.

- Agentschap Innoveren en Ondernemen. Er werd geen advies afgeleverd binnen de behandelingstermijn, het advies wordt gunstig geacht.

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

- o Riolering

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

Om latere gescheiden aansluiting mogelijk te maken dient het afvalwater en regenwater volledig gescheiden tot aan de rooilijn aangeboden op een afstand minder dan 1,00 m van de bestaande DWA-aansluiting.

Het ontwerp dient in die zin aangepast.

De aansluiting van de RWA op de bestaande DWA-aansluiting dient op openbaar domein te gebeuren, en wordt uitgevoerd door de rioolbeheerder. De aansluiting van het RWA is gratis.

- Keuring van privériolering:  
Het MB van 28 juni 2011 over de keuring van de binneninstallatie (drinkwater) en de privewaterafvoer (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](http://www.vlario.be) en [www.svw.be](http://www.svw.be).

Het keuringsattest dient opgestuurd naar Aquafin NV, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar.

De aansluiting zelf zal plaatsvinden na ontvangst van een positief keuringsattest.



- 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.

- 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 ervan 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.

– Lokale Economie Wetteren. Er werd tijdens de behandelingsperiode geen advies ontvangen, het advies wordt gunstig geacht.

– Mobiliteit Wetteren. Het advies werd buiten termijn bezorgd op 12/02/2019 en is ongunstig:"

Het dossier biedt onvoldoende informatie om een advies te kunnen formuleren. In de beschrijvende nota wordt vermeld dat er een deel van de gehuurde winkeloppervlakte werd opgezegd en dus verdwijnt. Het is uit de plannen onmogelijk af te leiden welke winkelruimte er ten opzichte van vandaag verdwijnt, en hoeveel winkelruimte er bijkomend wordt gecreëerd.

Het project werd ook niet afgetoetst 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.

Er wordt ook geen rekening gehouden of melding gemaakt van de leveringen. Op vandaag gebeuren leveringen via de Cooppallaan, wat voor erg onveilige situaties zorgt op deze weg. Bij een herschikking van de winkelruimte dient zeker ook rekening gehouden te worden met de beleving van het bedrijf door vrachtwagens.

Bijgevolg wordt een ongunstig advies verleend.”

Dit advies wordt gedeeltelijk bijgetreden. Het betreft hier een eerste aanvraag gericht op het uitbreiden en herlokalisieren van een deel van de bestaande winkelruimte. In een volgende aanvraag wordt de zijde Cooppallaan aangepakt. Uit de plannen en bijgeleverde documenten is duidelijk dat initieel de winkeloppervlakte toeneemt en er geen winkeloppervlakte verdwijnt.

Het betreft een toename van 1.000m<sup>2</sup>. De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen. In het bijzonder artikel 3.5, dat bepaalt dat enkel de uitbreiding in rekening dient gebracht te worden. De norm ligt op 1,5 parkeerplaatsen per begonnen 100m<sup>2</sup>, en 0,5 fietsstalplaatsen per begonnen 100m<sup>2</sup>.

De aanvraag voorziet in een netto toename van 15 parkeerplaatsen en een fietsenstalling met ruimte voor 6 fietsen. Bijgevolg is de aanvraag conform de verordening.

Met betrekking tot de beleving van het bedrijf klopt het dat deze gebeurt aan de zijde Cooppallaan, waarbij vaak hinder ontstaat op de rijbaan omdat het vrachtverkeer op eigen terrein niet kan parkeren. De toelevering wordt gehinderd door de aanwezigheid van een verlichtingspaal op de grens tussen privaat en openbaar domein. De toelevering blijft ongewijzigd ten opzichte van de vergunde toestand. Dit zorgt voor een blijvende hinder voor het verkeer, te meer dat deze weg druk gebruikt wordt als weg voor schoolverkeer met zwakke weggebruikers en woon-werkverkeer. Bij toelevering wordt de rijbaan significant smaller gezien er op eigen terrein niet geparkeerd wordt. De aanvrager dient een nieuwe aanvraag in te dienen waarbij de toelevering op eigen terrein kan gebeuren. Bovendien kan de nieuwe aanvraag beide fases van de geplande werken bevatten waarvan sprake in de beschrijvende nota; deze kunnen uitdrukkelijk gefaseerd worden aangevraagd en uitgevoerd.

#### Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek heeft plaats gevonden van 05/12/2018 tot en met 03/01/2019. In het kader van dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

#### Onderzoek van de scheidingsmuren

Niet van toepassing.

#### Natuurtoets

##### Natuurtoets

Het bedrijf bevindt zich op ruime afstand van habitatrictlijngebieden (1.060 m) en VEN-gebied (1.650 m). Het dichtstbijzijnde natuurgebied bevindt zich op ongeveer 300 m van het bedrijfsperceel, nl. de Ham. De activiteiten van het bedrijf en/of geplande veranderingen zijn van die aard dat niet dient gevreesd te worden voor significant negatieve effecten ervan op natuurgebieden.

#### MER-screening

Er zijn geen significante negatieve effecten te verwachten op vlak van bodem: het reliëf blijft ongewijzigd en er zijn geen gevaarlijke producten die kunnen insijpelen in de bodem gezien alles ondoorlaatbaar is.

Qua volumetrie is er geen probleem, de uitbreiding is voorzien binnen een zone met grotere gebouwen en sluit aldus aan bij de omliggende loodsen en magazijnen. Op vlak van water zijn geen negatieve effecten te verwachten, de aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Uit de normale bedrijfsvoering volgt geen geluidsoverlast of trillingen. Enkel tijdens de bouwwerken kan een tijdelijke geluidshinder ontstaan. Op vlak van mobiliteit is zijn er echter significante gevolgen: enerzijds is er een verwachte toename van het aantal vervoersbewegingen ten gevolge van de uitbreiding, anderzijds is er nog geen oplossing voor handen voor de toelevering van het filiaal. De verkeersveiligheid aan de zijde van de Cooppallaan wordt niet gegarandeerd, er is hinder voor het verkeer tijdens de toelevering.

#### Beoordeling van de milieuaspecten

Het betreft de uitbreiding van een reeds vergunde kleinhandelszaak in doe-het-zelf artikelen, nl. een GAMMA-vestiging. De bestaande gebouwen worden uitgebreid door het gebruik nemen van het naastgelegen pand.

In de winkel gebeuren volgende ingedeelde activiteiten: opslag van maximum 2 ton petrol in bussen van 20 l, maximum 136 m<sup>3</sup> hout (parket, deuren, ...) en maximum 15 ton kunststoffen, In het magazijn gebeuren volgende ingedeelde activiteiten: opslag van max. 2 ton cement in zakken van 25 kg en het verzagen van hout (zaagmachine (3 kW) en afzuiging (2,2 kW)).

De volledige winkelruimte en het magazijn zijn voorzien van een vloestofdichte betonverharding. Absorptieproducten zijn aanwezig om bij morsen van producten deze onmiddellijk te kunnen opruimen.

In het gebouw bevinden zich 4 aardgas gestookte branders met elk een vermogen van 106 kW.

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externen veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

#### Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen, de percelen zijn gelegen binnen een woongebied;

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

Er is een gunstig advies van Polder van Belham, dit advies wordt bijgetreden;

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van Infrastructuur Wetteren, het advies wordt bijgetreden;

Er is een ongunstig advies van Mobiliteit Wetteren, het advies wordt gedeeltelijk bijgetreden, specifiek met betrekking tot de toelevering van het bedrijf;

Het Agentschap Ondernemen en Innoveren en de dienst Lokale Economie Wetteren hebben geen (tijdig) advies afgeleverd, hun advies wordt bijgevolg gunstig geacht;

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

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten het openbaar domein, er wordt 15 bijkomende autoparkeerplaatsen en 6 fietsstalplaatsen voorzien;

Het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw na het slopen van een horecazaak en ingesloten magazijn integreert zich in de omgeving; in deze omgeving komen meerdere grootschalige bedrijven en gebouwen voor, bovendien wordt het gebouw uitgevoerd in gelijkaardige materialisatie als het bestaande gebouw;

De uitbreiding van een doe-het-zelf-zaak is functioneel inpasbaar in de woonomgeving; ze vervult een rol als ruimtebehoevende detailhandel die thuishoort in het woongebied;

De schaal en densiteit zijn in overeenstemming met de bestaande en omliggende bebouwing van grotere magazijnen en loodsen;

Echter zijn er vragen te stellen bij de impact van de uitbreiding met betrekking tot de toelevering, in het bijzonder is er geen aandacht naar de wijze van toelevering, dewelke hinder oplevert voor de mobiliteit zijde Coopallaan, er is in bestaande toestand reeds hinder; hierdoor komt de verkeersveiligheid in het gedrang gezien de toeleverende vrachtwagen niet op het privaat domein kan parkeren;

Er dient bijgevolg een nieuwe aanvraag te gebeuren die rekening houdt met de fasering van de werken en minstens ervoor zorgt dat de toelevering van de zaak op veilige wijze kan gebeuren;

Op vlak van gebruiksgenot, mobiliteitsimpact en verkeersveiligheid zijn er bezwaren op de aangevraagde uitbreiding, het opleggen van enige voorwaarden kan in deze ook geen oplossing bieden gezien er bijkomende vrije ruimte langs de zijde Coopallaan dient voorzien te worden;

Anderzijds wordt vanuit de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen erop aangewezen om de ontsluiting van de grootschalige bedrijfsgebouwen te richten op de Peperstraat, dit scenario is in bovenliggende aanvraag onmogelijk door de indeling van de winkelruimtes; Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er bezwaren.

