

PERSNOTULEN COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN 29 APRIL 2019

Aanwezig: Alain Pardaen burgemeester
Robbe De Wilde, Dietbrand Van Durme,
Katharine Claus, Herman Strobbe, Lieve De Gelder schepenen
Pieter Orbie algemeen directeur
Verontschuldigd: Robbe De Wilde schepenen verontschuldigd voor 19
Piet Van Heddeghem schepenen
Afwezig:

De zitting vangt aan om 13 u 30.

NOTULEN

1. Goedkeuring verslag zitting college van 19 april 2019

Het college keurt dit goed.

AGENDA EN VERSLAGEN

ADVIESRADEN: AGENDA

2. Gecoro: vergadering op 06 mei 2019

De Gecoro vergadert op maandag 06 mei 2019 om 20u00 in zaal 'De Ceder' in het gemeentehuis aan de Rode Heuvel te Wetteren.

Volgende punten staan geagendeerd:

1. Verslag 01 april 2019: goedkeuring
2. RUP Blauwe Paal, bespreken bezwaren en adviezen, bespreking en beraadslaging
3. Stand van zaken van diverse dossiers
4. Nieuws uit andere adviesraden
5. Beslissingen college ikv adviezen geformuleerd door gecoro
6. Varia

De administratie legt dit ter kennisgeving voor aan het college.

Het college neemt hiervan kennis.

INTERCOMMUNALES

3. TMVS dv: algemene jaarvergadering 11 juni om 18 u

De eerstvolgende vergadering van TMVS dv vindt plaats op 11 juni 2019.

Op de dagorde staan volgende agendapunten:

1. Toetredingen
2. Verslag van de raad van bestuur over het boekjaar 2018
 - o Goedkeuring van de jaarrekening voor het boekjaar 2018
 - o Goedkeuring van de voorgestelde winstverdeling over het boekjaar 2018
3. Verslag van de commissaris (lid IBR)
4. Verlenen van kwijting aan de bestuurders
5. In overeenstemming brengen van het register van de deelnemers
6. Statutaire benoemingen – raad van bestuur
7. Aanstelling commissaris (lid IBR)
8. Varia en mededelingen

Tijdens de gemeenteraad van 29 januari 2019 werd Jan Tondeleir aangesteld als afgevaardigde en werd Herman Maudens aangeduid als plaatsvervanger voor de duur van de legislatuur.

Deze aangelegenheid wordt op de dagorde van de gemeenteraad van 28 mei geplaatst om de agenda goed te keuren en de aanstelling van de afgevaardigden te bevestigen.

Ter kennisgeving aan het college.

Het college neemt hiervan kennis.

4. IMWV: jaarvergadering 25 juni 2019

De eerstvolgende vergadering van TMVS dv vindt plaats op 11 juni 2019.

Op de dagorde staan volgende agendapunten:

1. Toetredingen
2. Verslag van de raad van bestuur over het boekjaar 2018
 - o Goedkeuring van de jaarrekening voor het boekjaar 2018
 - o Goedkeuring van de voorgestelde winstverdeling over het boekjaar 2018
3. Verslag van de commissaris (lid IBR)
4. Verlenen van kwijting aan de bestuurders
5. In overeenstemming brengen van het register van de deelnemers
6. Statutaire benoemingen – raad van bestuur
7. Aanstelling commissaris (lid IBR)
8. Varia en mededelingen

Tijdens de gemeenteraad van 29 januari 2019 werd Jan Tondeleir aangesteld als afgevaardigde en werd Herman Maudens aangeduid als plaatsvervanger voor de duur van de legislatuur. Deze aangelegenheid wordt op de dagorde van de gemeenteraad van 28 mei geplaatst.

Ter kennisgeving aan het college.

Het college neemt hiervan kennis.

5. Westlede: algemene vergadering 5 juni 2019

De eerstvolgende vergadering van IGS Westlede vindt plaats op 5 juni 2019.

Op de dagorde staan volgende agendapunten:

- Goedkeuring verslagen algemene vergadering 4 december 2018 en buitengewone algemene vergadering 19 maart 2019
- Goedkeuring balans en resultatenrekening 2018
- Evaluatierapport
- Kwijting aan de bestuurders en de commissaris-revisor
- Aanstelling commissaris-revisor voor de periode 1919-2021
- Remuneratieverslag
- Vaststelling zitpenning bestuurders

Tijdens de gemeenteraad van 26 februari 2019 werd Jan Tondeleir aangesteld als afgevaardigde en werd Alain Pardaen aangesteld als plaatsvervanger voor de duur van de legislatuur.

Deze aangelegenheid wordt op de dagorde van de gemeenteraad van 28 mei 2019 geplaatst om de agenda goed te keuren en de aanstelling van de afgevaardigden te bevestigen.

Het college neemt hiervan kennis.

6. Poolstok: algemene vergadering 24 mei 2019 om 10.30 u

De eerstvolgende vergadering van cvba Poolstok vindt plaats op 24 mei 2019 om 10.30 u in Heverlee.

Op de dagorde staan volgende agendapunten:

1. Samenstelling van het bureau van de vergadering
2. Uiteenzetting van het verslag van de raad van bestuur en van de commissaris m.b.t. het boekjaar 2018
3. Mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de leden van de raad van bestuur en aan de commissaris m.b.t. het boekjaar 2018
4. Goedkeuring van de jaarrekening voor het boekjaar 2018
5. Bestemming van het resultaat
6. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris voor het boekjaar 2018
7. Ontslagen en benoemingen
8. Goedkeuring van de bezoldigingen

Tijdens de gemeenteraad van 3 april II. werd Alain Pardaen aangesteld als afgevaardigde en werd Marianne Gorré aangesteld als plaatsvervanger voor de duur van de legislatuur. Deze aangelegenheid wordt niet op de dagorde van de gemeenteraad geplaatst gezien die plaatsvindt op 28 mei.

Cvba Poolstok vraagt om de aanwezigheid van de afgevaardigde te bevestigen voor 16 mei e.k.

Het college neemt hiervan kennis.

BURGERZAKEN

7. Verkiezingen: toevoeging aan de kiezerslijst

Op 9 april 2019 werd de schorsing in de uitoefening van het kiesrecht van de heer Lucien De Moor door de strafuitvoeringsrechtbank te Gent opgeheven vanaf 18 april 2019.

De administratie stelt voor de betreffende persoon toe te voegen aan de kiezerslijst.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op artikel 13 van het algemeen kieswetboek;
- Overwegende dat op 9 april 2019 de opheffing van de schorsing in de uitoefening van het kiesrecht van Lucien De Moor werd uitgesproken vanaf 18 april 2019;

BESLUIT:

Art. 1: Lucien De Moor, geboren te Wetteren op 26 november 1971, wonende te Scheldekaai 16 te Wetteren, toe te voegen aan de kiezerslijst.

CULTUUR

ALGEMEEN CULTUURBELEID

8. Vernieuwde intergemeentelijke cultuursamenwerking in Land van Dendermonde

Op 1 januari 2019 trad het nieuwe decreet Bovenlokale Cultuurwerking in werking. Dit decreet regelt diverse vormen van ondersteuning van bovenlokale cultuurwerking, w.o. ook structurele werkingssubsidies voor intergemeentelijke samenwerkingsverbanden die een rol willen opnemen als facilitator op regionaal niveau.

De huidige samenwerkingsverbanden Cultuurdijk (samenwerking cc's & samenwerking erfgoed) en De Leesdijk (bibliotheken) willen als één vernieuwde Intergemeentelijke samenwerking (IGS) streven naar erkenning en subsidiëring binnen het decreet en zo

- krachten bundelen op regionaal niveau
- ruimte creëren voor experiment en innovatie
- de bestaande regionale dynamiek behouden én versterken
- alle culturele expertise onder één dak samenbrengen

De maximale subsidie per IGS bedraagt € 100.000,00. Het decreet bepaalt dat de lokale inbreng identiek moet zijn aan de jaarlijkse subsidie van Vlaanderen. Het vernieuwde IGS wil streven naar die maximale subsidie. Zo kunnen we de bestaande werkingen van de bestaande samenwerkingsverbanden continueren en ook nieuwe initiatieven opzetten. De gemeentelijke inbreng voor de 9 deelnemende gemeenten (Berlare, Buggenhout, Dendermonde, Hamme, Laarne, Lebbeke, Wichelen en Wetteren) zou € 0,73 per inwoner bedragen.

U vindt meer info over de inhoud, de toetredingsvoorwaarden van het nieuwe decreet en de meerwaarde van de intergemeentelijke samenwerking in de nota als bijlage.

De administratie stelt voor die ambitie van het toekomstige IGS principieel goed te keuren en de financiële middelen te voorzien in het nieuwe gemeentelijke meerjarenplan.

Het college keurt dit goed.

FINANCIËN

9. Bestemming obligatie in project windturbines Wachtebeke

De gemeente heeft via de algemene vergadering van Finiwo (nu Zefier) op 27 juni 2011 beslist om te investeren in Storm Wachtebeke, d.i. een project met windturbines die jaarlijks globaal 13.300 MWh produceren, goed voor het jaarverbruik van 3.700 gezinnen.

Storm Wachtebeke heeft de investeringslening nu volledig afbetaald waardoor de obligatie van de gemeente Wetteren vrij komt. De actuele waarde bedraagt € 16.550.

Er zijn twee mogelijkheden. Ofwel incasseert de gemeente het bedrag, ofwel reserveert ze het voor toekomstige projecten van Zefier.

In de brief van Zefier van 18 maart 2019 is ook vermeld dat de obligaties kunnen aangewend worden om de schulden van de respectievelijke besturen te compenseren, maar Wetteren heeft in dit verband geen schulden.

Zefier onderhandelt momenteel over een kapitaalsverhoging voor een investering in windturbines in Zeebrugge. Het gaat over zeker één project met maar liefst 11 windturbines bovenop de 8 bestaande en in aanbouw zijnde turbines. Men verwacht een jaarlijkse opbrengst van minimaal 7,5% (Zeebrugge => meer wind => hogere opbrengst). Eventueel zou er nog een tweede project van 7 windturbines kunnen bijkomen.

Wetteren heeft in die kapitaalsverhoging recht om in te tekenen op een preferent aandeel tbv € 13.240 en - afhankelijk van de beslissing tot deelname van de andere deelgenoten - ook nog op gewone aandelen.

De opbrengst van 7,5 % overtreft de marktrente (momenteel nul, in de toekomst mogelijk negatief). Bovendien is de investering ecologisch uiterst verantwoord.

Op basis van art 56, §3, 8, a) van het DLB beslist het college over de uitbetaling dan wel de reservering van de € 16.550. De beslissing om in te tekenen op een kapitaalsverhoging is bevoegdheid gemeenteraad.

De beslissing om het bedrag te reserveren kan in principe in het eerste semester 2020 nog herzien worden.

De administratie adviseert om de vrijgekomen middelen uit de verlopen obligatie te reserveren binnen Zefier.

Het college keurt dit goed.

BELASTINGEN

10. Bezwaar heffing riolaansluiting Korte Massemsesteenweg 20-22

Kris François, eigenaar van de woning Korte Massemsesteenweg 20-22, dient bezwaar in tegen de heffing van € 1.000 + btw voor de aansluiting van deze woning op het openbare rioleringsnet.

Hij voert aan

- dat er op de plaats waar deze woning werd opgericht reeds een huis met riolaansluiting stond
- dat hij nooit schriftelijk toelating gegeven heeft de bestaande riolaansluiting weg te nemen en opnieuw te plaatsen.

Er werd door de heer François evenwel een omgevingsvergunning aangevraagd voor 'het uitbreiden van de woning op de gelijkvloers (K. Massemsesteenweg 20) en voor de nieuwbouw van een appartement (K. Massemsesteenweg 22) bovenop de woning.

Het gemeentelijk belastingsreglement op riolaansluitingen bepaalt in art. 4 dat er een heffing verschuldigd is per bijkomende woonentiteit. Als entiteit wordt beschouwd elke woongelegenheden die bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, ongeacht of het gaat om een ééngezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet-gemeubileerde kamer.

Het aanslagbiljet betreft niet de woning K. Massemsesteenweg 22, maar het appartement K. Massemsesteenweg 20.

Het tweede argument van de heer François doet niet ter zake.

De administratie adviseert het bezwaar te verwerpen.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

Feiten:

De heer Kris François, eigenaar van de woning Korte Massemsesteenweg 20-22, dient bezwaar in tegen de heffing van € 1.000 + btw voor de aansluiting van de woning op het openbare rioleringsnet.

Hij voert aan

- dat er op de plaats waar deze woning werd opgericht reeds een huis met riolaansluiting stond
- dat hij nooit schriftelijk toelating gegeven heeft de bestaande riolaansluiting weg te nemen en opnieuw te plaatsen.

Juridisch kader:

- Het Decreet Lokaal Bestuur, meer bepaald art. 177, 2°;
- Het KB van 12 april 1999 tot bepaling van de procedure voor de gouverneur of voor het college van burgemeester en schepenen inzake bezwaarschrift tegen een provincie- of gemeentebelasting;
- Het decreet van 3 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, meer bepaald art. 9 ivm de bezwaarprocedure;
- Het gemeentelijk belastingsreglement op riolaansluitingen van 19 december 2013.

Beoordeling:

Er werd door de heer François evenwel een omgevingsvergunning aangevraagd voor 'het uitbreiden van de woning op de gelijkvloers (K. Massemsesteenweg 20) en voor de nieuwbouw van een appartement (K. Massemsesteenweg 22) bovenop de woning.

Het gemeentelijk belastingsreglement op riolaansluitingen bepaalt in art. 4 dat er een heffing verschuldigd is per bijkomende woonentiteit. Als entiteit wordt beschouwd elke woongelegenheden die bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, ongeacht of het gaat om een ééngezinwoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet-gemeubileerde kamer.

Het aanslagbiljet betreft niet de woning K. Massemsesteenweg 22, maar het appartement K. Massemsesteenweg 20.

Het tweede argument van de heer François verval..

BESLUIT:

Art. 1: Het bezwaar van de heer Kris François van 13/02/2019 tegen de heffing op riolaansluitingen voor de woning Korte Massemsesteenweg 20 wordt verworpen..

Art. 2: Dit besluit wordt betekend aan de indiener(s) van het bezwaarschrift.

12. bezwaar heffing rioolaansluiting Peperstraat

Building Partners, Port Arthurlaan 15 te 9000 Gent, bouwheer, dient bezwaar in tegen de heffing van € 13.000 + btw voor de aansluiting van 13 woningen in de Peperstraat op het openbare rioleringsnet.

Zij voeren aan

- 1) dat er slechts 11 ipv 13 wooneenheden gerealiseerd zijn
- 2) dat in geen enkele andere gemeente waar ze actief zijn, de onderscheiden wooneenheden in één wooncomplex individueel belast worden

Er werd door Building Partners een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 13 woningen, maar uit de huisnummerlijst blijkt slechts dat 12 huisnummers werden toegekend in dit bouwdoossier. Dit stemt overeen met de registratie in het Flex-loket

Gemeenten hebben fiscale autonomie en het belastingsreglement op rioolaansluitingen van de gemeente Wetteren bepaalt in art. 4 dat er een heffing verschuldigd is per woonentiteit. Als entiteit wordt beschouwd elke woongelegenheden die bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, ongeacht of het gaat om een ééngezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet-gemeubileerde kamer.

De administratie adviseert om in dit dossier de belasting op rioolaansluiting te heffen op 12 i.p.v. op 13 wooneenheden.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

Feiten:

Building Partners, Port Arthurlaan 15 te 9000 Gent, bouwheer, dient bezwaar in tegen de heffing van € 13.000 + btw voor de aansluiting van 13 woningen in de Peperstraat op het openbare rioleringsnet.

Zij voeren aan

- 1) dat er slechts 11 i.p.v. 13 wooneenheden gerealiseerd zijn
- 2) dat in geen enkele andere gemeente waar ze actief zijn, de onderscheiden wooneenheden in één wooncomplex individueel belast worden

Juridisch kader:

Het Decreet Lokaal Bestuur, meer bepaald art. 177, 2 °;

Het KB van 12 april 1999 tot bepaling van de procedure voor de gouverneur of voor het college van burgemeester en schepenen inzake bezwaarschrift tegen een provincie- of gemeentebelasting;

Het decreet van 3 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, meer bepaald art. 9 ivm de bezwaarprocedure;

Het gemeentelijk belastingsreglement op rioolaansluitingen van 19 december 2013.

Beoordeling:

Er werd door Building Partners een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 13 woningen, maar uit de huisnummerlijst blijkt slechts dat 12 huisnummers werden toegekend in dit bouwdoossier. Dit stemt overeen met de registratie in het Flex-loket

Gemeenten hebben fiscale autonomie en het belastingsreglement op riolaansluitingen van de gemeente Wetteren bepaalt in art. 4 dat er een heffing verschuldigd is per woonentiteit. Als entiteit wordt beschouwd elke woongelegenheden die bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, ongeacht of het gaat om een ééengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet-gemeubileerde kamer.

BESLUIT:

Art. 1: Het bezwaar van Building Partners, Port Arthurlaan 15 te 9000 Gent tegen de heffing voor de aansluiting van 13 woningen in de Peperstraat wordt gedeeltelijk aanvaard. Er wordt een aanslag gevestigd voor de aansluiting van 12 ipv 13 woningen.

Art. 2: Dit besluit wordt betekend aan de indiener(s) van het bezwaarschrift.

AANKOOP EN CONTRACTBEHEER

Toegevoegd punt 1 Juridisch advies ereloon dossier Cordonnier

De administratie stelt voor advocatenbureau Gdena aan te stellen voor juridisch advies met betrekking tot de erelooncontracten en de addenda voor het project Cordonnier.

Het college keurt dit goed.

BESTELBONNEN

15. Bestelbonnen

Zie bijlage.

Het college keurt dit goed.

WONEN

16. Voorkooprechten

Dossiernr	Adres	Aanbieder	Prijs	Advies
102584	Leon De Smetlaan 23 (huis)	Notaris Van Hauwermeiren	€ 242000	Geen voorkooprecht uitoefenen
102638	Meersstraat 13 (huis)	Notaris Keusters	Openbare verkoop instelprijs € 190000	Geen voorkooprecht uitoefenen

De woningen zijn niet gelegen in een gebied waar zich stadsontwikkelingsprojecten van de gemeente situeren.

De administratie stelt voor om voor deze dossiers geen voorkooprecht uit te oefenen.

Het college keurt dit goed.

LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

17. Schrappingen

Volgende woningen worden meer dan 6 maand ononderbroken bewoond. Vraag tot schrapping uit het leegstandsregister.

Dossiernummer	Adres	Bewoond sinds
2015/086	Hoogkasterstraat 11	28/08/2018
2017/018	Gemoedsveld 9	01/09/2018

De administratie stelt voor deze woningen te schrappen uit het leegstandsregister.

Het college keurt dit goed.

LEEFMILIEU

ALGEMEEN

19. Vergoeding zwerfvuilactie Het Klein Verzet

- vergoeding voor de zwerfvuilactie door Het Klein Verzet op 23 maart 2019 voor zone 1 Ten Ede - Overschelde.
- aanvrager: Het Klein Verzet, vertegenwoordigd door Bart Kersschot, Kortewagenstraat 81 te 9230 Wetteren.
- advies: GUNSTIG voor € 1000 vergoeding (voor zone 1 Ten Ede - Overschelde) volgens het reglement voor het vergoeden van verenigingen voor het opruimen van zwerfvuil van 19/12/2013 art. 7 en de principiële goedkeuring van de toewijzing van de zones op het college van burgemeester en schepenen van 18 februari 2019.

