

PERSNOTULEN COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN 11 MAART 2019

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

Verontschuldigd:

Afwezig:

De zitting vangt aan om 13 u 30.

NOTULEN

1. Goedkeuring verslag zitting college van 4 maart 2019

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op artikel 50 van het decreet Lokaal Bestuur;
- Overwegende dat de notulen van de vorige zitting met de dagorde van de huidige zitting werden verstuurd;

BESLUIT

Art. 1: de notulen van het college van 4 maart 2019 goed te keuren

AGENDA EN VERSLAGEN

2. Gemeenteraadsc commissie Infrastructuur & Mobiliteit: vergadering op 20 maart 2019

Er vindt een gemeenschappelijke gemeenteraadsc commissie Infrastructuur – Mobiliteit plaats op woensdag 20 maart 2019 om 20u00 in de vergaderzaal van het gemeentelijk magazijn in de Peperstraat.

Volgende agendapunten staan genoteerd:

1. Aanduiden voorzitter gemeenteraadsc commissie Infrastructuur
2. Aanduiden voorzitter gemeenteraadsc commissie Mobiliteit
3. Herinrichting Zuidlaan – Acaciastraat
4. Herinrichting Serskampsteenweg
5. Herinrichting voormalig busperron F. Beernaertsplein

De administratie deelt dit ter kennisgeving mede aan de leden van het college.

Het college neemt hiervan kennis.

COMMISSIEVERGADERINGEN

3. Samenstelling deontologische commissie

Op de zitting van de gemeenteraad van 26 februari 2019 werd besloten een deontologische commissie op te richten naar aanleiding van de goedkeuring van de deontologische code op dezelfde zitting.

Er wordt voorgesteld de commissie van de burgemeester, bevoegd voor personeelszaken, aan te stellen als deontologische commissie. Deze commissie werd op 26 februari 2019 vastgesteld met volgende leden:

- Karel Van Imschoot (CD&V)
- Albert De Geyter (CD&V)
- Walter Govaert (Open VLD)
- Tony Van Heuverswyn (Open VLD)
- Marianne Gorré (Groen&Co)
- Herman Maudens (Eén)
- Jan Tondeleir (Sp.a Plus)
- Peter Blancquaert (N-VA)
- Wouter Bracke (Vlaams Belang)

De administratie stelt voor de commissie van de burgemeester aan te stellen als deontologische commissie.

Het voorstel wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de gemeenteraad op 26 maart 2019.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 26 februari 2019 waarbij de deontologische code voor de gemeenteraadsleden werd vastgesteld;
- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 26 februari 2019 waarbij tot de oprichting van een deontologische commissie werd besloten;
- Overwegende dat de commissie van de burgemeester kan fungeren als deontologische commissie;
- Overwegende dat de verdeling van de negen zetels in de commissie als volgt is:
 - Karel Van Imschoot (CD&V)
 - Albert De Geyter (CD&V)
 - Walter Govaert (Open VLD)
 - Tony Van Heuverswyn (Open VLD)
 - Marianne Gorré (Groen&Co)
 - Herman Maudens (Eén)
 - Jan Tondeleir (Sp.a Plus)

- o Peter Blancquaert (N-VA)
- o Wouter Bracke (Vlaams Belang)

BESLUIT:

Art.1: het college stelt de commissie van de burgemeester aan als deontologische commissie.

Art.2: het agendapunt wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad op 26 maart 2019.

CULTUUR

4. Subsidie Internationaal Harpfestival in Rio de Janeiro

In mei vind in Rio de Janeiro, Brazilië, een Internationaal Harpfestival plaats. Een inwoner van Wetteren werd uitgenodigd hieraan deel te nemen.

Op zaterdag 26 mei 2018 vertrok Jacques Vandevelde naar Rio de Janeiro. Daar had hij de eer België te vertegenwoordigen op het 13de RioHarpFestival. Hij verzorgde er acht optredens, waarvan één masterclass.

Vorig jaar bekwam hij een subsidie via het Belgische consulaat in Rio De Janeiro. Dit jaar wordt deze subsidie echter niet meer uitgereikt.

Gedreven door de passie voor het instrument als medium, tussen andere instrumenten, zoekt Jacques naar de meest aangename innemende, fascinerende klankwaarde van de harp. Door het zelf ontwerpen en maken van de snaren en het zelf ontwikkelen van de harpen kon hij een eigen klankwaarde bekomen. Het daarmee oproepen van zon, zee en emoties is zijn passie.

De aanvrager verzoekt daarom financiële steun van Wetteren. Hij zal ook, net als vorig jaar, info meenemen over de gemeente om daar Wetteren bekender te maken.

De administratie beoordeelt deze aanvraag negatief om volgende redenen:

- Er bestaat geen subsidiereglement voor dergelijke aanvragen.
- De impact op de naambekendheid van Wetteren is miniem
- De aanvraag werd vorig jaar ook ingediend en negatief beoordeeld.

De administratie stelt voor deze aanvraag, net als vorig jaar, negatief te beoordelen.

Het college keurt dit goed. Het CBS volgt het voorstel van de administratie en beoordeelt de voorliggende subsidieaanvraag negatief, omdat er geen subsidiereglement bestaat voor dergelijke aanvragen.

5. Kerkfabrieken: verslagen

Belangrijk punt in het verslag van het centraal kerkbestuur is de opmaak van de nieuwe afsprakennota. De kerkfabrieken kregen de opdracht een realistische schatting te maken van hun exploitatiekost, periode 2020-2025. Aan de hand hiervan zal de werkingssubsidie worden vastgesteld.

Ook de kerkraden vallen onder het burgemeestersconvenant tot het behalen van de gemeentelijke klimaatdoelstellingen. Er wordt nagegaan welke premies de kerkraden kunnen ontvangen in dit kader.

De volgende vergadering vindt plaats op woensdag 3 april om 20.00 uur in de dekenij.

Kerkfabriek Sint-Gertrudis koopt een woning aan in de Dr. De Bruyckerstraat en verlaagt de vraagprijs voor de woning gelegen aan de Marktdreef.

De eindafrekeningen van de eigen kerk en de opgeslorpte kerkfabrieken is goedgekeurd door het agentschap binnenlands bestuur. Er werd kwijting verleend aan de penningmeesters.

Het agentschap binnenlands bestuur heeft de eindafrekeningen van de kerkfabrieken Christus-Koning, Onze-Lieve-Vrouw ten hemel opgenomen, Sint-Theresia van het Kind Jesus en Sint-Gertrudis goedgekeurd.

Het college neemt hiervan kennis.

6. Bezwaar leegstandsheffing Oude Heerbaan 8

Martine Braekman, eigenaar van de woning Oude Heerbaan 8 te Wetteren, werd belast voor een bedrag van € 6.000 omdat de woning op 12 mei 2018 voor de derde opeenvolgende periode van 12 maanden ononderbroken in het leegstandsregister ingeschreven was.

Op 19 september 2018 dienen Martine Braekman en Katrien Pruydt een bezwaar in tegen deze aanslag. Ze voeren aan dat Katrien Pruydt haar domicilie via het e-loket op 08 mei 2018 had laten wijzigen naar de Oude Heerbaan 8 zodat er op 12 mei 2018 geen sprake meer kon zijn van leegstand.

De verhuisdatum 19 mei 2018 in de gemeentelijke briefwisseling klopt volgens hen niet omdat de adreswijziging plaatsvindt op de datum van inschrijving via het e-loket.

Maar op de uitprint van de aanvraag tot adreswijziging via het e-loket (bijlage 1 bij het bezwaarschrift) heeft ze zelf 19 mei 2018 opgegeven als datum vanaf wanneer ze bereikbaar zou zijn op dat adres.

De woonstcontrole door de wijkagent was dus pas mogelijk vanaf 19/05 en **een adreswijziging kan pas worden doorgevoerd na de woonstcontrole** (zie mail Els 06/03).

Die controle is uitgevoerd op 09/06, was positief (zie bijlage) en de adreswijziging is met terugwerkende kracht op 19/05 geregistreerd.

Conclusie: de adreswijziging is doorgevoerd na 12 mei 2018, datum waarop de belasting op leegstand gevestigd werd.

Het bezwaar werd op 22/10/2018 voorgebracht op het college. Het college heeft dit punt toen uitgesteld en een nieuwe woonstcontrole gevraagd. I.t.t. de eerste woonstcontrole van 09/06/2018 bepaalt het verslag van de wijkagent van 25 oktober 2018 dat er geen sprake is van enige bewoning (zie bijlage).

Op 20/02/2019 werd Katrien Pruydt uitgeschreven uit de woning Oude Heerbaan 8 (zie bijlage bij mail Els 05/03). Een woning kan pas uit het leegstandsregister worden geschrapt mits het bewijs wordt voorgelegd dat deze woning gedurende zes opeenvolgende maanden wordt aangewend overeenkomstig de woonfunctie. Hetgeen doorkruist wordt door de woonstcontrole van 25 oktober '18. En tenzij Katrien Pruydt overeenstemmende materiële bewijzen van bewoning kan voorleggen in de zin van facturen op haar naam op dat adres voor elektriciteit, water, kabeldistributie, dagbladabonnement, afgestempelde brieven, aangifte adreswijziging via de verhuisdienst van Bpost, bewijs wijziging adres bij werkgever, bank... etc., komt er op 12/05/19 een aanslag van €12.000.

Eensluitend advies dienst grondgebiedszaken, burgerzaken en financiën: bezwaar te verwerpen.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur, meer bepaald art. 177, 2 °;
- Gelet op het KB van 12 april 1999 tot bepaling van de procedure voor de gouverneur of voor het college van burgemeester en schepenen inzake bezwaarschrift tegen een provincie- of gemeentebelasting;
- Gelet op het decreet van 3 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, meer bepaald art. 9 ivm de bezwaarprocedure;
- Gelet op het gemeentelijk reglement op de leegstandsheffing zoals aangepast in gemeenteraadzitting van 20 april 2017, meer bepaald art 7, §1 dat bepaalt dat een leegstandsheffing verschuldigd is na een periode van twaalf maanden ononderbroken opname in het leegstandsregister en art. 9, §2 dat bepaalt dat het belastingstarief verdubbeld wordt bij het verstrijken van elke opeenvolgende en onderbroken periode van 12 maanden inschrijving in het gemeentelijk leegstandsregister;

- Overwegende dat een aanslag tbv € 6.000 ingekohierd werd op naam van Martine Braekman omdat haar woning Oude Heerbaan 8 te Wetteren op 12 mei 2018 voor de derde opeenvolgende periode van 12 maanden zonder onderbreking opgenomen was in het gemeentelijk leegstandsregister;
- Overwegende dat Martine Braekman en Katrien Pruydt op 19 september 2018 als bezwaar tegen de heffing aanvoerden dat laatstgenoemde sinds 8 mei 2018 ingeschreven was op de woning Oude Heerbaan 8 te Wetteren;
- Overwegende dat Katrien Pruydt op de uitprint van de aanvraag tot adreswijziging via het e-loket (bijlage 1 bij het bezwaarschrift) vermeldde dat ze slechts vanaf 19 mei 2018 bereikbaar zou zijn op dit adres;
- Overwegende dat de wijkagent die controle dus niet vroeger kon uitvoeren dan op 19 mei 2019 en dat een adreswijziging pas mogelijk is na woonstcontrole;
- Overwegende dus dat de adreswijziging doorgevoerd is na 12 mei 2018, datum waarop de belasting gevestigd werd;
- Overwegende dat Martine Braekman en Katrien Pruydt geen andere gronden voor vrijstelling van heffing of schorsing van inschrijving in het leegstandsregister voorleggen.

BESLUIT:

Art. 1: Het bezwaarschrift dat Martine Braekman en Katrien Pruydt op 19 september 2018 indienden tegen de leegstandsheffing op de woning Oude Heerbaan 8 te Wetteren dd. 12 mei 2018 tbv € 6.000 wordt verworpen.

Art. 2: Deze beslissing wordt betekend aan de bezwaarindiener(s).

BESTELBONNEN

8. Bestelbonnen

Zie bijlage.

Het college keurt dit goed.

OMGEVINGSVERGUNNING

AKTENAME

9. O/2019/60-OMV_2019019566 - houden van reptielen - IIOA - Werft 5

[O\2019\60-OMV_2019019566](#)

De melding werd ingediend op 13-02-2019.

De melding betreft houden van reptielen. Het goed is kadastraal bekend onder WETTEREN 5 AFD (WESTREM), Sectie C, nr. 0363C.

De melding is rechtsgeldig: Een konings slang en korenslang worden gehouden in een terrarium (120 x 50 x 60 cm). Het zijn niet-giftige slangensoorten.

Voorwaarden:

- hoofdstukken 4.1, 4.7 en 4.9: Algemene milieuvorwaarden - 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: Algemene milieuvorwaarden - 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: Algemene milieuvorwaarden - lucht
- hoofdstuk 4.6: Algemene milieuvorwaarden - licht
- hoofdstuk 4.2 met bijlagen 2.3.1, 4.2.5.1, 4.2.5.2 en 4.2.5.4: Algemene milieuvorwaarden - oppervlaktewater

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

Het college neemt hiervan akte.

De melding ingediend door Marien Nills met als adres Werft 5, 9230 Wetteren, werd per beveiligde zending verzonden op 13 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 Werft 5, 9230 Wetteren, kadastraal bekend als: Afdeling WETTEREN 5 AFD (WESTREM), sectie C, 0363 C .

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
9.2.2.d)1°	2 DIER	1 korenslang, 1 mexicaanse koningslang"

De melding heeft betrekking op houden van reptielen.

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_000 08_00001	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
Gewestplan	Origineel Gentse en Kanaalzone nr. 8	GWP_02000_222_000 08_00001	woongebied met landelijk karakter

Een koningsslang en korenslang worden gehouden in een terrarium (120 x 50 x 60 cm). Het zijn niet-giftige slangensoorten.

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

Artikel 1. Er wordt akte genomen van de melding ingediend door Marien Nills, voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) met inrichtingsnummer 20190213-0058, zijnde houden van reptielen, gelegen te Werft 5, 9230 Wetteren, kadastraal bekend als: Afdeling WETTEREN 5 AFD (WESTREM), sectie C, 0363 C

omvattende: houden van reptielen

De aanvraag omvat voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Rubriek	Hoeveelheid + eenheid	Omschrijving
9.2.2.d)1°	2 DIEREN	1 korenslang, 1 mexicaanse koningsslang

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

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

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

- hoofdstukken 4.1, 4.7 en 4.9: Algemene milieuvorwaarden - 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: Algemene milieuvorwaarden - 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: Algemene milieuvorwaarden - lucht
- hoofdstuk 4.6: Algemene milieuvorwaarden - licht
- hoofdstuk 4.2 met bijlagen 2.3.1, 4.2.5.1, 4.2.5.2 en 4.2.5.4: Algemene milieuvorwaarden - oppervlaktewater

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/>

2. De volgende bijzondere milieuvorwaarden: Bij inrichting van het terrarium moet het biotoop of de natuurlijke leefomgeving van het dier in het wild, zo getrouw mogelijk nagebootst worden waarbij rekening gehouden wordt met:

- de omgevingstemperatuur: het vivarium moet groot genoeg zijn om verschillende temperatuurzones te creëren;
- de luchtvochtigheid;
- het dag/nachtritme en eventuele variatie per seizoen;
- het lichtspectrum, met name UV-licht;
- de kenmerken van de natuurlijke leefomgeving: veel of weinig beplanting, het bodemtype, schuilplaatsen...;
- het gedrag van het dier in zijn omgeving: zonnen, veel schuilen, klimmen, zwemmen...;
- de grootte van het volwassen dier.

