

PERSNOTULEN COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN 18 MAART 2019

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

De zitting vangt aan om 13 u 30.

NOTULEN

1. Goedkeuring verslag zitting college van 11 maart 2019

Het college keurt dit goed.

AGENDA EN VERSLAGEN

ADVIESRADEN: VERSLAG

2. Mobiliteitsraad 12 februari 2019

In bijlage ter kennisgeving het verslag van de mobiliteitsraad van 12 februari 2019.

Volgende punten stonden op de agenda:

- Kennismaking schepen Piet Van Heddeghem
- Herinrichting Zuidlaan - Acaciastraat
- Herinrichting Serskampsteenweg
- Parkeerbeleid parking Statiekouterwegel en Spoorweglaan
- Toekomst en werking mobiliteitsraad
- Varia

Het college neemt hiervan kennis.

3. GROS: adviezen

Op 11 maart 2019 vond een vergadering van de GROS plaats. De GROS formuleerde hierop het advies om, bij een eventuele uitbreiding van free wifi hotspots rekening te houden met kansarmen, en vooral hot spots te plaatsen waar veel kansarmen leven die moeilijker toegang hebben tot internet.

Ter kennisgeving aan het college.

Het college neemt hiervan kennis.

FINANCIËN

BELASTINGEN

4. Activeringsheffing aanslagjaar 2018 - GEN 2

Aantal kohierartikels: 416

Totaal bedrag van het kohier: 60.885,67 EUR.

Zie bijlage.

Het college keurt dit goed.

BESTELBONNEN

5. Bestelbonnen

Zie bijlage.

Het college keurt dit goed.

LEEFMILIEU

7. Factuur Verko voor ophaling van papier en karton in januari 2019

Totaal opgehaald tonnage voor januari 2019: 94,56 ton

Te factureren aan Verko: 94,56 ton x 79,3560 EUR/ton = 7.503,90 EUR (afhankelijk van de referentiewaarde - papier 2019 kan de FOST-PLUS tonnagevergoeding nog beperkt dalen of toenemen)

<u>Papiervergoeding:</u>	123,8100 EUR/ton
<u>Vergoeding overslag:</u>	-7,1100 EUR/ton
<u>FOST-PLUS:</u>	<u>-37,3440 EUR/ton</u>
<u>Blijft:</u>	79,3560 EUR/ton (als tonnagevergoeding)

TOTAAL te factureren voor januari 2019: 7.503,90 EUR

De administratie stelt het college voor dit goed te keuren.

Het college keurt dit goed.

ALGEMEEN

8. Offerte infiltratiemeting site Cordonnier

In kader van de berekeningen voor de infiltratie in infiltratiekratten en voor de wadi op de site Cordonnier moet De Smet Vermeulen architecten de doorlaatbaarheid van de bodem kennen. Dit gebeurt best op basis van een infiltratiemeting.

Voor het uitvoeren van een infiltratiemeting werd een offerte gevraagd aan het Provinciaal Centrum voor Milieuonderzoek (PCM).

Voorstel PCM: Er worden zes testen (3 x 2) voorzien met de dubbele ringinfiltrometer, drie boringen tot 2 m-mv (meter onder het maaiveld), twee proeven met de omgekeerde boorgatmethode en één boring tot ca. 3.5 m-mv. Kostprijs veldwerk: 638.96 EUR, kostprijs rapportage van de uitgevoerde testen: 669 EUR. Totale kostprijs inclusief 50% korting i.k.v. het milieucontract met de provincie = 1.307,96 EUR.

Indien een paar infiltratietesten geen gelijkaardige infiltratiesnelheid oplevert (zelfde grootteorde), wordt een derde test uitgevoerd. De uitvoering hiervan is niet opgenomen in deze offerte en zal verrekend worden aan 22,82 EUR/uur (incl. BTW).

Aan het college wordt voorgesteld om de offerte van het PCM voor het uitvoeren van infiltratiemetingen op site Cordonnier voor een kostprijs van 1.307,96 euro te aanvaarden.

Het college keurt dit goed.

OMGEVINGSVERGUNNING

AKTENAME

14. O/2019/68-OMV_2019007666 - bronbemaling - IIOA - Kasteeldreef 11

[O\2019\68-OMV_2019007666](#)

De melding werd ingediend op 19-02-2019.

De melding betreft Bronbemaling. Het goed is kadastraal bekend onder WETTEREN 2 AFD, Sectie C, nr. 0240M.

De melding is rechtsgeldig:

Motivatie:

Rubriek 53.2.1.a werd aangevraagd voor een bronbemaling gelegen in beschermd duingebieden. Aangezien de locatie van de bronbemaling niet gelegen is in een beschermd duingebied is rubriek 53.2.2.a van toepassing. Voor de onderkeldering van de woning is een tijdelijke bronbemaling nodig. Het grondwaterpeil zal maximaal verlaagd worden met 4 m. Er zullen 20 filterputten voorzien worden van 5 m. Het opgepompte

grondwater wordt afgevoerd naar de openbare riolering. Het maximale opgepompte debiet bedraagt 20 m³ per uur gedurende maximum 50 dagen. De totale opgepompte hoeveelheid van voorliggend project is maximum 24000 m³.

Voorwaarden:

- hoofdstukken 4.1, 4.7 en 4.9: Algemene milieuvoorwaarden - 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 milieuvoorwaarden - 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 milieuvoorwaarden - lucht
- hoofdstuk 4.6: Algemene milieuvoorwaarden - licht
- hoofdstuk 4.2 met bijlagen 2.3.1, 4.2.5.1, 4.2.5.2 en 4.2.5.4: Algemene milieuvoorwaarden - oppervlaktewater
- hoofdstuk 5.53 met bijlage 5.53.1: Sectorale milieuvoorwaarden - Winning grondwater

De administratie stelt voor om akte te nemen.

Het college neemt hiervan akte.

De melding ingediend door de heer Van den Durpel Chris met als adres Kleemstraat 32, 9250 Waasmunster, werd per beveiligde zending verzonden op 19 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 Kasteeldreef 11, 9230 Wetteren, kadastraal bekend als: Afdeling WETTEREN 2 AFD, sectie C, 0240 M .

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
53.2.1°a)	24000 M3/JAAR	Bronbemaling ter uitvoering van kelderwerken"

De melding heeft betrekking op Bronbemaling.

Bevoegdheid

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

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

Onderzoek van het meldingsplichtig en niet-verboden karakter

Er zijn geen vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen verbonden aan de melding.

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

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

Gewestplan	Origineel Gentse en Kanaalzone nr. 8	GWP_02000_222_00008_00001	parkgebied
Gewestplan	Gewestplanwijziging 3	GWP_02000_222_00008_00011	parkgebied

Rubriek 53.2.1.a werd aangevraagd voor een bronbemaling gelegen in beschermd duingebieden. Aangezien de locatie van de bronbemaling niet gelegen is in een beschermd duingebied is rubriek 53.2.2.a van toepassing. Voor de onderkeldering van de woning is een tijdelijke bronbemaling nodig. Het grondwaterpeil zal maximaal verlaagd worden met 4 m. Er zullen 20 filterputten voorzien worden van 5 m. Het opgepompte grondwater wordt afgevoerd naar de openbare riolering. Het maximale opgepompte debiet bedraagt 20 m³ per uur gedurende maximum 50 dagen. De totale opgepompte hoeveelheid van voorliggend project is maximum 24000 m³.

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

De gemelde exploitatie is meldingsplichtig en niet verboden.

BESLUIT

Art.1: Er wordt akte genomen van de melding ingediend door de heer Van den Durpel Chris, de heer Van den Durpel Chris, voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) met inrichtingsnummer 20190123-0060, zijnde Bronbemaling, gelegen te

Kasteeldreef 11, 9230 Wetteren, kadastraal bekend als: Afdeling WETTEREN 2 AFD, sectie C, 0240 M omvattende: Bronbemaling

De aanvraag omvat voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Rubriek	Hoeveelheid + eenheid	Omschrijving
53.2.2°a)	24000 M3/JAAR	bronbemaling ter uitvoering van kelderwerken

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

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

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
- hoofdstuk 5.53 met bijlage 5.53.1: Sectorale milieuvorwaarden - Winning grondwater

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 Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

2. De volgende bijzondere milieuvorwaarden:

Vanaf een lozing van 10 m³/uur op het niet-gescheiden rioleringsstelsel moet de aanvrager een schriftelijke toestemming van Aquafin verkrijgen.

VERGUNNING

16. O/2018/301-OMV_2018120456 - Aanleg van containerveld - Moeregem ZN (Afd. 1, Sec. G, nrs. 0608A2, 0610)

[O\2018\301-OMV_2018120456](#)

De aanvraag werd ingediend op 26-11-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft aanleg van een containerveld met bijhorende betonverharding.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 19-12-2018 en volgt de gewone procedure; de uiterste beslissingsdatum is 03-04-2019.

De bouwplaats is Moeregem ZN, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0608A2, 0610.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **11-03-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

Motivatie:

De aanvraag voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, concreet het agrarisch gebied;

Er is een gunstig advies van Departement Landbouw en Visserij, dit advies wordt bijgetreden;

Er is een gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Vlaamse Milieumaatschappij, dit advies wordt gedeeltelijk bijgetreden gezien er reeds een vergunning voor het waterbassin verleend werd, bovenliggende aanvraag is niet uitvoerbaar zonder het uitvoeren van de vergunning van het waterbassin;

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen – dienst Waterbeleid, dit advies wordt bijgetreden;

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, tijdens dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend;

Het voorstel tot aanleggen van twee containervelden en betonpad is functioneel inpasbaar in de omgeving, het betreft hier werken in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, meer bepaald het opkweken van planten en bomen;

In de nabije omgeving komen meerdere containervelden voor, het betreft hier dus een aanééngesloten geheel van containervelden zodat het areaal geconcentreerd is;

Het bodemreliëf wordt licht gewijzigd om afwatering in de afvoergeul mogelijk te maken, tegen deze beperkte wijziging van het reliëf zijn geen bezwaren;

Het hemelwater wordt opgevangen en overgebracht naar een aan te leggen waterbassin, dit waterbassin werd reeds definitief vergund en de werken zijn uitvoerbaar (O/2018/258 – OMV_2018120402); deze werken dienen als geheel beschouwd te worden en het buffervolume dient gegarandeerd om te voldoen aan de voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater;

Uit de gevraagde werken volgen geen hinderaspecten voor derden, enkel tijdens de uitvoering van de werken is een lichte transporthinder te verwachten;

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 de adviezen van Vlaamse Milieumaatschappij en Provincie Oost-Vlaanderen – dienst Waterbeleid dienen strikt te worden nageleefd.