De administratie stelt voor om de vergoeding van €1000 voor het opruimen van zwerfvuil goed te keuren.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op art. 56 van het decreet lokaal bestuur;

- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 13.12.2010 waarbij het reglement voor het vergoeden van verenigingen voor het opruimen van zwerfvuil wordt goedgekeurd;
- Gelet op het ongunstig advies van de MiNa-raad van 23.9.2013 om het reglement op te heffen en op het gunstig advies om het reglement aan te passen voor wat betreft bv. de minimale afstand die per actie moet opgeruimd worden;
- Gelet op het principiële akkoord van het college van burgemeester en schepenen van 18.10.2013 om het reglement voor het vergoeden van verenigingen voor het opruimen van zwerfvuil aan te passen;
- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 19.12.2013 om het reglement voor het vergoeden van verenigingen voor het opruimen van zwerfvuil aan te passen;
- Gelet op artikel 6 in het reglement wat de controle, rapportering en uitbetaling subsidie betreft;
- Gelet op artikel 7 in het reglement waarbij de gemeente de vereniging een vergoeding per zwerfvuilactie toekent, mits voldaan wordt aan de bepalingen van dit reglement;
- Gelet op het principiële akkoord van het college van burgemeester en schepenen van 18.02.2019 om Het Klein Verzet de zone 1 Ten Ede - Overschelde in het voorjaar 2019 te laten zwerfvuil opruimen;
- Gelet op de betalingsaanvraag van 07.04.2018 van Het Klein Verzet voor het bekomen van een goedkeuring m.b.t. het uitbetalen van een vergoeding voor het opruimen van zwerfvuil op 23.03.2019;
- Gelet op het gunstig advies van de dienst grondgebiedszaken van 16.04.2019;
- Overwegende dat de nodige kredieten voorzien zijn in de begroting 2019: algemene rekening 6139999 en beleidsitem 030000.

BESLUIT:

Art. 1: Aan Het Klein Verzet, Korte Wagenstraat 81 te 9230 Wetteren wordt een vergoeding van € 1000 toegekend voor het opruimen van, zone 1 Ten Ede - Overschelde, zwerfvuil op 23.03.2019.

20. Vergoeding zwerfvuilactie H-onderons

- vergoeding voor de zwerfvuilactie door H-onderons op 6 april 2019 voor zone 4 Westrem.
- aanvrager: H-onderons, vertegenwoordigd door Yvan De Backer, Hekkergemstraat 84 te 9260 Schellebelle
- advies: GUNSTIG voor € 500 vergoeding (voor zone 4 Westrem) volgens het reglement voor het vergoeden van verenigingen voor het opruimen van zwerfvuil van 19/12/2013 art. 7 en de principiële goedkeuring van de toewijzing van de zones op het college van burgemeester en schepenen van 18 februari 2019.

De administratie stelt voor om de vergoeding van € 500 voor het opruimen van zwerfvuil goed te keuren.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op art. 56 van het decreet lokaal bestuur;
- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 13.12.2010 waarbij het reglement voor het vergoeden van verenigingen voor het opruimen van zwerfvuil wordt goedgekeurd;
- Gelet op het ongunstig advies van de MiNa-raad van 23.9.2013 om het reglement op te heffen en op het gunstig advies om het reglement aan te passen voor wat betreft bv. de minimale afstand die per actie moet opgeruimd worden;
- Gelet op het principiële akkoord van het college van burgemeester en schepenen van 18.10.2013 om het reglement voor het vergoeden van verenigingen voor het opruimen van zwerfvuil aan te passen;
- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 19.12.2013 om het reglement voor het vergoeden van verenigingen voor het opruimen van zwerfvuil aan te passen;
- Gelet op artikel 6 in het reglement wat de controle, rapportering en uitbetaling subsidie betreft;
- Gelet op artikel 7 in het reglement waarbij de gemeente de vereniging een vergoeding per zwerfvuilactie toekent, mits voldaan wordt aan de bepalingen van dit reglement;
- Gelet op het principiële akkoord van het college van burgemeester en schepenen van 18.02.2019 om H-onderons de zone 4 Westrem in het voorjaar 2019 te laten zwerfvuil opruimen;
- Gelet op de betalingsaanvraag van 11.04.2018 van H-onderons voor het bekomen van een goedkeuring m.b.t. het uitbetalen van een vergoeding voor het opruimen van zwerfvuil op 06.04.2019;
- Gelet op het gunstig advies van de dienst grondgebiedszaken van 16.04.2019;
- Overwegende dat de nodige kredieten voorzien zijn in de begroting 2019: algemene rekening 6139999 en beleidsitem 030000.

BESLUIT:

Art. 1: Aan H-onderons, Hekkergemstraat 84 te 9260 Schellebelle wordt een vergoeding van € 500 toegekend voor het opruimen van, zone 4 Westrem, zwerfvuil op 06.04.2019.

OMGEVINGSVERGUNNING

AKTENAME

22. O/2019/109-OMV_2019044810 - SH - melding pergola - Kalkensteinweg 9

\\Intranet\dfsroot\Data\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2019\OMV_2019044810

De melding werd ingediend op 04-04-2019.

De melding betreft: melding pergola. Het goed is kadastraal bekend onder WETTEREN 2 AFD, Sectie C, nr. 0260K.

De melding is rechtsgeldig er kan akte genomen worden van de melding.

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

Het college neemt hiervan akte.

De melding ingediend door Colman Albert Jozef A met als adres Kalkensteinweg 9, 9230 Wetteren werd per beveiligde zending verzonden op 4 april 2019.

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 meldingsplichtig zijn of niet verboden zijn bij of krachtens: 2° artikel 4.2.2, § 1, van de VCRO.

Als de handelingen meldingsplichtig en niet verboden zijn, neemt de bevoegde overheid, vermeld in artikel 107, akte van de melding. Ze bezorgt de meldingsakte per beveiligdezending 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 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 gevolggegeven."

Voorwerp van de melding

De melding heeft betrekking op een terrein, gelegen te Kalkensteinweg 9, 9230 Wetteren, kadastraal bekend als: Afdeling WETTEREN 2 AFD, sectie C, 0260 K .

De melding omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen
Het betreft een melding tot plaatsen van pergola.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bevestigt dat de melding in overeenstemming is met het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Besluit

Artikel 1. Er wordt akte genomen van de melding ingediend door Colman Albert Jozef A voor de in het meldingsdossier opgenomen stedenbouwkundige handelingen.

VERGUNNING

23. O/2019/44-OMV_2019015801 - verbouwen rijwoning - Gentsensteinweg 190

\\INTRANET\DFSROOT\DATA\CEVI\ADM\OV\BIJLAGEN\2019\OMV_2019015801

De aanvraag werd ingediend op 06-02-2019, het onderwerp van de aanvraag betreft verbouwen rijwoning (regularisatie).

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 01-03-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 30-04-2019.

De bouwplaats is Gentssteenweg 190, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0126L 5.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op 17-04-2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Motivatie:

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

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werden geen bezwaren of opmerkingen ontvangen, de aangeschreven burens worden geacht akkoord te zijn met de geplande werken;

Het verbouwen en renoveren van een bestaande ééngezinwoning integreert zich in de omgeving qua vormgeving, volume, materiaalgebruik en esthetiek;

De woning is getroffen door de rooilijn van de Gentssteenweg, deze loopt ongeveer 3m tot 4m achter de voorgevel van de woning door, er kan dus geen gebruik gemaakt worden van artikel 16 van het rooilijndecreet van 5 mei 2009 gezien de overschrijding in bestaande toestand al meer dan 14 centimeter bedraagt;

Het ontwerp voorziet in voldoende kwalitatieve woon- en leefruimtes waarbij er voldoende lichtinval is;

De bouwdiepte van het geheel zal na de werken minder bedragen dan in bestaande toestand, de totale oppervlakte van de woning blijft ongeveer gelijk;

Er zijn geen wijzigingen aan het bodemreliëf, nog is er een toename te verwachten in het aantal verkeersbewegingen;

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

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

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

Voorwaarden:

De voorgevel kan niet langs de buitenzijde worden geïsoleerd en afgewerkt, gelet op de overschrijding van de bestaande rooilijn.

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

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

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

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

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

De gemeente Wetteren ontving op 06-02-2019 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Wellens Frederique, met als contactadres Hundelgemsesteenweg 304 bus 5, 9820 Merelbeke.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 01-03-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Gentssteenweg 190, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0126L 5.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen rijwoning (regularisatie).

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 17-04-2019. 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

Verordening(en)

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

Rooilijn(en)

Gentsesteenweg – rooilijn goedgekeurd bij besluit 28/11/1969.

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. De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande woonentiteit met een uitbreiding van de bebouwde en overdekte oppervlakte met minder dan 40m², zodat er geen significant effect op het watersysteem is.

Externe adviezen

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren. Op 15/03/2019 werd beslist dat advies niet vereist is.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

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

Beoordeling en motivatie

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

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing bestaande uit ééngesinswoningen. De aanvraag betreft het regulariseren van een verbouwing van een rijwoning. Het perceel is ongeveer 4,20m breed en 55m diep. Op het perceel is een woning over de volledige breedte opgericht die bestaat uit een

hoofdgebouw met twee bouwlagen en een zadeldak (kroonlijsthoogte 4,70m en nokhoogte 8,70m). Het hoofdgebouw heeft een bouwdiepte van ongeveer 8,50m. Hierachter zijn er nog twee achterbouwen op het gelijkvloers, tot een totale bouwdiepte van 19,60m op het gelijkvloers. De tweede, smallere achterbouw wordt volledig gesloopt. Er wordt een nieuwe achterbouw opgericht met een diepte van 7,35m en over de volledige perceelsbreedte. De totale bouwdiepte op het gelijkvloers na de werken bedraagt 16,40m. De nieuwe achterbouw wordt afgewerkt met een plat dak van 3,30m hoog. Intern worden verbouwingswerken uitgevoerd. De bestaande trap wordt verwijderd, er wordt een gastentoilet geplaatst en scheidingsmuren nabij de inkom. Er wordt een nieuwe trap geplaatst. Enkele binnenmuren worden verwijderd en er wordt een ligger geplaatst. Aan de voor- en achtergevel wordt een isolatielaag langs de buitenmuur aangebracht die wordt afgewerkt met sierpleister. De werken worden uitgevoerd in witte sierpleister, rode dakpannen, zwart aluminium buitenschrijnwerk, blauwe hardstenen dorpels en zinken afvoerwerk.

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

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 herbouw van overdekte constructies met een oppervlakte kleiner dan 40m². Wegens de beperkte invloed op de waterhuishouding is de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Beoordeling van de externe adviezen

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren. Op 15/03/2019 werd beslist dat advies niet vereist is.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Niet van toepassing.

Onderzoek van de scheidingsmuren

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

Natuurtoets

Niet van toepassing.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

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

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werden geen bezwaren of opmerkingen ontvangen, de aangeschreven burens worden geacht akkoord te zijn met de geplande werken;

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

De woning is getroffen door de rooilijn van de Gentsesteenweg, deze loopt ongeveer 3m tot 4m achter de voorgevel van de woning door, er kan dus geen gebruik gemaakt worden van artikel 16 van het rooilijndecreet van 5 mei 2009 gezien de overschrijding in bestaande toestand al meer dan 14 centimeter bedraagt;

Het ontwerp voorziet in voldoende kwalitatieve woon- en leefruimtes waarbij er voldoende lichtinval is;

De bouwdiepte van het geheel zal na de werken minder bedragen dan in bestaande toestand, de totale oppervlakte van de woning blijft ongeveer gelijk;

Er zijn geen wijzigingen aan het bodemreliëf, nog is er een toename te verwachten in het aantal verkeersbewegingen;

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

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit de 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 voorgevel kan niet langs de buitenzijde worden geïsoleerd en afgewerkt, gelet op de overschrijding van de bestaande rooilijn.

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 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 voorgevel kan niet langs de buitenzijde worden geïsoleerd en afgewerkt, gelet op de overschrijding van de bestaande rooilijn.

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.

24. O/2019/64-OMV_2019014419 - renovatie eengezinswoning - Wegvoeringstraat 112

\\INTRANET\DFSROOT\DATA\CEVI\ADM\OV\BIJLAGEN\2019\OMV_2019014419

De aanvraag werd ingediend op 18-02-2019, het onderwerp van de aanvraag betreft renovatie eengezinswoning.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 01-03-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 30-04-2019.

De bouwplaats is Wegvoeringstraat 112, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 2 AFD, Sectie E, nr. 0577D.

Het advies van de GOA werd geschreven op **17-04-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

Motivatie:

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

Het verbouwen en renoveren van een bestaande ééngesinswoning integreert zich in de omgeving qua vormgeving, materiaalgebruik en esthetiek;

De goedgekeurde rooilijn van de Wegvoeringstraat loopt gelijk met de bestaande voorgevel, op basis van het rooilijndecreet van 8 mei 2009 kan volgens artikel 16 een overschrijding van deze rooilijn met ten hoogste 14 cm worden toegestaan indien het een

isolatiepakket en afwerking betreft, in dit geval kan de overschrijding toegestaan worden gezien het een dikte van 12 cm betreft, de breedte van het voetpad na de werken bedraagt 1m;

Het isoleren van de voorgevel resulteert in een hogere woon- en leefkwaliteit;

Het ontwerp voorziet in een nieuwe indeling van de woning en meer slaapruimtes (onder het dak), er is voldoende natuurlijke lichtinval in de leefruimtes;

Er zijn geen wijzigingen aan het bodemreliëf, nog is er een toename te verwachten in het aantal verkeersbewegingen;

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

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

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

Voorwaarden:

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

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

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

De gemeente Wetteren ontving op 18-02-2019 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Heirman, Wesley met als contactadres Lage Bokstraat 39, 9111 Sint-Niklaas.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 01-03-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Wegvoeringstraat 112, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 2 AFD, Sectie E, nr. 0577D.

Het betreft een aanvraag tot renovatie 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 17-04-2019. 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

Verordening(en)

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

Rooilijn(en)

Wegvoeringstraat – rooilijn goedgekeurd bij besluit 12/02/1979.

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. De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande woonentiteit zonder uitbreiding van de bebouwde, verharde of overdekte oppervlakte. Bijgevolg is er geen effect op het vlak van water.

Externe adviezen

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren. Het advies werd ontvangen op 15/03/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

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

Beoordeling en motivatie

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

Historiek

B/2004/205 – renovatie van een woning – vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 30/07/2004

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing bestaande uit één- en meergezinswoningen en een scholensite en serviceflats. De bestaande bebouwing betreft een gesloten ééngezinswoning. De aanvraag betreft het renoveren van de woning. De woning bestaat uit een hoofdgebouw van 5,20m breed en 8,45m diep en een achterbouw met dezelfde breedte en een bouwdiepte van 7,28m. Het hoofdgebouw is afgewerkt met een zadeldak met kroonlijsthoogte van 5,80m en een nokhoogte van 10,01m. De achterbouw is afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 3,30m. De werken bestaan uit het vernieuwen van de dakstructuur en dakbedekking. In het zadeldak worden vier dakvlakvensters geplaatst (twee vooraan en twee achteraan). Intern worden enkele nieuwe scheidingswanden geplaatst, en wordt er een nieuwe zoldertrap geplaatst. Aan de voorgevel wordt een isolatiepakket en sierpleister afwerking aangebracht langs de buitenzijde. Aan de achtergevel worden houten sidings geplaatst. De werken worden uitgevoerd in grijze sierpleister, arduinen plint, grijze sidings voor de achtergevel, blauwe hardstenen dorpels, antraciet pvc buitenschrijnwerk en antracieten dakpannen.

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

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Aangezien de aanvraag geen invloed heeft op de waterhuishouding, is de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Beoordeling van de externe adviezen

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

- Infrastructuur Wetteren. Het advies werd ontvangen op 15/03/2019 en is voorwaardelijk gunstig:
 - Openbaar domein
 - Bestaande toestand van het openbaar domein:

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

- Gevelafwerking:

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

Dit advies wordt bijgetreden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Niet van toepassing.

Onderzoek van de scheidingsmuren

Niet van toepassing, er zijn geen wijzigingen aan de scheidingsmuren.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

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

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

De goedgekeurde rooilijn van de Wegvoeringstraat loopt gelijk met de bestaande voorgevel, op basis van het rooilijndecreet van 8 mei 2009 kan volgens artikel 16 een overschrijding van deze rooilijn met ten hoogste 14 cm worden toegestaan indien het een isolatiepakket en afwerking betreft, in dit geval kan de overschrijding toegestaan worden gezien het een dikte van 12 cm betreft, de breedte van het voetpad na de werken bedraagt 1 m;

Het isoleren van de voorgevel resulteert in een hogere woon- en leefkwaliteit;

Het ontwerp voorziet in een nieuwe indeling van de woning en meer slaapruidtes (onder het dak), er is voldoende natuurlijke lichtinval in de leefruimtes;

Er zijn geen wijzigingen aan het bodemreliëf, nog is er een toename te verwachten in het aantal verkeersbewegingen;

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

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

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden
te vergunnen onder voorwaarden

Voorwaarden

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

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

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

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

Besluit

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

Voorwaarden:

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

25. O/2019/21-OMV_2019002978 - bouwen van een halfopen woning - Leegmolenakker 36

\\Intranet\dfsroot\Data\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2019\OMV_2019002978

De aanvraag werd ingediend op 24-01-2019, het onderwerp van de aanvraag betreft bouwen van een halfopen woning.

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

De bouwplaats is Leegmolenakker 36, 9230 Weteren, kadastraal bekend WETTEREN 3 AFD, Sectie F, nr. 0118M.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **18-04-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

Motivatie:

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

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

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

Het bouwen van een halfopen ééngezinswoning integreert zich in de omgeving qua vormgeving en volume, de gebruikte materialen zijn veelvoorkomend voor woningbouw en zijn integreerbaar met de bestaande bebouwing;

Het ontwerp voorziet in een voldoende ruime en kwalitatieve ééngezinswoning, de bestaande bergplaats/werkplaats blijft behouden;

De ontworpen ruimtes hebben voldoende natuurlijke lichtinval;

Het gabarit van de ontworpen woning sluit aan bij de bestaande halfopen woning zodat het ontwerp visueel-vormelijk kwalitatief is;

Er zijn geen wijzigingen aan het bodemreliëf;

De toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt, het betreft slechts één woonentiteit die voldoende eigen parkeermogelijkheden heeft;

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

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

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

Voorwaarden:

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

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

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

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

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

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

De gemeente Wetteren ontving op 24-01-2019 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Ludo Haeseryn Haeseryn Ludovicus, met als contactadres Jacques Eggermontstraat 11 bus B, 9050 Gent.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 04-03-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Leegmolenakker 36, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 3 AFD, Sectie F, nr. 0118M.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een halfopen 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 18-04-2019. 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

Verordening(en)

Type	Naam	Beslissingsdatum
Gewestelijke	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffervoorzieningen, gescheiden lozing van afval- en hemelwater	5/7/2013-Vlaamse Regering
Gemeentelijke	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg	13/7/2017 - Deputatie
Gewestelijke	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband	9/06/2017 - Vlaamse Regering

Rooilijn(en)

Niet van toepassing.

MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II, 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. De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande woonentiteit zonder uitbreiding van de bebouwde, verharde of overdekte oppervlakte. Bijgevolg is er geen effect op het vlak van water.

Externe adviezen

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren. Het advies werd ontvangen op 15/03/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

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

Beoordeling en motivatie

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

Historiek

B/1961/6946 - bouwen van een werkhuis - vergunning verleend door Ministerie van openbare werken op 28/07/1961

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door gekoppelde bebouwing bestaande uit ééngezinswoningen. De aanvraag betreft het bouwen van een halfopen ééngezinswoning. Op het perceel, dat 14m breed en 57m lang is, staat momenteel een werkplaats opgericht tegen de rechter perceelgrens en op ongeveer 17m van de voorste

perceelgrens en 5m van de linker perceelgrens. Dit werkhuis is 30m diep op 9m breed en is afgewerkt met een plat dak van 3,60m hoog. Een bestaand afdak aan de voorzijde van dit werkhuis wordt afgebroken. Er wordt een woning opgericht tegen de rechter aanpalende woning en op 5m van de voorste perceelgrens. Deze woning heeft een bouwdiepte van 10,20m en is 8m breed. De woning springt aan de linkergevel iets naar achter (1,10m) aan de voorgevel over een breedte van 4,39m. De woning wordt afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst varieert tussen 2,20m (aansluiting rechter buur) en 2,90m. De nok van het dak ligt op 7,70m. Alle woon- en leefruimtes worden op het gelijkvloers ingericht, op de verdieping onder het dak worden bergruimtes en technieken ingericht. Aan de linkerkant van het perceel wordt een oprit aangelegd die toegang geeft tot 2 parkeerplaatsen. De werken worden uitgevoerd in licht gekleurde sierpleister, zwart pvc buitenschrijnwerk, grijze dakbedekking en zinken afvoerwerk.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten openbaar domein. Er worden twee parkeerplaatsen en een fietsenstalling voorzien op eigen terrein.

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 6.400 liter met een oppervlakte van 8m², 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 15/03/2019 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.

De leiding die buitenkomende leiding bedraagt diameter 160 mm.

Een aansluiting op het rioleringsnet kan aangevraagd worden bij de gemeente.

Het aanvraagformulier kan verkregen worden bij de gemeente of gedownload via de website.

- Diepte van de riolering ter hoogte van het project:

Er wordt getracht om 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.

- 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.

- 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 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

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

Natuurtoets

Niet van toepassing.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

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

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

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

Het bouwen van een halfopen ééngezinswoning integreert zich in de omgeving qua vormgeving en volume, de gebruikte materialen zijn veelvoorkomend voor woningbouw en zijn integreerbaar met de bestaande bebouwing;

Het ontwerp voorziet in een voldoende ruime en kwalitatieve ééngezinswoning, de bestaande bergplaats/werkplaats blijft behouden;

De ontworpen ruimtes hebben voldoende natuurlijke lichtinval;

Het gabarit van de ontworpen woning sluit aan bij de bestaande halfopen woning zodat het ontwerp visueel-vormelijk kwalitatief is;

Er zijn geen wijzigingen aan het bodemreliëf;

De toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt, het betreft slechts één woonentiteit die voldoende eigen parkeermogelijkheden heeft;

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

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

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden
te vergunnen onder voorwaarden

Voorwaarden

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

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

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

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

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

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

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

Besluit

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

Voorwaarden:

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur 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.

26. O/2019/74-OMV_2019023560 - Restauratie van fabrieksschoorsteen - Watermolenstraat 64

\\Intranet\dfsroot\Data\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2019\OMV_2019023560

De aanvraag werd ingediend op 23-02-2019, het onderwerp van de aanvraag betreft restauratie fabrieksschoorsteen.

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

De bouwplaats is Watermolenstraat 64, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 4 AFD (MASSEMEN), Sectie A, nr. 0546L.

Het advies van de GOA werd geschreven op **19-04-2019** en is **gunstig**.

Motivatie:

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, de gevraagde werken kaderen in het behoud en de bescherming van de fabrieksschoorsteen;

Er is een gunstig advies van Agentschap Onroerend Erfgoed, dit advies wordt bijgetreden;

De fabrieksschoorsteen maakt deel uit van een beschermd monument en een beschermd dorpsgezicht, het behoud van fabrieksschoorsteen is van belang voor de volledige bescherming van de site;

In bestaande toestand vertoont de schoorsteen gebreken, de schoorsteen staat uit de as waardoor het behoud niet verzekerd kan worden;

Een vakkundige demontage en heropbouw, met behoud van de oorspronkelijke elementen en het vernieuwen van de spanbanden, kan een verder behoud van de schoorsteen betekenen;

De aanvraag is functioneel inpasbaar, de schoorsteen maakt deel uit van de site en niet meer in gebruik, maar is van belang voor de erfgoedwaarde van de site;

De aangevraagde restauratie wordt uitgevoerd met respect voor de originele uitvoering van de schoorsteen;

Voor het beschermd monument is er een beheersplan opgemaakt, het advies van de bevoegde overheid is gunstig;

Er is geen impact op verkeersbewegingen, bodemreliëf of hinderaspecten;

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

De aanvraag dient gunstig beoordeeld te worden.

De administratie stelt voor om voorliggend voorstel te vergunnen.

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

De gemeente Wetteren ontving op 23-02-2019 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Dogimont Roel Bellemans Agnes, met als contactadres Watermolenstraat 64, 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 04-03-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Watermolenstraat 64, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 4 AFD (MASSEMEN), Sectie A, nr. 0546L.

Het betreft een aanvraag tot restauratie fabrieksschoorsteen.

De aanvraag omvat:

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

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

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaren, uitgebracht op 19-04-2019. 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 een zone met cultuurhistorische waarde. Zones met

cultuurhistorische waarde zijn gebieden met gebouwen die beschermd zijn als monument of gebouwen die deel uitmaken van een beschermd stads- of dorpsgezicht of van een beschermd landschap en die een cultuurhistorisch waardevol geheel vormen. In deze gebieden zijn slechts deze werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen wat moet blijken uit het advies van de bevoegde overheid gegeven met toepassing van de regelgeving inzake monumenten- en landschapszorg. Het oprichten van nieuwe gebouwen is er niet toegelaten.

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

Niet van toepassing.

Rooilijn(en)

Niet van toepassing.

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 in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. De aanvraag betreft het restaureren van een fabrieksschoorsteen, waardoor er geen toename is in de verharde of overdekte oppervlakte. Er is geen effect op het watersysteem te verwachten.

Externe adviezen

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan Agentschap Onroerend Erfgoed op 04/03/2019. Het advies werd ontvangen op 02/04/2019 en is gunstig.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

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

Beoordeling en motivatie

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

Historiek

B/1991/18477 - verbouwen bedrijfswoning tot woning met atelier - Vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 02/08/1991

B/2004/350 - verbouwen woongelegenheden, uitbreiding woonfunctie, integreren van 1 studio en realiseren polyvalente ruimte - vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 25/03/2005

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in Massemen. De omgeving wordt gekenmerkt door halfopen en open bebouwing, de vallei met de Molenbeek en de Van Hauwermeirsmolen (watermolen en voormalige olieslagerij). De aanvraag betreft het renoveren van een fabrieksschoorsteen. De site bestaat uit de werkplaats en schrijnwerkerij met fabrieksschoorsteen, de olieslagerij met private woning en de watermolen. De bestaande fabrieksschoorsteen, die ongeveer 20m boven de werkplaats uitkomt, wordt gerestaureerd. Hiervoor wordt de schoorsteen eerst gedemonteerd, de stenen worden gereinigd, de schoorsteen wordt opnieuw opgemetseld en de schoorsteen wordt afgewerkt.

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...
De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende gewestplanzonering. De werken kaderen in het herstellen en beschermen van de fabrieksschoorsteen zodat het cultureel en onroerend erfgoed kan bewaard blijven.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Aangezien de aanvraag geen invloed heeft op de waterhuishouding, is de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Beoordeling van de externe adviezen

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

- Agentschap Onroerend Erfgoed. Het advies werd ontvangen op 02/04/2019 en is gunstig:
Gunstig advies toelating verleend bij aanvraag bijzondere premie"
Dit advies wordt bijgetreden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Niet van toepassing.

Onderzoek van de scheidingsmuren

Niet van toepassing.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

MER-screening
Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, de gevraagde werken kaderen in het behoud en de bescherming van de fabrieksschoorsteen;

Er is een gunstig advies van Agentschap Onroerend Erfgoed, dit advies wordt bijgetreden;

De fabrieksschoorsteen maakt deel uit van een beschermd monument en een beschermd dorpsgezicht, het behoud van fabrieksschoorsteen is van belang voor de volledige bescherming van de site;

In bestaande toestand vertoont de schoorsteen gebreken, de schoorsteen staat uit de as waardoor het behoud niet verzekerd kan worden;

Een vakkundige demontage en heropbouw, met behoud van de oorspronkelijke elementen en het vernieuwen van de spanbanden, kan een verder behoud van de schoorsteen betekenen;

De aanvraag is functioneel inpasbaar, de schoorsteen maakt deel uit van de site en niet meer in gebruik, maar is van belang voor de erfgoedwaarde van de site;

De aangevraagde restauratie wordt uitgevoerd met respect voor de originele uitvoering van de schoorsteen;

Voor het beschermd monument is er een beheersplan opgemaakt, het advies van de bevoegde overheid is gunstig;

Er is geen impact op verkeersbewegingen, bodemreliëf of hinderaspecten;

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit de 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

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.

27. O/2018/344-OMV_2018144932 - Verbouwen van 2 eengezinswoningen, herbouwen van een bijgebouw + zwembijver - Lambroekweg 4, 5

\\INTRANET\DFSROOT\DATA\CEVI\ADM\OV\BIJLAGEN\2018\OMV_2018144932

De aanvraag werd ingediend op 25-12-2018, het onderwerp van de aanvraag betreft verbouwen van 2 eengezinswoningen, herbouwen van een bijgebouw + zwembijver.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 16-01-2019 en volgt de gewone procedure; de uiterste beslissingsdatum is 01-05-2019.

De bouwplaats is Lambroekweg 4, 5, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 4 AFD (MASSEMEN), Sectie A, nr. 0291H, 0295B, 0296A2, 0291E, 0290E, 0291K.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op 23-04-2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Motivatie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, zijnde het agrarisch gebied;

De aanvrager west gebruik te maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies en woningen, in concreet artikels 4.4.10, 4.4.11, 4.4.12, 4.4.15 en 4.4.17 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening;

De aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden om gebruik te maken van de zonevreemde basisrechten, zodat er op zich geen legaliteitsbelemmeringen zijn;

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

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

Het verbouwen en uitbreiden van twee halfopen woningen integreert zich in de omgeving qua vormgeving, volume, materiaalgebruik en esthetiek;

De woningen worden grondig verbouwd en gerenoveerd, er wordt gebruik gemaakt van uniforme materialen die landelijk ogen, dit is in overeenstemming met de landelijke omgeving;

De woningen blijven qua bouwvorm gelijkaardig, het betreft twee woningen met een gelijkvloerse bouwlaag en verdieping onder zadeldak;

De ontworpen woningen zijn voldoende ruim met voldoende lichtinval;

Er is geen toename in het aantal verkeersbewegingen te verwachten ten gevolge van de voorziene werken;

De aanleg van de zwembijver wijzigt het reliëf; echter betreft het een uitgraving in functie van de zwembijver, de uitgegraven grond dient afgevoerd te worden, gelet op de overstromingsgevoeligheid van het achtergelegen gebied;

Het poolhouse is kleiner dan de bestaande schuur, het hoort qua functie bij de zwembijver; Uit het aangevraagde volgen geen hinderaspecten voor omwonenden of derden;

De draagkracht van het perceel en de omgeving wordt niet overschreden, gezien de bebouwde oppervlakte en het totale volume ongeveer gelijk blijft aan de bestaande toestand;

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

De aanvraag dient gunstig beoordeeld te worden.

Voorwaarden:

De grond die uitgegraven wordt voor de zwemvijver dient afgevoerd te worden en kan niet gebruikt worden om het terrein op te hogen.

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur Wetteren dienen strikt te worden nageleefd; concreet dient het rioleringsstelsel van woning huisnummer 4 correct te worden gescheiden.

De bijkomende verharding dient waterdoorlatend te zijn.

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

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

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

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

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

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

De gemeente Wetteren ontving op 25-12-2018 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Vandaele Anthony, met als contactadres Laarnesteenweg 80, 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 16-01-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Lambroekweg 4, 5, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 4 AFD (MASSEMEN), Sectie A, nr. 0291H, 0295B, 0296A2, 0291E, 0290E, 0291K.

Het betreft een aanvraag tot Verbouwen van 2 eengezinswoningen, herbouwen van een bijgebouw + zwemvijver.

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 23-04-2019. 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 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

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

Rooilijn(en)

Niet van toepassing.

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

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 16/01/2019. Het advies werd ontvangen op 12/02/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

De aanvraag volgt de gewone procedure, zoals bepaald volgens het besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23/01/2019 tot en met 21/02/2019 volgens de bepalingen van bovenvernoemd besluit.

Beoordeling en motivatie

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

Historiek

B/1996/20722 – slopen stal + onderhoudswerken – vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 20-12-1996

B/2000/22420 – verbouwen van woning – vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 29/12/2000

B/2005/362 – verbouwen bestaande berging tot woongelegenheden – weigering afgeleverd door college van burgemeester en schepenen op 10/03/2005

Beschrijving

Het betreft hier enkele bebouwde percelen gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in Massemen. De omgeving wordt gekenmerkt door enkele woningen, weiden en akkervelden. De aanvraag betreft het verbouwen van twee ééngezinswoningen, het herbouwen van een bijgebouw en het aanleggen van een

zwemvijver. De bestaande bebouwing betreft 2 halfopen en zonevreemde woningen. De woning met huisnummer 4 staat haaks op de weg ingeplant op 2,61m van de voorste perceelgrens en minstens 0,44m van de rechter perceelgrens. De woning met huisnummer 5 is aangebouwd aan deze woning aan de linker zijgevel en loop evenwijdig met de as van de voorliggende weg. Verder op het terrein staan nog een vrijstaande schuur in de tuinzone, een vrijstaand bijgebouw dienst doende als garage aan de straatkant en een halfopen bijgebouw. In het gebouw, dienst doende als garage, wordt een nieuwe toegangspoort geplaatst, aan de linkerkant van de voorgevel. De bestaande garagepoort wordt dichtgemetseld. Beide woningen worden verbouwd. Voor woning met huisnummer 4 betreft het vooral een interne verbouwing, waarbij er een nieuwe scheidingswand wordt geplaatst tussen de twee woningen. Aan de voorgevel wordt de garage behouden, Het zadeldak van de woning wordt opgehoogd zodat er slaapruintes onder het dak kunnen ingericht worden. Het nieuwe dak heeft een kroonlijsthoogte van 3,50m en een nokhoogte van 6,59m. De veranda aan de achterzijde van de woning wordt verwijderd. Voor woning met huisnummer 5 worden ook enkele aanpassingen aan het dak en intern gedaan. Op het gelijkvloers wordt een uitbreiding aan de achtergevel voorzien. Het dak wordt gerenoveerd en er worden enkele dakuitbouwen geplaatst zodat er meer ruimte voor slaapkamers is. In de tuinzone wordt de bestaande schuur gesloopt. Er wordt een nieuw bijgebouw opgericht van 6m breed op 8,50m lang dat dienst doet als bergruimte en poolhouse. Iets verderop wordt een zwemvijver aangelegd van 132m² groot. Deze zwemvijver bestaat uit een zwemgedeelte, een rietgedeelte om te zuiveren en een ondiep gedeelte. Op het terrein wordt nog nieuwe verharding aangelegd (terrassen en opritten). De werken worden uitgevoerd in een houten schuifpoort op zwarte rail voor de poort van de garage. Voor de hoofdgebouwen wordt gebruik gemaakt van roodbruine gevelsteen en grijs gekaleide gevelsteen, rode dakpannen, arduinen dorpels, houten buitenschrijnwerk, zinken afvoerwerk en ceder dakoversteken en natuurleien voor de gevelafwerking van de dakuitbouwen.

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...
De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende plan. De woningen zijn gelegen binnen het agrarisch gebied volgens de gewestplanzonering. De aanvrager wenst gebruik te maken van artikels 4.4.10, 4.4.11, 4.4.12, 4.4.15 en 4.4.17 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening.

Deze artikels zijn van toepassing op hoofdzakelijk vergunde en niet verkorte constructies. Er dient nagegaan in hoeverre de constructies vergund en niet verkort zijn:

- Uit analyse van de historiek van bouwdoSSIERS en uit analyse van luchtfoto's blijkt dat de woningen hoofdzakelijk vergund zijn. De fysische structuren zijn zichtbaar op de luchtfoto van 1971, Ze staan tevens ingetekend op de ingescande kaart van het gewestplan. De gebouwen zijn gekend als 2 afzonderlijke woonentiteiten en zo vergund.
- De meegeleverde foto's laten blijken dat de gebouwen structureel in orde zijn en niet verkort zijn. Er zijn geen gebreken op te merken zoals zichtbare scheuren in de muren of verzakkingen in de dakstructuren.

De bouwvolumes na de werken bedragen minder dan 1.000m³ voor de 2 woningen: uit de meegeleverde gegevens is af te leiden dat het volume voor de woning 4 na de werken 620m³ bedraagt en voor woning met huisnummer 5 995m³. De bijgeleverde volumeberekeningen zijn correct.

Het aantal woonentiteiten (2 in totaliteit) blijft behouden.

Met betrekking tot de schuur/poolhouse kan gebruik gemaakt worden van artikel 4.4.17: deze wordt gebouwd op de footprint van de schuur.

De aanvraag voldoet ook aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten openbaar domein. Iedere woning heeft een garage met overdekte staanplaats en ruimte voor minstens 2 fietsen.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Het ontwerp voorziet per woning een hemelwaterput van 10.000 liter en een gemeenschappelijke infiltratievoorziening (wadi) van 6.255 liter met een oppervlakte van 14,618m², 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 een te optimaliseren buitengebied. Concreet betekent dit dat er in de toekomst nog riolering in de straat zal aangelegd worden. Gelet op artikel 6.2.2.3.1 van Vlarem II dient in dit geval alle grijs en zwart afvalwater op een septische put aangesloten worden. De inhoud moet minimaal 3.000 l zijn tot 5 IE en + 600 l per bijkomend IE. Het uitgaande water mag tijdelijk (in afwachting van de aanleg van het gescheiden rioleringsstelsel) geloosd worden in de baangracht. De kosten zijn ten laste van de bouwheer.

Bij aanleg van een gescheiden stelsel in de straat moet het grijs water afgekoppeld worden van de septische put en rechtstreeks aangesloten op de DWA-leiding. Het

stelsel dient zo uitgevoerd dat dit op een eenvoudige manier kan uitgevoerd worden.

Voor woning nr 4 is de aanvraag niet conform, en dient aangepast.