De aanvraag dient ongunstig te worden beoordeeld.

#### Beoordeling van de kleinhandelsactiviteiten

De uitbreiding van de locatie draagt bij tot de concentratie van bestaande handelsvestigingen, er wordt geen nieuwe activiteit opgestart en er wordt een maximaal hergebruik van beschikbare ruimte vooropgesteld;

Tevens is de locatie dicht gelegen bij de consumenten, de handelsvestiging is gelegen in woongebied dicht bij het centrum van de gemeente; gelet op de aard van de verkochte producten is er onvermijdelijk echter een zekere bereikbaarheid per wagen vereist;

De aard van de verkochte producten is complementair aan het handelaanbod in de kern, doe-het-zelf-zaken hebben een groter ruimtegebruik, ze vallen onder productcategorie D (andere producten);

De zaak voorziet in voldoende private parkeercapaciteit zodanig dat de druk op het openbaar domein beperkt wordt;

Echter wordt er niet ingezet op een maximale verkeersveiligheid, de toelevering gebeurt langs een drukke invalsweg tot het centrum, waarbij het toeleverende voertuig ruimte op de openbare weg inneemt; dit hindert het voorbijrijdende verkeer, dat voornamelijk bestaat uit pendelende studenten (zwakke weggebruikers) en woon-werkverkeer;

Er dient dus ongunstig geadviseerd te worden, het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit wordt niet nageleefd.

#### Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Er zijn inbreuken op de doelstellingen van het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, bovendien zijn er op stedenbouwkundig vlak ook enkele bezwaren met betrekking tot veiligheid en mobiliteit.

De aanvraag dient te worden geweigerd.

Een dossier waarbij beide fases duidelijk worden weergegeven en ingedeeld en waarbij er specifieke aandacht is voor de toelevering en verkeersveiligheid rond het bedrijf kan het voorwerp uitmaken van een nieuwe vergunningsprocedure.

#### Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

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

#### Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

#### Besluit

---

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunningsaanvraag.

### **36. O/2018/294-OMV\_2018132671- bouwen van een woning - Neptune 28**

[L:\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2018\OMV\\_2018123761](L:\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2018\OMV_2018123761)

De aanvraag werd ingediend op 20-11-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft bouwen van een woning.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 04-01-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 05-03-2019.

De bouwplaats is Neptune 28, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 3 AFD, Sectie F, nr. 1143P.

Het advies van de GOA werd geschreven op **26-02-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

#### Motivatie

Gelet op de verkavelingsvoorschriften waarmee de aanvraag niet conform is;

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

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

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

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

Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden;

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

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

#### Voorwaarden:

De verharding in de voortuin dient beperkt te blijven tot een oprit met een breedte van 3,79m (breedte van de garagepoort) en een pad langs de voorgevel dat toegang biedt tot de voordeur met een breedte van 1,20m. Het toegangspad naar de voordeur dient genomen te worden via de oprit.

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

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

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

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

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

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

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

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

De gemeente Wetteren ontving op 20-11-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door De Pauw Timothy, met als contactadres Felix Beernaertsplein 10 bus 3.1, 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 04-01-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Neptune 28, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 3 AFD, Sectie F, nr. 1143P.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een woning.

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 26-02-2019. 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

De aanvraag betreft bouwen van een woning.

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 perceel maakt als lot 15 deel uit van de verkaveling V.812/1, beslist door College van Burgemeester en Schepenen op 14/03/2008. Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats. De verkavelingsvergunning primeert op het of de andere geciteerde aanlegplan(nen), zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van die verkavelingsvergunning.

#### Verordeningen

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

Type	Naam	Beslissingsdatum
Gemeentelijke	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg	13/7/2017-Deputatie

#### Andere voorschriften

##### MER-screening

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

##### Watertoets

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

#### Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 04/01/2019. Het advies werd afgeleverd op 17/01/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

#### 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)

##### Beschrijving

Het betreft hier een onbebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in het centrum van Wetteren, in de verkaveling Neptune. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten, halfopen en open residentiële eengezinswoningen en de spoorweglijn Gent/Brussel. Het betreft een lot voor gesloten bebouwing, nl. lot 15 in de verkaveling.

De aanvraag handelt over het oprichten van een gesloten eengezinswoning. De woning wordt opgericht langs de zijdelingse perceelgrenzen, op 8m van de voorste perceelgrens en op 10,24m van de achterste perceelgrens. De op te richten woning bestaat uit een hoofdvolume met twee bouwlagen en een dakvolume en een achterbouw. Het profiel van de aanpalende woningen wordt gevolgd voor wat betreft de kroonlijsthoogte, de voorste dakhelling en de nokhoogte. Het hoofdvolume heeft een breedte van 8m, een bouwdiepte van 12m en wordt afgewerkt met een zadeldak dat een kroonlijsthoogte heeft van 6m en een nokhoogte van 10,20m boven het vloerpeil. Tegen de achtergevel van het hoofdvolume en langs de linker perceelgrens wordt een achterbouw opgericht met een breedte van 5,87m en een bouwdiepte van 3m. De achterbouw wordt afgewerkt met een plat dak dat



een hoogte heeft van 3m boven het vloerpeil. De totale bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers bedraagt na de werken 15m. Op het gelijkvloers wordt een inpandige garage voorzien waarin ook plaats is voor minimum 2 fietsen. In de voortuin wordt een waterdoorlatende verharding aangelegd met een totale oppervlakte van 44,23m<sup>2</sup>, achteraan de woning wordt een terras aangelegd in waterdoorlatende verharding met een oppervlakte van 31,50m<sup>2</sup>. Langs de rechter perceelgrenzen wordt een tuinmuurtje geplaatst met een lengte van 3m, waarvan de hoogte niet bekend wegens gebrek aan gegevens op het plan. Er worden geen reliëfwijzigingen uitgevoerd. De werken worden uitgevoerd in lichtgrijs gevelsteenmetselwerk, zwart aluminium buitenschrijnwerk en zwarte dakpannen.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag dient ook getoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg. Er worden minimaal twee parkeerplaatsen voorzien, nl. één in de garage en één op de oprit. In de garage is er voldoende ruimte om minimum twee fietsen te stallen. De aanvraag voldoet dus aan de verordening.

#### Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Het ontwerp voorziet een hemelwaterput van 5.000 liter en een infiltratievoorziening van 2500 liter met een oppervlakte van 9m<sup>2</sup>, zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

#### Beoordeling van de externe adviezen

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren. Het advies werd geschreven op 17/01/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: "Inhoud van het advies:

- Riolering
  - o Zuivering: De Europese Kaderrichtlijn Stedelijk Afvalwater van 1991 stelt dat na 31 december 2005 huishoudelijk afvalwater niet langer ongezuiverd geloosd mag worden. Voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater zijn het Vlaamse Gewest, de gemeente en de waterverbruikers verantwoordelijk. Of u al dan niet verplicht kan worden zelf te zuiveren hangt af van de rioleringszone waarin u woont. De gemeente Wetteren beschikt sinds 09/06/2008 over een definitief bij ministerieel besluit goedgekeurd zoneringsplan (B.S. 28/08/2008). Daarin is het grondgebied, conform het zoneringsbesluit van 10 maart 2006, opgedeeld in vier verschillende ruimtelijke zuiveringsgebieden. Bovenvermeld project is volgens dit zoneringsplan gelegen in centraal gebied. Dit betekent concreet dat het project op kosten van de bouwheer dient aangesloten te worden op de rioleringsstelsel. Er dient hiervoor gebruik gemaakt te worden van de bestaande wachtaansluiting DWA. De kostprijs voor deze aansluiting is ten laste van de bouwheer en is éénmalige aansluitbelasting van 1.000 EUR (excl. BTW) per woonentiteit. 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;
- 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. Er dient hiervoor gebruik gemaakt te worden van de aanwezige wachtaansluiting RWA. Deze is gratis.
  - 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](http://www.vlario.be) en [www.svw.be](http://www.svw.be). Het keuringsattest dient opgestuurd naar Aquafin NV, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar. De aansluiting zelf mag pas plaatsvinden na ontvangst van een positief keuringsattest.
- Openbaar domein
- Voetpaden: De gemeente Wetteren beschikt sinds 20/02/2014 over een definitief door de gemeenteraad goedgekeurd voetpadenplan versie 1.0. Daarin wordt over het volledige grondgebied gesteld in welke zones nog voetpaden zullen moeten aangelegd worden. Bovenvermeld project is volgens dit voetpadenplan gelegen in een zone waar geen voetpaden aangelegd worden. Concreet betekent dit dat de bermen onverhard blijven. Het onderhoud van deze onverharde stroken is evenwel ten laste van de eigenaar. De aanleg van een oprit en/of hoofdtoegang is evenwel mogelijk. Het project valt volgens het gemeenteraadsbesluit van 26/02/2015 voor de aanleg van opritten onder de categorie
    - private woningen of gebouwen met een beperkte verkeersgenererende functie. Concreet betekent dit dat het project recht heeft op één oprit met een breedte van 4,50 m en een hoofdtoegang van 1,20 m. De kosten werden reeds gedragen door de verkavelaar, en de aanleg is bijgevolg gratis. Dergelijke oprit en/of hoofdtoegang kan aangevraagd worden via het aanvraagformulier die kan bekomen worden aan het onthaal van de gemeente of gedownload worden via [http://www.wetteren.be/product/512/default.aspx?\\_vs=0\\_N&id=2045](http://www.wetteren.be/product/512/default.aspx?_vs=0_N&id=2045)
  - 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](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 of indirecte aanpassingen aan de huidige