VERGUNNING

10. O/2018/339 - OMV_2018114696 - verbouwen van bestaande woning met handelspand - Fl.Leirensstraat 44

[Dossierstukken: link](#)

De aanvraag werd ingediend op 21-12-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft verbouwen van bestaande woning met handelspand.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 18-01-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 19-03-2019.

De bouwplaats is Florimond Leirensstraat 44, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 2 AFD, Sectie E, nr. 0138H.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **04-03-2019** en is **ongunstig**.

Motivatie:

De aanvraag voldoet volledig aan de bestemmingsvoorschriften;

Het ontwerp is ook in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen;

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

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

Het ontwerp werd besproken op de Beeldkwaliteitskamer van Wetteren, naar aanleiding van de bespreking werd het ontwerp aangepast aan de opmerkingen, de kwaliteitskamer adviseert de aanvraag echter ongunstig, dit advies wordt bijgetreden;

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren zijn geen bezwaren of opmerkingen ontvangen;

De aanvraag gaat uit van het verbouwen van een pand tot handelsruimte op het gelijkvloers en het renoveren en verbouwen van de bestaande bel-etage;

Het ontwerp voorziet in voldoende praktische en ruim ingedeelde ruimtes, het handelsgeheel bezit over voldoende vitrine-ruimte;

De ontworpen woning heeft voldoende lichtinval en de ruimtes zijn ruim ingedeeld;

Op vlak van mobiliteit is een lichte toename in het aantal verkeersbewegingen te verwachten, zowel het handelspand als de woonentiteit zullen een beperkte verkeersgeneratie hebben;

Uit de geplande werken volgt geen specifieke hinder ten opzichte van derden;

De werken zijn functioneel inpasbaar in de omgeving, het betreft immers een pand in het kernwinkelgebied en een handelspand met woonentiteit past binnen het woongebied;

Het ontwerp is echter weinig inpasbaar in de omgeving op visueel-esthetisch vlak, de omgeving wordt gekenmerkt door enkele cultuurhistorische panden, vaak al verbouwd op het gelijkvloers in functie van de winkelpui;

Er wordt gebruik gemaakt van materialen die, behalve ter accentuering, vreemd zijn aan de omgeving;

Bovenliggend ontwerp is ook niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan en de doelstellingen van dit beleidsdocument, het ontwerp is derhalve niet in overeenstemming met de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen;

De ontworpen voorgevel mist een evenwichtige opbouw, de gevelopeningen zijn zeer horizontaal gericht en de gekozen materialen zijn onvoldoende duurzaam;

Er dienen aanpassingen te gebeuren om tot een evenwichtig, duurzaam en esthetisch aanvaardbaar geheel te komen;

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 de voorliggende aanvraag van omgevingsvergunning.

De gemeente Wetteren ontving op 21-12-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door BEPATRI, met als contactadres Nieuwstraat 34 bus 11, 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 18-01-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Florimond Leirensstraat 44, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 2 AFD, Sectie E, nr. 0138H.
Het betreft een aanvraag tot verbouwen van bestaande woning met handelspand.

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 04-03-2019. 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.

Het goed is tevens gelegen binnen het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) Berg - Wijziging; binnen een 'zone voor hoofdgebouwen', beslist door de Minister op 17/03/1998.

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

Het BPA primeert op het of de andere geciteerde aanlegplan(nen), zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van het BPA Berg - wijziging.

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
Gemeentelijke	Wonen boven winkels/afzonderlijke toegang verdieping boven winkels in het kernwinkelgebied	19/01/1999 - Minister

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. Er is geen toename in bebouwde of verharde oppervlakte zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect is.

Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 18/01/2019. Het advies werd ontvangen op 12/02/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Er werd advies gevraagd aan Beeldkwaliteitskamer Wetteren op 18/01/2019. Het advies werd ontvangen op 04/02/2019 en is ongunstig.

Er werd advies gevraagd aan Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost op 18/01/2019. Het advies werd ontvangen op 15/02/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Er werd advies gevraagd aan Lokale Economie Wetteren op 18/01/2019. Er werd geen tijdig advies ontvangen, zodat het advies gunstig geacht wordt.

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 bestaande uit enkele handelspanden en één- en meergezinswoningen. De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaand handelspand met woonentiteit. Het

pand is gelegen in een winkelstraat, aan de achterzijde grenst het perceel aan een andere weg. Op het gelijkvloers van het bestaande pand is momenteel een galerij met vitrine ingericht. Achterliggend is een danszaal ingericht in het magazijn. Op de verdiepingen is een bel-etage woning ingericht. Het gelijkvloers van het pand aan de winkelstraat wordt verbouwd tot handelsruimte voor detailhandel. Aan het achterliggende magazijn gebeuren geen wijzigingen. Aan de linkerkant aan de voorzijde van het pand wordt een afzonderlijke inkom voor de bel-etage voorzien. Er wordt tevens een lift geplaatst die toegang verleent tot de woning. De woning wordt verbouwd. Het eerste hellend dak wordt aangepast tot plat dak. De indeling van de woning wordt gewijzigd en er worden nieuwe trappen geplaatst. De volledige voorgevel wordt aangepast. Hierbij wordt op het gelijkvloers een grote raampartij geplaatst en twee inkomdeuren. Op de verdiepingen wordt gewerkt met een uitsprong met bandramen met verticale onderverdeling. De gevel wordt geïsoleerd en bekleed. Aan de achterzijde van de woning wordt een terras en spiraaltrap geplaatst die uitkomt op het magazijn. De werken worden uitgevoerd in verticale kunststof panelen in aardetinten, witte sierpleister voor de achtergevel, donkergrijs buitenschrijnwerk en zinken dakrandprofiel.

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

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften.

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van autostalplaatsen en fietsstalplaatsen buiten openbaar domein, er is voldoende ruimte op de achterzijde van het perceel om voertuigen op eigen terrein te stallen, de fietsen kunnen gestald worden in het magazijn of in de inkom van de woning.

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:

– 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.

Door hergebruik van de bestaande aansluitingen voldoet de aanvraag aan deze voorwaarden.

Indien moest blijken dat toch een nieuwe aansluiting noodzakelijk zou zijn kan deze aangevraagd worden bij de dienst Infrastructuur. 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.

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

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

De aansluiting van de RWA zelf gebeurt op openbaar domein en door de rioolbeheerder. De aansluiting van enkel RWA is gratis.

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 en 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.

- 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.

De aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarde en dient bijgevolg aangepast.

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.

- 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.

- Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost. Het advies werd ontvangen op 15/02/2019 en is voorwaardelijk gunstig:”
 - 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 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 het nieuwe gedeelte.
 - Gemeentelijk reglement van Wetteren inzake brandvoorkomingsmaatregelen in publiek toegankelijke inrichtingen (gemeenteraad van 26 maart 2015) en latere wijzigingen, voor de handelszaak.
 - 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)
 - 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:
 - §2.1: de triplex dient te voldoen aan de bepalingen van deze paragraaf;
 - §4.2.2.1: *niet in orde*: het trappenhuis voldoet niet aan de bepalingen van deze paragraaf (buitenwanden mogen beglaasd zijn indien deze openingen over ten minste 1m zijdelings afgezet zijn met een element E30);
 - §4.2.2.3: *niet in orde*: de triplex voldoet niet aan de bepalingen van deze paragraaf (de verbinding met de triplex en het trappenhuis gebeurt minstens vanaf de bouwlaag van de triplex met de grootste oppervlakte);
 - §4.2.3: de trappen dienen te voldoen aan de bepalingen van deze paragraaf;
 - §4.4.1.1: geen enkel punt van een compartiment mag zich verder bevinden dan 20m van de evacuatieweg die de trappen of uitgangen verbindt.
 - Bijlage 5/1 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:
 - §8.1 en §8.3: de daken en de terrassen dienen te voldoen aan de bepalingen van deze paragraaf;

- Gemeentelijk reglement van Wetteren inzake brandvoorkomingsmaatregelen in publiek toegankelijke inrichtingen:
 - Art.6.2.29 §8: *niet in orde*: de deuren voldoen niet aan de bepalingen van deze paragraaf (ze dienen te draaien in de vluchtrichting).
 - Art.6.2.34 §1: de stookplaats dient te voldoen aan de bepalingen van deze paragraaf;
- o Geadviseerde bijkomende brandvoorzorgsmaatregelen
- De wooneenheid en de handelszaak dienen onderling gescheiden door wanden/vloeren EI 60.
 - Doorvoeringen doorheen wanden van leidingen voor fluïda of voor elektriciteit en de uitzetvoegen van wanden mogen de vereiste weerstand tegen brand van bouwelementen niet nadelig beïnvloeden.
 - De stabiliteit van het gebouw in geval van brand moet voldoende zijn voor de veilige evacuatie van de personen aanwezig in het gebouw en voor de veiligheid van de leden van de brandweer.
 - Het bezwijken van één of meer dragende elementen van een compartiment mag geen invloed hebben op de stabiliteit van:
 - de verticale brandwerende wanden van het compartiment;
 - de structurele elementen van een aanpalend compartiment op hetzelfde niveau gelegen.
 - De afstand vanaf om het even welk punt van de inrichting (handelszaak) tot de dichtstbijzijnde uitgang deur naar buiten of naar een naastgelegen compartiment mag maximaal 30m bedragen.
 - Automatisch werkende deuren dienen uitgerust te zijn met gemakkelijk herkenbare en toegankelijke noodstopvoorzieningen. Zij kunnen ten allen tijde handmatig opengedraaid worden in de vluchtzin.
 - Glazen wanden en vleugels van glazen deuren moeten op zichthoogte een opvallend merkteken dragen dat toelaat zich rekenschap te geven van hun aanwezigheid.
 - Het gebouw dient uitgerust met een partiële automatische detectie-installatie conform de NBN S 21 100-1 en de NBN S 21 100-2 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). De te bewaken delen door deze partiële automatische branddetectie-installatie zijn: de gemeenschappelijke delen, de publiek toegankelijke delen en bijkomend minstens één rookdetector per appartement gekoppeld aan deze branddetectie-installatie.
 - 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.
 - 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 draagbare snelblussers conform de in België geregistreerde Europese normen NBN EN3-1,2,3,4,5,6 en 7 aangebracht:
- in de wooneenheid: 1 bluseenheid;
- in de handelszaak per 150m² 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 CO2 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.
- Op elke gastoevoerleiding dient, aan de straat en buiten het gebouw, een goed gesignaleerde gasafsluiter aangebracht.

o Opmerkingen

- Hoger advies werd opgesteld voor de uitbreiding en zegt dus niets over de reeds bestaande inrichting.
- Er dient benadrukt dat het maximaal aantal toegelaten personen in de inrichting pas kan bepaald worden na opmeting ter plaatse en dit na het uitvoeren der werken.
- Voor zonnepanelen adviseert de brandweer om volgende regel van goed vakmanschap na te leven: "Photovoltaic systems: Recommendations on loss prevention - CFP - E Guidelines No 37:2018 F".

o 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. Er is een groot aantal opmerkingen in verband met de trappen en trappenhallen.

- Beeldkwaliteitskamer Wetteren. Het advies werd ontvangen op 04/02/2019 en is ongunstig:"

Het ontwerp van de verbouwingen werd gewijzigd na de bespreking op de vergadering van 12/12/2018. Deze aanpassingen zijn echter onvoldoende, het ontwerp vertoont nog steeds te weinig kwaliteit en is niet in overeenstemming met de richtlijnen en doelstellingen van het beeldkwaliteitsplan.

Hoewel de raamopeningen zijn toegenomen en er onderverdelingen zijn gemaakt, is het ontwerp nog steeds te horizontaal. Bovendien is een nieuwe materialisatie voor de voorgevel gekozen, namelijk kunststof panelen in verticale stroken. Deze moeten het ontwerp een verticale richting geven. Het geheel zorgt echter niet voor een rustgevende uitstraling, de proporties van de gevel zijn niet in evenwicht.

De materialisatie is ook onvoldoende duurzaam en tijdloos, de kunststof panelen zijn te modegevoelig.

De kwaliteitskamer adviseert ongunstig en stelt aan de bouwheer en ontwerper voor om een volledig nieuw ontwerp te voorzien, vertrekkende vanuit de richtlijnen en principes van het beeldkwaliteitsplan.”

Dit advies wordt bijgetreden, het ontwerp in zijn geheel voldoet niet aan de doelstellingen van het beeldkwaliteitsplan. Er is gepoogd om een verticale richting in het ontwerp in te brengen maar het geheel oogt nog te weinig kwalitatief.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

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

Onderzoek van de scheidingsmuren

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werden geen opmerkingen of bezwaarschriften ontvangen.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag voldoet volledig aan de bestemmingsvoorschriften;

Het ontwerp is ook in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen;

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

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

Het ontwerp werd besproken op de Beeldkwaliteitskamer van Wetteren, naar aanleiding van de bespreking werd het ontwerp aangepast aan de opmerkingen, de kwaliteitskamer adviseert de aanvraag echter ongunstig, dit advies wordt bijgetreden;

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren zijn geen bezwaren of opmerkingen ontvangen;

De aanvraag gaat uit van het verbouwen van een pand tot handelsruimte op het gelijkvloers en het renoveren en verbouwen van de bestaande bel-etage;

Het ontwerp voorziet in voldoende praktische en ruim ingedeelde ruimtes, het handelsgeheel bezit over voldoende vitrine-ruimte;

De ontworpen woning heeft voldoende lichtinval en de ruimtes zijn ruim ingedeeld;

Op vlak van mobiliteit is een lichte toename in het aantal verkeersbewegingen te verwachten, zowel het handelspand als de woonentiteit zullen een beperkte verkeersgeneratie hebben;

Uit de geplande werken volgt geen specifieke hinder ten opzichte van derden;

De werken zijn functioneel inpasbaar in de omgeving, het betreft immers een pand in het kernwinkelgebied en een handelspand met woonentiteit past binnen het woongebied;

Het ontwerp is echter weinig inpasbaar in de omgeving op visueel-esthetisch vlak, de omgeving wordt gekenmerkt door enkele cultuurhistorische panden, vaak al verbouwd op het gelijkvloers in functie van de winkelpui;

Er wordt gebruik gemaakt van materialen die, behalve ter accentuering, vreemd zijn aan de omgeving;

Bovenliggend ontwerp is ook niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan en de doelstellingen van dit beleidsdocument, het ontwerp is derhalve niet in overeenstemming met de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen;

De ontworpen voorgevel mist een evenwichtige opbouw, de gevelopeningen zijn zeer horizontaal gericht en de gekozen materialen zijn onvoldoende duurzaam;

Er dienen aanpassingen te gebeuren om tot een evenwichtig, duurzaam en esthetisch aanvaardbaar geheel te komen;

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) 0 bezwaarschrift(en) ingediend.