- 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.
- 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.
- 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.
- Openbaar domein
 - Voetpaden:
De gemeente Wetteren beschikt sinds 20/02/2014 over een definitief door de gemeenteraad goedgekeurd voetpadenplan versie 1.0. Daarin wordt over het volledige grondgebied gesteld in welke zones nog voetpaden zullen moeten aangelegd worden.
Bovenvermeld project is volgens dit voetpadenplan gelegen in een zone waar geen voetpaden aangelegd worden. Concreet betekent dit dat de bermen daar onverhard blijven. Het onderhoud van deze onverharde stroken is evenwel ten laste van de eigenaar. De aanleg van een oprit en/of hoofdtoegang is evenwel mogelijk. Het project valt volgens het gemeenteraadsbesluit van 26/02/2015 voor de aanleg van opritten onder de categorie
 - ❖ private woningen of gebouwen met een beperkte verkeersgenererende functie.
Concreet betekent dit dat het project recht heeft op één oprit met een breedte van 4,50 m en een hoofdtoegang van 1,20 m. Kostprijs hiervoor is ten laste van de aanvrager en bedraagt € 450,00 voor de oprit en € 120,00 voor de hoofdtoegang. Indien de oprit en de hoofdtoegang zich op minder dan 1,00 m van elkaar bevinden valt de hoofdtoegang weg en dient er toegang genomen te worden via de oprit. Dergelijke oprit en/of hoofdtoegang kan aangevraagd worden via het aanvraagformulier die kan bekomen worden aan het onthaal van de gemeente of gedownload worden via de website.

- 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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23/01/2019 tot en met 21/02/2019. Tijdens het openbaar onderzoek 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 is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, zijnde het agrarisch gebied;

De aanvrager west gebruik te maken van de basisrechten voor zonevreedende constructies en woningen, in concreet artikels 4.4.10, 4.4.11, 4.4.12, 4.4.15 en 4.4.17 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening;

De aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden om gebruik te maken van de zonevreedende basisrechten, zodat er op zich geen legaliteitsbelemmeringen zijn;

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

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

Het verbouwen en uitbreiden van twee halfopen woningen integreert zich in de omgeving qua vormgeving, volume, materiaalgebruik en esthetiek;

De woningen worden grondig verbouwd en gerenoveerd, er wordt gebruik gemaakt van uniforme materialen die landelijk ogen, dit is in overeenstemming met de landelijke omgeving;

De woningen blijven qua bouwvorm gelijkaardig, het betreft twee woningen met een gelijkvloerse bouwlaag en verdieping onder zadeldak;

De ontworpen woningen zijn voldoende ruim met voldoende lichtinval;

Er is geen toename in het aantal verkeersbewegingen te verwachten ten gevolge van de voorziene werken;

De aanleg van de zwemvijver wijzigt het reliëf; echter betreft het een uitgraving in functie van de zwemvijver, de uitgegraven grond dient afgevoerd te worden, gelet op de overstromingsgevoeligheid van het achtergelegen gebied;

Het poolhouse is kleiner dan de bestaande schuur, het hoort qua functie bij de zwemvijver;

Uit het aangevraagde volgen geen hinderaspecten voor omwonenden of derden;
De draagkracht van het perceel en de omgeving wordt niet overschreden, gezien de bebouwde oppervlakte en het totale volume ongeveer gelijk blijft aan de bestaande toestand;
Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit de goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren.
De aanvraag dient gunstig beoordeeld te worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden
te vergunnen onder voorwaarden

Voorwaarden

De grond die uitgegraven wordt voor de zwembijver dient afgevoerd te worden en kan niet gebruikt worden om het terrein op te hogen.
De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur Weteren dienen strikt te worden nageleefd; concreet dient het rioleringsstelsel van woning huisnummer 4 correct te worden gescheiden.
De bijkomende verharding dient waterdoorlatend te zijn.
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 openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunningsaanvraag.

Voorwaarden:

De grond die uitgegraven wordt voor de zwembijver dient afgevoerd te worden en kan niet gebruikt worden om het terrein op te hogen.

De voorwaarden voorzien in het advies van Infrastructuur Wetteren dienen strikt te worden nageleefd; concreet dient het rioleringsstelsel van woning huisnummer 4 correct te worden gescheiden.

De bijkomende verharding dient waterdoorlatend te zijn.

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.

28. O/2019/61-OMV_2019017036 - verbouwen eengezinswoning - Serskampstraat 18

\\Intranet\dfsroot\Data\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2019\OMV_2019017036

De aanvraag werd ingediend op 13-02-2019, het onderwerp van de aanvraag betreft verbouwen eengezinswoning.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 08-03-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 07-05-2019.

De bouwplaats is Serskampstraat 18, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 3 AFD, Sectie F, nr. 0336E 3.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **29-04-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

Motivatie:

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, de gevraagde werken betreffen het verbouwen van een bestaande woning in het woongebied;

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

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

Het voorliggend ontwerp is integreerbaar in de omgeving qua vormgeving, volume, materiaalgebruik en esthetiek;

De uitbreiding en ophoging sluiten aan bij het gabarit van de rechter aanpalende woning, zodat het ontwerp volumetrisch in overeenstemming is met de bestaande bebouwing;

De gebruikte materialen komen in de omgeving meermaals voor;

Door het ophogen van de kroonlijst en het bouwen van een uitbreiding op de verdieping wordt de beschikbare ruimte in de slaapruintes groter gemaakt, zodat twee volwaardige slaapkamers kunnen ingericht worden;

Er is voldoende natuurlijke lichtinval en ventilatie voorzien voor de slaapruintes;

Er zijn geen wijzigingen aan het bodemreliëf, noch is er een significant effect op de mobiliteit of verkeersveiligheid te verwachten;

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

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

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

Voorwaarden:

De linker gevel van de uitbreiding dient esthetisch te worden in dezelfde materialen als de uitbreiding op de achtergevel.

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

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

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

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

De gemeente Wetteren ontving op 13-02-2019 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Zavachowicz Adrian, met als contactadres Serskampstraat 18, 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 08-03-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Serskampstraat 18, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 3 AFD, Sectie F, nr. 0336E 3.

Het betreft een aanvraag tot verbouwen 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 29-04-2019. 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

Niet van toepassing.

Rooilijn(en)

Niet van toepassing.

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. De aanvraag betreft het verbouwen van een ééngezinswoning waarbij de uitbreiding of bijkomende verharding minder dan 40m² bedraagt. Er is dus redelijkerwijs geen negatieve impact te verwachten op het watersysteem.

Externe adviezen

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 08/03/2019. Het advies werd ontvangen op 15/03/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

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

Beoordeling en motivatie

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

Historiek

M1987/16940 – verbouwen woning – vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 10/07/1987

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door rijbebouwing bestaande uit ééngezinswoningen. De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning. Deze bestaande woning is opgebouwd uit een hoofdvolume met een gelijkvloerse bouwlaag en verdieping onder het zadeldak. Dit zadeldak heeft een kroonlijsthoogte van 4,15m en een nokhoogte van 8,27m; er zijn in het voorste dakvlak twee dakuitbouwen en in het achterste dakvlak een kleinere dakuitbouw. Aan de achterzijde is er een achterbouw afgewerkt met plat dak. Aan het gelijkvloers worden geen wijzigingen uitgevoerd. De dakconstructie wordt opgehoogd: hierbij wordt de kroonlijsthoogte aan de voorgevel op 5,38m gebracht, de nok blijft behouden. Aan de achterzijde op de verdieping wordt een uitbreiding voorzien. Deze uitbreiding heeft een diepte van 3,17m en wordt over de volledige breedte uitgevoerd. De uitbreiding wordt afgewerkt met een plat dak van 5,90m hoog. De werken worden uitgevoerd in sidings voor de ophoging aan de voorgevel en uitbreiding aan de achtergevel, pvc buitenschrijnwerk en aluminium dakrand.

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...
De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende gewestplanzonering. De werken betreffen het verbouwen van een ééngezinswoning in het woongebied, de gevraagde werken zijn dus volledig verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Aangezien de aanvraag geen invloed heeft op de waterhuishouding, is de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Beoordeling van de externe adviezen

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

- Infrastructuur Wetteren. Het advies werd ontvangen op 15/03/2019 en is voorwaardelijk gunstig:
 - Openbaar domein
 - Inname openbaar domein:

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

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

- Bestaande toestand van het openbaar domein:

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

Dit advies wordt bijgetreden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Niet van toepassing.

Onderzoek van de scheidingsmuren

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werden binnen de geldende termijn geen bezwaarschriften of opmerkingen ontvangen. De aanpalende eigenaars worden geacht akkoord te zijn met de geplande werken.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, de gevraagde werken betreffen het verbouwen van een bestaande woning in het woongebied;

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

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

Het voorliggend ontwerp is integreerbaar in de omgeving qua vormgeving, volume, materiaalgebruik en esthetiek;

De uitbreiding en ophoging sluiten aan bij het gabarit van de rechter aanpalende woning, zodat het ontwerp volumetrisch in overeenstemming is met de bestaande bebouwing;

De gebruikte materialen komen in de omgeving meermaals voor;

Door het ophogen van de kroonlijst en het bouwen van een uitbreiding op de verdieping wordt de beschikbare ruimte in de slaapruintes groter gemaakt, zodat twee volwaardige slaapkamers kunnen ingericht worden;

Er is voldoende natuurlijke lichtinval en ventilatie voorzien voor de slaapruintes;

Er zijn geen wijzigingen aan het bodemreliëf, noch is er een significant effect op de mobiliteit of verkeersveiligheid te verwachten;

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

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit de 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 linker gevel van de uitbreiding dient esthetisch te worden in dezelfde materialen als de uitbreiding op de achtergevel.

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

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

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

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

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

Besluit

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

Voorwaarden:

De linker gevel van de uitbreiding dient esthetisch te worden in dezelfde materialen als de uitbreiding op de achtergevel.

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

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

29. O/2019/66-OMV_2019020975 - renovatie eengezinswoning - Lege Weg 15

\\Intranet\dfsroot\Data\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2019\OMV_2019020975

De aanvraag werd ingediend op 18-02-2019, het onderwerp van de aanvraag betreft renovatie eengezinswoning.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 08-03-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 07-05-2019.

De bouwplaats is Lege Weg 15, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 2 AFD, Sectie D, nr. 0697W 2.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **24-04-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

Motivatie:

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, de gevraagde werken betreffen het renoveren van een woning gelegen in woongebied;

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

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

Het ontwerp integreert zich op vlak van bouwmaterialen en esthetiek; er wordt gebruik gemaakt van traditionele bouwmaterialen in veelvoorkomende kleuren;

Op vlak van bouwdichtheid en volume is het ontwerp aanvaardbaar, het betreft hier een kleine uitbreiding op het gelijkvloers en een uitbreiding op de verdieping, het totale volume stemt overeen met de woning waar tegen aangebouwd wordt, de bouwdiepte op de verdieping is iets groter maar aanvaardbaar gezien de noordelijke oriëntatie;

Het terrein blijft na de werken nog voldoende onbebouwd en onverhard, de draagkracht van het perceel en de omgeving worden niet overschreden;

Het ontwerp voorziet in de indeling van de woon- en leefruimtes op de eerste verdieping, er worden voldoende ruime ruimtes ingericht en er is voldoende lichtinval aanwezig;

Er is geen wijziging van het bodemreliëf, noch is er een significante toename op het aantal verkeersbewegingen te verwachten;

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

De aanvraag dient voorwaardelijk gunstig beoordeeld te worden.

Voorwaarden:

De vrije gevels tegen de gemeenschappelijke muur moeten definitief en esthetisch afgewerkt worden.

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

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

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

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

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

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

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

De gemeente Wetteren ontving op 18-02-2019 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Colpaert Anton, met als contactadres Trompstraat 12, 9260 Wichelen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 08-03-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Lege Weg 15, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 2 AFD, Sectie D, nr. 0697W 2.

Het betreft een aanvraag tot renovatie 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 24-04-2019. 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)

Lege Weg - rooilijn goedgekeurd bij K.B. op 28/08/1970

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. De aanvraag betreft het renoveren en uitbreiden van de woning, waarbij de bijkomende oppervlakte minder dan 40m² bedraagt, 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

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 08/03/2019. Het advies werd ontvangen op 15/03/2019 en is voorwaardelijk gunstig.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

De aanvraag valt niet onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014

betreffende de omgevingsvergunning. Het dossier wordt volgens de vereenvoudigde vergunningsprocedure behandeld.

Beoordeling en motivatie

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

Historiek

B/1960/6182 – bouwen van woonhuis en garage – vergunning verleend door Ministerie van Openbare Werken op 05/05/1960

B/1969/10353 – bouwen van garage bij bestaande woning – vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 15/12/1969

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, en enkele akker- en weidelanden. De aanvraag betreft het renoveren van een ééngezinswoning. De bestaande woning betreft een halfopen ééngezinswoning met garage. De woning bestaat uit een hoofdvolume met twee bouwlagen en afgewerkt met zadeldak, en een lager achtergelegen volume met één bouwlaag en opgericht over de helft van de breedte van het hoofdvolume. De woning is opgericht op 8,50m van de voorste perceelgrens en 2,95m van de rechter perceelgrens; de totale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 20,53m. Op het gelijkvloers worden enkele steunmuren verwijderd en worden enkele nieuwe wanden geplaatst en gevelopeningen aangepast. Aan de rechterzijde achter het hoofdvolume en aansluitend met de bestaande achterbouw wordt een nieuwe gelijkvloerse uitbreiding voorzien. Hier wordt een stuk van 3,17m breed en 4,87m lang bijgebouwd. Het gelijkvloers wordt omgevormd tot garage en bergruimte met een wasruimte. De woon- en leefgedeeltes worden ingericht op de eerste verdieping. Hiervoor wordt op de eerste verdieping een uitbreiding voorzien over de breedte van de woning (6,07m) en met een diepte van 4,87m. De totale bouwdiepte op de verdieping na de werken bedraagt 13,54m. Er wordt tevens een vaste trap naar de zolder geplaatst, die niet ingericht wordt. De raamopening van de zolder wordt vergroot. De woning wordt rondom langs buiten geïsoleerd en afgewerkt met gevelsteen. Verder wordt het buitenschrijnwerk vernieuwd. De bestaande garage aan de rechterzijde van het perceel wordt verbouwd. Hierbij wordt een gedeelte bij gemetseld en geïsoleerd, en wordt de dakstructuur opgehoogd. Na de werken sluit de garage aan bij de rechter aanpalende garage. Het geheel wordt afgewerkt met een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 2,27m en een nok van 3,85m. Het buitenschrijnwerk wordt vervangen en de garagepoort wordt vervangen door een dubbele deur. De bestaande oprit wordt uitgebroken, er wordt een nieuwe oprit aangelegd centraal in de voortuin met een breedte van 3,40m. De werken worden uitgevoerd in gele gevelsteen, blauwe hardstenen dorpels, zwarte dakpannen, pvc buitenschrijnwerk en zinken afvoeren. De dakbedekking van het bijgebouw wordt uitgevoerd in pvc golfplaten, de verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...
De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende gewestplanzonering. De werken omvatten het verbouwen van een woonentiteit in woongebied, de bestemming blijft ongewijzigd aldus is het ontwerp verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften.

De aanvraag voldoet ook aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten openbaar domein; er is voldoende ruimte om inpandig minstens 2 wagens en 2 fietsen te stallen.

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.

Er wordt wel een nieuwe (bijkomende) hemelwaterput geplaatst met een volume van 5.000 liter.

Beoordeling van de externe adviezen

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

– Infrastructuur Wetteren. Het advies werd ontvangen op 15/03/2019 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 een te optimaliseren buitengebied. Concreet betekent dit dat er in de toekomst nog riolering in de straat zal aangelegd worden. Gelet op artikel 6.2.2.3.1 van Vlarem II dient in dit geval alle grijs en zwart afvalwater op een septische put aangesloten worden. De inhoud moet minimaal 3.000 l zijn tot 5 IE en + 600 l per bijkomend IE. Het uitgaande water mag tijdelijk (in afwachting van de aanleg van het gescheiden rioleringsstelsel) geloosd worden in de baangracht. De kosten zijn ten laste van de bouwheer.

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

De aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarde en dient in die zin dan ook aangepast te worden.

In de aanvraag is geen sprake van een nieuwe aansluiting, bijgevolg gaan we er van uit dat de bestaande aansluiting hergebruikt zal worden.

Indien er toch een nieuwe aansluiting nodig blijkt is hiervoor een aanvraagformulier beschikbaar op de website.

- Scheiden van afvalwater en regenwater en de plaatsing regenwaterput:
Voor alle nieuwe gebouwen of bij grondige verbouwingen van woningen gebouwd vanaf 1999, zoals bovenstaand project, is een volledige scheiding van het afvalwater en het regenwater verplicht. Ook de bouw van een regenwaterput is voor die woningen verplicht.
Om latere gescheiden aansluiting mogelijk te maken dient het afvalwater en regenwater volledig gescheiden tot aan de rooilijn aangeboden op een afstand minder dan 1,00 m van elkaar.
De aansluiting van de RWA op de bestaande DWA zal uitgevoerd worden op openbaar domein. Deze aansluiting is gratis, en zal uitgevoerd worden door de rioolbeheerder, nv Aquafin.
- Keuring van privériolering:
Het MB van 28 juni 2011 over de keuring van de binneninstallatie (drinkwater) en de privewaterafvoer (riolering) bepaalt dat sinds 1 juli 2011 bij nieuwbouw of bij grote werken aan uw afvoerleidingen voor afval- en/of regenwater, een keuring van de privériolering verplicht is bij alle aanvragen tot aansluiting of heraansluiting op de openbare riolering, en dit voor de eerste ingebruikname.
Een lijst van bevoegde keurders kan u vinden op de websites www.vlario.be en www.svw.be.
Het keuringsattest dient opgestuurd naar Aquafin NV, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar.
De aansluiting zelf zal plaatsvinden na ontvangst van een positief keuringsattest.
- 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.
- 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.

Onderzoek van de scheidingsmuren

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werden de aanpalende eigenaars aangetekend. Er werd binnen de geldende termijn geen bezwaarschrift of opmerking ontvangen, zodat de aanpalenden geacht worden akkoord te zijn met de geplande werken.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, de gevraagde werken betreffen het renoveren van een woning gelegen in woongebied;

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

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

Het ontwerp integreert zich op vlak van bouwmaterialen en esthetiek; er wordt gebruik gemaakt van traditionele bouwmaterialen in veelvoorkomende kleuren;

Op vlak van bouwdichtheid en volume is het ontwerp aanvaardbaar, het betreft hier een kleine uitbreiding op het gelijkvloers en een uitbreiding op de verdieping, het totale volume stemt overeen met de woning waar tegen aangebouwd wordt, de bouwdiepte op de verdieping is iets groter maar aanvaardbaar gezien de noordelijke oriëntatie;

Het terrein blijft na de werken nog voldoende onbebouwd en onverhard, de draagkracht van het perceel en de omgeving worden niet overschreden;

Het ontwerp voorziet in de indeling van de woon- en leefruimtes op de eerste verdieping, er worden voldoende ruime ruimtes ingericht en er is voldoende lichtinval aanwezig;

Er is geen wijziging van het bodemreliëf, noch is er een significante toename op het aantal verkeersbewegingen te verwachten;

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit de 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 vrije gevels tegen de gemeenschappelijke muur moeten definitief en esthetisch afgewerkt worden.

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

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

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

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

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werd(en) 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 vrije gevels tegen de gemeenschappelijke muur moeten definitief en esthetisch afgewerkt worden.

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.

30. O/2019/37-OMV_2019010022 - gedeeltelijke herbouw bedrijfspand met twee bedrijfsgebonden woongelegenheden - Kwatrechtsteenweg ZN

\\INTRANET\DFSROOT\DATA\CEVI\ADM\OV\BIJLAGEN\2019\OMV_2019010022

De aanvraag werd ingediend op 31-01-2019, het onderwerp van de aanvraag betreft gedeeltelijke herbouw bedrijfspand met twee bedrijfsgebonden woongelegenheden.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 01-03-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 30-04-2019.