De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn strikt na te leven.

De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 19/12/2018 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/9448> moeten uitgevoerd worden

overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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 keurt het voorliggend voorstel goed onder voorwaarden.

De gemeente Wetteren ontving op 26-11-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Van Poecke & Zn, met als contactadres Oude Wetterstraat 3 bus A, 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 19-12-2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Moeregem ZN, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0608A2, 0610.

Het betreft een aanvraag tot aanleg van een containerveld met bijhorende betonverharding.

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 11-03-2019. 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 agrarisch gebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt: De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar

bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

Het 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

De externe adviezen werden opgevraagd op 19/12/2018. Er werd advies gevraagd aan:

- Departement Landbouw en Visserij. Het advies werd ontvangen op 24/12/2018 en is gunstig.
- Vlaamse Milieumaatschappij. Het advies werd ontvangen op 16/01/2019 en is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.
- Provincie Oost-Vlaanderen – dienst Waterbeleid. Het advies werd ontvangen op 21/01/2019 en is voorwaardelijk gunstig.
- Milieudienst Wetteren. Er werd geen tijdig advies geformuleerd.

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 27/12/2018 tot en met 25/01/2019 volgens de bepalingen van bovenvernoemd besluit.

Beoordeling en motivatie

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

Historiek

O/2018/258 – OMV_2018120402 – Aanleggen van een waterbassin – vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 28/01/2019.

Beschrijving

Het betreft hier twee onbebouwde percelen gelegen in Kwatrecht te Wetteren. Het perceel maakt deel uit van een landbouwareaal van een boomkweker. De aanvraag betreft het aanleggen van een nieuw containerveld. In bestaande toestand worden de percelen gebruikt als kweekveld voor bomen. De totale oppervlakte van de aan te leggen containervelden bedraagt 13.219m². De velden hebben een breedte van ongeveer 29m en 44m en een lengte van 160m tot 194m. Tussen de twee aan te leggen velden in wordt een betonpad van 3m aangelegd. In dit betonpad loopt een afvoergeul die het opgevangen regenwater afvoert naar een nieuwe hemelwaterput van 10.000 liter. Vanuit deze hemelwaterput wordt het water opgepompt naar het nieuw aan te leggen waterbassin (O/2018/258 – OMV_2018120402). De containervelden worden opgehoogd en afgegraven om te kunnen afwateren naar de afvoergeul. De containervelden worden opgebouwd uit plastic folie en worteldoek.

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...
De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, zijnde agrarisch gebied.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Het ontwerp voorziet een hemelwaterput van 10.000 liter en een overloop in het waterbassin. Er zijn tevens adviezen van de waterbeheerders inzake de watertoets.

Beoordeling van de externe adviezen

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

- Departement Landbouw en Visserij. Het advies werd ontvangen op 24/12/2018 en is gunstig:
Het departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een gunstig advies bij.

Het betreft hier een volwaardig in uitbating zijnde boomkwekerijbedrijf met zowel containerteelten of vollegrondsteelten. De bedrijfsleider wenst in aansluiting met bestaande teeltgronden een bijkomend containerveld aan te leggen teneinde de teeltcapaciteit in pot te kunnen uitbreiden.

De voorgestelde uitbreiding is een noodzakelijke en toekomstgerichte investering voor dit bedrijf die enkele kan bijdragen tot een efficiëntere en milieuvriendelijker bedrijfsvoering.”

Dit advies wordt bijgetreden.

- Vlaamse Milieumaatschappij. Het advies werd ontvangen op 16/01/2019 en is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig:”

Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Wetteren, Afd. 1, Sectie G, nr(s) 608/02A,608/02B,610 is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig gebied. Mogelijke schadelijke effecten op het grondwater zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

De aanvraag omvat uitbreiden van een actief uitgebaat plantenkwekerij met een containerveld.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De bijkomende verharde grondoppervlakte bedraagt 13.219 m², deze wordt tegen een bestaande grondoppervlakte gebouwd van 11.851 m² die nog niet is aangesloten op een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening. Het hemelwater wordt opgevangen in een hemelwaterbassin met een inhoud van 5.526.000 liter en hergebruikt voor het beregenen van de planten. De overloop van het bassin wordt verbonden met een bestaande gracht. In de beschrijvende nota wordt vermeld dat het dossier in 2 delen is gesplitst, zo zal de aanleg van het nieuwe waterbassin in een andere, latere aanvraag inbegrepen zijn. Aangezien er een afwijking van de GSV wordt aangevraagd, met name het achterwege laten van een infiltratie- of buffervoorziening vanwege het grote hergebruik en dit hoger hergebruik enkel te realiseren is door het plaatsen van het waterbassin, kan de afwijking niet worden toegestaan. Compensatie moet voorafgaand of ten laatste tegelijkertijd met de uitvoering van het plan gebeuren, bijgevolg moet de omgevingsvergunning van het waterbassin voorafgaand of ten laatste tegelijkertijd met deze aanvraag verkregen worden.

BESLUIT

Het project wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot het aspect grondwater indien de omgevingsvergunning van het waterbassin (5.526.000 liter voor hergebruik) voorafgaand of ten laatste gelijktijdig met deze aanvraag verkregen wordt en dit waterbassin voorafgaand of ten laatste gelijktijdig met de aanleg van de verharding aangelegd wordt.”

Dit advies wordt gedeeltelijk bijgetreden. Er werd reeds een vergunning verleend (O/2018/258) voor het waterbassin, zodat beide gelijktijdig kunnen uitgevoerd worden.

- Provincie Oost-Vlaanderen - dienst Waterbeleid. Het advies werd ontvangen op 21/01/2019 en is voorwaardelijk gunstig:”

Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. OS158 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten niet in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, effectief overstromingsgevoelig gebied, recent overstroomd gebied en risicozone voor overstroming.

Motivering

Er wordt 13 219 m² oppervlakte aan nieuwe containervelden aangelegd en een waterbassin met een inhoud van 5 526 m³. Op dit bassin wordt bijkomend 11 581 m² oppervlakte aan bestaande containervelden aangesloten.

De aanvrager toont een structureel en jaarrond hergebruik van 61000 l/dag aan voor de totale oppervlakte van 25 070 m². Indien voldaan wordt aan de voorwaarden inzake de vermindering van de verharde oppervlakte door hergebruik zoals vermeld in de conclusie; mag volgens de rekentool hemelwaterhergebruik (www.watertoets.be) een oppervlakte van 25068 m² in mindering worden gebracht. De in rekening te brengen verharde oppervlakte voor het dimensioneren van de infiltratie- of buffervoorziening is dus nihil.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Van Poecke en zonen met als voorwerp 'het uitbreiden van een actief uitgebaat plantenkwekerij met een containerveld' op percelen gelegen te Wetteren, Oude Wetterstraat 3a.

Voorwaarden inzake vermindering in rekening te brengen oppervlakte door hergebruik:

De vermindering van de in rekening te brengen verharde oppervlakte is enkel van toepassing bij een hergebruik dat jaarrond is en structureel. Van zodra aan deze voorwaarden niet meer is voldaan, dienen de nodige stappen te worden gezet om de infiltratievoorziening aan te passen rekening houdend met het verminderde hergebruik en de dimensioneringsvoorschriften die nodig zijn om het effect van verharding op het watersysteem voldoende te milderen.”

Dit advies wordt bijgetreden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen van 27/12/2018 tot en met 25/01/2019. Tijdens deze periode werden geen bezwaarschriften ontvangen.

Onderzoek van de scheidingsmuren

Niet van toepassing.

Natuurtoets

Volgens de biologische waarderingskaart – versie 2 zijn de percelen niet geklasseerd als biologisch waardevol. De omvorming van akker voor boomkwekerij tot containerveld houdt dan ook geen onvermijdbare schade in, indien aan de voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater voldaan wordt.

Archeologienota

Bij het dossier werd een niet-bekrachtigde archeologienota met ID 9448 toegevoegd. Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft de archeologienota bekrachtigd op 19/12/2018. In het bekrachtigingsbesluit zijn enkele voorwaarden die dienen opgenomen te worden in de vergunning, met name enkele randvoorwaarden.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, concreet het agrarisch gebied;

Er is een gunstig advies van Departement Landbouw en Visserij, dit advies wordt bijgetreden;

Er is een gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Vlaamse Milieumaatschappij, dit advies wordt gedeeltelijk bijgetreden gezien er reeds een vergunning voor het waterbassin verleend werd, bovenliggende aanvraag is niet uitvoerbaar zonder het uitvoeren van de vergunning van het waterbassin;

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen – dienst Waterbeleid, dit advies wordt bijgetreden;

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, tijdens dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend;

Het voorstel tot aanleggen van twee containervelden en betonpad is functioneel inpasbaar in de omgeving, het betreft hier werken in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, meer bepaald het opkweken van planten en bomen;

In de nabije omgeving komen meerdere containervelden voor, het betreft hier dus een aanééngesloten geheel van containervelden zodat het areaal geconcentreerd is;

Het bodemreliëf wordt licht gewijzigd om afwatering in de afvoergeul mogelijk te maken, tegen deze beperkte wijziging van het reliëf zijn geen bezwaren;

Het hemelwater wordt opgevangen en overgebracht naar een aan te leggen waterbassin, dit waterbassin werd reeds definitief vergund en de werken zijn uitvoerbaar (O/2018/258 – OMV_2018120402); deze werken dienen als geheel beschouwd te worden en het buffervolume dient gegarandeerd om te voldoen aan de voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater;

Uit de gevraagde werken volgen geen hinderaspecten voor derden, enkel tijdens de uitvoering van de werken is een lichte transporthinder te verwachten;

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 de adviezen van Vlaamse Milieumaatschappij en Provincie Oost-Vlaanderen - dienst Waterbeleid dienen strikt te worden nageleefd.

De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn strikt na te leven.