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunningsaanvraag.

11. O/2018/349 - OMV_2018159663 - heropbouw achterbouw - Kasterstraat 6

[Dossierstukken: link](#)

De aanvraag werd ingediend op 30-12-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft heropbouw achterbouw.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 23-01-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 24-03-2019.

De bouwplaats is Kasterstraat 6, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 2 AFD, Sectie C, nr. 0800C 3.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **05-03-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

Motivatie:

De aanvraag voldoet volledig aan de bestemmingsvoorschriften;

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

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

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving, het betreft hier de verbouwing van een bestaande ééngezinswoning in het woongebied, het aangevraagde kadert in de woonfunctie;

Op vlak van visueel-vormelijke elementen is de aanvraag in overeenstemming met de omgeving, de heropbouw wordt uitgevoerd in materialen die in de omgeving veel voorkomend zijn zoals gevelmetselwerk, het straatbeeld blijft ongewijzigd;

Door de herbouw van de achterbouw anders te oriënteren blijft er meer nuttige tuinzone behouden, er wordt op een doordachte manier omgesprongen met de beschikbare ruimte, op vlak van bouwdichtheid en densiteit zijn er geen bezwaren tegen het ontwerp;

De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit gezien er geen bijkomende woongelegenheden worden opgericht;

Tevens blijft het bodemreliëf ongewijzigd;

Het ontwerp voorziet aldus in een kwalitatieve uitbreiding van de woning met een voldoende ruime keuken met voldoende lichtinval;

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

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

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

Voorwaarden:

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

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

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 30-12-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door D'Haese Yoren en Van der Haegen Nele, met als contactadres Kasterstraat 6, 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 23-01-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Kasterstraat 6, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 2 AFD, Sectie C, nr. 0800C 3.

Het betreft een aanvraag tot Heropbouw achterbouw.

De aanvraag omvat:

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

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

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaren, uitgebracht op 05-03-2019. Het advies is Voorwaardelijk gunstig.

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

Feitelijke en juridische gronden

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verordeningen

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

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

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

Andere voorschriften

Verordeningen

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

Rooilijn(en)

Kasterstraat – Rooilijn goedgekeurd door de Gemeenteraad op 06/04/1989

MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II, noch op bijlage 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 op 23/01/2019. 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 een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in Wetteren - Overschelde. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten en halfopen bebouwing bestaande uit ééngezinswoningen. De aanvraag betreft het slopen en herbouwen van een achterbouw. De bestaande bebouwing betreft een gesloten ééngezinswoning. De woning is opgedeeld in een hoofdgebouw met twee bouwlagen en een bouwdiepte van 8,81 m; het hoofdgebouw telt twee bouwlagen en is afgewerkt met een zadeldak. Hierachter is er nog een achterbouw opgericht tegen de rechter perceelgrens en met een diepte van 8,77m en een breedte van 4,37m. Deze achterbouw is afgewerkt met een plat dak. De bestaande achterbouw wordt gesloopt. Er wordt een nieuwe uitbreiding voorzien over de volledige breedte van het perceel en met een diepte van 3,26m. De uitbreiding wordt afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 3,40m. Aan het hoofdgebouw zijn geen werken gepland. De werken worden uitgevoerd in gevelmetselwerk, pvc buitenschrijnwerk, epdm dakbedekking met zinken profielen en dakranden en arduinen plinten.

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...
De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften.

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 40m². 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 ontvangen op 12/02/2019 en is voorwaardelijk gunstig:
 - 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 bouwheer bezorgt de gemeente alvorens de werken aan te vatten een plaatsbeschrijving van het openbaar domein waarop d.m.v. duidelijke foto's de bestaande toestand van het openbaar domein is aangegeven. Bij het ontbreken van een plaatsbeschrijving wordt er uitgegaan van het feit dat er geen gebreken waren aan het openbaar domein. De kosten voor het herstellen van het openbaar domein in de toestand voor aanvang van de werken is ten laste van de bouwheer."

Dit advies wordt bijgetreden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

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

Onderzoek van de scheidingsmuren

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werden geen bezwaarschriften of opmerkingen ontvangen binnen de geldende termijn.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag voldoet volledig aan de bestemmingsvoorschriften;

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

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

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving, het betreft hier de verbouwing van een bestaande ééngesinswoning in het woongebied, het aangevraagde kadert in de woonfunctie;

Op vlak van visueel-vormelijke elementen is de aanvraag in overeenstemming met de omgeving, de heropbouw wordt uitgevoerd in materialen die in de omgeving veel voorkomend zijn zoals gevelmetselwerk, het straatbeeld blijft ongewijzigd;

Door de herbouw van de achterbouw anders te oriënteren blijft er meer nuttige tuinzone behouden, er wordt op een doordachte manier omgesprongen met de beschikbare ruimte, op vlak van bouwdichtheid en densiteit zijn er geen bezwaren tegen het ontwerp;

De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit gezien er geen bijkomende woongelegenheden worden opgericht;

Tevens blijft het bodemreliëf ongewijzigd;

Het ontwerp voorziet aldus in een kwalitatieve uitbreiding van de woning met een voldoende ruime keuken met voldoende lichtinval;

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

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

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

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

Voorwaarden

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

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

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

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

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

Besluit:

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

Voorwaarden:

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

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

12. O/2018/292 - OMV_2018140308 - plaatsen van een tuinhuis - Smetledesteenweg 43

Dossierstukken: link

De aanvraag werd ingediend op 19-11-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft plaatsen van een tuinhuis.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 12-12-2018 en volgt de gewone procedure; de uiterste beslissingsdatum is 27-03-2019.

De bouwplaats is Smetledesteenweg 43, 9230 Weteren, kadastraal bekend WETTEREN 3 AFD, Sectie F, nr. 0482P2.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **05-03-2019** en is **gunstig**.

Motivatie:

De aanvraag voldoet niet aan de verkavelingsvoorschriften, op basis van artikels 4.3.1 §1 en 4.4.1 §2 zijn de voorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar geen weigeringsgrond meer;

Het goed is tevens gelegen in het woongebied, zodat onderliggende de voorschriften van het woongebied dienen toegepast te worden;

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

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving, het betreft hier het plaatsen van een bijgebouw aanvullend aan de woonfunctie en dienend als opslag;

Op vlak van visueel-vormelijke elementen is de aanvraag in overeenstemming met de omgeving, de heropbouw wordt uitgevoerd in materialen die gebruikelijk zijn voor de bouw van tuinhuisen, er is geen visuele hinder door de plaatsing van het tuinhuis;

Het terrein is voldoende ruim en draagkrachtig zodat het bouwen van het tuinhuis met een oppervlakte van 4,8m² geen belemmeringen oplevert op vlak van bouwdichtheid of ruimtegebruik, bovendien wordt het tuinhuis tegen de zijgevel geplaatst zodanig dat de vrije tuinruimte niet bebouwd wordt;

Er is geen impact op de mobiliteit die volgt uit de aanvraag, er worden geen wijzigingen aan het bodemreliëf uitgevoerd;

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

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

De aanvraag dient gunstig beoordeeld te worden.

De administratie stelt voor om voorliggend voorstel te vergunnen.

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

De gemeente Wetteren ontving op 19-11-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Kokur Hafise, met als contactadres Smetledesteenweg 43, 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 12-12-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Smetledesteenweg 43, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 3 AFD, Sectie F, nr. 0482P2.

Het betreft een aanvraag tot plaatsen van een tuinhuis.

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 05-03-2019. Het advies is Gunstig.

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

Feitelijke en juridische gronden

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verordeningen

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

Het perceel maakt als lot 2 deel uit van de verkaveling V.144/2, beslist door College van Burgemeester en Schepenen op 07/11/1969.

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

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.

Andere voorschriften

Verordeningen

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

MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II, noch op bijlage 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 werden geen externe adviezen opgevraagd.

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 19/12/2018 tot en met 17/01/2019 volgens de bepalingen van bovenvernoemd besluit.

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 Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door open en halfopen bebouwing bestaande uit ééngezinswoningen. De aanvraag betreft het plaatsen van een tuinhuis. Het bouwperceel is momenteel bebouwd met een vrijstaande ééngezinswoning en een vrijstaande garage. Tegen de rechter zijgevel van de woning wordt een tuinhuis geplaatst, op 2,40m van de rechter perceelgrens en 2,20m van de achterste perceelgrens. Het tuinhuis heeft een breedte van 2,40m en een diepte van 2m. Het tuinhuis is afgewerkt met een zadeldak met een kroonlijsthoogte van 2m en een nokhoogte van 2,40m. Het tuinhuis is uitgevoerd in houten materiaal.

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...
De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

De verkaveling is ouder dan 15 jaar waardoor op basis van artikel 4.3.1 §1 en 4.4.1 §2 de verkavelingsvoorschriften geen weigeringsgrond zijn. Het aangevraagde dient getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

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 40m². 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

Niet van toepassing.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen van 19/12/2018 tot en met 17/01/2019. Tijdens deze periode werden geen bezwaarschriften ontvangen.

Onderzoek van de scheidingsmuren

Niet van toepassing.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag voldoet niet aan de verkavelingsvoorschriften, op basis van artikels 4.3.1 §1 en 4.4.1 §2 zijn de voorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar geen weigeringsgrond meer;

Het goed is tevens gelegen in het woongebied, zodat onderliggende de voorschriften van het woongebied dienen toegepast te worden;

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

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving, het betreft hier het plaatsen van een bijgebouw aanvullend aan de woonfunctie en dienend als opslag;

Op vlak van visueel-vormelijke elementen is de aanvraag in overeenstemming met de omgeving, de heropbouw wordt uitgevoerd in materialen die gebruikelijk zijn voor de bouw van tuinhuisen, er is geen visuele hinder door de plaatsing van het tuinhuis;

Het terrein is voldoende ruim en draagkrachtig zodat het bouwen van het tuinhuis met een oppervlakte van 4,8m² geen belemmeringen oplevert op vlak van bouwdichtheid of ruimtegebruik, bovendien wordt het tuinhuis tegen de zijgevel geplaatst zodanig dat de vrije tuinruimte niet bebouwd wordt;

Er is geen impact op de mobiliteit die volgt uit de aanvraag, er worden geen wijzigingen aan het bodemreliëf uitgevoerd;

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

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

De aanvraag dient gunstig beoordeeld te worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden
te vergunnen

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

In het kader van het openbaar onderzoek werd(en) 0 bezwaarschrift(en) ingediend. Het College van Burgemeester en Schepenen neemt omtrent de bezwaarschriften volgend standpunt in: GEGROND/ONGEGROND/GEDEELTELIJK GEGROND

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.

13. O/V.364/2 - OMV_2018136826 - bijstelling verkaveling tot opsplitsing van 1 lot in 2 loten - Kortenbosstraat 57+59

\\Intranet\dfsroot\Data\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2018\OMV_2018136826

De aanvraag werd ingediend op 10-11-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft bijstelling verkaveling opspitsing van 1 lot naar 2 loten halfopen bebouwingen

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 30-11-2018 en volgt de gewone procedure; de uiterste beslissingsdatum is 15-03-2019.

De bouwplaats is Kortenbosstraat 57+59, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 4 AFD, Sectie B, nr. 0230H+0230F.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **05-03-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

Motivatie:

De aanvraag voldoet niet aan de verkavelingsvoorschriften, de aanvraag beoogt immers het opsplitsen van lot 4 in twee loten voor halfopen bebouwing;

Het perceel is gelegen in woongebied met landelijk karakter, het gevraagde is dus in overeenstemming met de geldende gewestplanzonering;

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

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften of opmerkingen bezorgd; Het wijzigen van de verkaveling door het opsplitsen van lot 4 in twee loten voor halfopen bebouwing is functioneel inpasbaar in de omgeving, de loten zijn bestemd voor halfopen ééngezinswoningen;

De percelen die ontstaan door het opsplitsen van het bestaande onbebouwde lot zijn nog steeds ruim genoeg en in overeenstemming met de omliggende percelen;

Echter is de voorbouwlijn en middelste perceelgrens zo gekozen dat er een hoek op de voorbouwlijn zit, dit is in de omgeving niet voorkomend; de opsplitsing van de percelen dient aangepast volgens het bijgevoegd plan;

Bovendien wordt de bouwvrije zijdelingse strook voor lot 4A op slechts 1,50m genomen, de losweg waarvan sprake is een afzonderlijk kadastraal perceel zodat bij eventuele vervreemding de zijdelingse gevel zeer dicht bij deze losweg komt te liggen; de bouwvrije strook dient op de voorbouwlijn dan ook op minstens 3m genomen te worden, dit is eveneens aangepast volgens bijgevoegd plan;

Door deze aanpassingen wordt de bouwbreedte per lot op 9,20m genomen over de volledige bouwdiepte van 18m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping; dit levert per lot nog steeds een potentiële bouwoppervlakte op van 276m² per woning (zonder dak);

hetgeen nog steeds ruim is ten opzichte van de beschikbare perceelsoppervlakte;

De voorbouwlijn van 8m tot 8,50m van de rooilijn is veelvoorkomend in de omgeving (en in de oorspronkelijke verkaveling), ten einde de bestaande ritmiek en inplanting te volgen dient de voorbouwlijn ook als verplichtend genomen te worden, de voortuin blijft voor beide loten ruim genoeg om minstens een wagen op de oprit te kunnen parkeren;

Het vloerpeil van de woning wordt genomen op enige hoogte ten opzichte van de as van de weg; dit is echter motiveerbaar gezien de hoogteverschillen op het terrein ten opzichte van de as van de weg en de vloerpeilen van de aanpalende woningen; wel dienen reliëfwijzigingen buiten de bouwzone verboden te worden zodat geen aanzienlijke hoogteverschillen ontstaan tussen de aanpalende percelen en de loten 4A en 4B;

De opritten in de voortuinstraken dienen conform te zijn met het gemeenteraadsbesluit van 26/02/2015, dit houdt in dat er per lot één oprit van maximaal 4,50m breed en één hoofdtoegang van maximaal 1,20m breed mag worden voorzien. Indien de afstand tussen oprit en hoofdtoegang minder dan 1m bedraagt dienen deze samen genomen te worden met maximale breedte 4,50m;

Er worden geen nevenfuncties uitgesloten of toegestaan, zorgwoningen worden wel toegelaten; indien een nevenfunctie wordt uitgevoerd dient deze beperkt te worden tot 40% van de vloeroppervlakte met een maximum van 100m²;

In de achtertuin wordt verwezen naar de wetgeving rond meldingsplicht en vrijstellingen, deze zijn ruim bemeten en een bijgebouw is reeds mogelijk (carport of garage). In de verkaveling dienen de bijgebouwen geconcentreerd opgericht en beperkt te worden zodat er in de achter- en zijtuin slechts één bijgebouw van maximaal 40m² toegelaten wordt met een maximale hoogte van 3,20m;

Verder is het verkavelingsvoorstel verenigbaar met de omgeving naar kavelgrootte en vormgeving van de mogelijke constructies;

De omgeving is draagkrachtig genoeg om twee halfopen loten te voorzien op het terrein;

Er zijn dan ook geen verdere belemmeringen op stedenbouwkundig vlak of op vlak van de goede ruimtelijke ordening;

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

Voorwaarden:

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

Het verkavelingsplan dient vervangen te worden door het bijgeleverde aangepaste verkavelingsplan.