De bouwplaats is Kwatrechtsteenweg ZN, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0556H 3.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **23-04-2019** en is **ongunstig**.

Motivatie

Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag niet volledig conform is; dat conform artikel 4.3.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning dient te worden geweigerd indien de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een tweede bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf; dat er in voorliggende aanvraag nog geen duidelijkheid is over de invulling van de bedrijfsruimten en er dus onmogelijk kan van uit gegaan worden dat er twee verschillende bedrijven zullen gehuisvest worden; dat het dus ondoordacht zou zijn om in huidige instantie reeds twee bedrijfswoningen toe te staan;

Gelet op de gemeentelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg waarmee voorliggende aanvraag niet volledig conform is, nl. voor wat betreft de woonentiteiten; dat de parkeerplaatsen niet voldoen aan de normen van de verordening en dat er bovendien geen afgesloten fietsenberging wordt voorzien;

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

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Zeeschelde – Zeekanaal dat bijgetreden wordt; dat er echter op het inplantingsplan geen duidelijkheid is over de afstand tot de achterste perceelgrens en bijgevolg ook het talud;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Zuid-Oost dat bijgetreden wordt; dat de voorwaarden die opgelegd worden in het advies echter zorgen voor sterke implicaties op de vergunbaarheid van het dossier (zie beoordeling van het advies); dat er bijgevolg nieuwe plannen dienen aangeleverd te worden in functie van het brandweeradvies;

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

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

Gelet op het gunstig advies van Telenet dat bijgetreden wordt;

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

Gelet op het ongunstig advies van Mobiliteit Wetteren dat bijgetreden wordt; dat de verkeersveiligheid op het openbaar domein in het gedrang komt omwille van de voorgestelde interne circulatie; dat op basis van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex een vergunning dient geweigerd te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik, de functionele inpasbaarheid en veiligheid in het algemeen beoordelingsgronden zijn voor deze goede ruimtelijke ordening en dat gezien bovenstaande argumenten voorliggende aanvraag niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening;

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

Overwegende dat bedrijfswoningen in industriegebied slechts overwogen kunnen worden indien deze noodzakelijk zijn voor de veiligheid en de goede werking van het bedrijf en indien deze huisvesting ook functioneel verbonden is aan het bedrijfsgebouw; dat er vooraan, aan de straatzijde, reeds een woning is opgericht en er nergens in het dossier duidelijk wordt geargumenteed waarom de bedrijfswoningen in huidige instantie duidelijk functioneel zouden verbonden zijn aan de bedrijfsgebouwen;

Overwegende dat het bijkomend opsplitsen van het geheel in verschillende entiteiten zorgt voor een verdere versnippering van het industriegebied; dat er nood is aan grotere percelen binnen industriegebied en voorliggende aanvraag dus indruist tegen een efficiënt ruimtegebruik van het industriegebied

Overwegende dat voorliggende aanvraag zich dus niet integreert in de omgeving;

Overwegende dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt omwille van bovenstaande redenen;

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

De aanvraag dient ongunstig beoordeeld te worden.

De administratie stelt voor om voorliggend voorstel te weigeren.

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

De gemeente Wetteren ontving op 31-01-2019 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door RC TOP LOKEREN, met als contactadres Zoomstraat 12, 9160 Lokeren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 01-03-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Kwatrechtsteenweg ZN, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0556H 3.

Het betreft een aanvraag tot gedeeltelijke herbouw bedrijfspand met twee bedrijfsgebonden woongelegenheden.

De aanvraag omvat:

- Stedenbouwkundige handelingen

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 23-04-2019. Het advies is Ongunstig.

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

Feitelijke en juridische gronden

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verordeningen

Het goed is volgens het Gewestplan, Origineel Gentse & Kanaalzone nr. 8 (Koning: 14/09/1977), gelegen in industriegebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 7.2.0 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 industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk : bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

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

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 grotendeels in 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 01/03/2019. Het advies werd afgeleverd op 19/03/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan De Vlaamse Waterweg nv - afdeling Zeeschelde-Zeekanaal op 01/03/2019. Het advies werd afgeleverd op 26/03/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan Brandweerzone Zuid-Oost op 01/03/2019. Het advies werd afgeleverd op 22/03/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan PROXIMUS op 01/03/2019. Het advies werd afgeleverd op 04/03/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan FARYS op 01/03/2019. Het advies werd afgeleverd op 21/03/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan TELENET op 01/03/2019. Het advies werd afgeleverd op 01/03/2019 en gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan Fluvius op 01/03/2019. De adviesinstantie beslist op 6/03/2019 dat er geen advies nodig is voor voorliggend dossier.

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 01/03/2019. Het advies werd afgeleverd op 15/03/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Er werd advies gevraagd aan Mobiliteit Wetteren op 01/03/2019. Het advies werd afgeleverd op 25/03/2019 en ongunstig beoordeeld.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

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

Beoordeling en motivatie

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

Historiek

- B/ 1988/159932 - verbouwing van een dubbele woning en fabrieksgebouw tot een woning met showroom - Vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 09/11/1988
- Splitsing van de percelen - datum beslissing 31/10/2016
- Splitsing van de percelen - datum beslissing 08/01/2018

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gewestweg en gelegen in het gehucht Kwatrecht. De omgeving wordt gekenmerkt door bedrijfsgebouwen ten zuidwesten, de Schelde ten noorden, landbouwpercelen en landbouwbedrijfsgebouwen ten noordoosten en zuiden en enkele zonevremde woningen. Op het perceel bevinden zich enkele verouderde bedrijfsgebouwen. Het oorspronkelijke perceel werd reeds meerdere keren notarieel opgesplitst, waardoor de bedrijfsgebouwen in voorliggende aanvraag in tweede bouwzone gelegen zijn. De percelen in voorliggende aanvraag hebben een totale oppervlakte van 2152,80m² en zijn toegankelijk via een erfdienstbaarheid met een breedte van 6m.

De te verbouwen/herbouwen bedrijfsgebouwen bestaan uit 3 delen: het meest zuidelijke deel dat is afgewerkt met een zeer licht hellend dak, een volume dat verticaal op het perceel (langs de linker perceelgrens) werd ingeplant en het meest noordelijke deel dat is afgewerkt met twee lessenaarsdaken. De eerste twee volumes worden verbouwd, nl. er worden gevelopeningen gewijzigd, er worden interne wijzigingen aangebracht in functie van compartimentering. Tegen de achtergevel van het meest zuidelijke volume en tegen de rechter zijgevel van het verticale volume wordt een nieuw volume opgericht dat een breedte heeft van 31,80m en een bouwdiepte tussen 9,93m en 10,51m op het gelijkvloers. Het gelijkvloers van het te herbouwen volume wordt afgewerkt met een plat dak dat een hoogte heeft van 4,35m boven het vloerpeil. Op het gelijkvloers worden twee bedrijfspolumes ingericht met respectievelijk een oppervlakte van 1047m² en 300m². Op het te herbouwen volume wordt een eerste verdieping voorzien waarin twee bedrijfswoningen worden ingericht die elk aan een bedrijfsruimte toebehoren. De verdieping wordt toegankelijk gemaakt via een buitentrap die ten noordoosten van het te herbouwen volume wordt geplaatst. De verdieping springt 3,68m tot 5,48m in t.o.v. de zijgevels van het gelijkvloers en steekt 1,23m uit t.o.v. de achtergevel. De verdieping heeft een totale breedte van 22,57m, een bouwdiepte van 11,28m en wordt afgewerkt met een plat dak dat een hoogte heeft van 7,43m. De bedrijfswoningen hebben een oppervlakte van respectievelijk 106m² en 128m². Er wordt telkens een dakterras voorzien waardoor de gevels worden opgetrokken tot 1,11m boven de dakrand.

Het geheel wordt afgewerkt in beton en gevelbeplating. Er worden geen overige materiaalkeuzes weergegeven op de plannen noch in de legende of de bijhorende nota.

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ... De aanvraag is principieel niet volledig in overeenstemming met de planologische bepalingen. Een vergunning dient conform artikel 4.3.6. VCRO te worden geweigerd indien de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een tweede bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf. Aangezien er in voorliggende aanvraag geen duidelijkheid is over de invulling van de bedrijfsruimten is het nogal voorbarig om er vanuit te gaan dat er sowieso twee verschillende bedrijven zouden gehuisvest worden in de bedrijfsruimten. Het oprichten van de industriële bedrijfsgebouwen valt niet onder het toepassingsgebied van de gemeentelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg aangezien de bruto vloeroppervlakte kleiner is dan 8000m², maar de twee woonentiteiten echter wel. Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien, maar deze voldoen niet aan de normen die beschreven staan in de verordening (zie advies Mobiliteit Wetteren). Daarnaast is het inplantingsplan ook niet

duidelijk over de afstand tot de achterste perceelgrens en of de voorziene parkeerplaatsen daar wel kunnen aangelegd worden m.b.t. de afstand tot het talud van de Schelde. Bovendien wordt nergens een afgesloten fietsenberging voorzien in functie van de woonentiteiten.

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 17.500 liter met een oppervlakte van 56m², 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 19/03/2019 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 (N400000):
 - de grens van het openbaar domein is geschat op 9 meter.
 - de rooilijn ligt op 9 meter volgens plan B6414.
 - de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
 - de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 17 meter volgens B6414
 - Besluit: er wordt een gunstig advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en de bijzondere voorwaarden.”

Dit advies wordt enerzijds bijgetreden. Anderzijds doet het advies geen uitspraak over de veiligheid van de voorziene interne circulatie t.o.v. de voorliggende weg. Voor wat betreft de veiligheid wordt verwezen naar het advies van Mobiliteit Wetteren.

- De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Zeeschelde – Zeekanaal. Het advies werd geschreven op 26/03/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: “In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning door RC Lokeren voor de gedeeltelijke herbouw van een bedrijfspand met twee woongelegenheden gelegen te Kwatrechtsteenweg 110, Wetteren wordt De Vlaamse Waterweg nv (‘DVW’) om advies gevraagd. Wij ontvingen deze vraag op 1 maart 2019.
 - Integraal Waterbeheer: het perceel is deels gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en stroomt af naar de Zeeschelde. Voor de herbouw van het fabrieksgebouw met woongelegenheden met een dakoppervlakte van 372m² wordt een hemelwaterput van 10.000l geplaatst. Het water uit de hemelwaterput wordt gebruikt voor toiletten, wasmachines en een buitenkraan. Aangezien het gebouw tegen een bestaande constructie gebouwd wordt die nog niet is aangesloten op een infiltratievoorziening dienen 744m² in rekening gebracht te worden. Dit leidt tot een volume van 17.100l. Er wordt een infiltratievoorziening geplaatst met een volume van 17.500l en een oppervlakte van 56m². Er wordt bijgevolg voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er in het project voldoende maatregelen voorzien worden om het effect op de afstromingshoeveelheid van het watersysteem te voorkomen, te beperken of te compenseren. Er worden geen schadelijke effecten door een wijziging van de

afstromingshoeveelheid verwacht. De overloop van de infiltratievoorziening blijkt te lozen in de Schelde. Voor een dergelijke uitwatering/lozing dient een vergunning aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg nv.

- Ruimtelijke Ordening: het perceel ligt aan de waterkering. Principieel en vanuit het voorzorgprincipe adviseert De Vlaamse Waterweg nv, afdeling Zeeschelde – Zeekanaal een bouwrijpe zone van 10m t.o.v. de waterkering (volledig gabarit van dijken, keermuren, ...). Dit om waterkeringswerken (het aanleggen, verhogen, versterken en onderhouden van waterkeringen) en toezicht van de dijk mogelijk te maken. Op basis van de terreingegevens dient de grens van de waterkering hier gelijkgesteld te worden met de uiterste rand van het talud aan landzijde. Deze zone dient te allen tijde bouwrijp gehouden te worden en ook het vrijstellingenbesluit is in deze zone niet van toepassing (cfr. art. 1.3. van het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 17/2/2010). Aangezien de werkzone in de buurt van de waterkering gelegen is, moeten alle noodzakelijke maatregelen genomen worden om de integriteit en de stabiliteit van de waterkering te vrijwaren. De verkrijger is aansprakelijk voor alle verzakkingen, incidenten en ongevallen die kunnen voortvloeien uit de aanleg, het bestaan, onderhoud, verandering of schorsing van de werken. Eventuele gebreken die optreden aan de waterkering na het beëindigen van de werken moeten onmiddellijk aan DVW gerapporteerd worden en in voorkomend geval direct hersteld worden tot de volledige voldoening van DVW, zo niet zullen deze herstellingswerken van ambtswege op kosten en risico's van de verkrijger worden uitgevoerd. Verder loopt de onteigeningsgrens tot aan de perceelgrens van het project. Er dient dan ook rekening gehouden te worden met werken aan de waterkering die in de toekomst zullen worden uitgevoerd in kader van het geactualiseerde Sigmapijnen.
- Beslissing: het advies is gunstig onder deze voorwaarden.”

Dit advies wordt bijgetreden. Op het inplantingsplan is er echter geen duidelijkheid over de afstand tot de achterste perceelgrens en bijgevolg ook het talud.

- Brandweerzone Zuid-Oost. Het advies werd geschreven op 21/03/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: “Advies bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een stedenbouwkundige handeling:

- Van toepassing zijnde regelgeving inzake brandvoorkoming:
 - Welzijnswet (4 augustus 1996) , Codex over het Welzijn op het Werk (omvat o.a. het K.B. van 17 juni 1997 betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk, het K.B. van 10 oktober 2012 tot vaststelling van de algemene basiseisen waaraan arbeidsplaatsen moeten beantwoorden) en Art.52 van het A.R.A.B (Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming), indien er in de inrichting personeel wordt tewerkgesteld (zie ook <http://www.werk.belgie.be>).
 - Artikels 565 tot en met 574ter van het A.R.A.B. (Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming), voor het gedeelte garage indien er 3 of meer voertuigen kunnen in gestald worden (zie ook <http://www.werk.belgie.be>).
 - Bijlagen 1, 2/1, 5/1 en 7 aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (B.S. van 26 april 1995) en latere wijzigingen (zie ook <http://besafe.be>), voor de woongelegenheden.
 - Bijlagen 1, 6 en 7 aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (B.S. van 26 april 1995) en latere wijzigingen (zie ook

- <http://besafe.be>), voor de nieuwbouw met hun evacuatiewegen (loods A en B beide behorend tot klasse A).
- Vlarem: Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning (bevoegdheid dienst Leefmilieu!) (zie ook <https://navigator.emis.vito.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>), voor de woongelegenheden.
 - §1.1: op maximaal 10m van een gevelopening in elk appartement (achtergevel) dient een veilige en doelmatige opstelplaats ingericht van 10mx10m of 20mx8m (gezien doodlopend) die ten allen tijde bereikbaar is voor de brandweervoertuigen. Deze opstelplaats is gelegen op maximaal 15m van een hydrant (zie rubriek “geadviseerde bijkomende brandvoorzorgsmaatregelen”). Elke toegangsweg dient zo opgevat dat het materieel van de brandweerdiensten erop kan rijden, stationeren en bediend worden. Op deze wegen dient er steeds één rijstrook vrijgehouden waar het stationeren verboden is en die voldoet aan volgende eisen:
 - ❖ minimale vrije breedte: 4m (8m indien de toegangsweg doodloopt, geen laad- en loszone!);
 - ❖ minimale vrije hoogte: 4m;
 - ❖ minimale draaistraal: 11m aan de binnenkant en 15m aan de buitenkant;
 - ❖ maximale helling: 6% (nakijken!);
 - ❖ draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13ton er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.
 - ❖ Bijlagen 1, 6 en 7 aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (B.S. van 26 april 1995) en latere wijzigingen (zie ook <http://besafe.be>), voor de nieuwbouw met hun evacuatiewegen (loods A en B beide behorend tot klasse A).
 - §7.1: niet in orde: de afstand van in loods B tot aan de dichtstbijzijnde veilige plaats bedraagt van op sommige plaatsen meer dan 30m. Bijgevolg dient loods B voorzien van 2 tegenovergestelde uitgangen die voldoen aan de voorschriften van deze paragraaf. Enkel uitgangsuren draaiend in de vluchtzin worden in aanmerking genomen;
 - §8.1: op maximaal 10m van de achtergevel dient een veilige en doelmatige opstelplaats ingericht van 10mx10m of 20mx8m (gezien doodlopend) die ten allen tijde bereikbaar is voor de brandweervoertuigen. Deze opstelplaats is gelegen op maximaal 15m van een hydrant (zie rubriek “geadviseerde bijkomende brandvoorzorgsmaatregelen”). Elke toegangsweg dient zo opgevat dat het materieel van de brandweerdiensten erop kan rijden, stationeren en bediend worden. Op deze wegen dient er steeds één rijstrook vrijgehouden waar het stationeren verboden is en die voldoet aan volgende eisen:

- ❖ minimale vrije breedte: 4m (8m indien de toegangsweg doodloopt, geen laad- en loszone!));
 - ❖ minimale vrije hoogte: 4m;
 - ❖ minimale draaistraal: 11m aan de binnenkant en 15m aan de buitenkant;
 - ❖ maximale helling: 6% (nakijken!);
 - ❖ draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13ton er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen. Met de mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15t te dragen.
- o Geadviseerde bijkomende brandvoorzorgsmaatregelen:
- Brandgevaarlijke stoffen moeten in een voor dat doel geschikte ruimte worden opgeslagen met wanden EI 60 en zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deuren EI₁ 30.
 - Het ganse magazijn A en het ganse magazijn B (zowel bestaande als nieuwe gedeeltes) dienen onderling van de rest van de inrichting gescheiden door wanden/vloeren EI 60 en zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deuren EI₁60.
 - De producten voor de nieuwe dakbedekking vertonen de kenmerken van de klasse B_{ROOF}(t1) volgens de ENV 1187 : 2002 test1.
 - Doorvoeringen doorheen wanden van leidingen voor fluïda of voor elektriciteit en de uitzetvoegen van wanden mogen de vereiste weerstand tegen brand van bouwelementen niet nadelig beïnvloeden.
 - Automatisch werkende deuren dienen uitgerust te zijn met gemakkelijk herkenbare en toegankelijke noodstopvoorzieningen. Zij kunnen ten allen tijde handmatig opengedraaid worden in de vluchtzin.
 - Glazen wanden en vleugels van glazen deuren moeten op zichthoogte een opvallend merkteken dragen dat toelaat zich rekenschap te geven van hun aanwezigheid.
 - De loodsen A en B dienen uitgerust met een algemene automatische detectie-installatie conform de Belgische normen NBN S21 100-1 en NBN S21 100-2, verbonden met een permanent bewaakte centrale. Op het bedieningspaneel dient de volgorde van de zones die brand detecteren duidelijk afleesbaar op het moment van incidentie (incl. datum- en tijdsregistratie). Elk appartement dient uitgerust met minstens één rookdetector die gekoppeld is aan deze branddetectie installatie
 - De signalering van de beschermingsmiddelen tegen brand en van de evacuatiewegen, uitgangen en nooduitgangen moet worden uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk.
 - Magazijn A en B dient uitgerust met een veiligheidsverlichting conform de geldende normen en regels van goed vakmanschap.
 - In verband met de verwarmingsinstallaties moeten alle nodige veiligheidsmaatregelen worden genomen om oververhitting, ontploffing en brand te voorkomen. Zo moeten o.a. de verwarmingstoestellen zodanig opgevat en opgesteld zijn dat ze voldoende veiligheidswaarborgen bieden.
 - De deuren in de uitgangswegen dienen te openen in de vluchtzin.
 - Op maximaal 15m van de opstelplaats (thv achtergevel) voor de brandweervoertuigen dient een bovengrondse hydrant conform de Belgische

norm NBN EN 14384 of een ondergronds hydrant conform de Belgische normen S21.033 en NBN S 21.034 geplaatst, gevoed door de openbare bedeling voor water onder druk met toevoerleidingen met een binnendiameter van tenminste 80mm. Deze hydrant dient aangebracht in het voetpad van een straat, plein, binnenplaats, enz. ..., op een gemakkelijk bereikbare plaats die gelegen is op tenminste 0,60m van de boorden van de banen, wegen of doorgangen waarop autovoertuigen kunnen rijden en parkeren.