De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 19/12/2018 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/9448> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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 voorwaarden voorzien in de adviezen van Vlaamse Milieumaatschappij en Provincie Oost-Vlaanderen - dienst Waterbeleid dienen strikt te worden nageleefd.

De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn strikt na te leven.

De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 19/12/2018 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/9448> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

17. O/2019/5-OMV_2018112581 - uitbreiden van een bestaande eengezinswoning - Ten Ede Dorp 19

[O\2019\5-OMV_2018112851](#)

De aanvraag werd ingediend op 07-01-2019, het onderwerp van de aanvraag betreft uitbreiden van een bestaande eengezinswoning.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 30-01-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 31-03-2019.

De bouwplaats is Ten Ede Dorp 19, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie B, nr. 0274L.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **11-03-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

Motivatie:

De aanvraag voldoet volledig aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan;

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

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

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werd één bezwaarschrift ingediend, dit bezwaarschrift wordt grotendeels niet bijgetreden gezien het om burgerlijke aspecten handelt, echter dient opgelegd dat er op het eigen perceel een dragende muur dient worden opgericht;

Het uitbreiden van een bestaande ééngezinswoning met een garage en magazijn integreert zich in de omgeving;

Het gebouw sluit qua kroonlijst en nok aan bij de bestaande woning;

Op vlak van materialisatie wordt gebruik gemaakt van in de omgeving veelvuldig voorkomende materialen, het ontwerp integreert zich in de omgeving;

Een garage en magazijn is functioneel inpasbaar in de woonomgeving; opslag van materiaal is hier aanvaardbaar;

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

Er zijn geen wijzigingen aan het bodemreliëf;

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

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

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

Voorwaarden:

De bouwheer dient te voorzien in een eigen dragende muur op eigen terrein. Er kan niet gebouwd worden op de bestaande wachtgevel zonder akkoord van de aanpalende of zonder het gemeen maken van deze muur.

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

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

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

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

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

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

De gemeente Wetteren ontving op 07-01-2019 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Malfliet Frederik, met als contactadres Ten Ede Dorp 19, 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 30-01-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Ten Ede Dorp 19, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie B, nr. 0274L.

Het betreft een aanvraag tot Uitbreiden van een bestaande 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 11-03-2019. 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
Gemeentelijke	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg	13/7/2017 - Deputatie

Rooilijn(en)

Ten Ede Dorp - Goedgekeurd op 21/12/1989

MER-screening

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

Watertoets

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

Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 30/01/2019. 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 deel van een bebouwd perceel gesitueerd langs een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in Wetteren – Ten Ede. De omgeving wordt gekenmerkt door het langgerekt dorpsplein van de kern met bijhorende woningen en handelspanden. De aanvraag betreft het uitbreiden van een woning met een garage en magazijn. Op het perceel staat momenteel een woning van 9,37m breed en 13,67m diep. Deze woning staat op ongeveer 5m van de rechter aanpalende woning en tegen de linker perceelgrens. Er wordt een nieuw volume opgericht tussen de bestaande woningen, met een breedte van 3,68m tot 5,16m en een diepte van 13,67m. Dit volume heeft twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een zadeldak met kroonlijsthoogte 6,63m en nokhoogte 11,41m. Dit zadeldak sluit aan bij de bestaande woning nummer 19. Op het gelijkvloers wordt over een diepte van ongeveer 5m een volume afgewerkt met plat dak van 3,50m. Op het gelijkvloers wordt een garage ingericht; op de verdieping een magazijn. Aan de voorgevel wordt op het gelijkvloers een poort voorzien van 3m breed en 3,25m hoog. De werken worden uitgevoerd in witte sierpleister, antracieten dakpannen en antraciet aluminium buitenschrijnwerk.

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

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

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

Er is ruimte om minstens één wagen en meerdere fietsen te stallen in de garage.

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 aansluiting op de bestaande hemelwaterput van 7.500 liter en een infiltratievoorziening van 4.000 liter met een oppervlakte van 3,14m², zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Beoordeling van de externe adviezen

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

- Infrastructuur Wetteren. Het advies werd ontvangen op 12/02/2019 en is voorwaardelijk gunstig:
 - o Riolering
 - 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.
Er dient voor de aansluiting van het regenwater verplicht gebruik gemaakt van de bestaande RWA-aansluiting van de woning.
 - 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 mag pas plaatsvinden na ontvangst van een positief keuringsattest.
 - o Openbaar domein
 - Inname openbaar domein:
Bij de bouwwerken kan het nodig zijn om een deel van de openbare weg in te nemen voor het plaatsen van bv. kraan, bouwmaterialen, etc....
Voor dergelijke innames is een vergunning nodig die kan bekomen worden op de dienst Vergunningen en Economie.
 - 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 werd één bezwaarschrift ontvangen.

Inhoud bezwaarschrift:

Het bezwaarschrift handelt over het onjuist weergeven van de perceelgrens en bestaande bebouwing. Volgens bezwaarindiener is er een mondelinge overeenkomst om elk op eigen terrein een dragende muur op te richten. Nog wordt volgens de bezwaarindiener de bestaande wachtgevel opgetekend als gemeenschappelijke muur, hetgeen onjuist is gezien de muur volledig op eigendom van de bezwaarindiener staat. Deze is dan ook niet geschikt als dragende muur en er kunnen geen elementen verankerd worden in deze muur. Verder is volgens bezwaarindiener onduidelijk hoe de fundering uitgevoerd wordt. Er wordt opgemerkt dat er geen informatie is over hoe het gabarit zich verhoudt tot de aanpalende woning en de erfgrans, of er eventueel delen over de erfgrans komen.

Behandeling bezwaarschrift:

Uit nazicht van de reeds vergunde woning en de toegevoegde plannen van de aanvraag blijkt dat er in de loop van 2015 een wijziging van de perceelgrens is doorgevoerd. In geen van de beide aanvragen is er een officieel opmetings- of afpalingsplan toegevoegd. Volgens bezwaarindiener is de muur volledig eigendom van bezwaarindiener, volgens de plannen van de aanvraag (plan nieuw fundering) is de bestaande wachtgevel een muur 'te paard'. Slechts een eigendomsbegrenzing kan de eigendomsstructuur bepalen. Echter dient opgemerkt dat het gebruiken van de wachtgevel als dragende muur zonder overname onmogelijk is.

Het bezwaarschrift is dus grotendeels van burgerlijke aard, echter dient opgemerkt dat het oprichten van een eigen fundering en dragende muur zou getuigen van een uitvoering volgens de regels van de kunst. Met betrekking tot het gabarit wordt opgemerkt dat dit zichtbaar is volgens de snede, het zadeldak steekt hoger uit dan de twee bouwlagen met plat dak van de aanpalende eigendom.

Algemeen genomen wordt het bezwaarschrift niet bijgetreden, gezien de discussie grotendeels van burgerlijke aard is. Echter kan een bestaande muur niet zonder meer overgenomen worden als dragende en gemene muur, zeker niet zonder akkoord van de aanpalende buur. Er zijn geen opmetingsplannen die aantonen dat deze muur gemeen is; volgens de vergunning van de aanpalende is dit een eigen muur. Er dient dan ook een eigen dragende muur opgericht te worden.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag voldoet volledig aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan;

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

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

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werd één bezwaarschrift ingediend, dit bezwaarschrift wordt grotendeels niet bijgetreden gezien het om burgerlijke

aspecten handelt, echter dient opgelegd dat er op het eigen perceel een dragende muur dient worden opgericht;

Het uitbreiden van een bestaande ééngezinswoning met een garage en magazijn integreert zich in de omgeving;

Het gebouw sluit qua kroonlijst en nok aan bij de bestaande woning;

Op vlak van materialisatie wordt gebruik gemaakt van in de omgeving veelvuldig voorkomende materialen, het ontwerp integreert zich in de omgeving;

Een garage en magazijn is functioneel inpasbaar in de woonomgeving; opslag van materiaal is hier aanvaardbaar;

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

Er zijn geen wijzigingen aan het bodemreliëf;

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

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

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden te vergunnen onder voorwaarden

Voorwaarden

De bouwheer dient te voorzien in een eigen dragende muur op eigen terrein. Er kan niet gebouwd worden op de bestaande wachtgevel zonder akkoord van de aanpalende of zonder het gemeen maken van deze muur.

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

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

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

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

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

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

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

gemeentelijke omgevingsambtenaar uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne.

BESLUIT

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

Voorwaarden:

De bouwheer dient te voorzien in een eigen dragende muur op eigen terrein. Er kan niet gebouwd worden op de bestaande wachtgevel zonder akkoord van de aanpalende of zonder het gemeen maken van deze muur.

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

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

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

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

18. O/2018/317-OMV_2018149978 - Heraanleg tuin + vernieuwen gevelbekleding - Gemoedsveld 11

O\2018\317-OMV_2018149978

De aanvraag werd ingediend op 07-12-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft heraanleg tuin + vernieuwen gevelbekleding.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 11-01-2019 en volgt de gewone procedure; de uiterste beslissingsdatum is 26-04-2019.

De bouwplaats is Gemoedsveld 11, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 1088K 5.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op 12-03-2019 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 aanleggen van een zwembad en het verbouwen van de bestaande garage tot berging/poolhouse, deze constructies zijn aanvullend aan de woonfunctie;

Op vlak van visueel-vormelijke elementen is de aanvraag in overeenstemming met de omgeving, de aanpassingen worden uitgevoerd in materialen die gebruikelijk zijn voor de bouw van bijgebouwen, er is geen visuele hinder door de werken;

Het terrein is voldoende ruim en draagkrachtig zodat het aanleggen van een zwembad met een oppervlakte van 40m² geen belemmeringen oplevert op vlak van bouwdichtheid of ruimtegebruik, er is voldoende afstand tot de aanpalende eigendommen;

Er blijft voldoende groenruimte behouden zodat de infiltratie van het hemelwater niet verhinderd wordt;

Er is geen impact op de mobiliteit die volgt uit de aanvraag;

De wijzigingen aan het bodemreliëf worden ter plaatse opgevangen, de grond die wordt uitgegraven voor de zwembad wordt aangewend voor het opvullen van de bestaande oprit; de voorziene reliëfwijzigingen zijn trouwens beperkt in omvang;

De tuinpaden en wandelpaden worden aangelegd in grote tegels die afwateren in de tuinzone en in houten beplanking;

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.