De verkavelingsvoorschriften dienen als volgt aangepast of aangevuld te worden:

- Artikel 4.1: De voorbouwlijn is verplichtend, er kan niet van afgeweken worden.
- Artikel 4.2: De bouwvrije zijdelingse strook bedraagt voor beide loten minstens 3m.
- Artikel 5.1 en 5.2: In de zij- en achtertuinstrook is één gezamenlijk vrijstaand bijgebouw toegelaten met een maximale oppervlakte van 40m². Deze wordt geplaatst op minstens 15m achter de voorbouwlijn en minstens 1m van de laterale perceelgrens (uitgezonderd akkoord van de aanpalende eigenaar). Het bijgebouw wordt afgewerkt met een dak met maximale hoogte van 3,20m.
- Artikel 6 en 6.1: De verharding in de voortuin dient beperkt te worden tot één oprit per lot van maximaal 4,50m breed en één hoofdtoegang van maximaal 1,20m breed. In voorkomend geval dat de afstand tussen oprit en hoofdtoegang minder bedraagt dan 1m dienen deze samen genomen te worden met een maximale breedte van 4,50m.
- Artikel 7 en 8.1: Te schrappen en vervangen door een nieuw artikel 7: Afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in levende haag of draad. In de voortuin bedraagt de maximale hoogte 1,20m; in de zij- en achtertuin maximaal 2m.

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 10-11-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Van Acker Gino, met als contactadres Smetledesteenweg 104, 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 30-11-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Kortenbosstraat 57, 9230 Massemen/Kortenbosstraat 59, 9230, kadastraal bekend: WETTEREN 4 AFD (MASSEMEN), Sectie B, nr. 0230H+ 0230F.

Het betreft een aanvraag tot bijstelling verkaveling opsplitsing van 1 lot naar 2 loten halfopen bebouwingen.

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 05-03-2019. Het advies is Voorwaardelijk gunstig.

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

Feitelijke en juridische gronden

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verordeningen

Het goed is volgens het Gewestplan, Origineel Gentse en Kanaalzone nr. 8 (Koning: 14/09/1977), gelegen in woongebied met landelijk karakter. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. en 5.1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt: de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het woongebied met landelijk karakter is tevens bestemd voor de landbouwbedrijven.

Het perceel maakt als lot 4 deel uit van de verkaveling V.364/1, beslist door College van Burgemeester en Schepenen op 31/07/1975.

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

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.

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

Type	Naam	Beslissingsdatum
Gemeentelijke	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg	13/7/2017 - Deputatie
Gewestelijke	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband	9/06/2017 - Vlaamse Regering

Rooilijn(en)

Oordegemsesteenweg – goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 17/09/1958.

MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II, maar wel op bijlage III (stadsontwikkelingsproject), noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II 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. De individuele woningen dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

Externe adviezen

In kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren. Het advies werd ontvangen op 21/12/2018 en is voorwaardelijk gunstig.

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)

Beschrijving

Het betreft hier onbebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in Massemen. De omgeving wordt gekenmerkt door open en halfopen bebouwing bestaande uit ééngezinswoningen. De aanvraag betreft het opsplitsen van een lot voor open bebouwing tot twee loten voor halfopen bebouwing. Het perceel maakt als lot 4 deel uit van de goedgekeurde en niet-verniet verkaveling V.364/1. De loten worden opgesplitst in twee loten 4A en 4B, met oppervlaktes van 635m² en 700m². De bouwlijn wordt genomen tussen 8m en 9m van de goedgekeurde rooilijn. Deze bouwlijn is geplaatst onder een hoek ten opzichte van de rooilijn en voorste perceelgrenzen. Voor lot 4A bedraagt de bouwrijke zijdelingse strook minstens 1,50m; voor lot 4B is dit 3m. Deze bouwrijke strook wordt breder naar de achterzijde van het perceel toe. De loten hebben bouwzones van 10m breed per lot en 18m diep. Van de bouwlijn mag maximum 2m worden afgeweken.

De vloerplas dient genomen te worden tussen 14,20mTaw en 14,50mTaw. De bouwdiepte bedraagt maximaal 18m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping. De woningen dienen afgewerkt te worden met een dak met een helling kleiner dan 45°. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,20m, gemeten vanaf de vloerplas. De dakvlakken aan de voorzijde dienen gelijklopend te zijn voor de twee loten. De garage kan ofwel inpandig genomen worden, ofwel vrijstaand op minstens 15m achter de voorbouwlijn en op minstens 1m van de zijdelingse perceelgrens (uitgezonderd akkoord van de aanpalende eigenaar). De vrijstaande garage of carport wordt afgewerkt met een maximale hoogte van 3,20m. Er is geen maximale oppervlakte bepaald. In de voortuinstrook kan maximaal 50% verhard worden in functie van de oprit.

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

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, vandaar de verkavelingswijziging.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten het openbaar domein. Ieder lot dient te voorzien in minstens 1 autostaanplaats, er is daarbij voldoende ruimte op de privaatieve opritten om meer wagens te stallen.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. De individuele woningen dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Beoordeling van de externe adviezen

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

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

- o Riolering

- Zuivering:

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

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

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

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

- Bovenvermeld project is volgens dit zoneringsplan gelegen in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied. Dit betekent concreet dat het project op kosten van de bouwheer dient aangesloten te worden op het 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.

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;

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

- Diepte van de riolering ter hoogte van het project:

Er wordt getracht om de 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.

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

- Keuring van privériolering:

Het MB van 28 juni 2011 over de keuring van de binneninstallatie (drinkwater) en de privéwaterafvoer (riolering) bepaalt dat sinds 1 juli 2011 bij nieuwbouw of bij grote werken aan uw afvoerleidingen voor afval- en/of regenwater, een keuring van de privériolering verplicht is bij alle aanvragen tot aansluiting of heraansluiting op de openbare riolering, en dit voor de eerste ingebruikname.

Een lijst van bevoegde keurders kan u vinden op de websites www.vlario.be en www.svw.be.

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

- 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 bermten 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

- 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.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen van 05/12/2018 tot en met 03/01/2019. Tijdens deze periode werden geen bezwaarschriften ontvangen.

Onderzoek van de scheidingsmuren

Niet van toepassing.

Natuurtoets

Het perceel is geen kwetsbaar gebied, en is niet gelegen in een biologisch waardevol complex. Op vlak van natuur is er dan ook geen onvermijdbare schade te verwachten.

MER-screening

Gezien de loten en woningen worden opgericht binnen een woonzone en aansluit bij de voorbouwlijnen van de omgevende woningen is geen negatief effect te verwachten m.b.t. het volume. Zoals onder 'watertoets' vermeld is geen negatief effect te verwachten voor het aspect water, de individuele woningen dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

De op te richten constructies betreft twee halfopen ééngezinswoningen, waardoor op gebied van luchtkwaliteit en geluidshinder geen aanzienlijke effecten zullen veroorzaakt worden op de omgeving.

Gezien bij de woningen verplicht één autostaanplaats per entiteit dient voorzien te worden is op gebied van mobiliteit geen aanzienlijk effect te verwachten. Er is enkel een beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen te verwachten gelet op de toename van het aantal woonentiteiten.

Het perceel is geen kwetsbaar gebied, en is niet gelegen in een biologisch waardevol complex. Op vlak van natuur is er dan ook geen negatief effect te verwachten.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag voldoet niet aan de verkavelingsvoorschriften, de aanvraag beoogt immers het opsplitsen van lot 4 in twee loten voor halfopen bebouwing;

Het perceel is gelegen in woongebied met landelijk karakter, het gevraagde is dus in overeenstemming met de geldende gewestplanzonering;

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

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften of opmerkingen bezorgd; Het wijzigen van de verkaveling door het opsplitsen van lot 4 in twee loten voor halfopen bebouwing is functioneel inpasbaar in de omgeving, de loten zijn bestemd voor halfopen ééngezinswoningen;

De percelen die ontstaan door het opsplitsen van het bestaande onbebouwde lot zijn nog steeds ruim genoeg en in overeenstemming met de omliggende percelen;

Echter is de voorbouwlijn en middelste perceelgrens zo gekozen dat er een hoek op de voorbouwlijn zit, dit is in de omgeving niet voorkomend; de opsplitsing van de percelen dient aangepast volgens het bijgevoegd plan;

Bovendien wordt de bouwvrije zijdelingse strook voor lot 4A op slechts 1,50m genomen, de losweg waarvan sprake is een afzonderlijk kadastraal perceel zodat bij eventuele vervreemding de zijdelingse gevel zeer dicht bij deze losweg komt te liggen; de bouwvrije strook dient op de voorbouwlijn dan ook op minstens 3m genomen te worden, dit is eveneens aangepast volgens bijgevoegd plan;

Door deze aanpassingen wordt de bouwbreedte per lot op 9,20m genomen over de volledige bouwdiepte van 18m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping; dit levert per

lot nog steeds een potentiële bouwoppervlakte op van 276m² per woning (zonder dak); hetgeen nog steeds ruim is ten opzichte van de beschikbare perceelsoppervlakte;

De voorbouwlijn van 8m tot 8,50m van de rooilijn is veelvoorkomend in de omgeving (en in de oorspronkelijke verkaveling), ten einde de bestaande ritmiek en inplanting te volgen dient de voorbouwlijn ook als verplichtend genomen te worden, de voortuin blijft voor beide loten ruim genoeg om minstens een wagen op de oprit te kunnen parkeren;

Het vloerpeil van de woning wordt genomen op enige hoogte ten opzichte van de as van de weg; dit is echter motiveerbaar gezien de hoogteverschillen op het terrein ten opzichte van de as van de weg en de vloerpeilen van de aanpalende woningen; wel dienen reliëfwijzigingen buiten de bouwzone verboden te worden zodat geen aanzienlijke hoogteverschillen ontstaan tussen de aanpalende percelen en de loten 4A en 4B;

De opritten in de voortuinstroken dienen conform te zijn met het gemeenteraadsbesluit van 26/02/2015, dit houdt in dat er per lot één oprit van maximaal 4,50m breed en één hoofdtoegang van maximaal 1,20m breed mag worden voorzien. Indien de afstand tussen oprit en hoofdtoegang minder dan 1m bedraagt dienen deze samen genomen te worden met maximale breedte 4,50m;

Er worden geen nevenfuncties uitgesloten of toegestaan, zorgwoningen worden wel toegelaten; indien een nevenfunctie wordt uitgevoerd dient deze beperkt te worden tot 40% van de vloeroppervlakte met een maximum van 100m²;

In de achtertuin wordt verwezen naar de wetgeving rond meldingsplicht en vrijstellingen, deze zijn ruim bemeten en een bijgebouw is reeds mogelijk (carport of garage). In de verkaveling dienen de bijgebouwen geconcentreerd opgericht en beperkt te worden zodat er in de achter- en zijtuin slechts één bijgebouw van maximaal 40m² toegelaten wordt met een maximale hoogte van 3,20m;

Verder is het verkavelingsvoorstel verenigbaar met de omgeving naar kavelgrootte en vormgeving van de mogelijke constructies;

De omgeving is draagkrachtig genoeg om twee halfopen loten te voorzien op het terrein; Er zijn dan ook geen verdere belemmeringen op stedenbouwkundig vlak of op vlak van de goede ruimtelijke ordening;

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.

Het verkavelingsplan dient vervangen te worden door het bijgeleverde aangepaste verkavelingsplan.

De verkavelingsvoorschriften dienen als volgt aangepast of aangevuld te worden:

- Artikel 4.1: De voorbouwlijn is verplichtend, er kan niet van afgeweken worden.
- Artikel 4.2: De bouwvrije zijdelingse strook bedraagt voor beide loten minstens 3m.
- Artikel 5.1 en 5.2: In de zij- en achtertuinstrook is één gezamenlijk vrijstaand bijgebouw toegelaten met een maximale oppervlakte van 40m². Deze wordt geplaatst op minstens 15m achter de voorbouwlijn en minstens 1m van de laterale perceelgrens (uitgezonderd akkoord van de aanpalende eigenaar). Het bijgebouw wordt afgewerkt met een dak met maximale hoogte van 3,20m.

- Artikel 6 en 6.1: De verharding in de voortuin dient beperkt te worden tot één oprit per lot van maximaal 4,50m breed en één hoofdtoegang van maximaal 1,20m breed. In voorkomend geval dat de afstand tussen oprit en hoofdtoegang minder bedraagt dan 1m dienen deze samen genomen te worden met een maximale breedte van 4,50m.
- Artikel 7 en 8.1: Te schrappen en vervangen door een nieuw artikel 7: Afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in levende haag of draad. In de voortuin bedraagt de maximale hoogte 1,20m; in de zij- en achtertuin maximaal 2m.

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

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

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

Besluit

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

Voorwaarden:

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

Het verkavelingsplan dient vervangen te worden door het bijgeleverde aangepaste verkavelingsplan.

De verkavelingsvoorschriften dienen als volgt aangepast of aangevuld te worden:

- Artikel 4.1: De voorbouwlijn is verplichtend, er kan niet van afgeweken worden.
- Artikel 4.2: De bouwrijpe zijdelingse strook bedraagt voor beide loten minstens 3m.
- Artikel 5.1 en 5.2: In de zij- en achtertuinstrook is één gezamenlijk vrijstaand bijgebouw toegelaten met een maximale oppervlakte van 40m². Deze wordt geplaatst op minstens 15m achter de voorbouwlijn en minstens 1m van de laterale perceelgrens (uitgezonderd akkoord van de aanpalende eigenaar). Het bijgebouw wordt afgewerkt met een dak met maximale hoogte van 3,20m.
- Artikel 6 en 6.1: De verharding in de voortuin dient beperkt te worden tot één oprit per lot van maximaal 4,50m breed en één hoofdtoegang van maximaal 1,20m breed. In voorkomend geval dat de afstand tussen oprit en hoofdtoegang minder bedraagt dan 1m dienen deze samen genomen te worden met een maximale breedte van 4,50m.
- Artikel 7 en 8.1: Te schrappen en vervangen door een nieuw artikel 7: Afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in levende haag of draad. In de voortuin bedraagt de maximale hoogte 1,20m; in de zij- en achtertuin maximaal 2m.

