

**Dries Druyts**  
**LAM 2**  
**BZL opdracht "Ruimtelijk beleid & woonbeleid"**  
**Academiejaar 2019-2020**

**HO**  
**GENT**



**Gemeente Wetteren**

*Afbeelding voorzijde: zonevreemde woning in bedrijvenzone Vantegem*

*Dries Druyts*

*LAM 2*

*BZL opdracht "Ruimtelijk beleid & woonbeleid"*

*Academiejaar 2019-2020*

# INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wetteren .....	3
1.2	Vreemde stedenbouwkundige situatie .....	3
<b>2.</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIG AANVRAAGDOSSIER</b> .....	<b>6</b>
2.1	Bevoegde schepen .....	6
2.2	Onbebouwd perceel .....	6
2.3	Stedenbouwkundige voorschriften .....	8
2.4	Dossier en procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.....	14
<b>3.</b>	<b>ZONEVREEMDHEID</b> .....	<b>15</b>
3.1	Zonevreemd gebouw in woonzone .....	15
3.2	Zonevreemd gebouw in een andere zone .....	17
<b>4.</b>	<b>WATERBELEID</b> .....	<b>21</b>
4.1	Invulformulier gewestelijke verordening hemelwater .....	21
4.2	Bouwen in overstromingsgevoelig gebied .....	28
4.3	Riolering .....	30
<b>5.</b>	<b>BESCHERMDE ONROERENDE GOEDEREN</b> .....	<b>31</b>
5.1	Lijst voorlopig en definitief beschermde monumenten .....	31
5.2	Lijst beschermde dorpsgezichten.....	33
5.3	Voorstel te beschermen onroerende goederen .....	34
<b>6.</b>	<b>WOONBELEID</b> .....	<b>40</b>
6.1	Bindend sociaal objectief .....	40
6.2	Leegstand .....	40
6.3	Conformiteitsattest .....	40
6.4	Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau .....	40
6.5	Woonuitbreidingsgebieden .....	41
	<b>REFERENTIELIJST</b> .....	<b>43</b>

Dries Druyts

LAM 2

BZL opdracht "Ruimtelijk beleid & woonbeleid"

Academiejaar 2019-2020

# 1. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

## 1.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wetteren

De gemeente Wetteren heeft al een goedgekeurd GRS sinds 22 augustus 2000. Op 22 oktober 2015 keurde de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen een nieuwe versie goed die het oude GRS volledig vervangt (Gemeente Wetteren, z.d.-d). De tekstbundel van dit nieuwe GRS telt 299 bladzijden (Gemeente Wetteren, 2015) bestaat uit volgende delen:

- Een informatief gedeelte van 151 bladzijden
- Een richtinggevend gedeelte van 106 bladzijden
- De bindende bepalingen omvatten 7 bladzijden

## 1.2 Vreemde stedenbouwkundige situatie

Aan de Brusselsesteenweg in Kwatrecht ter hoogte van de kruising met de N42 staan twee kleine verouderde woningen verloren tussen gebouwen met een veel grotere schaal. De rooilijn van de rijwoningen ligt aan de openbare weg; terwijl de omliggende gebouwen een stuk dieper liggen. De dominante functies zijn kantoren, ambachtelijke functies en dienstenfuncties. De leefbaarheid van de woningen lijkt minimaal.



*Situering kruispunt N9/N42*

*Bron: Geopunt*



*Situering woningen op luchtbeeld  
Bron: Geopunt*



*Feitelijke toestand op 28 april 2020  
Eigen opname*

De woningen lijken zonevreemd en zijn het ook, maar niet volgens het gewestplan. Het gewestplan voorzag op die plaats een woonlint en daar zijn de woningen een relict van. Het woonlint werd steeds meer ingevuld met andere dan woonfuncties: ambachtelijke activiteiten, diensten, handel. De gemeente Wetteren maakte al in 2002 een RUP 'Neerhonderd' (MB 20/12/2002) op om de vele zonevreemde gebouwen en functies in het gebied correct te bestemmen. Een deel van het woonlint werd herbestemd naar zone voor 'parkeergelegenheid en groen' (Groep Planning, 2002). De betrokken woningen liggen in deze zone.



*Situering op het grafisch plan van het RUP "Neerhonderd"*

*Bron: (Groep Planning, 2002)*

In 2020 staan de woningen er nog steeds. Mogelijk wou het gemeentebestuur bij de opmaak geen dure en onpopulaire onteigeningsprocedure opstarten om enkel een stuk parking te realiseren. De omliggende bedrijven konden hun activiteiten toch uitoefenen zonder de woningen af te breken.