De gemeente Wetteren ontving op 07-12-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door ter Mors Hendrik, met als contactadres Gemoedsveld 11, 9230 Wetteren.

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Gemoedsveld 11, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 1088K 5.

Het betreft een aanvraag tot heraanleg tuin + vernieuwen gevelbekleding.

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 12-03-2019. 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 135 deel uit van de verkaveling V.041/3, beslist door college van burgemeester en schepenen op 12/04/1965 en gewijzigd tot V.041/4, beslist door college van burgemeester en schepenen op 08/06/1965.

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 overstromd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.

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 16/01/2019 tot en met 14/02/2019 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 heraanleggen van de tuin, waaronder het plaatsen van een zwembijver, en het vernieuwen van de gevelbekleding van een tuinhuis/garage. De bestaande bebouwing betreft een vrijstaande ééngezinswoning met zowel een toegang langs de voorzijde als achterzijde. Achteraan het perceel is een oprit en een bijgebouw van 10m lang en 7m breed. Dit bijgebouw is afgewerkt met een zadeldak met kroonlijsthoogte 2,80m en nokhoogte 3,95m. Aan de voorzijde wordt de bestaande oprit uitgedbroken en verplaatst naar de linkerzijde. Deze oprit heeft een breedte van 4,50m en een lengte van 7,30m. Op de bestaande oprit wordt gras en beplanting ingeplant. Verder wordt een nieuwe hoofdtoegang aangelegd met tegels. In de voortuin worden nog een deel beplantingen voorzien. Achter de woning en voor het bijgebouw wordt een zwembijver aangelegd van 3,50m op 12,25m. Deze wordt geplaatst op 0,50m van de rechter perceelgrens en ongeveer 2,50m tot 3m van de linker perceelgrens. De zwembijver heeft een diepte van 1,50m. Het rechter gedeelte over een breedte van 2m wordt aangelegd als filtergedeelte. Het bijgebouw wordt verbouwd, er worden enkele geveldelen weggenomen over de volledige breedte en een diepte van 4m zodat een overdekt terras/poolhouse bekomen wordt. De nieuwe wand wordt opgebouwd uit houten panelen. Verder in de tuinzone worden nog een aantal beplantingen en wandelpaden/terrassen voorzien.

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 16/01/2019 tot en met 14/02/2019. 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 aanleggen van een zwembad en het verbouwen van de bestaande garage tot berging/poolhouse, deze constructies zijn aanvullend aan de woonfunctie:

Op vlak van visueel-vormelijke elementen is de aanvraag in overeenstemming met de omgeving, de aanpassingen worden uitgevoerd in materialen die gebruikelijk zijn voor de bouw van bijgebouwen, er is geen visuele hinder door de werken;

Het terrein is voldoende ruim en draagkrachtig zodat het aanleggen van een zwembad met een oppervlakte van 40m² geen belemmeringen oplevert op vlak van bouwdichtheid of ruimtegebruik, er is voldoende afstand tot de aanpalende eigendommen;

Er blijft voldoende groenruimte behouden zodat de infiltratie van het hemelwater niet verhinderd wordt;

Er is geen impact op de mobiliteit die volgt uit de aanvraag;

De wijzigingen aan het bodemreliëf worden ter plaatse opgevangen, de grond die wordt uitgegraven voor de zwemvijver wordt aangewend voor het opvullen van de bestaande oprit; de voorziene reliëfwijzigingen zijn trouwens beperkt in omvang;
De tuinpaden en wandelpaden worden aangelegd in grote tegels die afwateren in de tuinzone en in houten beplanking;
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 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.

19. O/2018/314-OMV_2019004604 - bouwen meergezinswoning (3) met fietsen- en afvalberging -Kapellendries 28A

\\Intranet\dfsroot\Data\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2019\OMV_2019004604

De aanvraag werd ingediend op 21-01-2019, het onderwerp van de aanvraag betreft bouwen van meergezinswoning (3) met fietsen- en afvalberging.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 06-02-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 07-04-2019.

De bouwplaats is Kapellendries 28A, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 2 AFD, Sectie C, nr. 0800P 4.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **18-03-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

Motivatie:

De aanvraag voldoet volledig aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, zijnde het woongebied; woongelegenheden horen thuis in het woongebied;

Het ontwerp is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen, er worden 4 autostaanplaatsen en 8 overdekte fietsstalplaatsen voorzien;

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;

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer – district Aalst, dit advies wordt bijgetreden;

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werd één bezwaar/opmerking ontvangen, dit bezwaar handelt echter over burgerlijke aspecten (zoals het bepalen van de erfgrans), deze dienen door de twee burgerlijke partijen onderling bepaald te worden;

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met drie woonentiteiten over de volledige breedte van de perceelgrens en een bouwdiepte van 12,60m tot 15m; in de omgeving komen meerdere meergezinswoningen voor, het volume integreert zich in de omgeving en het straatbeeld;

Er wordt gebruik gemaakt van traditionele bouwmaterialen die in de nabije omgeving ook vaak voorkomend zijn, het geheel integreert zich dus ook op visueel-esthetisch vlak;

Functioneel gezien passen de woonentiteiten in deze woonomgeving waarin zowel woningen als handelspanden voorkomen;

De meergezinswoning heeft voldoende ruime woonentiteiten die allen voldoende lichtinval hebben;

Er is voldoende bergruimte in de woningen en de ruimtes zijn logisch ingedeeld;

Tevens werd rekening gehouden met een eventuele aanpassing van de rooilijn, door het volume dieper in te planten wordt het zicht van de uitrijdende voertuigen verbeterd, dit komt de verkeersveiligheid ten goede;

Het bestaande bodemreliëf blijft ongewijzigd;

Het ontwerp gaat uit van een verdichting van de woonomgeving op een kwalitatieve manier en met respect voor de omgeving en de plaatselijke toestand;

Er wordt een diepere wachtgevel gecreëerd; deze is echter aanvaardbaar op het bouwperceel die voldoende diep is om dergelijke bouwdiepte te verantwoorden, het aanpalende perceel heeft geen hinder van deze bouwdiepte en er kan tegen deze wachtgevel uitgebreid worden;

Het realiseren van een ruimtelijk rendement door het verhogen van de densiteit is op deze omgeving gepast, er is voldoende toegang tot openbaar vervoer en dienstverlening in de omgeving; deze woonomgeving is gelegen binnen de stedelijke kern van Wetteren;

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 dimensionering van de infiltratievoorziening dient aangepast om ook het dakoppervlakte van de fietsenberging mee op te vangen (tenzij uitgevoerd als groendak).

De verharding van de oprit en parkeerzone dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende verharding (kiezel materiaal of klinkers met brede voeg).

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

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

De algemene voorwaarden voorzien in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer – district Aalst dienen strikt te worden nageleefd.

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

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

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

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

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

De gemeente Wetteren ontving op 21-01-2019 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Agref, met als contactadres.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 06-02-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Kapellendries 28A, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 2 AFD, Sectie C, nr. 0800P 4.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van meergezinswoning (3) met fietsen- en afvalberging.

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 18-03-2019. 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
Gewestelijke	Wegen voor voetgangersverkeer	29/4/1997-Vlaamse Regering
Gemeentelijke	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg	13/7/2017 - Deputatie
Gewestelijke	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband	9/06/2017 - Vlaamse Regering

Rooilijn(en)

N407/8 - Kapellendries

MER-screening

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

Watertoets

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

Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Agentschap Wegen en Verkeer – District Aalst op 06/02/2019. Het advies werd ontvangen op 27/02/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Er werd advies gevraagd aan Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost op 06/02/2019. Het advies werd ontvangen op 28/02/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 06/02/2019. Het advies werd ontvangen op 25/02/2019 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 onbebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gewestweg en gelegen in Wetteren – Overschelde. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten en halfopen bebouwing bestaande uit één- en meergezinswoningen. De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met drie woonentiteiten. Het bouwperceel heeft een breedte van 10,15m tot 18,53m en is 43m diep. Achterliggend is een bedrijfsgebouw gelegen. Op het linker aanpalende perceel staat een gesloten bebouwing op de voorste perceelgrens, op het rechter aanpalende perceel staat een woning op ongeveer 6m van de voorste perceelgrens. De nieuw te bouwen meergezinswoning wordt opgericht in dezelfde bouwlijn van de rechter aanpalende woning (nummer 28). Na een breedte van 3,37m knikt de voorgevel terug naar de straatkant over een breedte van 6,77m om de as van de weg te volgen. De afstand tussen de voorste perceelgrens en de voorbouwlijn bedraagt tussen 4,19m en 5,90m. Op het gelijkvloers heeft de meergezinswoning een bouwdiepte van 15m. Aan de linkerkant van het perceel is er een onderdoorgang op het gelijkvloers met een breedte van 3m. Op de verdieping springt het volume 0,60m over de voorgevellijn van het gelijkvloers. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12,60m over de volledige breedte, op het dak van het gelijkvloers wordt een dakterras aangelegd. Op de tweede verdieping bedraagt de bouwdiepte eveneens 12,60m, hier wordt een dakterras aangelegd aan de straatzijde. Het geheel wordt afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 9,20m. Per bouwlaag wordt een woonentiteit ingericht, deze hebben twee of drie slaapkamers. De entiteiten hebben oppervlaktes tussen 110m² en 140m². Achteraan het terrein worden 4 autostaanplaatsen voorzien en een fietsen- en afvalberging. Deze berging is 5m breed op 5m lang en wordt geplaatst op 1m van de achterste perceelgrens en 1,56m tot de rechter

perceelgrens. De berging wordt afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 3m. Er wordt een verharding aangelegd in functie van de doorrit en de parkeerplaatsen achteraan het terrein, de totale oppervlakte van de verharding bedraagt 280m².

De werken worden uitgevoerd in grijze gevelsteen met grijze betonnen accenten, zwart aluminium buitenschrijnwerk en balustrades en arduinen dorpels. Het dak wordt uitgevoerd in epdm met aluminium dakrand, de regenwaterafvoeren zijn voorzien in zink.

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

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, zijnde het woongebied.