14. O/2018/326-OMV_2018152602- functiewijziging van handel naar horeca - Fl. Leirensstraat 23

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.

Sc dd° 04/03/219: uitgesteld

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 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 fietsstapplaatsen 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. 91m². 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 150m² 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 CO₂ 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 scheidingmuren.

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.

15. O/2018/257-OMV_2018121366- verbouwen en uitbreiden van halfopen eengezinswoning - Cooppallaan 104

\\Intranet\dfsroot\Data\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2018\OMV_2018121366

De aanvraag werd ingediend op 07-10-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft verbouwen en uitbreiden van een halfopen eengezinswoning .

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 29-11-2018 en volgt de gewone procedure; de uiterste beslissingsdatum is 14-03-2019.

De bouwplaats is Cooppallaan 104, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie A, nr. 0943Y.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **06-03-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

Motivatie

Gelet op de verkavelingsvoorschriften waarmee de aanvraag niet conform is; dat de verkaveling ouder is dan 15 jaar en op zich dus geen weigeringsgrond meer vormt voor de voorliggende aanvraag;

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 openbaar onderzoek waarin geen bezwaarschriften werden ingediend; Overwegende dat het verbouwen en uitbreiden van een halfopen eengezinswoning 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 carport complementair is aan de woonfunctie en dat dit een open constructie blijft;

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 de bestaande oprit, met een breedte van 3,52m (ter hoogte van de voorgevel). De voorziene uitbreiding van de verharding in de voortuin (vóór de voorgevel van de woning) kan niet uitgevoerd worden en dient aangelegd te worden met inheems groen.

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 07-10-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Pringels Katrijn en Pauwels Jasper, met als contactadres Dorpslaan 13B, 9070 Destelbergen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 29-11-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Coopallaan 104, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie A, nr. 0943Y.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen en uitbreiden van een halfopen eengezinswoning .

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 06-03-2019. 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 11 deel uit van de verkaveling V.002/2, beslist door College van Burgemeester en Schepenen op 8/04/1963. Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats. De verkavelingsvergunning primeert op het of de andere geciteerde aanlegplan(nen), zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van die verkavelingsvergunning.

Verordeningen

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

Andere voorschriften

MER-screening

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

Watertoets

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

Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 30/11/2018. Het advies werd afgeleverd op 21/12/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

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

Beoordeling en motivatie

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

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in het gehucht Overschelde, in het noordelijke deel van Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door heterogene eengezinswoningen, de schoolomgeving van 'het Scheppersinstituut' en het natuurgebied 'De Ham'. De bestaande woning betreft een halfopen eengezinswoning, opgericht op de rechter perceelgrens

De aanvraag handelt over het verbouwen en uitbreiden van de woning. In het hoofdvolume worden enkele structurele en niet structurele werken uitgevoerd om de bestaande ruimtes te optimaliseren en om de bestaande zolderruimte met een vaste trap toegankelijk te maken. De bestaande achterbouw wordt uitgebreid. Na de werken zal de achterbouw een breedte hebben tussen 2,95m en 6,72m en een totale bouwdiepte van 7,50m. De totale bouwdiepte na de werken bedraagt 18,82m. De achterbouw wordt na de werken afgewerkt met een plat dak (i.p.v. een hellend dak) en heeft een hoogte van 3,50m boven het vloerpeil van het hoofdvolume. Tegen de voorgevel van de bestaande garage en tegen de linker zijgevel van de te verbouwen woning wordt bijkomend een carport opgericht. De carport heeft een breedte tussen 3m en 3,30m en een bouwdiepte van 7,40m. De carport wordt afgewerkt met een plat dak dat een hoogte heeft van 3,50m. In de voortuin wordt de bestaande opritverharding uitgebreid tot over de volledige oppervlakte van de voortuin. De werken worden uitgevoerd in sierpleisterwerk, houten gevelplanchetten, dakpannen en donkerkleurig pvc buitenschrijnwerk.

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...
De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. Aangezien de verkaveling ouder was dan vijftien jaar op het ogenblik van de vergunningsaanvraag zijn deze geen weigeringsgrond meer voor aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De voorschriften waarvan afgeweken wordt hebben bovendien geen betrekking op wegenis noch openbaar groen. 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 op de oprit en één onder de carport. 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 infiltratievoorziening van 3140 liter met een oppervlakte van 6,28m², 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 21/12/2018 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: "Inhoud van het advies:

- Riolering:
 - o Zuivering: De Europese Kaderrichtlijn Stedelijk Afvalwater van 1991 stelt dat na 31 december 2005 huishoudelijk afvalwater niet langer ongezuiverd geloosd mag worden. Voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater zijn het Vlaamse Gewest, de gemeente en de waterverbruikers verantwoordelijk. Of u al dan niet verplicht kan worden zelf te zuiveren hangt af van de rioleringszone waarin u woont. De gemeente Wetteren beschikt sinds 09/06/2008 over een definitief bij ministerieel besluit goedgekeurd zoneringsplan (B.S. 28/08/2008). Daarin is het grondgebied, conform het zoneringsbesluit van 10 maart 2006, opgedeeld in vier verschillende ruimtelijke zuiveringsgebieden. *Bovenvermeld project is volgens dit zoneringsplan gelegen in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied. Dit betekent concreet dat het project op kosten van de bouwheer dient aangesloten te worden op de rioleringsstelsel. Door het aansluiten aan de bestaande aansluiting voldoet de aanvraag aan de gestelde voorwaarden.*
 - o Scheiden van afvalwater en regenwater en de plaatsing regenwaterput: 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. De aansluiting van de RWA op de bestaande DWA dient te gebeuren op openbaar domein en wordt uitgevoerd door de rioolbeheerder. Deze RWA-koppeling is gratis.*
 - o 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 en www.svw.be. Het keuringsattest dient opgestuurd naar Aquafin NV, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar. De aansluiting zelf zal plaatsvinden na ontvangst van een positief keuringsattest."

Dit advies wordt bijgetreden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

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

Onderzoek van de scheidingsmuren

Niet van toepassing.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de verkavelingsvoorschriften waarmee de aanvraag niet conform is; dat de verkaveling ouder is dan 15 jaar en op zich dus geen weigeringsgrond meer vormt voor de voorliggende aanvraag;

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 Weteren dat bijgetreden wordt;

Gelet op het openbaar onderzoek waarin geen bezwaarschriften werden ingediend; Overwegende dat het verbouwen en uitbreiden van een halfopen eengezinswoning 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 carport complementair is aan de woonfunctie en dat dit een open constructie blijft;

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 de bestaande oprit, met een breedte van 3,52m (ter hoogte van de voorgevel). De voorziene uitbreiding van de verharding in de voortuin (vóór de voorgevel van de woning) kan niet uitgevoerd worden en dient aangelegd te worden met inheems groen.

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

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

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

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

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

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

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

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

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

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

BESLUIT

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

Voorwaarden:

De verharding in de voortuin dient beperkt te blijven tot de bestaande oprit, met een breedte van 3,52m (ter hoogte van de voorgevel). De voorziene uitbreiding van de verharding in de voortuin (vóór de voorgevel van de woning) kan niet uitgevoerd worden en dient aangelegd te worden met inheems groen.

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.

16. O/2018/289-OMV_2018127528 - verbouwen van een woning-Schuttersveld 7

[O\2018\289-OMV_2018127528](#)

De aanvraag werd ingediend op 13-11-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft verbouwen van woning.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 10-12-2018 en volgt de gewone procedure; de uiterste beslissingsdatum is 25-03-2019.

De bouwplaats is Schuttersveld 7, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 2 AFD, Sectie D, nr. 0916E.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **06-03-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

Motivatie

Gelet op de verkavelingsvoorschriften waarmee de aanvraag niet conform is; dat de verkaveling ouder is dan 15 jaar en op zich dus geen weigeringsgrond meer vormt voor de voorliggende aanvraag;

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg waar de voorliggende aanvraag niet binnen het toepasingsgebied valt;

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

Gelet op het openbaar onderzoek waarin geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat het verbouwen en uitbreiden van een halfopen eengezinswoning 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 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 13-11-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Van Herreweghe Peter - Barbaix Cindy, met als contactadres Schuttersveld 7, 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 10-12-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Schuttersveld 7, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 2 AFD, Sectie D, nr. 0916E.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen van 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 06-03-2019. 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 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 4 deel uit van de verkaveling V.724/1, beslist door College van Burgemeester en Schepenen op 17/11/2000 en gewijzigd op 28/06/2002. Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats. De verkavelingsvergunning primeert op het of de andere geciteerde aanlegplan(nen), zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van die verkavelingsvergunning.

Verordeningen

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

Andere voorschriften

MER-screening

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

Watertoets

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

Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 10/12/2018. Het advies werd afgeleverd op 21/12/2018 en gunstig beoordeeld.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

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

Beoordeling en motivatie

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

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen aan de rand van het centrum van Wetteren, ten zuiden van de spoorweg. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten en halfopen eengezinswoningen, een schuttersclub en weilanden. De bestaande woning betreft een halfopen eengezinswoning, opgericht op de rechter perceelgrens

De aanvraag handelt over het verbouwen en uitbreiden van de woning. In het hoofdvolume worden enkele structurele en niet structurele werken uitgevoerd om de bestaande ruimtes te optimaliseren en om de bestaande zolderruimte met een vaste trap toegankelijk te maken. In de linker zijgevel van het hoofdvolume wordt het achterste raam vergroot. Tegen de achtergevel van het hoofdvolume wordt een achterbouw geplaatst met een breedte van 7m en een bouwdiepte van 4m. De achterbouw wordt afgewerkt met een plat dak dat een hoogte heeft van 3m boven het vloerpeil. De totale bouwdiepte na de werken bedraagt 15m op het gelijkvloers. Op het plat dak van de achterbouw wordt een dakterras aangelegd voor bij de eerste verdieping. Langs de rechter perceelgrens worden zichtschermen geplaatst die een hoogte hebben van 1,80m boven de dakrand. Langs de overige zijden van het dakterras wordt een balustrade geplaatst met een hoogte van 1,10m boven de dakrand. Het dakterras wordt ook toegankelijk gemaakt via een buitentrap. De buitentrap heeft een lengte van 3m en wordt langs de rechter perceelgrens geplaatst. Langs de rechter perceelgrens wordt tegen de achterbouw een tuinmuur geplaatst met een lengte van 3m en een hoogte van 2m. Op deze tuinmuur worden ook zichtschermen geplaatst. Achteraan de woning wordt een terras aangelegd in waterdoorlatende materialen. De werken worden uitgevoerd in antracietkleurig aluminium buitenschrijnwerk, rood gevelsteenmetselwerk en zwarte aluminium balustrades.

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke

uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

Aangezien de verkaveling ouder was dan vijftien jaar op het ogenblik van de vergunningsaanvraag zijn deze geen weigeringsgrond meer voor aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De voorschriften waarvan afgeweken wordt hebben bovendien geen betrekking op wegenis noch openbaar groen.

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 werken een verbouwing van een bestaande woning betreft valt de aanvraag niet binnen het toepassingsgebied van de verordening.

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 40m². 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 21/12/2018 en 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. *Er worden geen structurele wijzigingen aan de riolering doorgevoerd. De bestaande aansluitingen worden behouden.*
- 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. Volgens de aanvraag heeft de woning al een gescheiden stelsel. *Hier worden geen wijzigingen aan uitgevoerd.*
- 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. *De aanvraag voldoet aan deze voorwaarde."*

Dit advies wordt bijgetreden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

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

Onderzoek van de scheidingsmuren

Niet van toepassing.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de verkavelingsvoorschriften waarmee de aanvraag niet conform is; dat de verkaveling ouder is dan 15 jaar en op zich dus geen weigeringsgrond meer vormt voor de voorliggende aanvraag;

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg waar de voorliggende aanvraag niet binnen het toepassingsgebied valt;

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

Gelet op het openbaar onderzoek waarin geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat het verbouwen en uitbreiden van een halfopen eengezinswoning 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 werken dienen uitgevoerd te worden conform artikel 6.12 van Vlarem II, zodat stofemissies beperkt worden.

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

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

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

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

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

In het kader van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

BESLUIT:

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

Voorwaarden:

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.

OPENBARE WERKEN

BUURTWEGEN

17. Buurtwegen T57,T64 en T85: start openbaar onderzoek i.k.v. (gedeeltelijke) afschaffing

De gemeenteraad heeft zich in zitting van 26 februari 2019 principieel akkoord verklaard met de afschaffing van voetwegen T57, T64 en T85 te Westrem wegens de bouw van een bufferbekken door Infrabel en de provincie.

Voor deze aanvraag dient een openbaar onderzoek georganiseerd te worden gedurende 30 dagen. Dit wordt georganiseerd vanaf 18 maart tot en met 17 april 2019.

Ter info aan het college.

Het college neemt hiervan kennis.

WEGENIS- EN/OF RIOLERINGSWERKEN

18. Voetpaden 2018: stand van zaken - voetpaden 2019 voorstel programma

Het college vroeg tijdens de zitting van 18/02/2019 om een nota voor te leggen met een prioritering van de werkzaamheden aan voetpaden 2019, waarbij men vooral de slechtst liggende voetpaden in eerste instantie wil aanpakken.

In kader van deze beslissing wordt opgelijst wat de stand van zaken is van de opdracht "Heraanleg en vernieuwen van voetpaden 2017-2018-2019-2020".

Voetpaden 2017

Programma volledig uitgevoerd

Rest bestelbon 2018/469 (overdracht uit 2017): € 39.674,10

Voetpaden 2018

Volgende opdrachten van het voorziene programma werden nog niet uitgevoerd:

- Scheldekaai (deel tussen Marktdreef en Kattestraat) → nog niet uitgevoerd wegens mee te nemen in besprekingen wat betreft herinrichting Aard
- Molenstraat (tussen Hekkerstraat en Warandelaan - oneven zijde) → niet meer uit te voeren wegens beslissing CBS 18/02/2019
- Begraafplaats Kwatrecht: aanleg platine-kasseien pad → nog niet uitvoerbaar aangezien een graf met eeuwigdurende concessie in de weg ligt. Graf moet eerst verplaatst worden.

Budget 2018:

vastgelegd: € 200.000 (BB 2018/186)

Rest op bon na betaling VS 4: € 75.584,06

Opgelet! De opdracht "Gentsesteenweg (vanaf nr. 4 tot nr. 36) moet nog gefactureerd worden (onze raming van de werken bedroeg € 63.371,00 incl. btw).

Voetpaden 2019

Op basis van het voetpadenplan werd een plan opgesteld met de straten van Wetteren waar een volwaardig voetpad moet komen. Op basis van dit plan werden 2 lijsten opgesteld met straten in Wetteren waar ofwel ontbrekende schakels (1) moeten dicht gelegd worden, ofwel slechte voetpaden (2) moeten vernieuwd worden.