- Er dienen muurhaspels met axiale voeding conform de Belgische norm NBN EN 671-1 geplaatst, bij voorkeur nabij de ingangen; hun aantal dient, per compartiment, zodanig bepaald dat de af te leggen weg vanaf om het even welk punt van de inrichting tot aan het dichtstbijzijnde toestel niet meer bedraagt dan 20 m naar een haspel van het type 20/19 en 30 m naar een haspel van het type 30/25. De toevoerleidingen tot aan de muurhaspels moeten in staal zijn of in een metaal dat minstens dezelfde waarborgen biedt en een binnendiameter hebben van minstens 25mm. De binnendiameter en de voedingsdruk moeten zodanig zijn dat de druk aan de minst bedeelde haspel beantwoordt aan de voorschriften van NBN EN 671-1, ermee rekening houdend dat 3 haspels met axiale voeding gelijktijdig moeten kunnen werken gedurende een half uur.
- Er dienen draagbare snelblussers conform de in België geregistreerde Europese normen NBN EN3- 1,2,3,4,5,6 en 7 aangebracht:
 - ❖ in de onmiddellijke omgeving van elke muurhaspel: 1 bluseenheid;
 - ❖ per 150m² vloeroppervlakte: 1 bluseenheid;
 - ❖ in de gemeenschappelijke traphal der appartementen: 1 bluseenheid;
 - ❖ in of in de onmiddellijke omgeving van elk technisch lokaal: 1 bluseenheid aangepast aan het risico (bv. toestellen met een vulling van 6kg poeder ABC of 6l water+additief in de ganse inrichting, toestellen met een vulling van 5kg CO₂ in de onmiddellijke omgeving van belangrijke elektriciteitsborden)
- Het brandbestrijdingsmaterieel moet in goede staat van onderhoud verkeren, beschermd zijn tegen vorst, doelmatig gesignaleerd, gemakkelijk bereikbaar en oordeelkundig verdeeld. Het moet onmiddellijk in werking kunnen gebracht worden.
- Op elke gastoevoerleiding dient, aan de straat en buiten het gebouw, een goed gesignaleerde gasafsluiter aangebracht.
- Indien de olie-inhoud van het geheel der toestellen van het transformatorstation 50l of meer bereikt, moeten de voorschriften van de Belgische norm NBN C 18.200 'Richtlijnen voor de beveiliging van de lokalen voor elektriciteitstransformatie' toegepast worden. Indien water (van om het even welke herkomst, dus ook bluswater) de vloer kan bereiken, bv. door infiltratie of via kabelgoten, dan dienen alle maatregelen te worden getroffen opdat het waterpeil constant en automatisch beneden de vitale gedeelten blijft van de elektrische installatie, zolang ze in gebruik is.
- Opmerkingen:
 - Hoger advies werd opgesteld voor de verbouwing en herbouw van lot D en F en zegt dus niets over de aanpalende inrichting. De evacuatie afstand van het aangrenzende gebouw (lot B) mag niet verminderd worden (onduidelijk op de plannen).

- De bereikbaarheid van de inrichting wordt gerealiseerd door gebruik te maken van een aanpalend perceel. Het is noodzakelijk deze ingebruikname voor onbepaalde duur te bestendigen.

- Besluit: de brandweer meent deze aanvraag positief te mogen adviseren mits de bovenvermelde gebreken worden verholpen en er rekening wordt gehouden met de geadviseerde brandvoorzorgsmaatregelen en met de geformuleerde opmerkingen.”

Dit advies wordt bijgetreden. De voorwaarden die opgelegd worden zorgen echter voor sterke implicaties op de vergunbaarheid van het dossier. Op het opmetingsplan staat echter vermeld dat de erfdienstbaarheid van doorgang slechts een breedte heeft van 6m. Bovendien is er een draaicirkel nodig met een binnenbreedte van 11m en een buitenbreedte van 15m, hetgeen in voorliggend aanvraag moeilijk te realiseren is. Een nieuwe uitwerking van het project dringt zich op in functie van alle voorwaarden die worden opgelegd m.b.t. de normen inzake brandveiligheid.

- Proximus. Het advies werd geschreven op 4/03/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: “Voor het geplande project is voldoende telecominfrastructuur van Proximus aanwezig om de percelen aan te sluiten. Met uitzondering van een punctuele opening, dienen geen bijkomende werken worden uitgevoerd. Om kosten te vermijden dient de verkavelaar een wachtbuis te plaatsen vanaf de woning tot aan de rooilijn. Voor de effectieve aansluiting en/of slopen van het bestaand gebouw dient de bouwheer of klant contact op te nemen met Proximus op 0800 22 800.” Dit advies wordt bijgetreden.
- FARYS. Het advies werd geschreven op 21/03/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: “Distributieleiding: Het perceel kan op een normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het lokale drinkwaterleidingnet. Voor de aanleg en onderhoud van de drinkwaterleiding zal op lot C1 een erfdienstbaarheid gevestigd moeten worden. Indien de bestaande drinkwateraansluiting niet kan hergebruikt worden of dient uitgedbroken te worden verzoeken wij 8 weken voor aanvang van de werken contact op te nemen met de medewerkers van onze klantendienst. U kan hen bereiken via www.farys.be/contact of via het nummer 078 35 35 99. Tevens zal de bouwheer er voor instaan dat alle toestellen en/of merktekens, die verband houden met drinkwater, zichtbaar-, bereikbaar en/of in stand gehouden worden. Alle kosten om deze toestellen terug in orde te stellen, ontstaan door foutieve uitvoering of nalatigheid van de aanvrager, zullen ten laste gelegd worden van de bouwheer. Bijkomende kosten die voortvloeien uit deze aanvraag voor eventuele aanpassingen aan het bestaande net, zijn ten laste van de aanvrager. Vanuit dit opzicht kunnen wij een gunstig advies aan deze aanvraag verlenen.” Dit advies wordt bijgetreden.
- Telenet. Het advies werd geschreven op 1/03/2019 en gunstig beoordeeld: “Infrastructuur Telenet aanwezig.” Dit advies wordt bijgetreden.
- Infrastructuur Wetteren. Het advies werd geschreven op 15/03/2019 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 aansluiting is ten laste van de bouwheer en is een éénmalige aansluitbelasting van 1.000 EUR (excl. BTW) per woonentiteit. De aanvraag betreft de aansluiting van 2 extra woonentiteiten, en bijgevolg is een aansluitbelasting van 2.000 EUR (excl. BTW) 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.
 - 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 op de openbare riolering kan reeds aangevraagd worden voor de keuring van de binneninstallatie. 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
- 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.

- Mobiliteit Wetteren. Het advies werd geschreven op 25/03/2019 en ongunstig beoordeeld: "Inhoud van het advies: Het project voldoet niet aan de bepalingen uit de "gemeentelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg" zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 18 mei 2017. Conform artikel 1 van de verordening wordt bepaald dat een langsparkeerplaats een minimale lengte van 6,00m heeft. De parkeerplaatsen achteraan het perceel hebben allemaal een variabele breedte die kleiner is dan 6 meter. Naast de bedrijfsruimte wordt een zone voorzien waar een vrachtwagen kan stationeren. Er is echter onvoldoende

ruimte op het perceel om te keren. Ofwel dient de vrachtwagen het perceel achterwaarts op te rijden, ofwel achterwaarts te verlaten. Het project is gelegen langsheen de gewestweg N400 Kwatrechtsteenweg. Achterwaartse bewegingen met een vrachtwagen zorgen voor gevaarlijks verkeersmanoeuvres op de openbare weg. Ook de zichtbaarheid is erg beperkt door de aanwezigheid van een bestaande loods die op de grens van het openbaar domein gelegen is." Dit advies wordt bijgetreden. Voorliggende aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg voor wat betreft de industriële bedrijfsgebouwen aangezien de bruto vloeroppervlakte kleiner is dan 8000m², maar wel voor de voorziene woonentiteiten. Bovendien kan voorliggend project absoluut niet als verkeersveilig beschouwd worden, gezien vrachtwagens zich niet op het terrein kunnen keren en dus bijgevolg een gevaarlijk manoeuvre moeten maken op de voorliggende gewestweg. Aangezien dit een drukke verkeersas is tussen het centrum van Wetteren en Kwatrecht (met zijn industriegebieden) kan de voorziene interne circulatie niet aanvaard worden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

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

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..

Natuurtoets

Niet van toepassing.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag niet volledig conform is; dat conform artikel 4.3.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning dient te worden geweigerd indien de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een tweede bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf; dat er in voorliggende aanvraag nog geen duidelijkheid is over de invulling van de bedrijfsruimten en er dus onmogelijk kan van uit gegaan worden dat er twee verschillende bedrijven zullen gehuisvest worden; dat het dus ondoordacht zou zijn om in huidige instantie reeds twee bedrijfswoningen toe te staan;

Gelet op de gemeentelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg waarmee voorliggende aanvraag niet volledig conform is, nl. voor wat betreft de woonentiteiten; dat de parkeerplaatsen niet voldoen aan de normen van de verordening en dat er bovendien geen afgesloten fietsenberging wordt voorzien;

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

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Zeeschelde - Zeekanaal dat bijgetreden wordt; dat er echter op het inplantingsplan geen duidelijkheid is over de afstand tot de achterste perceelgrens en bijgevolg ook het talud; Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Zuid-Oost dat bijgetreden wordt; dat de voorwaarden die opgelegd worden in het advies echter zorgen voor sterke implicaties op de vergunbaarheid van het dossier (zie beoordeling van het advies); dat er bijgevolg nieuwe plannen dienen aangeleverd te worden in functie van het brandweeradvis;

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

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

Gelet op het gunstig advies van Telenet dat bijgetreden wordt;

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

Gelet op het ongunstig advies van Mobiliteit Wetteren dat bijgetreden wordt; dat de verkeersveiligheid op het openbaar domein in het gedrang komt omwille van de voorgestelde interne circulatie; dat op basis van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex een vergunning dient geweigerd te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik, de functionele inpasbaarheid en veiligheid in het algemeen beoordelingsgronden zijn voor deze goede ruimtelijke ordening en dat gezien bovenstaande argumenten voorliggende aanvraag niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening;

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

Overwegende dat bedrijfswoningen in industriegebied slechts overwogen kunnen worden indien deze noodzakelijk zijn voor de veiligheid en de goede werking van het bedrijf en indien deze huisvesting ook functioneel verbonden is aan het bedrijfsgebouw; dat er vooraan, aan de straatzijde, reeds een woning is opgericht en er nergens in het dossier duidelijk wordt geargumenteed waarom de bedrijfswoningen in huidige instantie duidelijk functioneel zouden verbonden zijn aan de bedrijfsgebouwen;

Overwegende dat het bijkomend opsplitsen van het geheel in verschillende entiteiten zorgt voor een verdere versnippering van het industriegebied; dat er nood is aan grotere percelen binnen industriegebied en voorliggende aanvraag dus indruist tegen een efficiënt ruimtegebruik van het industriegebied

Overwegende dat voorliggende aanvraag zich dus niet integreert in de omgeving;

Overwegende dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt omwille van bovenstaande redenen;

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

De aanvraag dient ongunstig beoordeeld te worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden
te weigeren

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

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

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunningsaanvraag.

31. O/2018/43-OMV_2019013937 - regularisatie verbouwen rijwoning - Gentssteenweg 313

\\INTRANET\DFSROOT\DATA\CEVI\ADM\OV\BIJLAGEN\2019\OMV_2019013937

De aanvraag werd ingediend op 05-02-2019, het onderwerp van de aanvraag betreft regularisatie verbouwing rijwoning.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 06-03-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 05-05-2019.

De bouwplaats is Gentssteenweg 313, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0154R.

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

Het advies van de GOA werd geschreven op **24-04-2019** en is **ongunstig**.

Motivatie

Gelet op de verkavelingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;

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

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

Gelet op het bezwaar dat werd ingediend n.a.v. het onderzoek van de scheidingsmuren; dat dit bezwaar gedeeltelijk wordt bijgetreden m.b.t. de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning met een achterbouw an sich geen problemen vormt; dat echter het voorziene materiaalgebruik en de uitvoering van de werken niet gebeurd is volgens de regels van de kunst; dat dit een absolute visueel-vormelijke en veiligheidshinder vormt, zowel voor de bewoners als voor de aanpalende panden; dat echter de voorziene aanpassingen in voorliggende aanvraag onvoldoende garantie bieden op een correcte bouwfysische toestand en op een esthetische en duurzame afwerking van de woning;

Overwegende dat het voorzien van voldoende woon- en leefkwaliteit in een gerenoveerde woning essentieel is en dat in voorliggende aanvraag de woonkwaliteit onvoldoende kan gegarandeerd worden; dat de totale oppervlakte van verlichting en verluchting op het gelijkvloers niet voldoet aan de normen m.b.t. de Vlaamse Wooncode en andere beleidsvelden;

Overwegende dat vanuit voorgaande argumenten kan verstaan worden dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt;

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

De aanvraag dient ongunstig beoordeeld worden.

De administratie stelt voor om voorliggend voorstel te weigeren.

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

De gemeente Wetteren ontving op 05-02-2019 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Yazan Hamit, met als contactadres Gentssteenweg 313, 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 06-03-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Gentssteenweg 313, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 0154R.

Het betreft een aanvraag tot regularisatie verbouwing rijwoning.

De aanvraag omvat:

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

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

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaren, uitgebracht op 24-04-2019. Het advies is Ongunstig.

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

Feitelijke en juridische gronden

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verordeningen

De aanvraag betreft regularisatie verbouwing rijwoning.

Het goed is volgens het Gewestplan, Origineel Gentse en Kanaalzone nr. 8 (Koning: 14/09/1977), gelegen in woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige

voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeroestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt: de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

Het perceel maakt als lot 4 deel uit van de verkaveling V.155/1, beslist door het College van Burgemeester en Schepenen op 27/10/1969 en gewijzigd op 27/06/2016. Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats. De verkavelingsvergunning primeert op het of de andere geciteerde aanlegplan(nen), zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van die verkavelingsvergunning.

Verordeningen

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

Andere voorschriften

MER-screening

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

Watertoets

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

Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 06/03/2019. Op 15/03/2019 besloot de adviesinstantie dat er geen advies vereist is.

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 06/03/2019. Het advies werd afgeleverd op 06/03/2019 en ongunstig beoordeeld.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

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

Beoordeling en motivatie

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

Historiek

- M/2015/10: Bouwmisdrijf – Uitvoeren van bouwwerken zonder vergunning (9/10/2015)
- V.155/7: Verkavelingswijziging m.b.t. lot 4: wijziging voorbouwlijn (27/06/2016)
- OMV_2018098598 - regularisatie verbouwing eengezinswoning – Weigering door de gemeente op 12/11/2018

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in het gehucht Overbeke. De omgeving wordt gekenmerkt door vnl. gesloten, halfopen en open rijbebouwing. Het betreft lot 4 uit de verkaveling, een lot voor gesloten bebouwing.

Vorige aanvraag (OMV_2018098598) handelde over het volgende: het regulariseren van de verbouwingen aan de woning. Het oorspronkelijke hoofdvolume werd intern verbouwd, nl. de oorspronkelijke garage aan de rechterzijde (die achteraan open was) is in de nieuwe situatie onderverdeeld in een garage en keuken. De oorspronkelijke achterbouw werd verbouwd en uitgebreid, nl. de achterbouw heeft in huidige toestand een breedte van 6,41m en een bouwdiepte tussen 2,52m en 6,15m. De totale bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers bedraagt 15,20m. Het dak van de woning werd vernieuwd, de steunmuren en stalen profielen werden bevestigd in de bestaande scheidingsmuur. Binnenin de woning werden ook enkele structurele werken uitgevoerd zoals het plaatsen en vervangen van dragende muren. De werken worden uitgevoerd in cementering en OSB-platen.

Voorliggende aanvraag handelt over het volgende: het regulariseren van de verbouwingen en uitbreiding aan de woning mits het uitvoeren van enkele aanpassingen. Tegen de wachtmuur van het rechts aanpalend pand werd een bijkomende muur in snelbouwsteen geplaatst n.a.v. het bezwaar in vorige aanvraag. De dakrand van de achterbouw die in huidige instantie is afgewerkt met niet-weersbestendige OSB-platen wordt verwijderd en vervangen door een dakrand in WPB-multiplex platen en afgewerkt met grijze multiboard platen. De bestaande cementering wordt afgewerkt met een witte crepi. De bestaande dakrand die afgewerkt is met betondekstenen wordt verwijderd en vervangen door een dakrandprofiel in aluminium. De bestaande regenwaterafvoer dient herplaatst te worden om aan te sluiten op de bestaande riolering. Ook de bestaande reliëfwijziging van de tuin wenst men te regulariseren. De tuin werd verlaagd tot dezelfde hoogte als het terras. Het terreinprofiel is hier echter niet duidelijk over.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag dient ook getoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg. Er wordt een inpandige garage voorzien, waardoor de aanvraag voldoet aan de verordening.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. De aanvraag voorziet in de aanleg van verhardingen of overdekte constructies met een oppervlakte kleiner dan 40m². Wegens de beperkte invloed op de waterhuishouding is de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Beoordeling van de externe adviezen

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan Wonen Wetteren. Het advies werd geschreven op 03/04/2019 en ongunstig beoordeeld:

"Inhoud advies:

- De indeling van de ruimten is niet doordacht. Vooral de inplanting van de leefruimte geeft niet de mogelijkheid om voldoende natuurlijk licht binnen te brengen.
- Er zijn opmerkingen betreffende de minimale woonkwaliteitseisen in de woning.
- Er is onvoldoende natuurlijke lichtinval aanwezig in de meeste woonruimtes. Als richtnorm wordt gehanteerd dat de totale glasoppervlakte van de ramen minstens gelijk moet zijn aan 1/12 van de netto vloeroppervlakte.
- Volgens de beschrijvende nota is er geen mechanische verluchting voorzien. Het is niet duidelijk of er in diverse lokalen voldoende natuurlijke verluchting mogelijk is.
- De wooneenheid beschikt wel over voldoende bergruimte.