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van autostalplaatsen en fietsstalplaatsen buiten openbaar domein. Er is nood aan 4 autostaanplaatsen indien deze worden toegewezen (3*1,3) en 6 fietsstalplaatsen (3*2). Er worden in totaal 4 autostaanplaatsen en ruimte voor 8 fietsen voorzien.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Het ontwerp voorziet een hemelwaterput van 10.000 liter en een infiltratievoorziening van 3.182 liter met een oppervlakte van 5,092m². Bij deze berekening werd geen rekening gehouden met de dakoppervlakte van de fietsenberging. Deze wordt niet afgewerkt met een groendak. Er dient dus een infiltratievoorziening geplaatst met een volume van minstens 3.807 liter en met een oppervlakte van minstens 6,092m² zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Beoordeling van de externe adviezen

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

- Infrastructuur Wetteren. Het advies werd ontvangen op 12/02/2019 en is voorwaardelijk gunstig:
 - o Riolering
 - Zuivering:

De Europese Kaderrichtlijn Stedelijk Afvalwater van 1991 stelt dat na 31 december 2005 huishoudelijk afvalwater niet langer ongezuiverd geloosd mag worden. Voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater zijn het Vlaamse Gewest, de gemeente en de waterverbruikers verantwoordelijk.

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

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

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

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 van de gemeente op volgende link:

http://www.wetteren.be/productgroep/513/default.aspx?_vs=0_N&id=1411&pg=2131

De aanvraag betreft de aansluiting van 3 entiteiten bijgevolg is een aansluitbelasting van 3.000 EUR verschuldigd.

- Diepte van de riolering ter hoogte van het project:
Er wordt getracht om het huisaansluiting minimaal 60 centimeter onder het peil van de weg te plaatsen. Dit is echter niet overal mogelijk, bijvoorbeeld omwille van de geringe diepte van de riolering of de aanwezigheid van teveel nutsleidingen. In dit geval of indien de afvoerleidingen van de aanvrager reeds zouden gereed liggen op een dieper peil, moet de aanvrager zelf zorgen voor het overbruggen van dit niveauverschil.
- Scheiden van afvalwater en regenwater en de plaatsing regenwaterput:
Voor alle nieuwe gebouwen of bij grondige verbouwingen van woningen gebouwd vanaf 1999, zoals bovenstaand project, is een volledige scheiding van het afvalwater en het regenwater verplicht. Ook de bouw van een regenwaterput is voor die woningen verplicht.
Om latere gescheiden aansluiting mogelijk te maken dient het afvalwater en regenwater volledig gescheiden tot aan de rooilijn aangeboden op een afstand minder dan 1,00 m van elkaar. De koppeling gebeurt door de rioolbeheerder op openbaar domein.
- 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 aan deze voorwaarde.

- o Openbaar domein
 - Inname openbaar domein:

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

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

De voorwaarden voor de tijdelijke ingebruikname zijn beschikbaar aan het onthaal van de gemeente of via de website op http://www.wetteren.be/file_uploads/286.pdf?_vs=0_N
 - Bestaande toestand van het openbaar domein:

De 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.
 - Uitzetten bouwlijn:

Voor de start van de bouwwerken wordt door de dienst Infrastructuur de bouwlijn gecontroleerd.

De bouwheer dient zelf (of aannemer of architect) het volledige gebouw uit te zetten. Pas dan wordt de bouwlijn vervolgens gecontroleerd door de dienst Infrastructuur.

Controle van de bouwlijn kan aangevraagd worden op infrastructuur@wetteren.be."

Dit advies wordt bijgetreden.

- Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost. Het advies werd ontvangen op 28/02/2019 en is voorwaardelijk gunstig.”
 - o Van toepassing zijnde regelgeving inzake brandvoorkoming
 - 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>).
 - Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012 (B.S. van 13 juli 2012) en latere wijzigingen (zie ook <http://www.wonenvlaanderen.be>).
 - o 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 (B.S. van 26 april 1995) en latere wijzigingen (zie ook <http://besafe.be>).

§2.1: Doorvoeringen door wanden/vloeren dienen te voldoen aan de bepalingen van deze paragraaf.

§3.4: Plafonds en verlaagde plafonds dienen te voldoen aan de bepalingen van deze paragraaf.

§5.1.1: Niet in orde: de deur van het tellerlokaal is geen EI₁30.

§5.1.5: Leidingenkokers dienen te voldoen aan de bepalingen van deze paragraaf.

- 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 (B.S. van 26 april 1995) en latere wijzigingen (zie ook <http://besafe.be>).

§8.1 en §8.3: de daken en de terrassen dienen te voldoen aan de bepalingen van deze paragraaf;

- Geadviseerde bijkomende brandvoorzorgsmaatregelen
 - Alle nodige maatregelen dienen genomen, door de omstandigheden aangewezen, om brand en ontploffing te voorkomen.
 - De doorrit dient omsloten door wanden EI 30 en deuren EI₁30 (deur inkomhal).
 - Bovenaan elk bovengronds gemeenschappelijk binnentrappenhuis moet een verluchtingsopening zitten die voldoet aan de voorschriften van de norm NBN S 21-208-3:2018 "Brandbeveiliging in gebouwen: Verluchtingsopeningen in binnentrappenhuisen".
 - 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 en bijkomend minstens één rookdetector per appartement gekoppeld aan deze branddetectie-installatie.
 - 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 EN3-1,2,3,4,5,6en 7 aangebracht:
 - ❖ in de gemeenschappelijke traphal der appartementen: 2 bluseenheden 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 Besluit

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

Dit advies wordt bijgetreden.

- Agentschap Wegen en Verkeer – district Aalst. Het advies werd ontvangen op 27/02/2019 en is voorwaardelijk gunstig.”

De vergunning kan verleend worden onder de hiernavolgende bijzondere voorwaarden en de algemene voorwaarden (als bijlage):

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N407000):

- de grens van het openbaar domein is geschat op 4,5 meter.
- de rooilijn ligt op 4,5m volgens plan N407/8

Besluit

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

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 één bezwaarschrift/opmerking ontvangen.

Inhoud bezwaarschrift:

Het bezwaarschrift en de opmerkingen handelen over de noodzaak van een exacte grensbepaling en de toekomstplannen van het aanpalend perceel waar een bouwproject zal komen.

Behandeling bezwaarschrift:

Dit bezwaar handelt louter over burgerlijke aspecten, namelijk de noodzaak tot een grensbepaling. Dit is een zaak die tussen de partijen onderling dient geregeld te worden, de VVO kan deze verplichting niet opleggen noch zelf overgaan tot een grensbepaling in het kader van de vergunningsverlening. Anderzijds kan er ook geen rekening gehouden worden met een toekomstig bouwproject waarvan de eigenschappen nog niet gekend zijn (behalve een bouwdiepte van 20m).

Het bezwaar wordt niet bijgetreden.

Natuurtoets

Volgens de biologische waarderingskaart is het projectgebied niet geklasseerd als biologisch waardevol. In bestaande toestand is het perceel braakliggend en deels begroeid met verwilderde groenstructuren. Door het bebouwen van het perceel wordt geen onvermijdbare schade aan het ecosysteem toegebracht, de natuurwaarden worden niet aangetast.

MER-screening

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

Het project is gelegen dichtbij de kern van Wetteren en dus zijn drie volwaardige bouwlagen te verantwoorden in het kader van verdichting.

Zoals onder 'watertoets' vermeld is geen negatief effect te verwachten voor het aspect water, indien voldaan wordt aan de voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (infiltratievolume dient aangepast!).

De op te richten constructies betreft een meergezinswoning met 3 woonentiteiten, waardoor op gebied van luchtkwaliteit en geluidshinder geen aanzienlijke effecten zullen veroorzaakt worden op de omgeving, enkel tijdens de uitvoering van de werken is geluids- en trillinghinder mogelijk.

Gezien bij de meergezinswoning een ondergrondse garage wordt voorzien met 4 parkeerplaatsen en 8 fietsstalplaatsen is op gebied van mobiliteit geen aanzienlijk effect te verwachten. De voorgevellijn wordt bovendien op voldoende afstand van de weg genomen zodat bij het verlaten van de parkeerzone er voldoende zicht is op de straatomgeving.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag voldoet volledig aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, zijnde het woongebied; woongelegenheden horen thuis in het woongebied;

Het ontwerp is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen, er worden 4 autostaanplaatsen en 8 overdekte fietsstalplaatsen voorzien;

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;

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer - district Aalst, dit advies wordt bijgetreden;

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werd één bezwaar/opmerking ontvangen, dit bezwaar handelt echter over burgerlijke aspecten (zoals het bepalen van de erfgrans), deze dienen door de twee burgerlijke partijen onderling bepaald te worden;

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met drie woonentiteiten over de volledige breedte van de perceelgrens en een bouwdiepte van 12,60m tot 15m; in de omgeving komen meerdere meergezinswoningen voor, het volume integreert zich in de omgeving en het straatbeeld;

Er wordt gebruik gemaakt van traditionele bouwmaterialen die in de nabije omgeving ook vaak voorkomend zijn, het geheel integreert zich dus ook op visueel-esthetisch vlak;

Functioneel gezien passen de woonentiteiten in deze woonomgeving waarin zowel woningen als handelspanden voorkomen;

De meergezinswoning heeft voldoende ruime woonentiteiten die allen voldoende lichtinval hebben;

Er is voldoende bergruimte in de woningen en de ruimtes zijn logisch ingedeeld;

Tevens werd rekening gehouden met een eventuele aanpassing van de rooilijn, door het volume dieper in te planten wordt het zicht van de uitrijdende voertuigen verbeterd, dit komt de verkeersveiligheid ten goede;

Het bestaande bodemreliëf blijft ongewijzigd;

Het ontwerp gaat uit van een verdichting van de woonomgeving op een kwalitatieve manier en met respect voor de omgeving en de plaatselijke toestand;

Er wordt een diepere wachtgevel gecreëerd; deze is echter aanvaardbaar op het bouwperceel die voldoende diep is om dergelijke bouwdiepte te verantwoorden, het aanpalende perceel heeft geen hinder van deze bouwdiepte en er kan tegen deze wachtgevel uitgebreid worden;

Het realiseren van een ruimtelijk rendement door het verhogen van de densiteit is op deze omgeving gepast, er is voldoende toegang tot openbaar vervoer en dienstverlening in de omgeving; deze woonomgeving is gelegen binnen de stedelijke kern van Wetteren; 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 dimensionering van de infiltratievoorziening dient aangepast om ook het dakoppervlakte van de fietsenberging mee op te vangen (tenzij uitgevoerd als groendak).