Telkens werd een prioritering aan deze opdrachten gegeven (1 is meest prioritair, 4 is minst prioritair).

Voor programma 2019 stelt de administratie de aanleg van volgende ontbrekende schakels / voetpaden voor (o.b.v. hoogste prioriteit):

Ontbrekende schakels				
Straatnaam	Locatie	Opmeting	Prioriteit	Opmerking
Kapellekouter	Aan woning nr 9	8,20x1,30=10,66m ²	2	Toegangsweg naar de begraafplaats. Momenteel wordt er geparkeerd op de onverharde berm.
Kapellekouter	Aan woning nr 5	9,00x1,30=11,70m ²	2	Toegangsweg naar de begraafplaats. Momenteel wordt er geparkeerd op de onverharde berm.

Ontbrekende schakels				
Straatnaam	Locatie	Opmeting	Prioriteit	Opmerking
Kapellekouter	Tussen nr 3 en het kruispunt met de Lambroekstraat	41,00x2,10=86,10m ²	2	Toegangsweg naar de begraafplaats. Momenteel wordt er geparkeerd op de onverharde berm.
Kruisbergstraat	links van nr 85	5,00 x 1,30 = 6,50m ²	2	Matig voetgangerspassage.
Lambroekstraat	Aan huis nummer 52	45,00x3,00 = 135,00m ²	2	
Lambroekstraat	Aan huis nummer 56	25,00x3,00 = 75,00m ²	2	
Lambroekstraat	Tussen huis nummer 58 en 64	23,80x2,10 = 49,98m ²	2	
Lambroekstraat	Aan huis nummer 58-60	13,00x3,00 = 39,00m ²	2	
Lambroekstraat	Aan huis nummer 45-47	13,00x2,90 = 37,70m ²	2	
Lambroekstraat	Aan huis nummer 49	24,00x3,00 = 72,00m ²	2	
Lambroekstraat	Links van huis nummer 53	11,50x3,0 = 34,50m ²	2	
Langestraat	tussen nr 65 ----18 augustuslaan	10,10 x 2,30 = 23,23m ²	2	Matig voetgangerspassage
Langestraat	tussen nr 68 ----18 augustuslaan	29,50 x 2,30 = 67,85m ²	3	Bouwperceel zonder uitgereikte bouwvergunning
Langestraat	tussen nr 66 en 60	10,00 x 2,30 = 23,00m ²	3	Bouwperceel zonder uitgereikte bouwvergunning
Neerstraat	Kant muur -deel tussen zebrapad en appartementsblok nr 40-42	59,50x1,50 =89,25m ²	2	Matig voetgangerspassage
Peperstraat		61m x 0,80m =48,80m ²	2	Vrij smal (ong. 80cm)
Serskampstraat	Aan huis nummer 52	6,70x2,30 =15,41m ²	2	
Serskampstraat	Aan huis nummer 60	6,90x2,40 =16,56m ²	2	
Serskampstraat	Aan huis nummer 62	10,00x2,40 =24,00m ²	2	
TOTAAL		945 m²		

Slechte voetpaden				
Straatnaam	Locatie	Opmeting	Prioriteit	Opmerking
Duinenoord	Langs één zijde	150 m x 1,20m =180m ²	2	Plaatselijk verkeer - weinig voetgangerspassage. Is geen zone 30 - voortuinen aanwezig. Woningen met mindervaliden. Voorstel om huidige voetpad tegen gevels te vernieuwen.
Kruisbergstraat	Deel tussen Kapellestraat en Schrijkkerstraat - onpare zijde	155m x 2,30m =356,50m ²	2	Werd aangelegd in 1979
Paardenkerkhofstraat	Langs beide zijden	136m x 1,50m =204m ²	2	Zone 30 - in voetpadenplan opgenomen als groene berm. Maar in de bocht staan de woningen dicht tegen de straat. Volgens voetpadenplan wordt dan wel een voetpad aangelegd.
Prinses Jos. Charlottelaan	Deel tussen Moerstraat en scheldebrug - langs onpare zijde	220m x 1,50m =330m ²	2 tot 3	Werd aangelegd in 1979
Serskampstraat	Langs beide zijden tussen Moutmolen en v.V.Sandelaan	240m x 1,30m =312m ²	2	
TOTAAL		1382,5 m²		

Het aanleggen van de voorgestelde ontbrekende schakels + vernieuwen van de voorgestelde slechte voetpaden houdt een totaal in van 2.327,5 m². We hanteren (ruwe raming) een kostprijs van € 70/m². De totale raming van deze werken zou dan € 162.925 excl. btw bedragen.

Budget 2019: € 200.000

De administratie stelt voor om de opdracht “heraanleg en vernieuwen voetpaden (dienstjaar 2019)” opnieuw te verlengen en te gunnen aan aannemer Johan Scheirlinck (zie akkoord in bijlage).

Tevens vraagt de administratie om het voorgestelde programma van 2019 (of een selectie ervan) goed te keuren.

Het college keurt dit goed.

19. Asfalteringswerken 2019-2020-2021-2022: voorstel instappen raamovereenkomst Farys

Er diende door de gemeente een nieuwe aanbesteding te worden georganiseerd in 2019 om straten opnieuw te asfalteren aangezien het contract van 2018 niet meer verlengbaar was. Farys/TMVW treedt op als aankoopcentrale wat betreft de opdracht “Herstelwerken in gietasfalt”. De administratie heeft geïnformeerd om mogelijks in te stappen in deze raamovereenkomst.

Aangezien Farys/TMVW optreedt als aankoopcentrale, kan men ervan uitgaan dat het contract een voordelig tarief aanbiedt aan de instappende gemeenten.

Indien de gemeente wenst in te stappen, zal een éénmalige instapkost van € 250 (excl. btw) aangerekend worden door Farys/TMVW.

De aannemer die de raamovereenkomst toegewezen gekregen heeft, is: Stadsbader NV, Kanaalstraat 1, 8530 Harelbeke.

De opdracht bij Farys is van start gegaan op 01 juli 2018 en loopt tot 30 juni 2022. Indien de gemeente instapt, kan men tot einde contract opdrachten bezorgen aan firma Stadsbader NV.

De opdrachtstelling gebeurt rechtstreeks door de gemeente aan firma Stadsbader NV. Facturatie gebeurt rechtstreeks door de aannemer aan de gemeente.

De administratie stelt voor om in te stappen in het raamcontract van Farys en de vraag voor akkoord voor te leggen aan de gemeenteraad van 26 maart 2019.

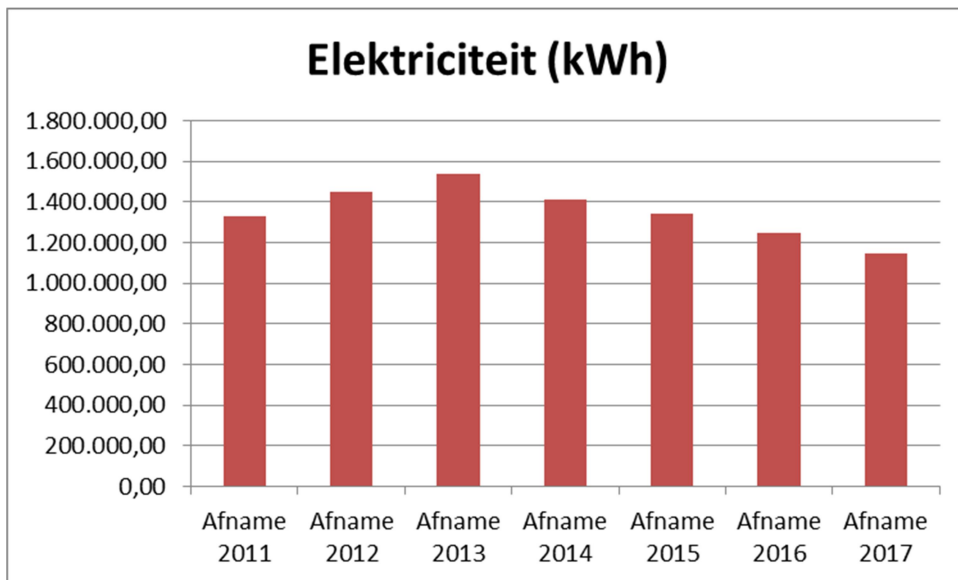
Het college keurt dit goed.

GEBOUWEN

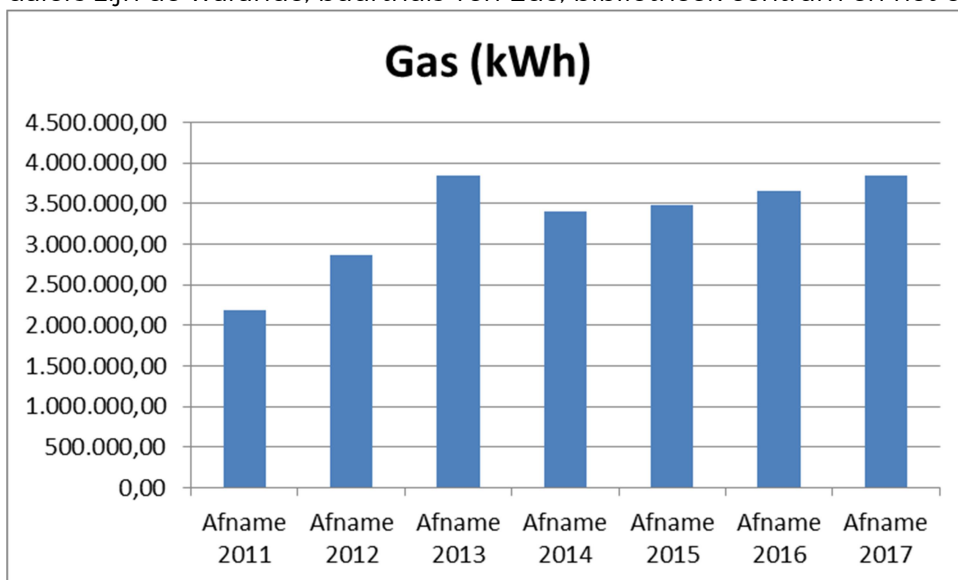
20. Overzicht evolutie energieverbruik gebouwen gemeente

Via Eandis hebben we verbruiksgegevens gekregen van zowel gas als elektriciteit voor 2011 tot 2017. 2011 is het referentiejaar van wanneer men begint te rekenen voor het burgemeestersconvenant. De doelstelling is om 40% CO2 te besparen ten opzichte van dat jaar tegen 2030.

De data die we gekregen hebben bevat de gebouwen waar we zelf de energiekosten betalen met een significant verbruik. Gebouwen die verhuurd worden zijn der dus niet bij (bv. voetbal).

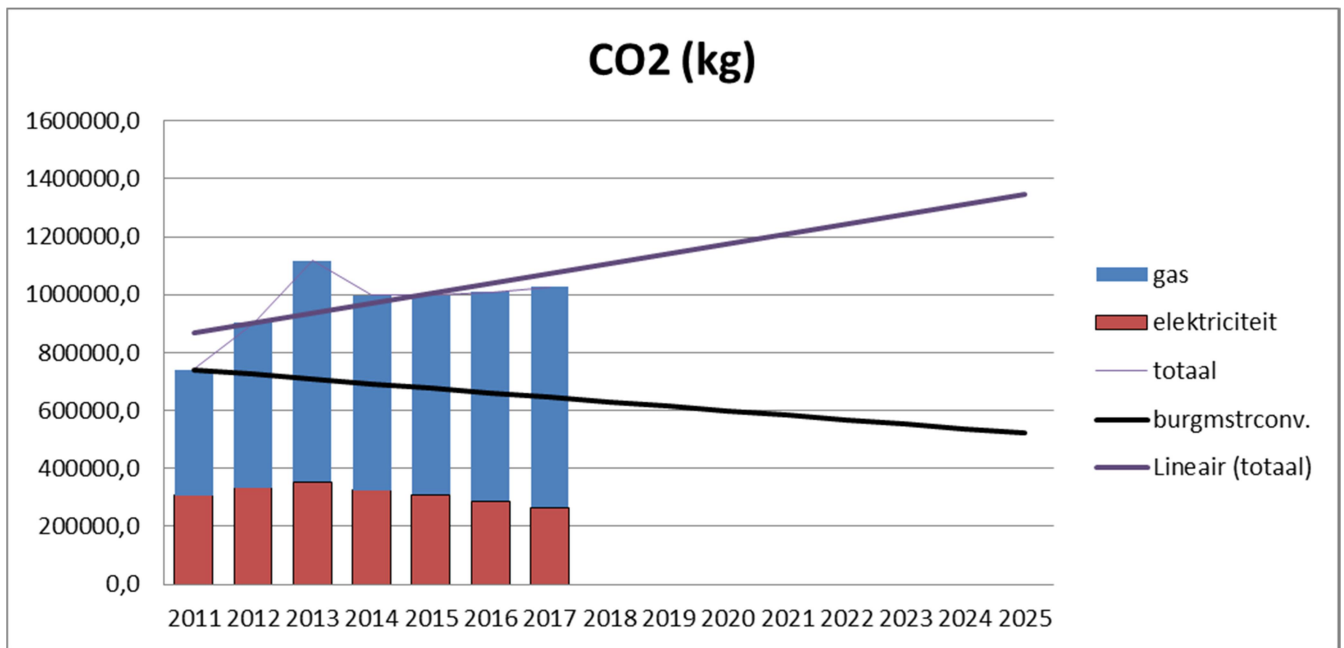


Ten opzichte van 2011 is het elektriciteitsverbruik gedaald met 13,62%. De belangrijkste dalers zijn de warande, buurthuis Ten Ede, bibliotheek centrum en het oud gemeentehuis.



Voor gas is de evolutie minder goed, er is een stijging van 75,38% tussen 2011 en 2017. De grootste oorzaak is te vinden op de Warande. Daar is een sporthal bijgekomen en ook een wkk. Dat zorgt voor een extra verbruik in 2017, ten opzichte van 2011, van 1.626.463kWh op een totaalverbruik van 3.854.267,5kWh. 2013 is een uitschieter omdat het een opvallend koud jaar was.

Onderstaande grafiek geeft het aantal kg CO₂ weer voor gas en elektriciteit. Op het totaal is een lineaire trendlijn toegepast. Als je die vergelijkt met het burgemeestersconvenant, gaat het de verkeerde kant uit.



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
elektriciteit	305796,4	333545,1	354327,4	324093,9	308153,4	286336,5	264146,1
gas	434033,9	568681,1	761816,2	673762,2	689350,7	723331,6	763145,0
totaal	739830,4	902226,3	1116143,6	997856,2	997504,1	1009668,1	1027291,1
Burgmstr-convenant	739830,4	724255,0	708679,6	693104,3	677528,9	661953,5	646378,1
% te besparen	40,0%	50,8%	60,2%	55,5%	55,5%	56,0%	56,8%

Om de doelstelling te behalen in 2030 moet 40% CO2 bespaard worden ten opzichte van 2011. Door het gestegen verbruik van gas, is dat in 2017 al 56,8% dat moet bespaard worden. Voor het volledige grondgebied is een daling van 40% van de totale uitstoot ten opzichte van 2011 komt overeen met een beoogde besparing van -45.509 ton CO2. De hier bekeken gebouwen zijn goed voor 1.027,3 ton CO2, toch een belangrijk aandeel.