toestand van het openbaar domein. In eerste instantie dienen alle mogelijke scenario's op privaat domein bekeken te zijn. Indien al deze scenario's bekeken zijn en hieruit blijkt dat een aanpassing van het openbaar domein noodzakelijk blijkt voor het project zijn de kosten voor deze aanpassing aan het openbaar domein integraal ten laste van de aanvrager van deze vergunning. De bouwheer bezorgt de gemeente alvorens de werken aan te vatten een plaatsbeschrijving van het openbaar domein waarop d.m.v. duidelijke foto's de bestaande toestand van het openbaar domein is aangegeven. Bij het ontbreken van een plaatsbeschrijving wordt er uitgegaan van het feit dat er geen gebreken waren aan het openbaar domein. De kosten voor het herstellen van het openbaar domein in de toestand voor aanvang van de werken is ten laste van de bouwheer."

Dit advies wordt bijgetreden.

#### Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Niet van toepassing.

#### Onderzoek van de scheidingsmuren

Niet van toepassing.

#### MER-screening

Niet van toepassing.

#### Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de verkavelingsvoorschriften waarmee de aanvraag niet conform is;

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

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

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

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

Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden;

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

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

#### Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

te vergunnen onder voorwaarden

#### Voorwaarden

De verharding in de voortuin dient beperkt te blijven tot een oprit met een breedte van 3,79m (breedte van de garagepoort) en een pad langs de voorgevel dat toegang biedt tot de voordeur met een breedte van 1,20m. Het toegangspad naar de voordeur dient genomen te worden via de oprit.

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

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

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

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

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

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

#### Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

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 verharding in de voortuin dient beperkt te blijven tot een oprit met een breedte van 3,79m (breedte van de garagepoort) en een pad langs de voorgevel dat toegang biedt tot de voordeur met een breedte van 1,20m. Het toegangspad naar de voordeur dient genomen te worden via de oprit.

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

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

De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en

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

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

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

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

### **37. O/2018/322-OMV\_2018149709- verbouwen van een rijwoning - Kerkstraat 21**

[L:\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2018\OMV\\_2018149709](L:\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2018\OMV_2018149709)

De aanvraag werd ingediend op 11-12-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft verbouwen van een rijwoning.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 10-01-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 11-03-2019.

De bouwplaats is Kerkstraat 21, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 2 AFD, Sectie E, nr. 0531M.

Er werd een onderzoek van de scheidingsmuren gehouden. Tijdens het onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

Het advies van de GOA werd geschreven op **27-02-2019** en is **ongunstig**.

#### Bezwaren

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werden twee identieke bezwaren ingediend. De bezwaren handelen over de scheidingsmuur die volgens de bezwaarindieners geen gemeenschappelijke muur zou zijn, maar eigendom zou zijn van de bezwaarindieners. Verder maakt het bezwaarschrift vermelding dat de kadastrale gegevens die vermeld staan niet correct zouden zijn.

Behandeling van het bezwaar:

De vraag of een scheidingsmuur al dan niet gemeenschappelijk zou zijn dient via een burgerlijke weg beantwoord te worden en is dus niet stedenbouwkundig van aard. Dit bezwaar wordt niet bijgetreden.

De kadastrale gegevens die vermeld waren op de brief t.a.v. de aanpalende eigenaars waren deze van de woning op nummer 19, waar een gelijkaardige aanvraag loopt. Echter het huisnummer dat vermeld werd op de brief was het correcte huisnummer. Bovendien konden beide dossiers ingekeken worden n.a.v. het onderzoek van de scheidingsmuren. Dit bezwaar wordt dus niet bijgetreden.

Het bezwaarschrift wordt dus over de algemene lijn niet bijgetreden.

#### Motivatie

Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;

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

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

Gelet op het gunstig advies van Mobiliteit Wetteren dat bijgetreden wordt;

Gelet op het ongunstig advies van Kwaliteitskamer Wetteren dat bijgetreden wordt;

Gelet op artikel 4.3.1. §2. 2° a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat een aanvraag dient getoetst te worden aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening en dat beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot deze beginselen (in deze de visueel-vormelijke elementen, het gebruiksgenot en esthetische gevolgen) hierbij ook inacht worden genomen;

Gelet op het onderzoek van de scheidingsmuren; dat er twee identieke bezwaarschriften werden ingediend; dat de bezwaarschriften over de algemene lijn niet worden bijgetreden gezien de argumenten burgerlijk van aard zijn;

Overwegende dat het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning op zich geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving; dat echter de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan niet worden nageleefd en er bovendien ook onvoldoende/niet gemotiveerd wordt waarom er van deze richtlijnen wordt afgeweken

Overwegende dat de afwijking dan ook niet aanvaardbaar is aangezien de architectuur van de gebouwen moeten bijdragen tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en dit in voorliggende aanvraag niet het geval is;

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

De aanvraag dient ongunstig beoordeeld te worden.

De administratie stelt voor om voorliggend voorstel te weigeren.

Het college keurt dit goed. Het CBS volgt het advies van de GOA en weigert het voorliggend voorstel te vergunnen.

De gemeente Wetteren ontving op 11-12-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door WELLENS FREDERIQUE, met als contactadres Hundelgemsesteenweg 304 bus 5, 9820 Merelbeke.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 10-01-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Kerkstraat 21, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 2 AFD, Sectie E, nr. 0531M.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen van een rijwoning.

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 27-02-2019. Het advies is Ongunstig. De gemeentelijke omgevingsambtenaren hebben volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

### Feitelijke en juridische gronden

#### Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

#### Ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verordeningen

De aanvraag betreft verbouwen van een rijwoning.

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.

#### Verordeningen

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

## Andere voorschriften

### MER-screening

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

### Watertoets

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

## Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 10/01/2019. Het advies werd afgeleverd op 12/02/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan Mobiliteit Wetteren op 10/01/2019. Het advies werd afgeleverd op 08/02/2019 en gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan Kwaliteitskamer Wetteren op 10/01/2019. Het advies werd afgeleverd op 04/02/2019 en ongunstig beoordeeld.

## 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)

#### 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, ingevuld met eengezinswoningen, handelsfuncties en enkele leegstaande gebouwen.

De aanvraag handelt over het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning. De bestaande achterbouw wordt volledig gesloopt, het hoofdvolume wordt behouden en opnieuw uitgebreid met een nieuwe achterbouw. Binnenin het bestaande hoofdvolume worden enkele structurele en niet-structurele werken uitgevoerd, zoals het plaatsen van een nieuwe trap, het vervangen van dragende muren door een metalen ligger en het verlagen van de dragende vloeren. Het dak van het hoofdvolume blijft behouden en wordt ingericht met slaapkamers. Het hoofdvolume heeft een breedte van 4,30m en een bouwdiepte van 8,60m. Tegen de achterzijde van het hoofdvolume wordt een nieuwe achterbouw opgericht over de volledige breedte van het perceel en met een bouwdiepte van 6,65m. De achterbouw wordt afgewerkt met een plat dak dat een hoogte heeft van 3,23m. De totale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt na de werken 15,25m. Er wordt een tuinzone behouden met een lengte van minimum 5,27m. Aan de voorgevel van het



hoofdvolume wordt enkele gevelaanpassingen uitgevoerd, nl. de bestaande gevelafwerking wordt verwijderd en de voorgevel wordt geïsoleerd, waarbij er 10cm uit de bestaande gevel wordt getreden. Ook het winkelraam op het gelijkvloers wordt verkleind tot een raam met een hoogte van 0,85m en een breedte van 1,10m. De werken zullen uitgevoerd worden in witte gevelbepleistering, rode dakpannen, zwart aluminium buitenschrijnwerk, een pvc kroonlijst, een plint in blauwe hardsteen.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het geldende plan.

De aanvraag dient ook getoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg. Het verbouwen van een woonentiteit valt niet onder het toepassingsgebied van de verordening. Er wordt echter wel een fietsenberging voorzien vooraan in de woning.

#### Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. De aanvraag voorziet in de aanleg van verhardingen of overdekte constructies met een oppervlakte kleiner dan 40m<sup>2</sup>. Wegens de beperkte invloed op de waterhuishouding is de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

#### Beoordeling van de externe adviezen

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

- Infrastructuur Wetteren. Het advies werd geschreven op 12/02/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: "Advies dienst Infrastructuur:
  - 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. Dit betekent concreet dat het project op kosten van de bouwheer dient aangesloten te worden op de rioleringsstelsel. Er dient verplicht gebruik gemaakt te worden van de bestaande DWA-aansluiting. Als entiteit wordt beschouwd:
      - ❖ elke woonegelegenheid die bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
      - ❖ winkels, handels- en horecapanden, kantoorruimten, industriële en ambachtelijke ruimten, panden gebruikt voor de uitoefening van vrije beroepen;

Een aansluiting op het rioleringsnet kan aangevraagd worden bij de gemeente. Het aanvraagformulier kan verkregen worden bij de gemeente of gedownload via de website.