Op de rechtse woning rust een recht van voorkoop voor 4 verschillende begunstigden; vooral sociale woningmaatschappijen (Agentschap Informatie Vlaanderen, 2012).

*Dries Druyts*

*LAM 2*

*BZL opdracht "Ruimtelijk beleid & woonbeleid"*

*Academiejaar 2019-2020*

## 2. STEDENBOUWKUNDIG AANVRAAGDOSSIER

### 2.1 Bevoegde schepen

De schepen bevoegd voor Ruimtelijke Ordening in Wetteren is Piet Van Heddeghem (Groen & Co) (Gemeente Wetteren, z.d.-b).

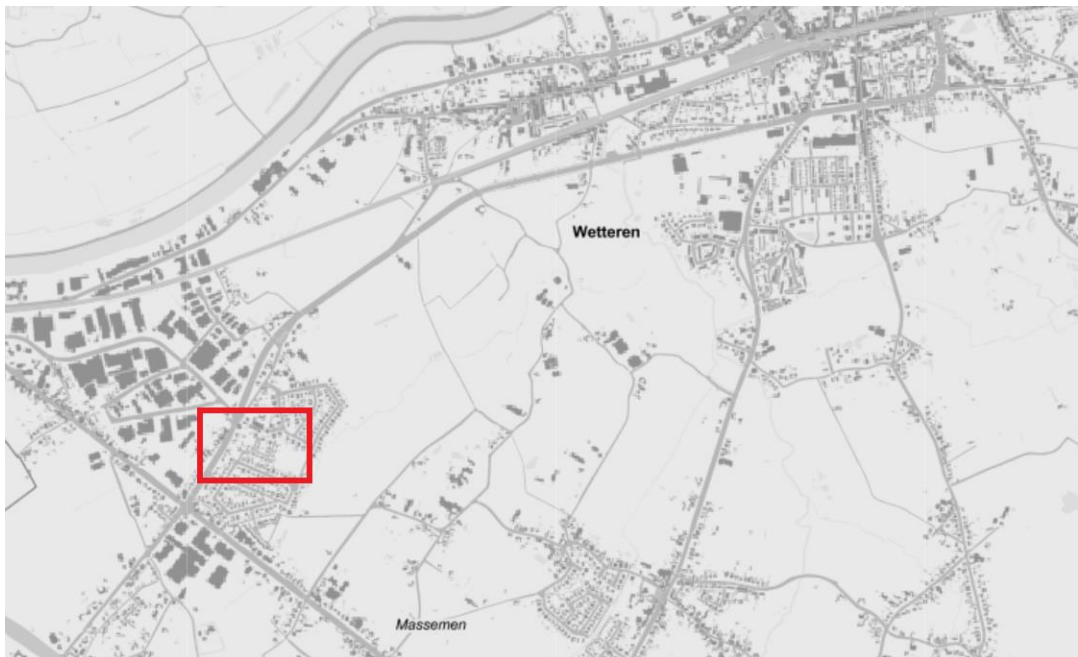
### 2.2 Onbebouwd perceel

Ik koos het volgend onbebouwd perceel uit:

Adres: Ter Heide 9, 9230 Wetteren

Kadastergegevens: Wetteren 1<sup>e</sup> afdeling, Sectie G, Perceel 1092/00F00

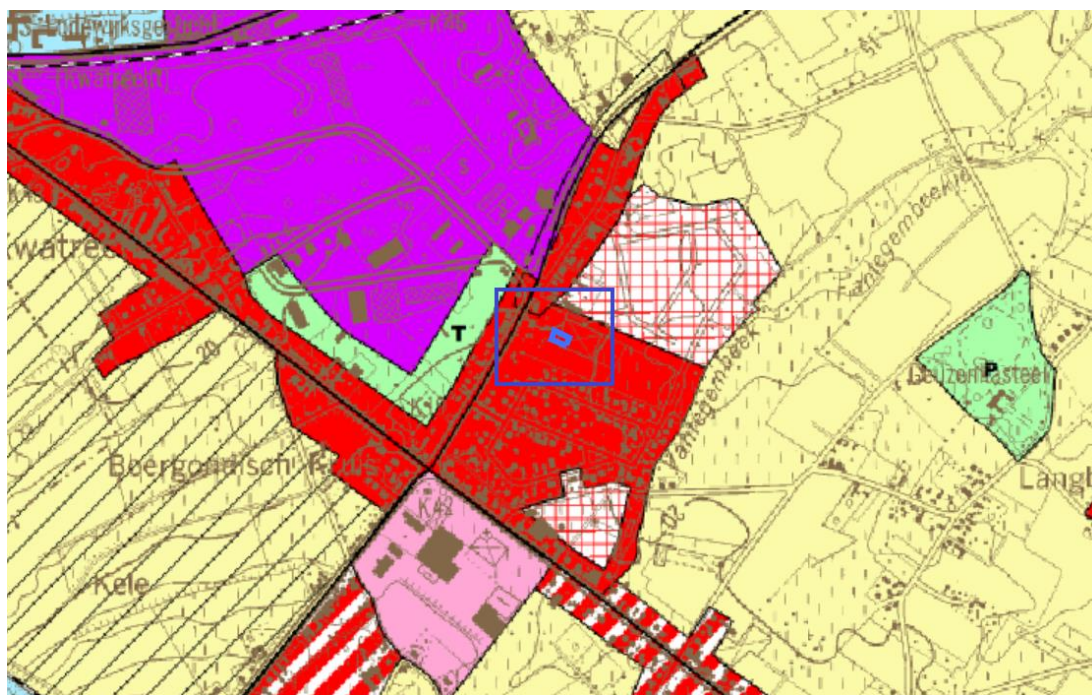
Oppervlakte: +- 594 m<sup>2</sup>



*Situering van het onbebouwd perceel*

*Bron: Geopunt*

Het perceel is bestemd als woongebied op het gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bestemming is nader bepaald door het ruimtelijk uitvoeringsplan "Oude Wetterstraat" (MB 27/01/2004) (Groep planning, 2003b) dat op zijn beurt het BPA 'Fantegembeek' (KB 13/12/1978) ophief (Gemeente Wetteren, z.d.-a). Het perceel ligt in een niet-vervallen verkaveling "Voorheide", goedgekeurd in 2004.



*Ligging van het onbebouwd perceel op het gewestplan  
Bron: Geopunt*



*Feitelijke toestand op 1 mei 2020*

### 2.3 Stedenbouwkundige voorschriften

Op het gekozen perceel zijn de stedenbouwkundige voorschriften ingevuld door de verkavelingsvoorschriften van verkaveling 178 "Voorheide". Deze verkaveling maakt deel uit van het ruimtelijk uitvoeringsplan "Oude Wetterstraat". Op het grafisch plan van het RUP is een aparte zone voorzien voor deze verkaveling (art 2.4 op onderstaande afbeelding) (Groep Planning, 2003a).



*Ligging van het perceel op het grafisch plan van het RUP "Oude Wetterstraat"*  
*Bron: : Groep Planning, 2003a*



Ligging van het perceel op het verkevelingsplan van verkeveling 178 "Voorheide"  
Bron: Gemeente Wetteren

Indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de geldende verkevelingsvoorschriften voldoet de aanvraag meteen ook aan de voorschriften van het RUP. De verkevelingsvergunning is goedgekeurd op 9 maart 2003, dus het betreft een verkeveling die ouder is dan 15 jaar. Dit is van belang omdat de verkevelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar hun dwingend karakter verliezen door het in werking treden van artikel 4.3.1, §1 van de codextrein op 30 december 2017. De bijgevoegde verkevelingsvoorschriften kunnen dus geen weigeringsgrond meer zijn voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (Departement Omgeving, 2019).

De omgevingsambtenaar bezorgde me op 1 april 2020 bijgevoegd kopie van deze verkevelingsvoorschriften.

## **VERKAVELING “VOORHEIDE”**

### **Stedenbouwkundige voorschriften**

#### ***Artikel 1: Algemene bepalingen***

- 1.1. De verkaveling is bedoeld voor het oprichten van eengezinswoningen. Nevenfuncties, complementair aan het wonen, zoals kantoren en praktijkruimtes kunnen toegestaan worden voor zover zij maximaal 50% van de vloeroppervlakte per woning innemen.
- 1.2. Handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, horeca en benzinestations zijn verboden.
- 1.3. Indien nevenbestemmingen worden gerealiseerd moeten de nodige parkeerplaatsen op het betreffende privaat domein ingericht worden. In voorkomend geval kan daarbij afgeweken worden van de bepaling van art. 3 tot maximum ½ van de voortuinstrook.
- 1.4. Alle reclame, ook mobiele, is verboden. De uitoefening van toegelaten nevenbestemmingen kan niettemin kenbaar worden gemaakt door middel van een uithangbord, bevestigd aan de gevel, een inkomplaster of afzonderlijk ingeplant op minimum 2.00m van de perceelsgrens en de rooilijn. De maximale grootte van dit uithangbord bedraagt 2m<sup>2</sup> met een maximale hoogte van 3.00m.
- 1.5. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