Er is een energiezorgplan opgesteld door Eandis. Daarin zijn 17 gebouwen opgenomen. De maatregelen die voorgesteld worden zijn meestal vrij generisch en niet altijd toegepast op de specifieke situatie. (vb. erfgoedgebouwen, daken ongeschikt voor zonnepanelen...) Er zijn ook enkele maatregelen bij waarvan de terugverdientijd heel lang is, soms langer dan de te verwachten levensduur van het gebouw. Dus niet alle maatregelen die er instaan zijn uitvoerbaar. Als toch alle mogelijke maatregelen onderzocht in het energiezorgplan zouden worden uitgevoerd, is er slechts een besparing van 43%, nog 15% te weinig om de doelstellingen te behalen.

In de komende 10 jaar wacht een belangrijke uitdaging. Om de ambitie waar te maken, zijn voldoende budget en vooral personeel nodig.

Advies: Een uitvoeringsplan opstellen om de beoogde doelstelling voor het eigen patrimonium te behalen.

Kan het college hiermee akkoord gaan?

Het college keurt dit goed.

21. Herinrichting gemeentelijke bibliotheek: Lot 3 Vloer VO en eindstaat

De ontwerper, SILEGHEM & PARTNERS, ARCHITECTEN EN INGENIEURS CVBA, Winkelstraat 2 te 8550 Zwevegem stelde een proces-verbaal op van voorlopige oplevering, die plaatsvond op 7 februari 2019.

De aannemer Oxfloor NV, heeft vorderingsstaat nr. 2, tevens eindstaat ingediend in het kader van de opdracht "Herinrichting gemeentelijke bibliotheek". De vorderingsstaat bedraagt 5683,19 euro incl. btw. De vorderingsstaat werd nagezien door het ontwerp bureau SILEGHEM & PARTNERS, ARCHITECTEN EN INGENIEURS CVBA.

Budget:

Investeringsbudget 2018, op budgetcode AR 2210007/079000-IEOVERIG.

2018/3656 lot 3 vloer: 68.227,44 euro

Totaal der werken na verrekening= € 49.434,60 incl. btw.

Aan het college wordt goedkeuring gevraagd van vorderingsstaat lot 3. De opdracht "Herinrichting gemeentelijke bibliotheek - Perceel 3 (tapijt)" wordt voorlopig opgeleverd.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikel 56, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen;
- Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;
- Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht;
- Gelet op de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen;
- Gelet op de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, inzonderheid artikel 41, §1, 2° (de geraamde waarde excl. btw overschrijdt de drempel van € 750.000,00 niet);
- Gelet op het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen;
- Gelet op het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen;
- Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 13 juli 2018 betreffende de goedkeuring van de gunning van de opdracht "Herinrichting gemeentelijke bibliotheek - Perceel 3 (tapijt)" aan OXFLOOR-MULTISTEP BVBA, Munkendoornstraat 110 te 8500 Kortrijk tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 56.386,31 excl. btw of € 68.227,44 incl. 21% btw;
- Overwegende dat de uitvoering moet gebeuren overeenkomstig de lastvoorwaarden vastgelegd in het bestek met nr. A160505;

- Overwegende dat de aannemer OXFLOOR-MULTISTEP BVBA, Munkendoornstraat 110 te 8500 Kortrijk, vorderingsstaat 2 - eindstaat indiende en dat deze ontvangen werd op 5 maart 2019;
- Overwegende dat de werken een bedrag bereikten van:

Bestelbedrag		€ 56.386,31
Bedrag verrekeningen		€ -6.439,10
Bestelbedrag na verrekeningen		€ 49.947,21

Btw + € 10.488,92

TOTAAL = € 60.436,13

Bedrag vorige vorderingsstaten		€ 36.158,19
---------------------------------------	--	--------------------

Btw + € 7.593,22

TOTAAL = € 43.751,41

Huidige vorderingsstaat		€ 4.696,85
--------------------------------	--	-------------------

Btw + € 986,34

TOTAAL = € 5.683,19

Eindtotaal uitgevoerde werken		€ 40.855,04
--------------------------------------	--	--------------------

Btw + € 8.579,56

TOTAAL = € 49.434,60

- Overwegende dat de werken aanvingen op 15 oktober 2018;
- Overwegende dat de uitvoeringstermijn 50 werkdagen + 2 feestdagen van vorige vorderingsstaten + 3 feestdagen van de huidige vorderingsstaat bedraagt;
- Overwegende dat in de huidige vorderingsstaat 46 dagen werd gewerkt + 33 werkdagen van de vorige vorderingsstaten zodat op 7 februari 2019 79 werkdagen verstreken zijn en zodat de termijnoverschrijding 29 werkdagen bedraagt;
- Overwegende dat de werken correct werden uitgevoerd;
- Overwegende dat de ontwerper, SILEGHEM & PARTNERS, ARCHITECTEN EN INGENIEURS CVBA, Winkelstraat 2 te 8550 Zwevegem gunstig advies verleende, waaruit blijkt dat het eindtotaal wordt vastgesteld op € 40.855,04 excl. btw of € 49.434,60 incl. 21% btw;
- Overwegende dat de uitgave voor deze opdracht voorzien is in het investeringsbudget van 2018, op budgetcode 2210007/079000-IEOVERIG;
- Overwegende dat de uitvoering moet gebeuren overeenkomstig de lastvoorwaarden vastgelegd in het bestek met nr. A160505;
- Overwegende dat de aannemer OXFLOOR-MULTISTEP BVBA, Munkendoornstraat 110 te 8500 Kortrijk voldaan heeft aan zijn verplichtingen;
- Overwegende dat de ontwerper, SILEGHEM & PARTNERS, ARCHITECTEN EN INGENIEURS CVBA, Winkelstraat 2 te 8550 Zwevegem een proces-verbaal opstelde van voorlopige oplevering, die plaatsvond op 7 februari 2019;
- Overwegende dat uit het bijgevoegde proces-verbaal van voorlopige oplevering blijkt dat er enkele opmerkingen waren die ondertussen werden verholpen;
- Overwegende dat de eerste helft van borgtocht nr. 42/031024 van € 2.820,00 mag worden vrijgegeven;
- Overwegende dat de waarborgtermijn in het bestek werd vastgesteld op 12 maanden.

BESLUIT:

Art. 1: Goedkeuring wordt verleend aan de eindstaat van OXFLOOR-MULTISTEP BVBA, Munkendoornstraat 110 te 8500 Kortrijk voor de opdracht "Herinrichting gemeentelijke bibliotheek - Perceel 3 (tapijt)", waarin het eindtotaal wordt vastgesteld op € 40.855,04 excl. btw of € 49.434,60 incl. 21% btw en waarvan nog € 4.696,85 excl. btw of € 5.683,19 incl. 21% btw moet betaald worden.

Art. 2: De opdracht "Herinrichting gemeentelijke bibliotheek - Perceel 3 (tapijt)" wordt voorlopig opgeleverd.

Art. 3: De eerste helft van borgtocht nr. 42/031024 van € 2.820,00 mag worden vrijgegeven.

22. Herinrichting gemeentelijke bibliotheek: Lot 2 Schrijnwerk VO

De ontwerper, SILEGHEM & PARTNERS, ARCHITECTEN EN INGENIEURS CVBA, Winkelstraat 2 te 8550 Zwevegem stelde een proces-verbaal op van voorlopige oplevering, voor PAN-ALL NV, die plaatsvond op 7 februari 2019. De werken werden correct uitgevoerd. De opmerkingen werden ondertussen verholpen.

De opdracht "Herinrichting gemeentelijke bibliotheek - Perceel 2 (binnenschrijnwerk)" wordt voorlopig opgeleverd

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikel 56, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen;
- Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;
- Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht;
- Gelet op de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen;
- Gelet op de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, inzonderheid artikel 41, §1, 2° (de geraamde waarde excl. btw overschrijdt de drempel van € 750.000,00 niet);
- Gelet op het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen;
- Gelet op het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen;
- Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 13 juli 2018 betreffende de goedkeuring van de gunning van de opdracht "Herinrichting gemeentelijke bibliotheek - Perceel 2 (binnenschrijnwerk)" aan PAN-ALL NV, Diebeke 13 te 9500 Geraardsbergen tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 74.719,01 excl. btw of € 90.410,00 incl. 21% btw;

- Overwegende dat de uitvoering moet gebeuren overeenkomstig de lastvoorwaarden vastgelegd in het bestek met nr. A160505;
- Overwegende dat de aannemer PAN-ALL NV, Diebeke 13 te 9500 Geraardsbergen voldaan heeft aan zijn verplichtingen;
- Overwegende dat de ontwerper, SILEGHEM & PARTNERS, ARCHITECTEN EN INGENIEURS CVBA, Winkelstraat 2 te 8550 Zwevegem een proces-verbaal opstelde van voorlopige oplevering, die plaatsvond op 7 februari 2019;
- Overwegende dat uit het bijgevoegde proces-verbaal van voorlopige oplevering blijkt dat er opmerkingen waren, deze werden ondertussen opgelost;
- Overwegende dat de eerste helft van borgtocht nr. 11559AB119 van € 3.740,00 mag worden vrijgegeven;
- Overwegende dat de waarborgtermijn in het bestek werd vastgesteld op 12 maanden.

BESLUIT:

Art. 1: De opdracht “Herinrichting gemeentelijke bibliotheek - Perceel 2 (binnenschrijnwerk)” wordt voorlopig opgeleverd.

Art. 2: De eerste helft van borgtocht nr. 11559AB119 van € 3.740,00 mag worden vrijgegeven.

23. Herinrichting gemeentelijke bibliotheek: Lot 1 Aluminium schrijnwerk VO

De ontwerper, SILEGHEM & PARTNERS, ARCHITECTEN EN INGENIEURS CVBA, Winkelstraat 2 te 8550 Zwevegem stelde een proces-verbaal op van voorlopige oplevering, voor FRANCOVERA NV, die plaatsvond op 7 februari 2019. De werken werden correct uitgevoerd. De opmerkingen werden ondertussen verholpen.

De opdracht “Herinrichting gemeentelijke bibliotheek - Perceel 1 (aluminium schrijnwerk)” wordt voorlopig opgeleverd.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikel 56, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen;
- Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;
- Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht;
- Gelet op de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen;
- Gelet op de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, inzonderheid artikel 41, §1, 2° (de geraamde waarde excl. btw overschrijdt de drempel van € 750.000,00 niet);

- Gelet op het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen;
- Gelet op het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen;
- Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 13 juli 2018 betreffende de goedkeuring van de gunning van de opdracht “Herinrichting gemeentelijke bibliotheek - Perceel 1 (aluminium schrijnwerk)” aan FRANCOVERA NV, Hoogweg 46 te 8940 Wervik tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 35.977,77 excl. btw of € 43.533,10 incl. 21% btw;
- Overwegende dat de aannemer FRANCOVERA NV, Hoogweg 46 te 8940 Wervik voldaan heeft aan zijn verplichtingen;
- Overwegende dat de ontwerper, SILEGHEM & PARTNERS, ARCHITECTEN EN INGENIEURS CVBA, Winkelstraat 2 te 8550 Zwevegem een proces-verbaal opstelde van voorlopige oplevering, die plaatsvond op 7 februari 2019;
- Overwegende dat uit het bijgevoegde proces-verbaal van voorlopige oplevering blijkt dat er opmerkingen waren, deze werden ondertussen opgelost;
- Overwegende dat de waarborgtermijn in het bestek werd vastgesteld op 12 maanden.

BESLUIT:

Art. 1: De opdracht “Herinrichting gemeentelijke bibliotheek - Perceel 1 (aluminium schrijnwerk)” wordt voorlopig opgeleverd.

24. Herinrichting gemeentelijke bibliotheek: Lot 4 Elektriciteit vorderingsstaat 1

De aannemer P & I BVBA, heeft vorderingsstaat nr. 1 ingediend in het kader van de opdracht “Herinrichting gemeentelijke bibliotheek”. Deze vorderingsstaten slaan op de periode van 1/10/2018 t.e.m. 31/12/2018, tegen een bedrag van 50.355,53 excl. btw. Deze vorderingsstaat werd nagezien en goedgekeurd door het ontwerp bureau SILEGHEM & PARTNERS, ARCHITECTEN EN INGENIEURS CVBA. De werken werden correct uitgevoerd.

Budget:

Investeringsbudget 2018, op budgetcode AR 2210007/079000-IEOVERIG.

Bestelbonnummer: 2018/3657, bestelbedrag: € 101.566,81

Voorlopig totaal der werken = € 50.973,80 incl. btw.

Aan het college wordt goedkeuring gevraagd van vorderingsstaat nr. 1.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikel 56, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen;
- Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;

- Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht;
- Gelet op de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen;
- Gelet op de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, inzonderheid artikel 41, §1, 2° (de geraamde waarde excl. btw overschrijdt de drempel van € 750.000,00 niet);
- Gelet op het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen;
- Gelet op het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen;
- Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 13 juli 2018 betreffende de goedkeuring van de gunning van de opdracht “Herinrichting gemeentelijke bibliotheek - Perceel 4 (elektro)” aan P & I BVBA, Honderdweg 12 te 9230 Wetteren tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 83.939,51 excl. btw of € 101.566,81 incl. 21% btw;
- Overwegende dat de uitvoering moet gebeuren overeenkomstig de lastvoorwaarden vastgelegd in het bestek met nr. A160505;
- Overwegende dat de aannemer P & I BVBA, Honderdweg 12 te 9230 Wetteren, vorderingsstaat 1 indiende;
- Overwegende dat de werken een bedrag bereikten van:

Bestelbedrag	€ 83.939,51
Btw	+ € 17.627,30
TOTAAL	= € 101.566,81
Bedrag vorige vorderingsstaten	€ 0,00
Huidige vorderingsstaat	€ 50.355,53
Btw	+ € 10.574,66
TOTAAL	= € 60.930,19

- Overwegende dat de werken aanvingen op 5 november 2018;
- Overwegende dat de uitvoeringstermijn 60 werkdagen + 3 feestdagen van de huidige vorderingsstaat bedraagt;
- Overwegende dat in de huidige vorderingsstaat 38 dagen werd gewerkt zodat de resterende termijn 22 werkdagen bedraagt;
- Overwegende dat de werken correct werden uitgevoerd;
- Overwegende dat de ontwerper, SILEGHEM & PARTNERS, ARCHITECTEN EN INGENIEURS CVBA, Winkelstraat 2 te 8550 Zwevegem gunstig advies verleende;
- Overwegende dat de uitgave voor deze opdracht voorzien is in het investeringsbudget van 2018, op budgetcode 2210007/079000-IEOVERIG.