- 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. Om latere gescheiden aansluiting mogelijk te maken dient het afvalwater en regenwater volledig gescheiden tot aan de rooilijn aangeboden op een afstand minder dan 1,00 m van elkaar. Het ontwerp dient hieraan aangepast. De aansluiting van de RWA-leiding op de bestaande DWA gebeurt op openbaar domein en zal uitgevoerd worden door de rioolbeheerder. Deze RWA-aansluiting is gratis.
  - Keuring van privériolering: Het MB van 28 juni 2011 over de keuring van de binneninstallatie (drinkwater) en de privewaterafvoer (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](http://www.vlario.be) en [www.svw.be](http://www.svw.be). Het keuringsattest dient opgestuurd naar Aquafin NV, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar. De aansluiting zelf zal plaatsvinden na ontvangst van een positief keuringsattest.
  - Septische put: De Vlaamse milieuwetgeving laat de mogelijkheid aan de gemeenten om lozing via een septische put te verplichten. Een septische put zorgt ervoor dat zinkbare stukken afval, en vaste stukken afval van het afvalwater gescheiden worden waardoor verstoppingen zowel op openbaar als op privaat domein sterk vermindert worden. Omwille van deze technische redenen kiezen we ervoor een septische put te verplichten.
- 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.
  - 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 ervan 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.

- Gevelafwerking: Het decreet aangenomen op 30 april door het Vlaams Parlement, en verschenen op 3 juli 2009 in het Belgisch Staatsblad voorziet dat je de rooilijn mag overschrijden als het gaat om het aanbrengen van gevelisolatie, waarbij de rooilijn of de bouwlijn met ten hoogste veertien centimeter mag worden overschreden. Om latere werken aan het voetpad nog mogelijk te maken zal de gevelafwerking niet op het voetpad steunen. Vooraleer de gevelafwerking gebeurt zal het voetpad tijdelijk weggenomen worden. Na plaatsing van de gevelafwerking zal het voetpad opnieuw aangewerkt worden. De kosten hiervoor worden gedragen en uitgevoerd door de aanvrager.”

Dit advies wordt bijgetreden.

- Mobiliteit Wetteren. Het advies werd geschreven op 8/02/2019 en gunstig beoordeeld: “Gunstig advies om geen parkeerplaatsen te voorzien in de woning.” Dit advies wordt bijgetreden.
- Kwaliteitskamer Wetteren. Het advies werd geschreven op 04/02/2019 en ongunstig beoordeeld: “Het ontwerp van de verbouwingen voldoet niet de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan, er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom er wordt afgeweken. De woningen maken deel uit van een geheel van rijwoningen met een historisch karakter. Typisch voor deze woningen is de verscheidenheid in materiaalgebruik, de hogere plafondhoogtes en de detailleringen van de voorgevels. Vele van deze woningen werden gebruikt als handelspand, de pui toont restanten van deze functie. In voorliggend ontwerp worden de raamopeningen kleiner gemaakt, de gevels worden bekleed met isolatie en crepi. Hierdoor verdwijnt een deel van de verscheidenheid in materialisatie en verdwijnt de detaillering. Het contact tussen de woonfunctie en straat wordt doorbroken door het verkleinen van de gevelopeningen. Er is momenteel onvoldoende kwaliteit in het ontwerp, er wordt een ongunstig advies geformuleerd.” Dit advies wordt bijgetreden. Het beeldkwaliteitsplan omvat beleidsprincipes die kwaliteit op lange termijn garanderen, zowel voor wat betreft het openbaar domein als het geheel aan gevels binnen de vierhoek gevormd door de Schelde, Scheldedreef, Molenstraat, de spoorweg, de Nieuwstraat en de Koningin Astridlaan. Het beeldkwaliteitsplan is dus een document waarin beleidsmatig gewenste ontwikkelingen staan omschreven.

#### Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Niet van toepassing.

#### Onderzoek van de scheidingsmuren

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werden twee identieke bezwaren ingediend. De bezwaren handelen over de scheidingsmuur die volgens de bezwaarindieners geen gemeenschappelijke muur zou zijn, maar eigendom zou zijn van de bezwaarindieners. Verder maakt het bezwaarschrift vermelding dat de kadastrale gegevens die vermeld staan niet correct zouden zijn.

Behandeling van het bezwaar:

De vraag of een scheidingsmuur al dan niet gemeenschappelijk zou zijn dient via een burgerlijke weg beantwoord te worden en is dus niet stedenbouwkundig van aard. Dit bezwaar wordt niet bijgetreden.

De kadastrale gegevens die vermeld waren op de brief t.a.v. de aanpalende eigenaars waren deze van de woning op nummer 19, waar een gelijkaardige aanvraag loopt. Echter het huisnummer dat vermeld werd op de brief was het correcte huisnummer. Bovendien konden beide dossiers ingekeken worden n.a.v. het onderzoek van de scheidingsmuren. Dit bezwaar wordt dus niet bijgetreden.

Het bezwaarschrift wordt dus over de algemene lijn niet bijgetreden.

#### MER-screening

Niet van toepassing.

#### Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;

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

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

Gelet op het gunstig advies van Mobiliteit Wetteren dat bijgetreden wordt;

Gelet op het ongunstig advies van Kwaliteitskamer Wetteren dat bijgetreden wordt;

Gelet op artikel 4.3.1. §2. 2° a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat een aanvraag dient getoetst te worden aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening en dat beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot deze beginselen (in deze de visueel-vormelijke elementen, het gebruiksgenot en esthetische gevolgen) hierbij ook inacht worden genomen;

Gelet op het onderzoek van de scheidingsmuren; dat er twee identieke bezwaarschriften werden ingediend; dat de bezwaarschriften over de algemene lijn niet worden bijgetreden gezien de argumenten burgerlijk van aard zijn;

Overwegende dat het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning op zich geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving; dat echter de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan niet worden nageleefd en er bovendien ook onvoldoende/niet gemotiveerd wordt waarom er van deze richtlijnen wordt afgeweken

Overwegende dat de afwijking dan ook niet aanvaardbaar is aangezien de architectuur van de gebouwen moeten bijdragen tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en dit in voorliggende aanvraag niet het geval is;

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

De aanvraag dient ongunstig beoordeeld te worden.

#### Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Te weigeren

### Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werd(en) 2 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 weigert de vergunningsaanvraag.

## **38. O/2018/302-OMV\_201814284 - Verbouwen van een rijwoning - Kerkstraat 19**

[O\2018\302-OMV\\_2018142984](#)

De aanvraag werd ingediend op 28-11-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft verbouwen van een rijwoning.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 11-01-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 12-03-2019.

De bouwplaats is Kerkstraat 19, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 2 AFD, Sectie E, nr. 0531P.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **27-02-2019** en is **ongunstig**.

### Motivatie

Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;

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

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

Gelet op het gunstig advies van Mobiliteit Wetteren dat bijgetreden wordt;

Gelet op het ongunstig advies van Kwaliteitskamer Wetteren dat bijgetreden wordt;

Gelet op artikel 4.3.1. §2. 2° a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat een aanvraag dient getoetst te worden aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening en dat beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot deze beginselen (in deze de

visueel-vormelijke elementen, het gebruiksgenot en esthetische gevolgen) hierbij ook in acht worden genomen;

Gelet op het onderzoek van de scheidingsmuren; dat er door de aanpalende eigenaars geen standpunt over de vergunningsaanvraag werd bezorgd aan het bestuur binnen 30 dagen; dat het standpunt bijgevolg wordt geacht gunstig te zijn;

Overwegende dat het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning op zich geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving; dat echter de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan niet worden nageleefd en er bovendien ook onvoldoende/niet gemotiveerd wordt waarom er van deze richtlijnen wordt afgeweken

Overwegende dat de afwijking dan ook niet aanvaardbaar is aangezien de architectuur van de gebouwen moeten bijdragen tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en dit in voorliggende aanvraag niet het geval is;

Overwegende dat er bovendien op de foto's duidelijk te zien is dat de achterbouw in bouwvallige staat is; dat er in voorliggende aanvraag enkel sprake is van een interne verbouwing; dat dit geen optie kan zijn voor de toestand waarin de achterbouw zich bevindt en geen verbetering voor het patrimonium; dat een sloop en heropbouw van de achterbouw zich opdringt;

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

De aanvraag dient ongunstig beoordeeld te worden.

De administratie stelt voor om voorliggend voorstel te weigeren.

Het college keurt dit goed. Het CBS volgt het advies van de GOA en weigert het voorliggend voorstel te vergunnen.

De gemeente Wetteren ontving op 28-11-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Wellens Frederique, met als contactadres Hundelgemsesteenweg 304 bus 5, 9820 Merelbeke.

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Kerkstraat 19, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 2 AFD, Sectie E, nr. 0531P.