#### ***Artikel 2: De strook voor hoofdgebouwen***

- 2.1. De woningen moeten worden opgetrokken in de bouwzone, aangeduid op plan.
- 2.2. De voorgevelbouwlijn ligt enerzijds op minimum 3m en anderzijds op minimum 5 m achter de rooilijn, alles zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
- 2.3. De niet bebouwde delen van de bouwzone worden bestemd als tuin ; de desbetreffende voorschriften zijn dan van toepassing.
- 2.4. De zijdelingse bouwvrije stroken: minimum 3.00m.
- 2.5. Indien de aangeduide zone dit toelaat bedraagt de maximale bouwdiepte 15m op het gelijkvloers en op de verdieping; voor de gelijkgrondse verdieping wordt een hoogte van 3.50m gerekend. De tuinstrook dient minimum 8.00m te bedragen t.o.v. de achterperceelsgrens, tenzij anders aangeduid op het plan.
- 2.6. De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximaal 7m boven de pas van de onderste dorpel. In geval van koppelbouw moet de kroonlijsthoogte aansluiten op de eerst vergunde kroonlijsthoogte. De pas van de vertrekken op het gelijkvloers ligt tussen 0.2m en 0.4m boven de peilhoogte van de aanliggende straat.
- 2.7. Alle buitenmuren worden opgetrokken in gevelsteen of andere bouwfysisch verantwoorde materialen met uitzondering van betonplaten en sintelstenen; helle kleurtinten zijn verboden. Alle daken zijn hellend met een helling begrepen tussen 25° en 55°. De nok kan evenwijdig of loodrecht op de voorgevelbouwlijn staan. In dit laatste geval is de maximale dakhelling 45°. Gebogen daken zijn mogelijk indien hoogte past binnen het maximale toegestane gabariet. Platte daken kunnen toegestaan worden voor een maximum van ¼ van het dakoppervlak. Alle hellende daken zullen afgewerkt worden met bouwfysisch verantwoorde materialen. Bij gekoppelde bebouwing volgt de tweede vergunde dakvorm de eerst vergunde. Minstens de dakhelling van het voorste dakvlak moet gelijk zijn en in elkaars verlengde liggen.
- 2.8. Erkers, balkons en luifels zijn toegelaten met een maximale uitsprong van 0.60m op minimum 2.30m boven de nulpas van de woning.

### **Artikel 3: Voortuinstrook**

- 3.1. Deze strook is bestemd om te worden aangelegd als siertuin.
- 3.2. In de voortuinstrook kunnen geen bouwwerken worden toegelaten met uitzondering van toegangen en opritten tot de woning.
- 3.3. De plaats van de toegangen en opritten mag, per perceel, vrij gekozen worden, tenzij de inrichting van het openbaar domein en van de wegenis daaraan beperkingen stelt.
- 3.4. De oppervlakte van toegangen en opritten is, per perceel, beperkt tot 1/3 van de oppervlakte van de voortuinstrook.
- 3.5. Toegangen en opritten moeten aangelegd worden in kleinschalig niet-monoliet materiaal. Beton en asfalt zijn verboden.

### **Artikel 4: Strook voor tuinen**

- 4.1. Deze zone is bestemd om te worden aangelegd als sier- en/of moestuin met eventueel bijhorende siervijver.
- 4.2. Toelating kan verleend worden voor het oprichten van tuinhuisjes en kleine serres. De gezamenlijke oppervlakte van deze bouwwerken wordt beperkt tot 20m<sup>2</sup>. Tuinhuisjes en serres hebben een hellend dak en de nokhoogte is beperkt tot 3.50m en worden opgericht in bouwfysisch verantwoorde materialen.
- 4.3. Tuinhuisjes, serres en siervijvers dienen geplaatst of aangebracht te worden op minstens 2.00m van de perceelsgrenzen.
- 4.4. In de tuinzone kunnen, indien de ruimte dit toelaat, garages worden gebouwd op minimum 15m achter de voorgevelbouwlijn, op 2.00m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. Deze garages kunnen, mits schriftelijke toestemming, ook gekoppeld worden ingeplant op de perceelsgrens. Deze garages hebben een maximale hoogte van 3.00m tot de bovenkant van de kroonlijst, ze worden opgetrokken in hetzelfde materiaal van het hoofdgebouw, de maximale oppervlakte bedraagt 40m<sup>2</sup> en hebben een plat of hellend dak met dezelfde of kleinere helling dan het hoofdgebouw.
- 4.5. In de tuinzones kunnen eveneens zwembaden worden opgericht.