BESLUIT:

Art. 1: Goedkeuring wordt verleend aan vorderingsstaat 1 van P & I BVBA, Honderdweg 12 te 9230 Wetteren voor de opdracht “Herinrichting gemeentelijke bibliotheek - Perceel 4 (elektro)” voor een bedrag van € 50.355,53 excl. btw of € 60.930,19 incl. 21% btw.

25. Vernieuwing voormalige fabrieksgebouw: Goedkeuring vorderingsstaat 14

De aannemer Algemene Ondernemingen Himpe nv heeft vorderingsstaat nr. 14 ingediend in het kader van de opdracht "Vernieuwing voormalige fabrieksgebouw Cordonnier". Deze vorderingsstaat slaat op de periode van 1/01/2019 t.e.m. 31/01/2019, tegen een bedrag van € 112.713,24 excl. btw.

Deze vorderingsstaat werd nagezien en goedgekeurd door het ontwerp bureau De Smet-Vermeulen architecten bvba. De werken werden correct uitgevoerd.

Budget:

Investeringsbudget 2018, op budgetcode AR 2210007/BI 073900-IELEEFOMGEV-CORDONNIER.

Bestelbonnummer: 2018/208, bestelbedrag: € 4.941.070,90.

Bestelbedrag na verrekeningen: € 4.490.744,64 incl. btw.

Voorlopig totaal der werken = € 1.969.612,82 incl. btw.

De administratie stelt het college voor vorderingsstaat nr. 14 goed te keuren.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 57, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen;
- Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;
- Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 248 tot en met 264 betreffende het bestuurlijk toezicht;
- Gelet op de wet van 15 juni 2006 betreffende de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 24, en inzonderheid artikel 38 die een gezamenlijke uitvoering van werken voor rekening van verschillende aanbestedende overheden toelaat;
- Gelet op de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen;
- Gelet op het koninklijk besluit van 15 juli 2011 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen;
- Gelet op het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 5, § 2;
- Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 2 oktober 2017 betreffende de goedkeuring van de gunning van de opdracht "Vernieuwing voormalige fabrieksgebouw" aan ALGEMENE ONDERNEMINGEN HIMPE

NV, Autobaan 16 te 8210 Loppem tegen het nagerekende en verbeterde inschrijvingsbedrag van € 4.083.529,67 excl. btw of € 4.941.070,90 incl. 21% btw;

- Overwegende dat de uitvoering moet gebeuren overeenkomstig de lastvoorwaarden vastgelegd in het bestek met nr. 2017-069/3P;
- Overwegende dat de aannemer ALGEMENE ONDERNEMINGEN HIMPE NV, Autobaan 16 te 8210 Loppem, vorderingsstaat 13;
- Overwegende dat de werken een bedrag bereiken van:

Bestelbedrag	€ 4.083.529,67
---------------------	-----------------------

Bedrag verrekeningen	€ 155.062,13
-----------------------------	---------------------

Bestelbedrag na verrekeningen	€ 4.238.591,80
--------------------------------------	-----------------------

Btw	+ € 252.152,84
-----	----------------

TOTAAL	= € 4.490.744,64
---------------	-------------------------

Bedrag vorige vorderingsstaten	€ 1.676.276,26
---------------------------------------	-----------------------

Prijsherzieningen	+ € 68.530,58
-------------------	---------------

Totaal excl. btw	= € 1.744.806,84
------------------	------------------

Btw	+ € 105.329,95
-----	----------------

TOTAAL	= € 1.850.136,79
---------------	-------------------------

Huidige vorderingsstaat	€ 107.271,36
--------------------------------	---------------------

Prijsherzieningen	+ € 5.441,88
-------------------	--------------

Totaal excl. btw	= € 112.713,24
------------------	----------------

Btw	+ € 6.762,79
-----	--------------

TOTAAL	= € 119.476,03
---------------	-----------------------

Totaalbedrag uitgevoerde werken	€ 1.783.547,62
--	-----------------------

Prijsherzieningen	+ € 73.972,46
-------------------	---------------

Totaal excl. btw	= € 1.857.520,08
------------------	------------------

Btw	+ € 112.092,74
-----	----------------

TOTAAL	= € 1.969.612,82
---------------	-------------------------

- Overwegende dat de werken aanvingen op 4 december 2017;
- Overwegende dat de werken correct werden uitgevoerd;
- Overwegende dat de ontwerper, De Smet - Vermeulen architecten bvba, Apostelhuizen 9 te 9000 Gent gunstig advies verleende;
- Overwegende dat de uitgave voor deze opdracht voorzien is in het investeringsbudget van 2017 en 2018, op budgetcode 2210007/073900-IELEEFOMGEV.

BESLUIT:

Art. 1: Goedkeuring wordt verleend aan vorderingsstaat 14 van ALGEMENE ONDERNEMINGEN HIMPE NV, Autobaan 16 te 8210 Loppem voor de opdracht "Vernieuwing voormalige fabrieksgebouw" voor een bedrag van € 112.713,24 excl. btw of € 119.476,03 incl. 6% btw, waardoor de werken een bedrag bereiken van € 1.857.520,08 excl. btw of € 1.969.612,82 incl. 6% btw.

Art. 2: De betaling zal gebeuren met het krediet ingeschreven in het investeringsbudget van 2017, op budgetcode 2210007/073900-IELEEFOMGEV.

26. Toegankelijkheid Rode Heuvel met rolstoel

Op 20/02 is een rondgang geweest in de Rode Heuvel met mensen in een rolstoel. Zowel de parking als het gemeentehuis werden bezocht. De belangrijkste opmerkingen zijn:

- De deuren van de fietslift zijn niet toegankelijk, automatisatie (zoals voorzien) kan een oplossing zijn, knoppen zeker laag genoeg voorzien, voorstel met sensoren binnen en knoppen buiten is goed.
 - De dorpel aan de fietslift beneden is te hoog (kan aangepast worden in de klinkers)
 - De pomp op de sasdeur tussen de parking in het gemeentehuis staat nogal straf (afregelbaar)
 - De tafels in de spreekruimtes zouden best wat meer naar achter gezet worden, anders is het te nipt om binnen te raken met een rolstoel
 - De lavabo's in de mindervalidentoiletten zijn nogal groot, daardoor is de draaimogelijkheid in de toilet beperkt. De toiletten zijn sowieso krap voor grote rolstoelen. De toiletpapierdispenser hangt nogal laag.
 - De deur op het plein naar de parking is niet toegankelijk (->automatisatie)
 - De binnendeur van het sas rond de lift is een obstakel voor begeleiders
- De opmerkingen worden zo veel mogelijk weggewerkt.

Ter kennisgeving

Het college neemt hiervan kennis.

27. Rode Heuvel: automatisatie 3 publieke deuren

Op vraag van en in samenwerking met de dienst Infrastructuur werd een lastenboek opgesteld met als opdracht "Automatisatie van 3 deuren voor fietsers en mindervaliden" (bestek nr. 2019-023/3P).

De opdracht behelst het automatisch openen en sluiten van de 2 deuren van de publieke lift en 1 deur op pleinniveau naar de ondergrondse parkeerplaats.

Er wordt voorgesteld om volgende firma's aan te schrijven:

- Kone Belgium nv, Rue de Bretagne 24 te 1200 Brussel;
- De Witte aluminiumconstructies nv, Veldmeersstraat 35 te 9270 Laarne;
- TORMAX BELGIUM NV, Gontrode Heirweg 186 te 9090 Melle;
- GEZE Benelux B.V., STEENOVEN 36 te NL-5626 DK EINDHOVEN.

We verwachten uiterlijk tegen 02 april 2019 het indienen van de offertes.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikel 56, § 3, 5°, waarbij wordt bepaald dat het college van burgemeester en schepenen bevoegd is voor de vaststelling van de plaatsingsprocedure en de voorwaarden van overheidsopdrachten als het gaat om een opdracht van dagelijks bestuur;
- Gelet op het besluit van de gemeenteraad van donderdag 13 december 2018 houdende vaststelling van de opdrachten voor werken, leveringen en diensten die kunnen beschouwd worden als opdrachten van dagelijks bestuur;
- Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;
- Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht;
- Gelet op de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen;
- Gelet op de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, inzonderheid artikel 42, § 1, 1° a (de goed te keuren uitgave excl. btw bereikt de drempel van € 144.000,00 niet);
- Gelet op het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen;
- Gelet op het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 90, 1°;
- Overwegende dat in het kader van de opdracht “Automatisatie van 3 deuren voor fietsers en mindervaliden” een bestek met nr. 2019-023/3P werd opgesteld door Gemeente Wetteren;
- Overwegende dat de uitgave voor deze opdracht wordt geraamd op € 12.500,00 excl. btw of € 15.125,00 incl. 21% btw;
- Overwegende dat voorgesteld wordt de opdracht te gunnen bij wijze van de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking;
- Overwegende dat 02 april 2019 om 16.00 uur wordt voorgesteld als limietdatum voor het indienen van de offertes;
- Overwegende dat de uitgave voor deze opdracht voorzien is in het investeringsbudget van 2019, op budgetcode 020000-2240007 en dat de financiering gebeurt met eigen middelen.

BESLUIT:

Art. 1: Goedkeuring wordt verleend aan het bestek met nr. 2019-023/3P en de raming voor de opdracht “Automatisatie van 3 deuren voor fietsers en mindervaliden”, opgesteld door Gemeente Wetteren. De lastvoorwaarden worden vastgesteld zoals voorzien in het bestek en zoals opgenomen in de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten. De raming bedraagt € 12.500,00 excl. btw of € 15.125,00 incl. 21% btw.

Art. 2: Bovengenoemde opdracht wordt gegund bij wijze van de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.

Art. 3: Volgende ondernemers worden uitgenodigd om deel te nemen aan de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking:

- Kone Belgium nv, Rue de Bretagne 24 te 1200 Brussel;
- De Witte aluminiumconstructies nv, Veldmeersstraat 35 te 9270 Laarne;
- TORMAX BELGIUM NV, Controde Heirweg 186 te 9090 Melle;
- GEZE Benelux B.V., STEENOVEN 36 te NL-5626 DK EINDHOVEN.

Art. 4: De offertes dienen het bestuur ten laatste te bereiken op 02 april 2019 om 16.00 uur.

Art. 5: De uitgave voor deze opdracht is voorzien in het investeringsbudget van 2019, op budgetcode 020000-2240007.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

ALLERLEI

32. Perceelsplitsing-Art. 5.2.2

Bellevoordestr

Kadastraal bekend onder WETTEREN 1 AFD WETTEREN sectie A nr 0164C.

Brief notaris VAN HAUWERMEIREN, Grote Steenweg 77 te 9230 WETTEREN dd°27/02/2019.

Opmerking RO: geen opmerkingen.

De administratie stelt voor geen opmerkingen te formuleren op boven vermelde splitsing.

Het college keurt dit goed.

33. Perceelsplitsing-Art. 5.2.2

Kapellewegel 32

Kadastraal bekend onder WETTEREN 1 AFD WETTEREN sectie G nr 0175E.

Brief notaris QUIPOR, Zuidlaan 81 te 9230 WETTEREN dd°4/03/2019.

Opmerking RO: Perceel is getroffen door rooilijn Boekakker goedgekeurd K.B. 02/10/1968

De administratie stelt voor om bovenvermelde opmerking over te maken aan notaris.

Het college keurt dit goed.

VERKAVELINGEN

34. Verkoopbaarheidsattest V.906/2

verkavelen perceel in 6 loten voor halfopen bebouwing na slopen bestaande bebouwing - Dompelhoekstraat 18-28

kadastraal bekend onder de 1 AFD, Sectie B, nr. 0291A+0300E+0300F.

Advies GOA 05/03/19: akkoord met afleveren verkoopbaarheidsattest, alle voorwaarden opgelegd in de vergunning zijn uitgevoerd, nl de financiële voorwaarden opgelegd door de

nutsmaatschappijen werden voldaan; de bestaande bebouwing werd afgebroken; het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 30/01/2019 de archeologienota bekrachtigd: er moet geen verder archeologisch onderzoek plaatsvinden

De administratie stelt voor om verkoopbaarheidsattest af te leveren.

Het college keurt dit goed.

Het college van burgemeester en schepenen van en te Wetteren, vertegenwoordigd door A. Pardaen, burgemeester en P. Orbie, algemeen directeur, bevestigt dat,

In toepassing van art. 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met betrekking tot de verkavelingsvergunning V.898/3 afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op 30 april 2018 aan Ingels Rita, Ingels Linda, Ingels Marc en Ingels Marcel met als adres p/a Biezenstraat 12 te 9290 Berlare voor het verkavelen perceel in 6 loten voor halfopen bebouwing na slopen bestaande bebouwing voor de percelen gelegen Dompelhoekstraat 18-28 kadastraal bekend onder de 1 AFD, Sectie B, nr. 0291A+0300E+0300F.

Alle voorwaarden opgelegd in de vergunning zijn uitgevoerd, nl

- de financiële voorwaarden opgelegd door de nutsmaatschappijen werden voldaan;
- de bestaande bebouwing werd afgebroken;
- het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 30/01/2019 de archeologienota bekrachtigd: er moet geen verder archeologisch onderzoek plaatsvinden

BESLUIT:

Art. 1: verkoopbaarheidsattest kan afgeleverd worden.

ALLERLEI

Toegevoegd punt 6 International Charter for Walking

De keynote speech op het congres Publieke Ruimte op 12 maart 2019 wordt gegeven door Jim Walker, directeur van Walk21. Binnen het netwerk van Walk21, waar ook de Voetgangersbeweging vzw toe behoort, werd in het verleden het "International Charter for Walking" opgesteld. Dat charter werd inmiddels door heel wat metropolen ondertekend zowel binnen als buiten Europa. De gedelegeerd bestuurder van de het Infopunt Publieke Ruimte Tom Dhollander was enkele maanden geleden nog aanwezig op de ondertekening van het charter in Bogota, maar steden als Wenen, Parijs, London, Barcelona, Vancouver, Calgary, Hong Kong, ... staan ook reeds op de lijst, samen met heel wat kleinere steden en gemeenten.

Het infopunt Publieke Ruimte wil met een aantal Vlaamse steden en gemeenten, aansluitend op de plenaire slotsessie van het congres, het charter ondertekenen samen

met Jim. Een aantal besturen heeft hiervoor reeds toegezegd. Het infopunt Publieke Ruimte heeft ons op 6/03/2019 bij e-mail gevraagd of de gemeente Wetteren bereid is het charter mee te ondertekenen?

Indien het gemeentebestuur hieraan wenst mee te werken, zou het handig zijn om dat vooraf te weten zodat dit door de congrespresentator kan worden aangekondigd. Als bijlage het charter.

De administratie stelt voor om het charter te ondertekenen omdat dit aansluit bij de ambitie die uit de coalitienota blijkt.

Het college keurt dit goed.