Algemeen:

- Er moeten minimaal twee vrije geaarde stopcontacten in de keukenfunctie aanwezig zijn.
- Er moet aanvoer van warm en koud water aanwezig zijn in de sanitaire functies.
- In de gevarenzone rondom bad of douche mogen geen elektrische toestellen (bijvoorbeeld wasmachine, droogkast...) geplaatst worden. De minimale afstand waarmee rekening moet gehouden worden, is 60 cm naast de bad- of douchekuij. De beschermingszone is tot 2,25 m hoog. Het beschermingsvolume rondom het bad/douche moet uitgebreid worden tot 1 m indien er geen (bijkomende) differentieelschakelaar van maximum 30mA geplaatst is.
- Er moet een verzegelde algemene differentieelschakelaar van maximum 300mA aanwezig zijn aan het begin van de elektrische installatie.
- De hoofdkraan voor water en de nutsvoorzieningen moeten toegankelijk zijn.
- De woning moet een bel en brievenbus hebben.
- Op elke bouwlaag moet minimum één rookmelder aanwezig zijn.

Conclusie: ongunstig.

Er is onvoldoende natuurlijke verlichting in de meeste woonlokalen.

Vermoedelijk is er onvoldoende verluchting mogelijk zonder mechanische verluchting."

Dit advies wordt bijgetreden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek Niet van toepassing

Onderzoek van de scheidingsmuren

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werd tijdens voorgaande aanvraag (OMV_2018098598) een bezwaar ingediend met volgende argumenten:

- Op het rechts aanpalende perceel werd een meergezinswoning opgericht met 4 woonentiteiten. De muur die werd opgericht langs de perceelgrens vormt volgens de bezwaarindieners geen gemene muur. Nochtans werd door de bouwheer in kwestie de muur langs de perceelgrens gebruikt om de steunbalken t.h.v. de garage/keuken in te werken, evenals de balken van het dak. Hierdoor komt volgens hen ook de structuur van hun pand in het gedrang.
- Volgens de bezwaarindieners is de verbouwing/uitbreiding bovendien niet volgens de regels van de kunst uitgevoerd. De gebruikte materialen zijn niet geschikt tegen weersomstandigheden en dit vormt volgens de bezwaarders bijgevolg een hinderaspect in wijze van vocht, lawaai, ...).
- De bezwaarders zijn ook van mening dat het perceel van de bouwheer werd afgegraven, nl. dat het perceel ca. 30cm à 50cm lager ligt dan oorspronkelijk.
- De bezwaarders geven mee dat ze er vanuit gingen dat de verkavelingswijziging (die werd aangevraagd in 2016) niet vergund werd, aangezien zij hiervoor niet mee tekenden.
- De bezwaarders menen dat de uitbouw niet voldoet aan de vereiste stabiliteitseisen. Deze kan volgens hen als verkrot beschouwd worden. De bezwaarders vrezen bijgevolg dat het pand in hun eigendom binnenkort zal lijden onder vochtproblemen.

Tijdens het onderzoek van de scheidingsmuren in voorliggende aanvraag werden dezelfde en bijkomende argumenten aangehaald in twee gelijkaardige bezwaren die werden ingediend. De bijkomende argumenten zijn volgende:

- In het bezwaar werden foto's toegevoegd van het bestaande hellend dak. Op deze foto's is een lichte knik te zien, hetgeen vaak teruggevonden wordt bij daken van verouderde woningen. De bezwaarindiener meent dat op basis van deze foto duidelijk kan aangetoond worden dat de stabiliteit van het dak niet gegarandeerd is.
- De bezwaarindiener wil ook wijzen op de aansluitingswijze op het openbare rioleringsnet. Met de toegevoegde foto's van het openbaar domein wenst men te wijzen op een slechte aansluiting en afwerking t.h.v. het openbaar domein.
- Door het plaatsen van een extra muur kan nog steeds niet voldaan worden aan de nodige isolatienormen.

Behandeling van de oorspronkelijke argumenten:

In het gehele bezwaarschrift worden heel wat argumenten aangehaald die van burgerlijke aard zijn of die behoren tot de uitvoeringscontrole van de architect, vb. gebruik van de niet-gemene muur, het plaatsen van voldoende isolatie en het uitvoeren volgens de regels van de kunst.

Het argument m.b.t. de vergunde verkavelingswijziging wordt ook niet bijgetreden, aangezien tijdens deze procedure ook een openbaar onderzoek werd georganiseerd (waarbij de aanpalende eigenaars werden aangeschreven). Bovendien werd door de bezwaarindieners geen gebruik gemaakt van de voorziene beroepsperiode.

Anderzijds werd voorliggende project reeds uitgevoerd vóór een omgevingsvergunningsaanvraag werd ingediend. Dit werd bovendien vastgesteld in een proces verbaal. De uitgevoerde werken vormen absoluut een hinder t.o.v. het aanpalende pand. In voorliggende aanvraag wordt voorzien dat een bijkomende muur wordt/werd geplaatst langsheen de wachtmuur aan de rechter perceelgrens. Er wordt echter op het funderingsplan nergens op gewezen dat hiervoor een voldoende stabiele fundering is voorzien. Bovendien lijkt het sterk te zijn dat dit een correcte manier van werken is en dat dergelijke aanpassing structureel mogelijk is.

Er werden in voorliggende aanvraag geen akkoorden van de aanpalende eigenaars toegevoegd noch bewijs dat de structuur van het aanpalende pand hierdoor niet in het gedrang komt (vb. door het verslag van een stabiliteitsingenieur die een garantie kan geven dat dergelijke aanpassingen mogelijk zijn). Als vergunningverlenende overheid moeten er op toegezien worden dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt, waarbij ook volgende aandachtspunten/criteria relevant zijn: hinderaspecten, gezondheid, veiligheid in het algemeen. Op de foto's van zowel de aanvrager als de bezwaarder is duidelijk te zien dat de gebruikte materialen en de uitgevoerde toestand al snel voor vochtproblemen en structurele problemen zullen zorgen. In voorliggende aanvraag worden deze materialen vervangen door kwalitatievere materialen, maar door de slechte staat van het pand kan er niet blind worden beoordeeld dat door het vervangen van de niet-duurzame materialen het pand zonder gebreken zal zijn. Er dringt zich een grondige renovatie op van de bestaande woning of een sloop met nieuwbouw. Het vergunnen van dergelijke aanvraag, waarvan de bouwfysische toestand op geen enkele wijze gegarandeerd wordt en er bovendien duidelijke fysieke gebreken zijn zou niet getuigen van een goed bestuur.

O.b.v. artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan er gesteld worden dat er voldoende wordt aangetoond dat voorliggende aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het bezwaar wordt dus bijgetreden voor wat betreft de argumentatie m.b.t. de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

MER-screening

Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de verkavelingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;

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

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

Gelet op het bezwaar dat werd ingediend n.a.v. het onderzoek van de scheidingsmuren; dat dit bezwaar gedeeltelijk wordt bijgetreden m.b.t. de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning met een achterbouw an sich geen problemen vormt; dat echter het voorziene materiaalgebruik en de uitvoering van de werken niet gebeurd is volgens de regels van de kunst; dat dit een absolute visueel-vormelijke en veiligheidshinder vormt, zowel voor de bewoners als voor de aanpalende panden; dat echter de voorziene aanpassingen in voorliggende aanvraag

onvoldoende garantie bieden op een correcte bouwfysische toestand en op een esthetische en duurzame afwerking van de woning;

Overwegende dat het voorzien van voldoende woon- en leefkwaliteit in een gerenoveerde woning essentieel is en dat in voorliggende aanvraag de woonkwaliteit onvoldoende kan gegarandeerd worden; dat de totale oppervlakte van verlichting en verluchting op het gelijkvloers niet voldoet aan de normen m.b.t. de Vlaamse Wooncode en andere beleidsvelden;

Overwegende dat vanuit voorgaande argumenten kan verstaan worden dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt;

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

De aanvraag dient ongunstig beoordeeld worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Te weigeren

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

In het kader van het onderzoek van de scheidingsmuren werden 2 bezwaarschriften ingediend.

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunningsaanvraag.

32. O/2019/47-OMV_2019016243 - regularisatie oprit - Koningshof 8

\\Intranet\dfsroot\Data\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2019\OMV_2019016243

De aanvraag werd ingediend op 07-02-2019, het onderwerp van de aanvraag betreft regularisatie oprit.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 06-03-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 05-05-2019.

De bouwplaats is Koningshof 8, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 1179P.

Het advies van de GOA werd geschreven op **24-04-2019** en is **gunstig**.

Motivatie

Gelet op de verkavelingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;

Gelet op het gunstig advies van Infrastructuur Wetteren dat bijgetreden wordt;
Gelet op het reglement voor het aanleggen van opritten en/of hoofdtoegang waarmee de
aanvraag in overeenstemming is;
Overwegende dat het aanleggen van een oprit op zich geen problemen vormt in het
straatbeeld en de omgeving qua materiaalgebruik en esthetiek; dat er geen bijkomende
toegang wordt aangelegd tot de voordeur en deze dus genomen kan worden via de oprit;
Overwegende dat er voldoende parkeerplaatsen op het terrein behouden blijven;
Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet overschreden wordt;
Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke
ordening zijn er geen bezwaren.
De aanvraag kan gunstig beoordeeld worden.

De administratie stelt voor om voorliggend voorstel te vergunnen.

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

De gemeente Wetteren ontving op 07-02-2019 via het omgevingsloket de aanvraag tot
omgevingsvergunning ingediend door Capiou Chris, met als contactadres Koningshof 8,
9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 06-03-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Koningshof 8, 9230 Wetteren,
kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie G, nr. 1179P.

Het betreft een aanvraag tot regularisatie oprit.

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 24-04-2019. 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 met landelijk karakter. In deze zone gelden de

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

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn

Het perceel maakt als lot 17 deel uit van de verkaveling V.832/2, beslist door College van Burgemeester en Schepenen op 3/02/2011. Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats. De verkavelingsvergunning primeert op het of de andere geciteerde aanlegplan(nen), zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van die verkavelingsvergunning.

Andere voorschriften

Rooilijn(en)

Koningshof - goedgekeurd door de gemeenteraad op 20/01/2011

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 project 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 06/03/2019. Het advies werd afgeleverd op 15/03/2019 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)

Historiek

B/ 2013/78 – bouwen van een woning – vergunning verleend door college van burgemeester en schepenen op 15/07/2013

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in het gehucht Kwatrecht. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten, halfopen en open ééngezinswoningen. Het betreft een perceel met een alleenstaande woning.

De aanvraag handelt over het regulariseren van de aangelegde oprit. Op het vergunde inplantingsplan werd de oprit voorzien op 3m van de linker perceelgrens, voor de voorgevel van de woning. Voorliggende aanvraag houdt de regularisatie in van een oprit langsheen de rechter zijdelingse strook met een breedte van 3m en een lengte van 16,90m. Langs de voorgevel en linker zijgevel werd ook een pad aangelegd met een breedte van 1m. De verharding werd uitgevoerd in antracietgrijze betonklinkers. Er worden geen bijkomende verhardingen voorzien.

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

Verenigbaarheid met andere voorschriften

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

Beoordeling van de externe adviezen

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren. Het advies werd geschreven op 15/03/2019 en gunstig beoordeeld: "Advies dienst Infrastructuur:

Openbaar domein: De aanvraag betreft de aanleg van een verharde strook 'oprit' met een breedte van 3,00 m. Door de verkavelaar werd een toegangsstrook van 3.00 m op openbaar domein aangelegd. In principe dient er een overbreedte van 75 cm voorzien te worden t.o.v. de private oprit met als bedoeling er voor te zorgen dat de grasberm beschermd blijft tegen manoevrerend verkeer die de oprit verlaat (overrijden van de grasberm). Op basis van het dossier blijkt ook dat de aangelegde strook op openbaar domein onvoldoende breed is. Indien zou blijken dat dit op termijn toch problemen zou geven zal hier op openbaar domein een kleine extra breedte aangelegd moeten worden. Als dienst Infrastructuur is er geen bezwaar tegen de aangelegde verharding met een breedte van 3.00 m." Dit advies wordt bijgetreden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek
Niet van toepassing.

Onderzoek van de scheidingsmuren
Niet van toepassing.

Natuurtoets
Niet van toepassing.

MER-screening
Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg
Gelet op de verkavelingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;
Gelet op het gunstig advies van Infrastructuur Weteren dat bijgetreden wordt;
Gelet op het reglement voor het aanleggen van opritten en/of hoofdtoegang waarmee de aanvraag in overeenstemming is;
Overwegende dat het aanleggen van een oprit op zich geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving qua materiaalgebruik en esthetiek; dat er geen bijkomende toegang wordt aangelegd tot de voordeur en deze dus genomen kan worden via de oprit;
Overwegende dat er voldoende parkeerplaatsen op het terrein behouden blijven;
Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet overschreden wordt;
Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren.
De aanvraag kan gunstig beoordeeld worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden
te vergunnen.

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.

33. O/2019/51-OMV_2019017485 - aanbrengen van isolatie en crepi op de voorgevel - Stooktestraat 18

\\Intranet\dfsroot\Data\Cevi\Adm\OV\Bijlagen\2019\OMV_2019017485

De aanvraag werd ingediend op 09-02-2019, het onderwerp van de aanvraag betreft aanbrengen van isolatie en crepi op de voorgevel.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 08-03-2019 en volgt de vereenvoudigde procedure; de uiterste beslissingsdatum is 07-05-2019.

De bouwplaats is Stooktestraat 18, 9230 Wetteren, kadastraal bekend WETTEREN 1 AFD, Sectie A, nr. 0829Z 4.

Het advies van de GOA werd geschreven op **24-04-2019** en is **voorwaardelijk gunstig**.

Motivatie

Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;

Gelet op het rooilijnendecreet dd. 08/05/2009 waarmee de aanvraag conform is;

Overwegende dat het isoleren en afwerken van de bestaande voorgevel van de woning geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving, materiaalgebruik en esthetiek;

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

Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden;

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

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

Voorwaarden:

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

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

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

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

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

De gemeente Wetteren ontving op 09-02-2019 via het omgevingsloket de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Hemeryck Kurt, met als contactadres Stooktestraat 18, 9230 Wetteren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 08-03-2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Stooktestraat 18, 9230 Wetteren, kadastraal bekend: WETTEREN 1 AFD, Sectie A, nr. 0829Z 4.

Het betreft een aanvraag tot aanbrengen van isolatie en crepi op de voorgevel.

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 24-04-2019. 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 aanbrengen van isolatie en crepi op de voorgevel.

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

MER-screening

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

Watertoets

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

Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren op 08/03/2019. Het advies werd afgeleverd op 15/03/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

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

Beoordeling en motivatie

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

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in het gehucht Overschelde (Overschelde West). De omgeving wordt gekenmerkt door landelijke gesloten, halfopen en open bebouwing en een buffergebied. De bestaande bebouwing betreft een halfopen eengezinswoning.

De aanvraag handelt over het isoleren en afwerken van de bestaande voorgevel. Tegen de bestaande voorgevel wordt 8cm isolatie geplaatst. De voorgevel wordt daarna afgewerkt met een leemkleurige crepi. Er wordt dus 10cm uit de bestaande voorgevel getreden. De voorgevel heeft een breedte van 4m en een hoogte van 5m.

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

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Voor het project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 5 juli 2013. Aangezien de aanvraag een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding, is de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Beoordeling van de externe adviezen

In het kader van de externe adviezen werd advies gevraagd aan Infrastructuur Wetteren. Het advies werd geschreven op 15/03/2019 en voorwaardelijk gunstig beoordeeld: "Advies Infrastructuur:

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

Dit advies wordt bijgetreden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek
Niet van toepassing.

Onderzoek van de scheidingsmuren
Niet van toepassing.

MER-screening
Niet van toepassing.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg
Gelet op de bestemmingsvoorschriften waarmee de aanvraag conform is;
Gelet op het rooilijnendecreet dd. 08/05/2009 waarmee de aanvraag conform is;
Overwegende dat het isoleren en afwerken van de bestaande voorgevel van de woning geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving, materiaalgebruik en esthetiek;
Overwegende dat de woning na de werken en het isoleren voorziet in meer woon- en leefkwaliteit;
Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden;
Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren.
De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden
te vergunnen onder voorwaarden

Voorwaarden

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

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

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

Resultaten van het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

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

Motivering College van Burgemeester en Schepenen

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

Besluit

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

Voorwaarden:

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

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

LOKALE ECONOMIE

35. Aanvraag tap- en exploitatievergunning Bon

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op het algemeen politiereglement voor de politiezone Wetteren – Laarne – Wichelen zoals vastgesteld in de gemeenteraad op 20 april 2017 en latere wijzigingen;
- Gelet op de bepalingen in afdeling VI, hoofdstuk 2 van het eerder genoemd politiereglement waarin staat dat elke horeca- inrichting onderworpen is aan een vergunningsplicht en aan het afleveren van een bewijs van verplichte verzekering inzake

brand en ontploffing en burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen conform de wet van 30 juli 1979.

- Overwegende dat mevr. Verstuyft Eveline vragende partij is om de horecazaak met volgende coördinaten:

Ondernemingsnummer:	0717.559.973
Maatschappelijke Naam:	Verstuyft Eveline
Adres van de maatschappelijke zetel:	Van Cromphoutstraat 7, 9230 Wetteren
Vestigingsnummer:	2.283.116.714
Naam van de vestiging:	Bon
Adres van de vestiging:	Van Cromphoutstraat 7, 9230 Wetteren

- Overwegende dat de voorafgaande onderzoeken het volgende resultaat hebben opgeleverd:

Tapvergunning:

Het gemeentebestuur is in het bezit gesteld van een uittreksel uit het strafregister op naam van mevr. Verstuyft Eveline en dhr. Van Kerkhove Koen.

Het gemeentebestuur ontving een positief advies van de lokale politie d.d. 8/03/2019 betreffende een moraliteitsonderzoek in het kader van een horeca-uitbating door bovenvermelde personen.

Exploitatievergunning:

De exploitatievergunning kan enkel worden toegekend na volgende voorafgaandelijke administratieve onderzoeken met positief gevolg:

1. Een brandveiligheidsonderzoek:
Controlebezoek: 4/02/2019
Advies: "De inrichting voldoet aan de specifieke brandveiligheidsvoorschriften. De brandweer meent de toelating tot exploitatie van de inrichting te mogen adviseren."
2. Een moraliteitsonderzoek:
Advies ontvangen: 8/03/2019
Advies: "Er wordt een positief advies verleend voor het afleveren van een exploitatievergunning aan de éénmanszaak van Verstuyft Eveline voor de exploitatie van koffiebar Bon, alsook een positief advies voor het afleveren van een tapvergunning aan mevr. Verstuyft Eveline en dhr. Van Kerkhove Koen voor de verkoop van bepaalde alcoholhoudende dranken zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 3 april 1953 tot samenordering van wetsbepalingen inzake slijterijen van gegiste dranken en in de wet van 28 december 1983 betreffende de vergunning voor het verstrekken van sterke drank."
3. Een onderzoek naar de milieuwetgeving:
Advies ontvangen: 8/02/2019
Advies: Gunstig. "Uit het aanvraagdossier blijkt dat er geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA) van de indelingslijst van Vlarem II van toepassing zijn op de exploitatie. De exploitant dient o.b.v. deze gegevens geen omgevingsmelding/vergunning aan te vragen voor IIOA.
Indien in de horecazaak om occasionele redenen (bv. verjaardagsfeest, sportevent, ...) elektrisch versterkte muziek gespeeld wordt waarvan het maximumvolume van de muziek luider zal zijn dan 85 dB(A), dient hiervoor aan het College van Burgemeester en Schepenen een afwijking op de geluidsnormen (Vlarem II) aangevraagd te worden (via

een evenementenformulier). Dit kan maximum 2 x maand en maximum 12 x per jaar toegelaten worden.”