Het betreft een aanvraag tot Verbouwen van een rijwoning.

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 27-02-2019. Het advies is Ongunstig. De gemeentelijke omgevingsambtenaren hebben volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

### Feitelijke en juridische gronden

#### Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

#### Ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verordeningen

De aanvraag betreft verbouwen van een rijwoning.

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.

#### Verordeningen

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

#### Andere voorschriften

#### MER-screening

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

#### Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient

geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

#### Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 11/01/2019. Het advies werd afgeleverd op 12/02/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan Mobiliteit Wetteren op 11/01/2019. Het advies werd afgeleverd op 08/02/2019 en gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan Kwaliteitskamer Wetteren op 11/01/2019. Het advies werd afgeleverd op 04/02/2019 en ongunstig beoordeeld.

#### 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)

##### 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, ingevuld met eengezinswoningen, handelsfuncties en enkele leegstaande gebouwen.

De aanvraag handelt over het verbouwen van de bestaande woning. Het hoofdvolume en de achterbouw blijven behouden en worden intern verbouwd. Binnenin worden enkele structurele en niet-structurele werken uitgevoerd, zoals het plaatsen van een nieuwe trap en het verlagen van de dragende vloeren. Het dak van het hoofdvolume blijft behouden en wordt ingericht met slaapkamers. Het hoofdvolume heeft een breedte van 4,40m en een bouwdiepte van 8,60m. De achterbouw heeft een bouwdiepte van 6,65m. De totale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15,25m en blijft behouden. De tuinzone heeft een lengte van minimum 4,90m. Aan de voorgevel van het hoofdvolume wordt enkele gevelaanpassingen uitgevoerd, nl. de bestaande gevelafwerking wordt verwijderd en de voorgevel wordt geïsoleerd, waarbij er 10cm uit de bestaande gevel wordt getreden. Ook het winkelraam op het gelijkvloers wordt verkleind tot een raam met een hoogte van 0,85m en een breedte van 1,10m. De werken zullen uitgevoerd worden in witte gevelbepoetsing, rode dakpannen, zwart aluminium buitenschrijnwerk, een pvc kroonlijst, een plint in blauwe hardsteen.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het geldende plan.

De aanvraag dient ook getoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare



weg. Het verbouwen van een woonentiteit valt niet onder het toepassingsgebied van de verordening. Er wordt echter wel een fietsenberging voorzien vooraan in de woning.

#### Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. De aanvraag voorziet in de aanleg van verhardingen of overdekte constructies met een oppervlakte kleiner dan 40m<sup>2</sup>. Wegens de beperkte invloed op de waterhuishouding is de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

#### Beoordeling van de externe adviezen

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

- Infrastructuur Wetteren. Het advies werd geschreven op 12/02/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: “Advies dienst Infrastructuur:
  - Riolering
    - Zuivering: De Europese Kaderrichtlijn Stedelijk Afvalwater van 1991 stelt dat na 31 december 2005 huishoudelijk afvalwater niet langer ongezuiverd geloosd mag worden. Voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater zijn het Vlaamse Gewest, de gemeente en de waterverbruikers verantwoordelijk. Of u al dan niet verplicht kan worden zelf te zuiveren hangt af van de rioleringszone waarin u woont. De gemeente Wetteren beschikt sinds 09/06/2008 over een definitief bij ministerieel besluit goedgekeurd zoneringsplan (B.S. 28/08/2008). Daarin is het grondgebied, conform het zoneringsbesluit van 10 maart 2006, opgedeeld in vier verschillende ruimtelijke zuiveringsgebieden. Bovenvermeld project is volgens dit zoneringsplan gelegen in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied. Dit betekent concreet dat het project op kosten van de bouwheer dient aangesloten te worden op de rioleringsstelsel. Er dient verplicht gebruik gemaakt te worden van de bestaande DWA-aansluiting. Als entiteit wordt beschouwd:
      - ❖ elke wooneenheid die bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
      - ❖ winkels, handels- en horecapanden, kantoorruimten, industriële en ambachtelijke ruimten, panden gebruikt voor de uitoefening van vrije beroepen;Een aansluiting op het rioleringsnet kan aangevraagd worden bij de gemeente. Het aanvraagformulier kan verkregen worden bij de gemeente of gedownload via de website.
    - 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. Om latere gescheiden aansluiting mogelijk te maken dient het afvalwater en regenwater volledig gescheiden tot aan de rooilijn aangeboden op een afstand minder dan 1,00 m van elkaar. Het ontwerp dient hieraan aangepast. De aansluiting van de RWA-leiding op de bestaande DWA gebeurt op openbaar domein en zal uitgevoerd worden door de rioolbeheerder. Deze RWA-aansluiting is gratis.

- Keuring van privériolering: Het MB van 28 juni 2011 over de keuring van de binneninstallatie (drinkwater) en de privewaterafvoer (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](http://www.vlario.be) en [www.svw.be](http://www.svw.be). Het keuringsattest dient opgestuurd naar Aquafin NV, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar. De aansluiting zelf zal plaatsvinden na ontvangst van een positief keuringsattest.
  - Septische put: De Vlaamse milieuwetgeving laat de mogelijkheid aan de gemeenten om lozing via een septische put te verplichten. Een septische put zorgt ervoor dat zinkbare stukken afval, en vaste stukken afval van het afvalwater gescheiden worden waardoor verstoppingen zowel op openbaar als op privaat domein sterk vermindert worden. Omwille van deze technische redenen kiezen we ervoor een septische put te verplichten.
- 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.
  - 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 ervan 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.
  - Gevelafwerking: Het decreet aangenomen op 30 april door het Vlaams Parlement, en verschenen op 3 juli 2009 in het Belgisch Staatsblad voorziet dat je de rooilijn mag overschrijden als het gaat om het aanbrengen van gevelisolatie, waarbij de rooilijn of de bouwlijn met ten hoogste veertien centimeter mag worden overschreden. Om latere werken aan het voetpad nog mogelijk te maken zal de gevelafwerking niet op het voetpad steunen. Vooraleer de gevelafwerking gebeurt zal het voetpad tijdelijk weggenomen worden. Na plaatsing van de gevelafwerking zal het voetpad opnieuw aangewerkt worden. De kosten hiervoor worden gedragen en uitgevoerd door de aanvrager."

Dit advies wordt bijgetreden.

- Mobiliteit Wetteren. Het advies werd geschreven op 8/02/2019 en gunstig beoordeeld: “Gunstig advies om geen parkeerplaatsen te voorzien in de woning.” Dit advies wordt bijgetreden.
- Kwaliteitskamer Wetteren. Het advies werd geschreven op 04/02/2019 en ongunstig beoordeeld: “Het ontwerp van de verbouwingen voldoet niet de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan, er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom er wordt afgeweken. De woningen maken deel uit van een geheel van rijwoningen met een historisch karakter. Typisch voor deze woningen is de verscheidenheid in materiaalgebruik, de hogere plafondhoogtes en de detailleringen van de voorgevels. Vele van deze woningen werden gebruikt als handelspand, de pui toont restanten van deze functie. In voorliggend ontwerp worden de raamopeningen kleiner gemaakt, de gevels worden bekleed met isolatie en crepi. Hierdoor verdwijnt een deel van de verscheidenheid in materialisatie en verdwijnt de detaillering. Het contact tussen de woonfunctie en straat wordt doorbroken door het verkleinen van de gevelopeningen. Er is momenteel onvoldoende kwaliteit in het ontwerp, er wordt een ongunstig advies geformuleerd.” Dit advies wordt bijgetreden. Het beeldkwaliteitsplan omvat beleidsprincipes die kwaliteit op lange termijn garanderen, zowel voor wat betreft het openbaar domein als het geheel aan gevels binnen de vierhoek gevormd door de Schelde, Scheldedreef, Molenstraat, de spoorweg, de Nieuwstraat en de Koningin Astridlaan. Het beeldkwaliteitsplan is dus een document waarin beleidsmatig gewenste ontwikkelingen staan omschreven.

#### Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Niet van toepassing.

#### Onderzoek van de scheidingsmuren

Aangezien er geen standpunt over de vergunningsaanvraag door de aanpalende eigenaars werd bezorgd aan het bestuur binnen 30 dagen, wordt het standpunt geacht gunstig te zijn.

#### MER-screening

Niet van toepassing.

#### Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;

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

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

Gelet op het gunstig advies van Mobiliteit Wetteren dat bijgetreden wordt;

Gelet op het ongunstig advies van Kwaliteitskamer Wetteren dat bijgetreden wordt;

Gelet op artikel 4.3.1. §2. 2° a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat een aanvraag dient getoetst te worden aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening en dat beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot deze beginselen (in deze de visueel-vormelijke elementen, het gebruiksgenot en esthetische gevolgen) hierbij ook in acht worden genomen;

Gelet op het onderzoek van de scheidingsmuren; dat er door de aanpalende eigenaars geen standpunt over de vergunningsaanvraag werd bezorgd aan het bestuur binnen 30 dagen; dat het standpunt bijgevolg wordt geacht gunstig te zijn;

Overwegende dat het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning op zich geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving; dat echter de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan niet worden nageleefd en er bovendien ook onvoldoende/niet gemotiveerd wordt waarom er van deze richtlijnen wordt afgeweken

Overwegende dat de afwijking dan ook niet aanvaardbaar is aangezien de architectuur van de gebouwen moeten bijdragen tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en dit in voorliggende aanvraag niet het geval is;

Overwegende dat er bovendien op de foto's duidelijk te zien is dat de achterbouw in bouwvallige staat is; dat er in voorliggende aanvraag enkel sprake is van een interne verbouwing; dat dit geen optie kan zijn voor de toestand waarin de achterbouw zich bevindt en geen verbetering voor het patrimonium; dat een sloop en heropbouw van de achterbouw zich opdringt;

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

De aanvraag dient ongunstig beoordeeld te worden.

#### Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Te weigeren

#### Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werden bezwaarschriften ingediend.

#### Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

#### Besluit

---

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunningsaanvraag.

### **39. O/2018/324-OMV\_2018131850 - Verbouwen van een eengezinswoning - Viaductweg 26**

[O\2018\324-OMV\\_2018131850](#)

De aanvraag werd ingediend op 12-12-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft verbouwen van een ééngesinswoning.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 11-01-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 12-03-2019.

De bouwplaats is Viaductweg 26, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0907M 5.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **27-02-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

### Bezwaren

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werd één bezwaar ingediend.

Het bezwaar handelt over:

- De kosten voor het ophogen, herstellingen en onderhoud valt ten laste van de aanvrager/bouwheer.
- De eventueel beschadigde betonnen dekstenen die zich op de gemene muur bevinden dienen volgens de regels van de kunst vervangen te worden. De kosten hiervan dienen gedragen te worden door de bouwheer.

Behandeling van het bezwaar:

De vermelde bezwaren/opmerkingen zijn niet stedenbouwkundig van aard, maar burgerlijk. Er kan echter aangeraden worden op voorhand een plaatsbeschrijving te laten opmaken, zodat gebreken ingevolge de uitgevoerde werken tegenstelbaar worden gemaakt.

Het bezwaar wordt dus over de algemene lijn niet bijgetreden.

### Motivatie

Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg dat niet van toepassing is op voorliggende aanvraag;

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

Gelet op het onderzoek van de scheidingsmuren; dat er een bezwaar werd ingediend, maar over de volledige lijn niet wordt bijgetreden aangezien de aangehaalde argumenten van burgerlijke aard zijn en niet stedenbouwkundig zijn;

Overwegende dat het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek;

Overwegende dat de woning na de werken voorziet in meer woon- en leefkwaliteit;

Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden;

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

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

### Voorwaarden:

De oprit dient beperkt te worden in breedte tot een maximum van 4,50m. De rest dient van het openbaar domein afgescheiden te worden.

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

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

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

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

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

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

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

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

De gemeente Wetteren ontving op 12-12-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Rysenaer Sarah, met als contactadres Viaductweg 26, 9230 Wetteren.

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Viaductweg 26, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0907M 5.

Het betreft een aanvraag tot Verbouwen van een ééngezinswoning.

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 27-02-2019. 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

De aanvraag betreft verbouwen van een ééngezinswoning.

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.

#### Verordeningen

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

#### Andere voorschriften

##### MER-screening

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

### Watertoets

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

### Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 11/01/2019. Het advies werd afgeleverd op 12/02/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

### 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)

##### Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in het gehucht Kwatrecht. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten en halfopen bebouwing, ingevuld met eengezins- en meergezinswoningen, en bedrijfsgebouwen van de industriezone Kwatrecht. De bestaande bebouwing betreffen een gesloten eengezinswoning en een bijhorende stalling in de tuin.

De aanvraag handelt over het slopen van alleenstaande stalling en het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning. Het bestaande hoofdvolume heeft een breedte van 9m, een bouwdiepte van 8,60m en bestaat uit twee bouwlagen en een dakvolume. In het hoofdvolume worden op het gelijkvloers enkele structurele en niet-structurele werken uitgevoerd, nl. de bestaande keuken wordt als doucheruimte ingericht. Tegen de achterzijde van het hoofdvolume wordt een nieuwe achterbouw opgericht over de volledige perceelbreedte en met een bouwdiepte van 4,80m. De achterbouw wordt afgewerkt met een plat dak dat een hoogte heeft van 3,25m. In het dak van de achterbouw wordt een lichtstraat voorzien. De totale bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers bedraagt na de werken 13,40m. Langs de rechter perceelgrens wordt tegen de achterbouw een tuinmuur geplaatst met een lengte van 4,60m en een hoogte van 3,25m. Aan de voorgevel worden geen werken uitgevoerd. Achteraan de woning wordt een terras aangelegd met een oppervlakte van 21,60m<sup>2</sup>. De werken zullen uitgevoerd worden in grijs gevelsteenmetselwerk en grijs aluminium buitenschrijnwerk.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het geldende plan.

De aanvraag dient ook getoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare



weg. De voorliggende aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de verordening. Echter er wordt minimaal één parkeerplaats voorzien op de oprit. Bovendien is de bestaande garage voldoende ruim om minimaal twee fietsen te stallen. De aanvraag voldoet dus aan de verordening.

#### Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Het ontwerp voorziet een hemelwaterput van 5000 liter en een infiltratievoorziening van 1200 liter met een oppervlakte van 2,80m<sup>2</sup>, zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

#### Beoordeling van de externe adviezen

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren. Het advies werd geschreven op 23/11/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: "Inhoud van het advies:

##### – Riolering

- Zuivering: De Europese Kaderrichtlijn Stedelijk Afvalwater van 1991 stelt dat na 31 december 2005 huishoudelijk afvalwater niet langer ongezuiverd geloosd mag worden. Voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater zijn het Vlaamse Gewest, de gemeente en de waterverbruikers verantwoordelijk. Of u al dan niet verplicht kan worden zelf te zuiveren hangt af van de rioleringszone waarin u woont. De gemeente Wetteren beschikt sinds 09/06/2008 over een definitief bij ministerieel besluit goedgekeurd zoneringsplan (B.S. 28/08/2008). Daarin is het grondgebied, conform het zoneringsbesluit van 10 maart 2006, opgedeeld in vier verschillende ruimtelijke zuiveringsgebieden. Bovenvermeld project is volgens dit zoneringsplan gelegen in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied. Dit betekent concreet dat het project op kosten van de bouwheer dient aangesloten te worden op de rioleringsstelsel. De kostprijs voor een nieuwe aansluiting is ten laste van de bouwheer en is een éénmalige aansluitbelasting van 1.000 EUR (excl. BTW) per woonentiteit. De buitenkomende leiding bedraagt diameter 160 mm. Als entiteit wordt beschouwt:
  - 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;Een aansluiting op het rioleringsnet kan aangevraagd worden bij de gemeente. Het aanvraagformulier kan verkregen worden bij de gemeente of gedownload via de website. Het betreft hier een aanvraag voor 1 entiteit. Bijgevolg is een aansluitbelasting van 1.000 EUR (excl. BTW 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. Om latere gescheiden aansluiting mogelijk te maken dient het afvalwater en regenwater volledig gescheiden tot aan de rooilijn aangeboden op een afstand

minder dan 1,00 m van elkaar. De koppeling gebeurt op openbaar domein, en wordt uitgevoerd door de rioolbeheerder. De aanvraag dient hieraan aangepast.

- 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](http://www.vlario.be) en [www.svw.be](http://www.svw.be). Het keuringsattest dient opgestuurd naar Aquafin NV, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar. De aansluiting zelf zal plaatsvinden na ontvangst van een positief keuringsattest.
- 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.
  - 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 ervan en bijgevolg zal dit project geen aanleiding geven tot eventuele directe en eventuele latere aanpassingen aan de huidige toestand van het openbaar domein. In eerste instantie dienen alle mogelijke scenario's op privaat domein bekeken te zijn. Indien al deze scenario's bekeken zijn en hieruit blijkt dat een aanpassing van het openbaar domein noodzakelijk blijkt voor het project zijn de kosten voor deze aanpassing aan het openbaar domein integraal ten laste van de aanvrager van deze vergunning. De bouwheer bezorgt de gemeente alvorens de werken aan te vatten een plaatsbeschrijving van het openbaar domein waarop d.m.v. duidelijke foto's de bestaande toestand van het openbaar domein is aangegeven. Bij het ontbreken van een plaatsbeschrijving wordt er uitgegaan van het feit dat er geen gebreken waren aan het openbaar domein. De kosten voor het herstellen van het openbaar domein in de toestand voor aanvang van de werken is ten laste van de bouwheer.”

Dit advies wordt bijgetreden.

#### Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Niet van toepassing.

#### Onderzoek van de scheidingsmuren

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werd één bezwaar ingediend.

Het bezwaar handelt over:

- De kosten voor het ophogen, herstellingen en onderhoud valt ten laste van de aanvrager/bouwheer.
- De eventueel beschadigde betonnen dekstenen die zich op de gemene muur bevinden dienen volgens de regels van de kunst vervangen te worden. De kosten hiervan dienen gedragen te worden door de bouwheer.

Behandeling van het bezwaar:

De vermelde bezwaren/opmerkingen zijn niet stedenbouwkundig van aard, maar burgerlijk. Er kan echter aangeraden worden op voorhand een plaatsbeschrijving te laten opmaken, zodat gebreken ingevolge de uitgevoerde werken tegenstelbaar worden gemaakt.