De verharding van de oprit en parkeerzone dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende verharding (kiezel materiaal of klinkers met brede voeg).

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

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

De algemene voorwaarden voorzien in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer - district Aalst dienen strikt te worden nageleefd.

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

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

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

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

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

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

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

Besluit

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

Voorwaarden:

De dimensionering van de infiltratievoorziening dient aangepast om ook het dakoppervlakte van de fietsenberging mee op te vangen (tenzij uitgevoerd als groendak).

De verharding van de oprit en parkeerzone dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende verharding (kiezelmateriaal of klinkers met brede voeg).

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

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

De algemene voorwaarden voorzien in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer - district Aalst dienen strikt te worden nageleefd.

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

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

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

20. O/2019/2-OMV_2018155927 - aanbouwen open overkapping aan woning - Keiberg 1B

\\Intranet\dfsroot\Data\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2019\OMV_2018155927

De aanvraag werd ingediend op 03-01-2019, het onderwerp van de aanvraag betreft aanbouwen open overkapping aan woning.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 31-01-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 01-04-2019.

De bouwplaats is Keiberg 1B, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 4 AFD (MASSEMEN), Sectie D, nr. 0123Y.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **12-03-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

Motivatie

Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;

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

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

Gelet op het onderzoek van de scheidingsmuren waarin geen bezwaren noch opmerkingen werden bezorgd aan het bestuur binnen 30 dagen; dat het standpunt bijgevolg wordt geacht gunstig te zijn;

Overwegende dat het uitbreiden van de halfopen eengezinswoning met een overdekt terras geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek;

Overwegende dat de overkapping complementair is aan de woonfunctie;

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 Agentschap Wegen en Verkeer zijn strikt na te leven.

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.

De bouwwerken mogen niet aangevangen worden vooraleer de bouwlijn en het tracé van het gebouw ter plaatse door de afgevaardigde van het college van burgemeester en schepenen werden nagezien. U moet hiertoe de dienst Infrastructuur (Magazijn Peperstraat) contacteren.

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 keurt het voorliggend voorstel goed onder voorwaarden.

De gemeente Wetteren ontving op 03-01-2019 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Soetaert Nico-Uyttersprot Valerie, met als contactadres .

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 31-01-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Keiberg 1B, 9230 Wetteren,

kadastraal bekend: WETTEREN 4 AFD (MASSEMEN), Sectie D, nr. 0123Y.

Het betreft een aanvraag tot aanbouwen open overkapping aan 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 12-03-2019. 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 aanbouwen open overkapping aan woning.

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

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

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

Verordeningen

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

Andere voorschriften

MER-screening

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

Watertoets

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

Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Agentschap Wegen en Verkeer op 31/01/2019. Het advies werd afgeleverd op 14/02/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 31/01/2019. Het advies werd afgeleverd op 12/02/2019 en gunstig beoordeeld.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

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

Beoordeling en motivatie

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

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gewestweg en gelegen in Massemen, nabij de grens met Westrem. De omgeving wordt gekenmerkt door heterogene gesloten, halfopen en open rijbebouwing en een meergezinswoning. Het betreft een halfopen eengezinswoning, opgericht op de linker perceelgrens.

De aanvraag handelt over het uitbreiden van de woning met een terrasoverkapping. De overkapping wordt geplaatst langs de linker perceelgrens, op 3,38m van de rechter perceelgrens en tegen de achtergevel van de bestaande woning. De overkapping heeft een totale breedte van 7,47m, een totale bouwdiepte van 3,50m en wordt afgewerkt met een lessenaarsdak dat een kroonlijsthoogte heeft van 2,24m en een totale hoogte van 2,50m. De overkapping heeft een totale oppervlakte van 25,24m². De woning heeft na de werken een totale bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers. De werken worden uitgevoerd in grijs

geschilderde metalen kolommen en witte kunststof dakbedekking (dubbelwandige polycarbonaatplaten).

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

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:

- Agentschap Wegen en Verkeer. Het advies werd geschreven op 14/02/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: “De vergunning kan verleend worden onder de hiernavolgende bijzondere voorwaarden en de algemene voorwaarden (als bijlage):
 - Bijzondere voorwaarden:
 - Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N462000):
 - ◇ De grens van het openbaar domein is geschat op 15 meter.
 - ◇ De rooilijn ligt op 15 meter volgens plan B/1766.
 - ◇ De zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
 - ◇ De minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 23 meter volgens B/1766.
 - Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N009000):
 - ◇ De grens van het openbaar domein is geschat op 13 meter.
 - ◇ De rooilijn ligt op 13 meter volgens plan B/1923.
 - ◇ De zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
 - ◇ De minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 21 meter volgens B/1923
 - Besluit: er wordt een gunstig advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en de bijzondere voorwaarden.”

Dit advies wordt bijgetreden.

- Infrastructuur Wetteren. Het advies werd geschreven op 12/02/2019 en gunstig beoordeeld: “De aanvraag heeft geen structurele impact op het openbaar domein, en bijgevolg zijn er geen opmerkingen vanuit de dienst Infrastructuur op de aanvraag.” Dit advies wordt bijgetreden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Niet van toepassing

Onderzoek van de scheidingsmuren

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

MER-screening
Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg
Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;
Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer dat bijgetreden wordt;
Gelet op het gunstig advies van Infrastructuur Wetteren dat bijgetreden wordt;
Gelet op het onderzoek van de scheidingsmuren waarin geen bezwaren noch opmerkingen werden bezorgd aan het bestuur binnen 30 dagen; dat het standpunt bijgevolg wordt geacht gunstig te zijn;
Overwegende dat het uitbreiden van de halfopen eengezinswoning met een overdekt terras geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek;
Overwegende dat de overkapping complementair is aan de woonfunctie;
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 Agentschap Wegen en Verkeer zijn strikt na te leven.

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.

De bouwwerken mogen niet aangevangen worden vooraleer de bouwlijn en het tracé van het gebouw ter plaatse door de afgevaardigde van het college van burgemeester en schepenen werden nagezien. U moet hiertoe de dienst Infrastructuur (Magazijn Peperstraat) contacteren.

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 Agentschap Wegen en Verkeer zijn strikt na te leven.

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.

De bouwwerken mogen niet aangevangen worden vooraleer de bouwlijn en het tracé van het gebouw ter plaatse door de afgevaardigde van het college van burgemeester en schepenen werden nagezien. U moet hiertoe de dienst Infrastructuur (Magazijn Peperstraat) contacteren.

21. O/2018/337-OMV_2018155515 - nieuwbouw open bebouwing - Westremstraat 67

\\INTRANET\DFSROOT\DATA\CEVI\ADM\OV\BIJLAGEN\2018\OMV_2018155515

De aanvraag werd ingediend op 21-12-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft nieuwbouw open bebouwing.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 13-02-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 14-04-2019.

De bouwplaats is Westremstraat 67, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 5 AFD (WESTREM), Sectie C, nr. 0345B. 035. 0350. 0352C. 0349.

Het advies van de GOA werd geschreven op 13-03-2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Motivatie

Gelet op de verkavelingsvoorschriften waarmee de aanvraag over het algemeen conform is, behalve voor wat betreft de dakoversteek;

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

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

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

Overwegende dat het oprichten van een alleenstaande 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 voldoende woon- en leefkwaliteit;

Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden;

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

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

Voorwaarden:

De dakoverstekten kunnen maximaal 50cm uit de gevels steken (conform de voorschriften).

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur Wetteren zijn strikt na te leven.

De voorwaarden voorzien in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer zijn strikt na te leven.

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 entiteiten dienen 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 keurt het voorliggend voorstel goed onder voorwaarden.

De gemeente Wetteren ontving op 21-12-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Bockstaele Jochen en Delporte Elvira, met als contactadres Wezeneistraat 21, 9270 Laarne.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 13-02-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Westremstraat 67, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 5 AFD (WESTREM), Sectie C, nr. 0345B, 0351, 0350, 0352C, 0349.

Het betreft een aanvraag tot nieuwbouw open bebouwing.

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 13-03-2019. 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 nieuwbouw open bebouwing.

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

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

Het perceel maakt als lot 1 deel uit van de verkaveling V.859/2, beslist door College van Burgemeester en Schepenen op 03/03/2014. 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 Agentschap Wegen en Verkeer op 13/02/2019. Het advies werd afgeleverd op 27/02/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 13/02/2019. Het advies werd afgeleverd op 25/02/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

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

Beoordeling en motivatie

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

Beschrijving

Het betreft hier een onbebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gewestweg en gelegen in Westrem. De omgeving wordt gekenmerkt door landelijke halfopen en open rijbebouwing, de autosnelweg E40 en weilanden. Het betreft een lot 1 uit de verkaveling, een lot voor open bebouwing.

De aanvraag handelt over het oprichten van een alleenstaande eengezinswoning. De woning bestaat uit twee bouwlagen en wordt ingeplant op minimum 3m van de zijdelingse perceelgrenzen en op minimum 14,75m van de voorste perceelgrens. De woning heeft, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping, een breedte van 8,40m en een bouwdiepte van 11m. De woning wordt afgewerkt met een schilddak dat een

kroonlijsthoogte heeft van 5,17m en een nokhoogte van 8,57m. De dakoversteek steekt 60cm uit de gevels. Achteraan de woning wordt een terras aangelegd in niet-waterdoorlatende materialen met een totale oppervlakte van 34m². Vooraan en aan de zijkanten van de woning wordt een waterdoorlatende verharding aangelegd met een totale oppervlakte van 140m². De werken worden uitgevoerd in genuanceerde gevelsteen, zwarte dakpannen, pvc buitenschrijnwerk en blauwe hardsteen. Er worden volgens de terreinprofielen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd.