4. Een stedenbouwkundig onderzoek:

Advies ontvangen: 11/02/2019

Advies: Gunstig. “Het goed is volgens het Gewestplan, Origineel Gentse en Kanaalzone nr. 8 (Koning: 14/09/1977), gelegen in een woongebied.

Er werd op 23/01/2004 en 19/08/2005 een stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen voor het bouwen van winkelruimtes en het omvormen van garages tot winkelruimtes.

Voor 2015 werden detailhandel en horeca onder één categorie geplaatst. Het pand werd reeds in gebruik genomen door een horecafunctie na uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning. Sinds 2015 wordt een onderscheid gemaakt tussen detailhandel en horeca. Het pand is vergund in de functie horeca.

Indien er lichtgevende publiciteit en/of publiciteit met een oppervlakte groter dan 4m² aan de voorgevel wordt bevestigd is er een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist.

5. Onderzoek naar de vestigingsformaliteiten: Positief. De gegevens zijn correct. De éénmanszaak is ingeschreven in het KBO sinds 2 januari 2019.

6. Keuringsattest van de elektrische laagspanningsinstallatie:

Gekeurd op 23/01/2019 – geldig tot uiterlijk 23/01/2024.

7. Hygiëneattest: “Bij het plaatsbezoek van de wijkinspecteur bleek te zijn voldaan aan de hygiënische voorwaarden.”

8. Verzekeringspolis: “De inrichting heeft een dekking brand en burgerrechtelijke aansprakelijkheid, maar geen objectieve aansprakelijkheidsverzekering voor brand en ontploffing omdat de zaak een publiek toegankelijke oppervlakte heeft die kleiner is dan 50 m², waardoor deze verzekering geen verplichting is. Bij schadegeval is er wel degelijk dekking, benadrukt de verzekeringsagent.”

BESLUIT:

Art. 1: Het college van burgemeester en schepenen beslist om een exploitatievergunning af te leveren aan de éénmanszaak van mevr. Verstuyft Eveline voor de exploitatie van koffiebar Bon, gelegen in de Van Cromphoutstraat 7. Er wordt ook een tapvergunning verleend aan mevr. Verstuyft Eveline en dhr. Van Kerckhove Koen voor het schenken en verkopen van bepaalde alcoholhoudende dranken en voor het verstrekken van sterke dranken.

Art. 2: De exploitant, medewerkers en politie zullen in kennis worden gesteld van deze beslissing.

NOORD-ZUIDWERKING

36. Congodorpen: aanvraag steun

Congodorpen vzw doet aan ontwikkelingssamenwerking in Congo. Zij investeren in 2019 1 miljoen in hun projecten, waarvan 80% gedragen wordt door de Belgische dienst voor ontwikkelingssamenwerking. Zij vragen financiële steun om de overige 20% te kunnen dragen.

De GROS formuleerde op 18 februari 2019 het advies niet in te gaan op bedelbrieven van organisaties die weinig of geen banden hebben met Wetteren. Een dergelijke brief van Congodorpen gold dan als voorbeeld.

De administratie stelt voor niet in te gaan op de vraag om financiële steun, gelet op het advies van de GROS.

Het college keurt dit goed. Het CBS volgt het advies van de administratie en de GROS, en gaat niet in op de vraag tot financiële steun.

OPENBARE WERKEN

WEGENIS- EN/OF RIOLERINGSWERKEN

37. Schrijakkerstraat 2 - plantvak verwijderen

Betreft: mondelinge vraag van de eigenaar van de woning gelegen SCHRIJAKKERSTRAAT 2 te Wetteren, om, omwille van de veiligheid, het plantsoen dat ligt in het trottoir, te verwijderen en dicht te klinkeren.(4mx1m).

De administratie stelt vast dat:

- door de aanwezigheid van het plantsoen de bruikbare trottoirbreedte amper 60 centimeter bedraagt. Dit wordt mede veroorzaakt door de aanwezigheid van een verlichtingspaal die de doorgang extra verspert. (zie foto in bijlage). Als voetganger wordt men verplicht om op de straat te lopen.
- het plantsoen aansluit aan de boordsteen van de rijweg. Daardoor is er vrijwel geen ruimte over om, als passagier, comfortabel uit een geparkeerde auto te stappen zonder in het plantsoen te moeten stappen.

De administratie stelt voor om het plantvak te verwijderen en de vrijgekomen zone dicht te klinkeren (ca 4m²).

Het college keurt dit goed.

NUTSMAATSCHAPPIJEN

38. Markt: vervangen beschadigde electriciteitskast

De elektriciteitskast op de Markt ter hoogte van huisnummer 28 werd aangereden en beschadigd waardoor het noodzakelijk is om deze kast te vervangen

Door Fluvius werd op 08 april jl. een offerte opgemaakt voor het vervangen van deze elektriciteitskast met EAN-code 541448860019143129 ten bedrage van € 3.412,77 exclusief btw.

De uitgave voor deze vervanging kan gebeuren via AR 6103510 BI 067000;

De administratie stelt voor de om beschadigde elektriciteitskast ter hoogte van Markt 28 te vervangen volgens de voorwaarden en bepalingen van de offerte van Fluvius dd° 08 april 2019.

Het college keurt dit goed.

39. Oude Gentweg - Telenet - kabel

Adviesaanvraag voor werken op openbaar domein.

Brief van Telenet (dd.16/04/2019).

Locatie van de werken: Oude Gentweg 25

Aard van de werken: plaatsen van ondergrondse kabels

Plan: 25025581

Advies:

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

- de werken worden uitgevoerd naar aanleiding van de oprichting van woningen van “Eigen dak”, bijgevolg zullen er, qua timing, afspraken moeten worden gemaakt met de verantwoordelijke : Iris.DeBock@Eigendak.be
- alle aangelanden dienen ten laatste één week voor de aanvang van de werken schriftelijk op de hoogte te worden gebracht van de periode van de mogelijke hinder.
- er is een vergunning nodig voor de wettelijk opgelegde verkeerssignalisatie met betrekking van het signaleren van de werken, en het eventueel voorzien van een omleiding.
- de opgebroken infrastructuur moet binnen één week te zijn hersteld met de originele materialen.

Het college keurt dit goed.

HR-DIENST

43. Departement Stadsontwikkeling - Dienst infrastructuur - Groen : in disponibiliteitsstelling voltijds ploegbaas groen (D4-D5)

De heer Philippe Van Kerckhove (RR 650127-443-22), vastbenoemd voltijds ploegbaas groen (D4-D5) in disponibiliteit te stellen voor alle afwezigheidsperiodes wegens ziekte vanaf 11 april 2019 tot 14 februari 2020.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op het raadsbesluit van 02.10.2008, 06.11.2008, 26.09.2009, 20.01.2011, 06.05.2013, 13.01.2014, 07.07.2014, 23.04.2015, 02.07.2015, 25.08.2016, 19.12.2016 en 05.10.2017

waarbij het organogram, personeelsbehoefteplan en personeelsformatie zijn goedgekeurd;

- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 02.10.2008, 26.03.2009, 24.09.2009, 16.12.2010, 20.03.2014, 28.05.2015, 24.05.2018 en 13.12.2018 waarbij de rechtspositieregeling voor het gemeentepersoneel werd goedgekeurd;
- Gelet op art. 248 van de rechtspositieregeling omtrent het ziekteverlof bij statutaire personeelsleden;
- Gelet op art. 256-257 van de rechtspositieregeling, waaruit blijkt dat betrokkene als wachtgeld recht heeft op 60% van zijn laatste activiteitswedde, maar dit wachtgeld niet minder mag zijn dan het bedrag dat hij in toepassing van de sociale zekerheid voor werknemers zou ontvangen en evenmin minder dan hij zou krijgen indien hij vroegtijdig met pensioen zou gaan;
- Gelet op het raadsbesluit van 27 januari 2012 waarbij de heer Philippe Van Kerckhove vastbenoemd werd als ploegbaas groen met ingang van 14 februari 2012;
- Overwegende dat bij de berekening van het ziektekrediet voor 2019, het saldo van ziektekredieten voor de heer Philippe Van Kerckhove op negatief komt te staan;
- Overwegende dat 60% van zijn laatste activiteitswedde ==> 21.400,00 x 60% = 12.840,00 € (niet-geïndexeerd) bedraagt.

BESLUIT:

Art. 1: De heer Philippe Van Kerckhove (RR 650127-443-22), wonende te Krommewegel 23, 9230 Wetteren, vastbenoemd ploegbaas groen (D4-D5) in disponibiliteit te stellen voor alle afwezigheidsperiodes wegens ziekte vanaf 11 april 2019 tot 14 februari 2020.

Art. 2: De heer Philippe Van Kerckhove een wachtgeld toe te kennen van 12.840,00 € (aan spilindex 138,01).

44. Departement Infrastructuur: ambtshalve herplaatsing voltijds (38/38) contractueel technisch assistent (D1-D3) wegens naar dienst Logistiek en Magazijn

Op het schepencollege van 4 maart 2019 werd het ontslag met oog op pensionering goedgekeurd van de heer De Bruycker William, voltijds technisch beambte Logistiek & Magazijn (E1-E3) met ingang van 1 mei 2019.

Op basis van het medisch advies van de arbeidsgeneesheer (6 maart 2019), de behandelend geneesheer en op verzoek van de heer Vagenende Patrick (januari/februari 2019), technisch assistent wegens (D1-D3), is het noodzakelijk om aangepast (lichter) werk te voorzien om medische redenen voor de heer Patrick Vagenende. De mogelijkheden werden met de heer Patrick Vagenende besproken op 13 februari 2019. Hij kreeg ook de tijd om de functie naar haalbaarheid te proberen. De heer Patrick Vagenende bevestigde dat de functie van technisch beambte Logistiek en Magazijn zeker haalbaar is en aanvaardt een ambtshalve herplaatsing naar deze functie.

Om aan deze beide vragen te voldoen, is het aangewezen om de heer Patrick Vagenende ambtshalve te herplaatsen naar dienst Logistiek & Magazijn met ingang van 1 mei 2019.

Aan het schepencollege wordt voorgesteld om akkoord te gaan met de ambtshalve herplaatsing van de heer Patrick Vagenende, voltijds (38/38) contractueel technisch assistent (D1-D3) van de dienst wegenis, met behoud van alle rechten, naar de dienst Logistiek & Magazijn met ingang van 01 mei 2019.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op de wet op de arbeidsovereenkomsten van 3 juli 1978;
- Gelet op het raadsbesluit van 2 oktober 2008, in de versie zoals laatst gewijzigd door het raadsbesluit van 5 oktober 2017, waarbij het organogram, personeelsbehoefteplan en personeelsformatie zijn goedgekeurd;
- Gelet op het raadsbesluit van 2 oktober 2008, in de versie zoals laatst gewijzigd door het raadsbesluit van 13 december 2018, waarbij de rechtspositieregeling voor het gemeentepersoneel werd goedgekeurd;
- Gelet op het collegebesluit van 4 maart 2019 waarbij het ontslag met oog op pensionering werd goedgekeurd voor de heer William De Bruycker, voltijds (38/38) statutair technisch beambte Logistiek & Magazijn (E1-E3) met ingang van 1 mei 2019;
- Gelet op artikel 171 van de rechtspositieregeling dat voorziet in een ambtshalve herplaatsing van een contractueel personeelslid om gezondheidsredenen;
- Overwegende dat de heer Patrick Vagenende op 13 februari 2019 aangaf dat zijn huidige functie niet meer haalbaar is;
- Overwegende dat de mogelijkheden besproken werden met de heer Patrick Vagenende en hij de tijd kreeg om de nieuwe functie uit te proberen;
- Overwegende dat de arbeidsgeneesheer op 6 maart 2019 stelt dat het noodzakelijk is om aangepast lichter werk te voorzien voor de heer Patrick Vagenende;
- Overwegende dat de heer Patrick Vagenende akkoord gaat met de voorgestelde herplaatsing.

BESLUIT:

Art. 1: De heer Patrick Vagenende (RR 61090230113), wonende te Doorslaardorp 102, 9160 Eksaarde, voltijds (38/38) contractueel technisch assistent (D1-D3) te laten overgaan naar de dienst Logistiek & Magazijn, met ingang van 1 mei 2019, met behoud van alle rechten.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

HANDHAVING

Toegevoegd punt 2 Aktename: aanstellen advocaat in dagvaarding

Kwatrechtsteenweg 174/176 te Wetteren. Kadastraal gelegen Afd. 1, sectie G, nr. 0896 E2 en nr.0896 F2

Dagvaarding voor de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling DENDERMONDE op verzoek van de heer MAILLY Bart en mevrouw COPPENS Ilse gegeven aan de heer FIDZIUKIEWICZ Mariusz, notaris UYTTERHAEGEN Jeroen en de Gemeente WETTEREN om te verschijnen op 3 mei 2019 om 9 uur.

De administratie stelt voor om advocaat Cies Gysen van GD&A Advocaten, Antwerpsesteenweg 16 te 2800 Mechelen aan te stellen voor de tussenkomst in dit dossier.

Het college keurt dit goed.

HET COLLEGE

- Gelet op de uitvoering van werken zonder de nodige vergunningen te Kwatrechtsteenweg 174-176 9230 Wetteren, kadastraal gekend WETTEREN 1 AFD/WETTEREN, sectie G, nr(s) 0896E2 en 0896F2; nl. het opsplitsen van 1 woning naar 2 woningen, dakwerken, verbouwingen; waarvoor op 20.11.2018 de houders van het zakelijk recht van beide woningen werden aangeschreven om een regularisatiedossier in te dienen;
- Gelet op de dagvaarding in gedwongen tussenkomst en vrijwaring alsmede in gemeen en tegenstelbaarverklaring dd.25.04.2019 op verzoek van de heer Mailly Bart en mevrouw Coppens Ilse; gegeven aan o.a. de gemeente WETTEREN, om te verschijnen voor de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling DENDERMONDE in zitting van op 3 mei 2019 om 9 uur.
- Gelet op artikel 297 van het Decreet Lokaal Bestuur waarin bepaald wordt dat het college van burgemeester en schepenen beslist om op te treden in rechte namens de gemeente
- Om de belangen van de gemeente te verdedigen ter burgerlijke zitting, dringt een aanstelling van een raadsman zich op.

BESLUIT:

Art. 1:

Mr. Cies GYSEN van Advocatenkantoor GD&A Advocaten, Antwerpsesteenweg 16-18, 2800 Mechelen, alwaar keuze van woonplaats wordt gedaan, aan te stellen om de belangen van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente en de gemeente te verdedigen.

VARIA

46. Personeelsfeest: concept en praktische afspraken

Het is de gewoonte in het gemeentebestuur Wetteren om om de twee jaar een personeelsfeest te houden. In 2019 is het weer zover. Gezien het begin van de nieuwe legislatuur en de integratie van gemeente en OCMW tot één bestuurlijke organisatie, willen we extra belang hechten aan deze editie van het personeelsfeest.

Vanuit de werkgroep die het personeelsfeest voorbereidt, zijn een aantal vernieuwende ideeën ontwikkeld om het feest ietwat over een andere boeg te gooien.

Het feest gaat door op vrijdag 14 juni 2019 vanaf 17.00 op het scoutsterrein van Massemen (Dorpsplein 5).

De grote krijtlijnen van het feest zijn de volgende:

- We werken met een thema: de middeleeuwen
- We werken met een verhaal: twee volkeren die jarenlang in spanning naast elkaar leefden, beslissen om de historische vetes overboord te gooien en een gezamenlijke toekomst uit te bouwen.

Dit concept werkten we als volgt uit:

- Er wordt een welkomstdrankje aangeboden in het middeleeuwse thema. De administratie vraagt aan de burgemeester en schepenen De Gelder als historische heersers om de genodigden welkom te heten.
- Na een korte inleiding sturen de burgemeester en schepenen De Gelder de genodigden uit op een verbindende, avontuurlijke queeste waarbij men de slechte ridder (of beul) moet verslaan.
- De avond gaat verder met een middeleeuws banket en eindigt met een 'modern' dansfeest.

De administratie stelt voor om

- Akkoord te gaan met bovenstaande concept.
- de huldigingen niet te combineren met het personeelsfeest, maar op een ander moment te laten doorgaan
- alle personeelsleden uit te nodigen, inclusief onderwijzend personeel, artikel 60 die voor ons bestuur werken...
- enkel personeelsleden en huidige mandatarissen uit te nodigen, dus geen gepensioneerde personeelsleden en mandatarissen.
- Voor dit evenement een budget te voorzien 25.000 euro.

Het college keurt dit goed.

Toegevoegd punt 3 Bevolkingsenquête Wetteren 2019

In het kader van het traject de opmaak van het meerjarenplan 2020-2025, is één van de stappen een bevolkingsbevraging bij een ruim deel van de inwoners van Wetteren.

De administratie heeft haar oor te luisteren gelegd bij enkele andere gemeenten die met een gelijkaardige bevraging bezig (geweest) zijn (Nazareth, Deinze, ...) en heeft zo het volgende concept uitgewerkt.

De bevraging kan best relatief diepgaand zijn, in plaats van al te kort of beperkt. De bevraging is anoniem en wil wetenschappelijk onderbouwd en representatief zijn voor de bevolking van Wetteren. Daarom begint ze met een reeks vragen over de individuele, socio-economische situatie van de respondent (geslacht, leeftijd, leefsituatie, werksituatie, scholingsgraad, nationaliteit, digitaliteit, financiële situatie, fysieke en mentale gezondheid,

deelgemeente, woonsituatie, ...). Op die manier kunnen we achteraf wellicht interessante verschillen noteren tussen uiteenlopende profielen van inwoners, en dit als input voor eventuele toekomstige beleidsmaatregelen.

Om een voldoende ruime input te verkrijgen, versturen we de enquête naar ongeveer één kwart van de 16-plussers in Wetteren. Afhankelijk van de respons, hopen we toch om minstens duizend volledig ingevulde lijsten terug te krijgen om te verwerken. Daaruit zouden we relevante en representatieve resultaten moeten kunnen verkrijgen.

Er zijn keuzes gemaakt in de vragen van de enquête, omdat het onmogelijk is om àlle (beleids)aspecten van onze dienstverlening te bevragen. Het zou de bedoeling zijn om in de verdere toekomst gelijkaardige opvolgbevragingen te organiseren, zodat we kunnen aftoetsen of het beleid (van deze legislatuur) effect heeft in de samenleving. Deze enquête heeft alleszins niet de bedoeling om een evaluatie te zijn van het verleden of van de vorige legislatuur!

Mogelijks zullen bepaalde resultaten van de bevraging ons er toe brengen om te concluderen dat bepaalde aspecten van onze dienstverlening of beleid nog diepgaander moeten onderzocht worden.

De bevraging is anoniem en elk formulier heeft een unieke code (elke inwoners kan er dus maximaal één invullen). De bevraging kan zowel op papier als digitaal ingevuld worden. Aan het invullen van de bevraging hebben we een beloning gekoppeld door middel van de verloting van waardebonpakketten en zwembeurtenkaarten.

Aan het eind van de bevraging geven we de invullers ook de kans om zich aan te melden voor een toekomstig "burgerpanel": dit is een digitaal format waarmee we op regelmatige basis bepaalde onderwerpen willen aftoetsen bij mensen die hieraan willen meewerken.

De administratie stelt voor om de voorgestelde bevraging goed te keuren en te laten verzenden.

Het college keurt dit goed.