Het bezwaar wordt dus over de algemene lijn niet bijgetreden.

#### MER-screening

Niet van toepassing.

#### Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg dat niet van toepassing is op voorliggende aanvraag;

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

Gelet op het onderzoek van de scheidingsmuren; dat er een bezwaar werd ingediend, maar over de volledige lijn niet wordt bijgetreden aangezien de aangehaalde argumenten van burgerlijke aard zijn en niet stedenbouwkundig zijn;

Overwegende dat het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek;

Overwegende dat de woning na de werken voorziet in meer woon- en leefkwaliteit;

Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden;

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

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

#### Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

te vergunnen onder voorwaarden

#### Voorwaarden

De oprit dient beperkt te worden in breedte tot een maximum van 4,50m. De rest dient van het openbaar domein afgescheiden te worden.

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

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

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

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

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

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

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

#### Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werd 1 bezwaarschrift ingediend.

#### Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

#### Besluit

---

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

#### Voorwaarden

De oprit dient beperkt te worden in breedte tot een maximum van 4,50m. De rest dient van het openbaar domein afgescheiden te worden.

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur dienen strikt nageleefd te worden. De werken dienen uitgevoerd te worden conform artikel 6.12 van Vlarem II, zodat stofemissies beperkt worden.

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

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

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

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

#### **40. O/2018/326-OMV\_2018152602- functiewijziging van handel naar horeca - Fl. Leirensstraat 23**

[L:\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2018\OMV\\_2018152602](L:\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2018\OMV_2018152602)

De aanvraag werd ingediend op 13-12-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft functiewijziging van handel naar horeca.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 11-01-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 12-03-2019.

De bouwplaats is Florimond Leirensstraat 23, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 2 AFD, Sectie E, nr. 0851N.

Het advies van de GOA werd geschreven op **27-02-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

##### Motivatie

Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;

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

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Zuid-Oost dat bijgetreden wordt;

Overwegende dat het wijzigen van de bestaande detailhandelsfunctie van het voorliggende pand naar een horecazaak, m.n. een koffiehuis, geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving en volume;

Overwegende dat de nieuwe functie zeker kadert binnen de omgeving van het kernwinkelgebied;

Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden;

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

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

##### Voorwaarden:

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

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

Het college stelt dit uit.

De gemeente Wetteren ontving op 13-12-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door SAN-Connect, met als contactadres Schollaertshof 15, 9230 Wetteren.

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Florimond Leirensstraat 23, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 2 AFD, Sectie E, nr. 0851N.

Het betreft een aanvraag tot functiewijziging van handel naar horeca.

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 27-02-2019. 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

De aanvraag betreft functiewijziging van handel naar horeca.

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.

##### Verordeningen

Type	Naam	Beslissingsdatum
Gemeentelijke	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg	13/7/2017- Deputatie

## Andere voorschriften

### MER-screening

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

### Watertoets

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

## Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Brandweerzone Zuid-Oost op 11/01/2019. Het advies werd afgeleverd op 31/01/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 11/01/2019. Op 12/02/2019 werd beslist dat geen advies vereist is van Infrastructuur Wetteren.

Er werd advies gevraagd aan Lokale Economie Wetteren op 11/01/2019. Er werd geen advies afgeleverd binnen 30 dagen na adviesvraag. Het advies wordt bijgevolg geacht gunstig te zijn.

## 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)

#### 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 rijbebouwing, ingevuld met handelszaken op het gelijkvloers en woonentiteiten op de verdieping. De bestaande bebouwing betreft een pand waarin op het gelijkvloers een handelspand is gevestigd en op de verdieping een aparte woonentiteit.

De aanvraag handelt over het wijzigen van de functie van de handelszaak op het gelijkvloers. De bestaande detailhandelszaak op het gelijkvloers wordt omgevormd tot een horecazaak, nl. een koffiehuis. De horecazaak heeft een netto vloeroppervlakte van ca. 91m<sup>2</sup>. Binnenin worden geen structurele werken uitgevoerd, enkel inrichtingswerkzaamheden. Er worden ook geen vergunningsplichtige werken aan de voorgevel uitgevoerd.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het geldende plan.

De aanvraag dient ook getoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg. Aangezien de handelsentiteiten in het kernwinkelgebied (waar de Florimond Leirensstraat ook toe behoort) zijn vrijgesteld van de verordening dient geen bijkomende parkeerplaats noch fietsenstalplaats voorzien te worden..

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Aangezien de aanvraag geen invloed heeft op de waterhuishouding, is de aanvraag in overeenstemming 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 Brandweerzone Zuid-Oost. Het advies werd geschreven op 30/01/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: "Advies bij de aanvraag voor een OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN STEDENBOUWKUNDIGE HANDELING:

- Van toepassing zijnde regelgeving inzake brandvoorkoming:
  - o Welzijnswet (4 augustus 1996) , Codex over het Welzijn op het Werk (omvat o.a. het K.B. van 17 juni 1997 betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk, het K.B. van 10 oktober 2012 tot vaststelling van de algemene basiseisen waaraan arbeidsplaatsen moeten beantwoorden) en Art.52 van het A.R.A.B (Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming), indien er in de inrichting personeel wordt tewerkgesteld (zie ook <http://www.werk.belgie.be>).
  - o Bijlagen 1, 2 en 5 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>) zoals opgenomen in het brandpreventieverslag van 1 augustus 2008 (ons kenmerk: Prev.2008/66/AUD) voor "het heropbouwen van een handelsruimte met woongelegenheid".
  - o Gemeentelijk reglement van Wetteren inzake brandvoorkomingsmaatregelen in publiek toegankelijke inrichtingen (gemeenteraad van 26 maart 2015) en latere wijzigingen, indien het maximaal aantal gelijktijdig toegelaten personen in de koffiebar 50 of meer bedraagt.
  - 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): geen
- Geadviseerde bijkomende brandvoorzorgsmaatregelen:
  - o Glazen wanden en vleugels van glazen deuren moeten op zichthoogte een opvallend merkteken dragen dat toelaat zich rekenschap te geven van hun aanwezigheid.
  - o Vanuit de inrichting moet de melding van de ontdekking of van de detectie van een brand onverwijld aan de brandweerdiensten kunnen overgemaakt worden.



- De signalering van de beschermingsmiddelen tegen brand en van de evacuatiewegen, uitgangen en nooduitgangen moet worden uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk.
  - De inrichting dient uitgerust met een veiligheidsverlichting conform de geldende normen en regels van goed vakmanschap.
  - Indien de uitgang in de achtergevel als nooduitgang gebruikt wordt dient de toegang verzekerd tot aan de openbare weg (=Hekkestraat). Hiertoe dient gebruik gemaakt van aanpalende percelen, het recht van doorgang op deze percelen dient op een bestendige manier en ten allen tijde verzekerd.
  - 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.
  - De nieuwe deuren in de uitgangswegen dienen te openen in de vluchtzin.
  - Er dienen draagbare snelblussers conform de in België geregistreerde Europese normen NBN EN3- 1,2,3,4,5,6 en 7 aangebracht:
    - per 150m<sup>2</sup> vloeroppervlakte: 1 bluseenheid;
    - 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 CO<sub>2</sub> in de onmiddellijke omgeving van belangrijke elektriciteitsborden).
  - Een branddeken dient voorzien in de koffiebar.
  - 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.
  - Op elke gastoevoerleiding dient, aan de straat en buiten het gebouw, een goed gesignaleerde gasafsluiter aangebracht.
  - Opmerkingen:
    - Hoger advies werd opgesteld voor de functiewijziging van een handelspand naar een koffiehuis op het gelijkvloers en zegt dus niets over de reeds bestaande inrichting.
  - 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 en met de geformuleerde opmerkingen.”
- Dit advies wordt bijgetreden.

#### Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Niet van toepassing.

#### Onderzoek van de scheidingsmuren

Niet van toepassing

#### MER-screening

Niet van toepassing.

#### Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;

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

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Zuid-Oost dat bijgetreden wordt;

Overwegende dat het wijzigen van de bestaande detailhandelsfunctie van het voorliggende pand naar een horecazaak, m.n. een koffiehuis, geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving en volume;

Overwegende dat de nieuwe functie zeker kadert binnen de omgeving van het kernwinkelgebied;

Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden;

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

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden  
te vergunnen onder voorwaarden

#### Voorwaarden

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

#### 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 voorwaarden voorzien in het advies van Brandweerzone Zuid-Oost dienen strikt nageleefd te worden.

## KENNISGEVING

### **41. Definitieve voorwaarden Fluvius\_OMV\_2018124101\_V.599/3: verkavelen van 2 loten na slopen garage en rooien van bomen, gelegen te Veldakkerwegel 8 te 9230 Wetteren,**

Kadastraal bekend onder WETTEREN 1 AFD/WETTEREN, sectie B, nr(s) 0127D.

Advies Fluvius dd° 15/02/2019 met voorwaarden voor de uitrusting van de nutsvoorzieningen tbv. 559,23 euro incl. BTW

Advies Infrastructuur dd° 20/02/2019: akkoord met voorstel

Aan het CBS wordt gevraagd akkoord te gaan met de voorwaarden van Fluvius.