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

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, behalve voor wat betreft de dakoverstekten. Deze kunnen maximum 50cm uit de gevels steken. De aanvraag dient ook getoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg. Er worden minimaal twee parkeerplaatsen voorzien op de aan te leggen oprit. In de voorziene berging kunnen in eerste instantie minimaal twee fietsen gestald worden. Indien in de tuin een tuinberging wordt geplaatst kunnen daar ook fietsen gestald worden. De aanvraag voldoet dus aan de verordening.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Het ontwerp voorziet een hemelwaterput van 5.000 liter en een infiltratievoorziening van 1000 liter met een oppervlakte van 2m², 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:

- Agentschap Wegen en Verkeer. Het advies werd geschreven op 27/02/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: “De vergunning kan verleend worden onder de hiernavolgende bijzondere voorwaarden en de algemene voorwaarden (als bijlage):
 - Bijzondere voorwaarden:
 - Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N462000);
 - ❖ De grens van het openbaar domein is geschat op 5,5 meter.
 - ❖ De rooilijn ligt op 12,5 meter volgens plan WP70.
 - ❖ De zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
 - ❖ De minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 20,5 meter volgens WP70.
 - Besluit: er wordt een gunstig advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en de bijzondere voorwaarden.”

Dit advies wordt bijgetreden.

- Infrastructuur Weteren. Het advies werd geschreven op 25/02/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: “Advies dienst Infrastructuur:
 - Riolering:
 - Zuivering: De Europese Kaderrichtlijn Stedelijk Afvalwater van 1991 stelt dat na 31 december 2005 huishoudelijk afvalwater niet langer ongezuiverd geloosd mag worden. Voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater zijn het Vlaamse Gewest, de gemeente en de waterverbruikers verantwoordelijk. Of u al dan niet

verplicht kan worden zelf te zuiveren hangt af van de rioleringszone waarin u woont. De gemeente Wetteren beschikt sinds 09/06/2008 over een definitief bij ministerieel besluit goedgekeurd zoneringsplan (B.S. 28/08/2008). Daarin is het grondgebied, conform het zoneringsbesluit van 10 maart 2006, opgedeeld in vier verschillende ruimtelijke zuiveringsgebieden. Bovenvermeld project is volgens dit zoneringsplan gelegen in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied. Dit betekent concreet dat het project op kosten van de bouwheer dient aangesloten te worden op de rioleringsstelsel. De kostprijs voor een nieuwe aansluiting is ten laste van de bouwheer en is een éénmalige aansluitbelasting van 1.000 EUR (excl. BTW) per woonentiteit. De leiding die aangeboden wordt aan het openbaar domein is een PVC diameter 160 mm. Als entiteit wordt beschouwd:

- ❖ elke woongelegenheden die bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
- ❖ winkels, handels- en horecapanden, kantoorruimten, industriële en ambachtelijke ruimten, panden gebruikt voor de uitoefening van vrije beroepen; De aanvraag betreft hier 1 nieuwe aansluiting. Bijgevolg is een aansluitbelasting van 1.000 EUR verschuldigd.
- Diepte van de riolering ter hoogte van het project: Er wordt getracht om het huisaansluiting minimaal 60 centimeter onder het peil van de wegas 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. De koppeling van de RWA en de DWA gebeurt door de rioolbeheerder op openbaar domein.
- 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. De aanvraag voldoet aan deze voorwaarde.

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 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.
- Bouwlijn: Voor de start van de bouwwerken wordt door de dienst Infrastructuur de bouwlijn gecontroleerd. De bouwheer dient zelf (of aannemer of architect) het volledige gebouw uit te zetten. Pas dan wordt de bouwlijn vervolgens gecontroleerd door de dienst Infrastructuur. Controle van de bouwlijn kan aangevraagd worden op infrastructuur@wetteren.be."

Dit advies wordt bijgetreden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Niet van toepassing

Onderzoek van de scheidingsmuren

Niet van toepassing

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de verkavelingsvoorschriften waarmee de aanvraag over het algemeen conform is, behalve voor wat betreft de dakoversteek;

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

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

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

Overwegende dat het oprichten van een alleenstaande 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 voldoende woon- en leefkwaliteit;

Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden;

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

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

te vergunnen onder voorwaarden

Voorwaarden

De dakoverstekten kunnen maximaal 50cm uit de gevels steken (conform de voorschriften).

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur Wetteren zijn strikt na te leven.

De voorwaarden voorzien in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer zijn strikt na te leven.

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

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

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

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

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

gemeentelijke omgevingsambtenaar uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne.

Besluit

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

Voorwaarden.

De dakoversteken kunnen maximaal 50cm uit de gevels steken (conform de voorschriften).

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur Wetteren zijn strikt na te leven.

De voorwaarden voorzien in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer zijn strikt na te leven.

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 entiteiten dienen 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.

LOKALE ECONOMIE

22. Aanvraag premie renovatie handelspand door Café 't Alternatief

Aanvraag van Peter Van Wesepoel voor de subsidie 'renovatie handelspanden' voor het pand Markt 19 in Wetteren.

De renovatie bestaat uit:

1. gevelrenovatie: het reinigen van de voorgevel, het schilderen van de ramen, kroonlijst en dak.
2. Andere werken: het plaatsen van een spaarboiler voor warm water, het plaatsen van LED-spots aan de voorgevel.

Advies:

De werken die in aanmerking komen voor een premie voor gevelrenovatie moeten leiden tot een verfraaiing van de integrale gevel, nl. de gevel moet steeds in zijn totaliteit gerenoveerd zijn. Bovendien moet de rest van de toestand van het gebouw in behoorlijke staat zijn, dus geen uiterlijke tekenen van verval. De subsidies kunnen slechts toegekend worden indien aan deze voorwaarden worden voldaan. De gevelrenovatiecommissie is van

mening dat het hier nog geen integrale gevelverfraaiing betreft. Er kan sprake zijn van een integrale gevelverfraaiing indien de kroonlijst en de dakkapellen ook gerenoveerd/hersteld worden. Bovendien dient ook het reclamepaneel te voldoen aan de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan of dient minstens een afwijking toegestaan te worden in de vergunning. Indien het paneel verlicht is en groter is dan 4m² dient ook een omgevingsvergunning aangevraagd te worden (dit werd tot op heden nog niet aangevraagd). In het reglement staat bovendien vermeld dat een zichtbare zijgevel die grenst aan het openbaar domein ook in de gevelrenovatie mee dient opgenomen te worden. In voorliggend dossier is hiervan geen sprake. Daarnaast wordt de plaatsing en de aankoop van reclamepanelen niet vergoed volgens het reglement.

Nazicht van de facturen:

Factuur	Aard van de werken	Factuurbedrag Excl.btw	Ontvankelijk	Betalingsbewijs	Kostprijs die in aanmerking komt (incl. btw)
Creative Studio	Grafisch en webdesign	€ 649,00	volledig		€ 785,29
Delmeulle Hans	Plaatsen boiler	€ 305,92			€370,16
Kwast & Compagnie bvba	Schilderwerken ramen	€ 452,91			€ 452,91
Safti	Verlichting reclame	€ 35,20			€ 35,20
Totaal dat in aanmerking komt		€ 0			

Er kunnen voorlopig geen facturen in aanmerking genomen worden voor premies. Indien aan de voorwaarde van 'integrale gevelverfraaiing' wordt voldaan en indien de overige onvolledigheden worden weggewerkt, wordt dit herbekeken.

Het premiebedrag bedraagt dus: €0

Het verslag van de commissie, het toetsingskader, zit als bijlage.

De administratie stelt voor om de premie-aanvraag te weigeren.

Het college keurt dit goed. Het CBS volgt het advies van de administratie en weigert de voorliggende premie-aanvraag.

HET COLLEGE

- Gelet op artikel 57§1 van het gemeentedecreet;
- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 31 augustus 2017 waarin het nieuwe subsidiereglement voor de (gevel)renovatie van bepaalde handelspanden werd goedgekeurd;
- Overwegende dat het reglement in werking trad op 1 september 2017;

- Overwegende dat de aanvraag voor de premie voor de renovatie van de gevel voor het handelspand van VOF 't Alternatief, Markt 19 in Wetteren, ingediend werd door de zaakvoerder van het café.
- Gelet op artikel 2 van het subsidiereglement waarin staat dat de subsidie als doel heeft de kwaliteit van de handelspanden te verhogen en zo het straatbeeld en de beeldkwaliteit aantrekkelijker te maken; dat voorliggende aanvraag hier niet aan voldoet;
- Gelet op artikel 5 van het subsidiereglement waarin staat dat de werken moeten vergund zijn en ze in overeenstemming moeten zijn met de bepalingen van het beeldkwaliteitsplan; dat voorliggende aanvraag hier niet aan voldoet;
- Gelet op artikel 8 van het subsidiereglement voor de (gevel)renovatie van handelspanden waarin staat dat de werken die in aanmerking komen voor een premie moeten leiden tot een verfraaiing van de integrale gevel; dat de voorliggende aanvraag hier niet aan voldoet;
- Overwegende dat de commissie 'renovatie handelspanden' de aanvraag ongunstig adviseert omdat er geen sprake is van een integrale gevelverfraaiing

BESLUIT:

Art. 1 Het college gaat niet akkoord om de premie 'gevelrenovatie handelspanden' toe te kennen aan VOF 't Alternatief voor het pand Markt 19 te Wetteren omdat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden van het betreffende reglement. Er werden werken uitgevoerd aan de voorgevel, maar er is geen sprake van integrale gevelverfraaiing. Indien aan de voorwaarden van het reglement wordt voldaan, kan dit dossier opnieuw ingediend en herbekeken worden.

MOBILITEIT

23. Rode Heuvel: doorgangkaart voetgangerszone Bierhandel Vandenberghe

Vraag van bierhandel Vandenberghe, Kalkendorp 9 te 9270 Laarne, tot het verkrijgen van drie doorgangkaarten voor de voetgangerszone Rode Heuvel.

Nummerplaten: 1-GHH-986, 1-THU-972, 1-NHR-001

Reden: leveren aan café het Wetteraarke

De wegcode stelt:

"Tot voetgangerszones hebben alleen voetgangers toegang.

Evenwel hebben toegang tot die zones:

(...)

f) in geval van absolute noodzaak, de voertuigen van handelsondernemingen die in die zones gevestigd zijn en slechts via die zones toegankelijk zijn, wanneer deze voertuigen bestemd zijn voor leveringen en indien die leveringen een hoofdactiviteit van deze ondernemingen uitmaken

(...)"

Conform het aanvullend verkeersreglement betreffende de voetgangerszone Rode Heuvel en het verkrijgen van een doorgangkaart, moet de vraag tot het verkrijgen van een doorgangkaart ter goedkeuring worden voorgelegd aan het schepencollege.