Het college keurt dit goed.

## OPENBARE WERKEN

## NUTSMAATSCHAPPIJEN

### **43. Edeschoolstraat - Fluvius - kabien**

Adviesaanvraag voor werken op openbaar domein.

Brief van Fluvius ( dd 14/02/2019 ).

Locatie van de werken: Edeschoolstraat 16

Aard van de werken: afkoppelen werfcabine

Plan: nr.327222

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 één week definitief te zijn hersteld met de oorspronkelijke materialen.
- er is een vergunning nodig voor de wettelijk opgelegde verkeerssignalisatie met betrekking van het signaleren van de werken, en het eventueel voorzien van een omleiding.

Het college keurt dit goed.

### **44. Wegvoeringstraat-Telenet-kabel**

Adviesaanvraag voor werken op openbaar domein.

Brief van Telenet (dd.20/02/2019).

Locatie van de werken: Wegvoeringstraat 17

Aard van de werken: ondergrondse kabel  
Plan: nr.25029976

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

- er mag enkel worden gewerkt in de schoolvakanties.
- 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 één week te zijn hersteld.
- -er is een vergunning nodig voor de wettelijk opgelegde verkeerssignalisatie met betrekking van het signaleren van de werken.

Het college keurt dit goed. Graag aan de zebraleden duidelijke signalisatie dat de voetgangers daar moeten oversteken.

#### **45. Roosbroeklaan-Telenet-kabel**

Adviesaanvraag voor werken op openbaar domein.  
Brief van Telenet (dd.21/02/2019).  
Locatie van de werken: Roosbroeklaan 2  
Aard van de werken: plaatsen ondergrondse kabel  
Plan: 25029158

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

- de werken worden ook gedeeltelijk uitgevoerd langs de Massemsessteenweg (N462), bijgevolg is er toestemming van het Agentschap Wegen en Verkeer nodig.
- alle aangelanden dienen ten laatste één week voor de aanvang van de werken, schriftelijk op de hoogte te worden gesteld.
- de opgebroken infrastructuur dient ten laatste binnen één week definitief te zijn hersteld met de oorspronkelijke materialen, en volgens het algemeen standaardbestek.
- Opmerking: er zal rekening mee moeten worden gehouden dat de openbare riolering zich onder de trottoirs bevindt. Het is NIET toegestaan om de asfaltverharding van de rijweg te openen.
- er is een vergunning nodig voor de wettelijk opgelegde verkeerssignalisatie met betrekking van het signaleren van de werken, en het eventueel voorzien van een omleiding.

Het college keurt dit goed.

#### **46. Florimond Leirensstraat - Fluvius - LS**

Adviesaanvraag voor werken op openbaar domein.  
Brief van Fluvius (dd. 20/02/2019).  
Locatie van de werken: Florimond Leirensstraat 44 – Korte Bergstraat  
Aard van de werken: aanleg laagspanning (klantgebonden)  
Plan: nr. 325148

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

- Er wordt geen toestemming gegeven om in open sleuf te werken. Alles is verplicht te boren!
- 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.
- alle opgebroken infrastructuur dient ten laatste binnen één week definitief te zijn hersteld met de oorspronkelijke materialen. Alles volgens het algemeen standaardbestek.
- er is een vergunning nodig voor de wettelijk opgelegde verkeerssignalisatie met betrekking van het signaleren van de werken, en het eventueel het voorzien van een omleiding.
- indien de straat dient te worden afgesloten wordt dit enkel toegestaan op de maandag.
- Ook op donderdagvoormiddag (marktdag) mag er niet worden gewerkt.

Het college keurt dit goed.

## GEBOUWEN

### **Toegevoegd punt 3      Projectopvolging dossier Cordonnier**

Het project Cordonnier dient opgevolgd te worden door twee schepenen.

Het college keurt dit goed. Het schepencollege beslist dat de schepenen Claus en De Wilde gezamenlijk het dossier Cordonnier opvolgen, waarbij schepen De Wilde de trekker is.

## HR-DIENST

### **48. Departement Infrastructuur - Logistiek & Magazijn - ontslag met het ook op pensionering voltijds statutair technisch beambte (E1-E3)**

De Heer William De Bruycker ( RR 58092047116), wonende te 9230 Wetteren, Warandelaan 29, voltijds statutair technisch beambte Logistiek & Magazijn, heeft schriftelijk te kennen gegeven met pensioen te willen gaan op 01.05.2019.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt voorgesteld om zich akkoord te verklaren met zijn pensionering met ingang van 01.05.2019.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op het raadsbesluit van 02.10.2008, 06.11.2008, 26.09.2009, 20.01.2011, 06.05.2013, 13.01.2014, 07.07.2014, 23.04.2015 en 03.11.2015 waarbij het organogram, personeelsbehoefteplan en personeelsformatie zijn goedgekeurd;

- Gelet op het raadsbesluit van 02.10.2008, 26.03.2009, 24.09.2009, 16.12.2010, 20.03.2014 en 28.05.2015 waarbij de rechtspositieregeling voor het Gemeentepersoneel werd goedgekeurd;
- Gelet op het raadsbesluit van 18.12.1986 houdende o.m. toepassing op het gemeentepersoneel van de wet van 15.04.1984 en zijn uitvoeringsbesluiten houdende maatregelen tot harmonisering van de pensioenen;
- Gelet op het raadsbesluit van 08/02/1990 waarbij de heer William De Bruycker werd aangesteld als voltijds halfgeschoold arbeider op proef met ingang van 01/03/1990;

Gelet op het schrijven van de heer William De Bruycker dat hij aan de leeftijds- en loopbaanvoorwaarden voldoet om vanaf 01.05.2019 met pensioen te gaan.

BESLUIT:

Art. 1: De heer De Bruycker William ( RR 58092047116), wonende te Warandelaan 29 9230 Wetteren, voltijds statutair technisch beambte Logistiek & Magazijn (E1-E3), op zijn verzoek ontslag te verlenen met het oog op pensionering met ingang van 01.05.2019.

## RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

### STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

#### **51. Beroep RVV - B/2017/328 - Zuidlaan 271 - nieuwbouw meergezinswoning (12), fietsenstalling, garageboxen en carport**

Kadastraal bekend onder WETTEREN 1 AFD, sectie G, nr(s) 0672A

RUP Oude Wetterstraat

Bestemmingszone: zone voor residentieel wonen

Besluit CBS dd° 5 maart 2018: weigering

Besluit Deputatie dd° 12 juli 2018: vergunning

Raad voor Vergunningsbetwistingen dd° 22 oktober 2018: Verzoekschrift tot vernietiging met vordering tot schorsing van de beslissing van 12 juli 2018 van de Deputatie van Oost-Vlaanderen door advocaat Konstantijn Roelandt en advocaat Annlies De Meersman voor de NV Geria en de heer Geert Kennof.

Raad voor Vergunningsbetwistingen: Arrest dd° 5 februari 2019: de Raad verwerpt de vordering tot schorsing.

Aan het college wordt gevraagd hiervan kennis te nemen.

Het college neemt hiervan kennis.

## RUIMTELIJKE PLANNING

### **52. Raamovereenkomst Ruimtelijke Planning: offerte Gentssteenweg - Neerstraat**

Als bijlage de offerte van Omgeving voor de opmaak van de stedenbouwkundige studie voor het gebied Gentssteenweg – Neerstraat. Timing: 6 weken.

De administratie stelt voor om de opmaak van de studie toe te wijzen aan Omgeving uit Berchem voor de prijs van € 7.434,44 excl. btw en indexatie, of **€ 8.168,58** exclusief btw (21%).

Het college keurt dit goed.

## VARIA

### **54. Verkiezingen: aanvraag extra exemplaren kiezerslijst**

Volgens artikel 16 van de kieswet kan elke politieke partij kosteloos twee exemplaren of afschriften van de kiezerslijst op papier of op een gestandaardiseerde elektronische drager krijgen, voor zover ze een kandidatenlijst voor de Kamer indient in de kieskring waar de gemeente ligt. Indien men bijkomende exemplaren of afschriften vraagt, dient men een kostprijs te betalen. Deze kostprijs wordt bepaald door het college van burgemeester en schepenen.

Navraag bij omliggende gemeentes leert dat

- Laarne 20 euro vraagt
- Destelbergen 15 euro
- Wichelen 50 euro

Bij de vorige verkiezingen werd de kostprijs op 50 euro vastgelegd.

De administratie stelt het college voor de kostprijs van extra exemplaren van de kiezerslijst vast te leggen op 50 euro.

Het college keurt dit goed.

#### HET COLLEGE

- Gelet op artikel 17 van de kieswet;
- Overwegende dat Laarne 20 euro, Destelbergen 15 euro en Wichelen 50 euro vraagt;
- Overwegende dat bij de vorige verkiezingen het bedrag voor een extra exemplaar van de kiezerslijst op 50 euro werd vastgelegd;

BESLUIT:

Art. 1: het bedrag voor elk extra exemplaar van de kiezerslijst voor vertegenwoordigers van politieke partijen boven de twee exemplaren die gratis ter beschikking worden gesteld, vast te stellen op 50 euro.