Bierhandel Vandenberghe is gevestigd in Kalken, en is dus geen handelonderneming die in de voetgangerszone Rode Heuvel gevestigd is. Conform de wegcode hebben de voertuigen van deze bierhandel dus geen recht op toegang tot de voetgangerszone. Er is mogelijkheid om te laden en lossen op de Markt. Café het Wetteraarke beschikt voor de eigen voertuigen over 4 doorgangkaarten.

Aan het college wordt voorgesteld om de vraag om doorgangkaarten uit te reiken aan bierhandel Vandenberghe met adres Kalkendorp 9 te 9270 Laarne te weigeren.

Het college keurt dit goed. Het CBS volgt het advies van de administratie en weigert de vraag om doorgangkaarten omdat dit niet overeen stemt met het geldende reglement.

24. Uitrust elektrische laadinfrastructuur 2019: locatie laadpalen

Het college besliste eerder om in te stappen in de aanbesteding van Eandis (nu Fluvius) voor de plaatsing en uitbating van elektrische laadpalen op grondgebied Wetteren. Volgens het huidige situeringsplan houdt dit de plaatsing in van in totaal 12 publieke laadpalen op het grondgebied van Wetteren voor eind 2020, waarvan 2 extra publieke laadpalen voor eind 2019. Locaties langs gewestwegen of op het openbaar domein van het Vlaams gewest komen niet in aanmerking.

Fluvius stelt locaties voor die 24/24 en 7/7 toegankelijk zijn, en die gelegen zijn in de buurt van een 400V-net. Locaties die op vandaag niet in de buurt liggen van een 400V-net zijn in de toekomst ook mogelijk, mits een aanpassing van het 400V-net.

Bij elke locatie wordt één laadpaal geplaatst, die plaats biedt om twee voertuigen op te laden.

De laadpaal wordt gratis geplaatst door Allego. De gemeente dient zelf in te staan voor de opmaak van een aanvullend verkeersreglement, de plaatsing van een verkeersbord, en de belijning.

In samenspraak met netbeheerder Fluvius zijn in 2019 volgende locaties mogelijk voor de publieke laadpalen (zie bijlage):

1. Gereedstraat, pleintje aan de overzijde van Giezeveld (mits verplaatsen parkeerplaats voor personen met een handicap);
2. Gereedstraat, pleintje aan de overzijde van Tramdreef;
3. Schelddreef, op de parkeerplaatsen ter hoogte van het kruispunt met de Scheldekaai;
4. Nijverheidsstraat, ter hoogte van de elektriciteitscabine;
5. Parking Berg: extra laadpaal naast de bestaande laadpaal

Advies:

Op vandaag staan er op volgende locaties publieke laadpalen:

3. Parking Berg
4. Parking Warande
5. Buurthuis Ten Ede
6. Viaductweg (station Kwatrecht)
7. Dorpsplein Massemen

8. Hekkerstraat (EV-Point)
9. Provinciaal Domein Den Blakken (Blue Corner)

Voorkeur voor de locatie 2 (Gereedstraat aan de overzijde van de Tramdreef) en 5 (uitbreiding parking Berg). Als tweede optie voorkeur voor locatie 3 (Scheldedreef). In Overschelde is nog geen laadpaal beschikbaar. Op parking Berg wordt momenteel één parkeerplaats aan de laadpaal al ingenomen door de elektrische deelwag van Partago. De administratie heeft al vragen gekregen om op deze locatie een tweede laadpaal te voorzien. Parking Scheldedreef is ook een optie.

Voor de locaties langs de openbare weg dient een aanvullend verkeersreglement opgemaakt te worden (goedkeuring gemeenteraad).

Aan het college wordt voorgesteld om een extra laadpaal voor elektrische voertuigen te plaatsen op locatie 2 (Gereedstraat aan de overzijde van de Tramdreef) en locatie 5 (uitbreiding parking Berg). Nadien te agenderen op de gemeenteraad.

Het college keurt dit goed.

25. Tragelweg: fietsstraat

In 2018 werd in naam van de voltallige gemeenteraad van Wetteren aan buurgemeente Wichelen voorgesteld om de Tragelweg enkel toegankelijk te maken voor voetgangers, fietsers, aangelanden en dienstvoertuigen, om op die manier een veilige fiets- en wandelas te creëren langs de Schelde.

Het gemeentebestuur van Wichelen gaat niet akkoord met dit voorstel: "De dijkweg en aansluitende Tragelweg is de enige verbindingsweg tussen de wijk Aard (Schellebelle) en de gemeente Wetteren. Door dergelijke maatregel wordt deze wijk nog meer geïsoleerd. Wij zijn dus van oordeel dat de Tragelweg niet autovrij gemaakt kan worden, maar suggereren de inrichting van een fietsstraat als alternatief."

Wetgeving fietsstraat:

In fietsstraten mogen de fietsers de helft van de breedte langs de rechterzijde gebruiken indien de rijbaan opengesteld is in beide rijrichtingen. Motorvoertuigen hebben toegang tot fietsstraten. Zij mogen de fietsers evenwel niet inhalen. De snelheid mag in een fietsstraat nooit hoger liggen dan 30 kilometer per uur. (Koninklijk besluit houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg, artikel 22novies)

Een fietsstraat wordt aangeduid met het verkeersbord F111 aan het begin en F113 aan het einde.

Advies Vlaamse Waterweg: Gunstig.

Advies mobiliteitsraad: Gunstig

Advies:

Gunstig om de Tragelweg in te richten als fietsstraat, en dit tussen het pleintje aan de nieuwe fiets- en voetgangersbrug en Kalkenvaart (grondgebied Wichelen). Totale lengte van de fietsstraat: 3,1 km.

De fietsstraat wordt idealiter doorgetrokken tot aan Aard (Wichelen), doch tussen Kalkenvaart en Aard ligt de Tragelweg volledig op grondgebied Wichelen, en is dit bijgevolg een bevoegdheid van de gemeente Wichelen.

Er wordt voorgesteld om, naast de verplichte verkeersborden F111 (begin fietsstraat) en F113 (einde fietsstraat) bijkomende verkeersborden F11 te plaatsen, vooral ter hoogte van bepaalde landbouwwegen. In totaal wordt voorgesteld om op grondgebied Wetteren 8 verkeersborden te plaatsen; zeven verkeersborden F111 en één verkeersbord F113. Een communicatiecampagne is noodzakelijk.

Aan het college wordt voorgesteld om de Tragelweg in te richten als fietsstraat, en hiervoor een aanvullend verkeersreglement voor te leggen aan de gemeenteraad.

Het college keurt dit goed.

ONDERWIJS

KUNSTONDERWIJS - BEELDENDE KUNSTEN

28. Commissie van toezicht: verslag van 13 februari 2019

Ter kennisgeving aan het college.

Het college neemt hiervan kennis.

OPENBARE WERKEN

NUTSMAATSCHAPPIJEN

29. Oombergenstraat - Fluvius - cabine

Adviesaanvraag voor werken op openbaar domein.

Brief van Fluvius (dd.03/03/2019).

Locatie van de werken: Oombergenstraat

Aard van de werken: vervangen van cabine

Plan: nr.209431

Advies:

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

- De Oombergenstraat + een deel van de Schoorstraat zit vervat in het wegenis en rioleringsproject Kortewagenstraat/Heusdensteenweg/Schoorstraat , de uitvoeringsplannen zijn in opmaak, bijgevolg dient er advies te worden ingewonnen van het studie bureau info@astroplan.be
- de aangelanden dienen ten laatste één week voor de aanvang van de werken, schriftelijk op de hoogte te worden gesteld van de periode van de mogelijke hinder.

- de opgebroken infrastructuur dient ten laatste binnen één week definitief te zijn hersteld met de oorspronkelijke materialen.
- er is een vergunning nodig voor de wettelijk opgelegde verkeerssignalisatie met betrekking van het signaleren van de werken.

Een omleiding is daar niet mogelijk.

Het college keurt dit goed.

30. Kapellewegel - Proximus - telecommunicatiewerken

Adviesaanvraag voor werken op openbaar domein.

Brief van Proximus (dd. 28/02/2019)

Locatie van de werken: Kapellewegel

Aard van de werken: telecommunicatiewerken

Plan: JMS_379767

Advies:

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

- -de voorgestelde werken worden uitgevoerd naar aanleiding van een geplande verkaveling, Bijgevolg dient er advies te worden gevraagd aan het studie bureau die het ontwerp wegegis en riolering opvolgt. Koen.moelants@omgeving.be
- -Er dient tevens advies te worden gevraagd aan INFRABEL.
- -de opgebroken infrastructuur dient ten laatste binnen één week definitief te worden hersteld .
- -er is een vergunning nodig voor de wettelijk opgelegde verkeerssignalisatie met betrekking van het signaleren van de werken , + het voorzien van een omleiding (fietsverkeer).

Het college keurt dit goed.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

32. Verkiezingen: kiesborden 26 mei 2019

De administratie stelt voor volgende gemeentelijke aanplakborden ter beschikking te stellen voor verkiezingsmateriaal:

- o Eiland Oude Wetterstraat - Zuidlaan (ingang industrie park)
- o Massemen dorp, naast toegang Kerk
- o Oordegemsesteenweg, kapel Kortebos
- o Westrem - aan de kerk
- o Felix Beernaertsplein, kant parking
- o Overbeke Kerk, rechterzijde naast Kerk
- o Wetteren- Ten-Ede, kerk naast pastori
- o Scheldebrug, oprit-hoek Peperstraat

- Bookmolenstraat, kant Bookmolenstraat. Voorheen stond dit tegenover het café 'Het Geheim', maar wegens klachten van de cafébaas werd dit bord verplaatst.
- Warande - inrit grote parking

De administratie stelt voor dit goed te keuren.

Het college keurt dit goed.

VARIA

33. IDAHOT 2019

De Vlaamse en Brusselse regenbooghuizen en holebi- en transgenderkoepel çavaria lanceren opnieuw hun jaarlijkse oproep omtrent de Internationale Dag tegen Holebifobie en Transfobie (IDAHOT) om in de periode rond 17 mei, of gedurende de hele Pride-maand, de regenboogvlag uit te hangen.

In 2018 werd eenzelfde aanvraag door het college goedgekeurd.

De administratie stelt voor de regenboogvlag uit te hangen gedurende de maand mei.

Het college keurt dit goed.