### **Artikel 5: Erfscheidingen**

- 5.1. In de voortuinstrook zal de erfscheiding met het openbaar domein en de zijdelingse perceelsgrenzen bestaan uit een haag met een maximale hoogte van 0,8m. Deze haag, eventueel verwerkt met paaltjes, vlechtdraad en toegangshekken met steunpalen, zal aangebracht worden op 0,5m achter de rooilijn. Penanten in metselwerk mogen tegen de rooilijn geplaatst worden.
- 5.2. De zijdelingse erfscheidingen in de tuinen en de achterste erfscheiding moeten bestaan uit hagen, eventueel versterkt met paaltjes en vlechtdraad. De maximale hoogte is beperkt tot 1.80m. Van deze hoogte kan afgeweken worden mits wederzijds akkoord van de beide aangelanden. In geen geval kunnen betonplaten en tuinmuren toegelaten worden.

De stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door het RUP "Oude Wetterstraat" behouden echter nog steeds hun dwingend karakter. Hieronder een kopie van de algemene stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en de specifieke voorschriften voor art 2.4 van het grafisch plan ("zone voor inbreidingsproject"):

## 1. ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HET RUP

### Art 1.1. Vervanging van bestaande bestemmingen en voorschriften

Het RUP "Oude Wetterstraat" vervangt de bestemmingen van het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14/9/1977 en latere wijzigingen) en de algemene voorschriften van het K.B. 28/12/1972 voor dit gebied. Het RUP vervangt voor dit gebied het BPA Fantegembeek (K.B. 13/12/1978). Lot 69 uit de verkaveling V41/1 dd. 08/06/64 gewijzigd op 12/02/1965, 15/03/1965 en 8/06/1965 en lot 1bis uit de verkavelingswijziging V41/5 dd. 19/12/67 langs de straat Voorheide worden opgeheven en vervangen door het RUP.

### Art 1.2. Inplantingen van openbaar nut

Het oprichten van gebouwen voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende strook. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen aangetoond kunnen worden door een omstandige verklarende en verantwoorde nota.

### Art 1.3. Visuele Media

Bij elke bouwaanvraag moet melding gemaakt worden van de aan te brengen publiciteit met omschrijving van vorm en materialen.

Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over de harmonieuze inpassing van de publiciteit in de bebouwde omgeving.

Publiciteit of mededelingen zijn NIET toegestaan in de zone voor buffer, de zones voor openbare wegenis, voetgangers en fietsers, de zones voor residentieel wonen, de zone voor gemeentelijke verkaveling. Dit geldt niet voor educatieve borden of borden met recreatieve mededelingen.

Het statuut van de N417 als beschermde en toeristische weg blijft ongewijzigd en dient toegepast te worden.

### Art 1.6. Bestaande reglementeringen en wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut

De bepalingen van dit plan en zijn voorschriften doen geen afbreuk aan de bestaande reglementeringen en wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut voorzien bij andere wetten en reglementen.

Dit is onder meer het geval voor de NAVO-pijpleiding door de Zuidlaan en Oude Wetterstraat. Op het bestemmingsplan is op indicatieve wijze het tracé van de leiding aangeduid. Op de aangeduide zone van de NAVO-pijpleiding kan geen enkele bebouwing worden ingeplant.

Langs de gewestweg N417 dient steeds een achteruitbouw van 8m worden voorzien ten opzichte van de rooilijn (= grens RUP). Deze breedte kan slechts per uitzondering plaatselijk verminderd worden mits een specifieke motivatie.

**Art 1.7. Verhardingen**

Alle verhardingen (weginrichting, opritten, parkeerplaatsen,...) voorkomend in het bestemmingsplan moeten maximaal waterdoorlatend zijn, uitgezonderd daar waar andere wetgevingen of het productieproces dat niet toestaat.

**Art.2.4.: Zone voor inbreidingsproject****1. Bestemming**

Wonen. De woonfunctie moet steeds aanwezig zijn, vooraleer complementaire activiteit kan worden ingericht.

Kleinschalige complementaire activiteit: vrije beroepen, diensten en kleinschalige kantoren zonder publieksaantrekking is toegelaten voor maximaal 50% van het gelijkvloers, in zoverre zij niet schadelijk is voor de omgeving en betrokken is op de buurt.

**2. Inrichting****2.1. Bebouwingswijze / inplanting in geval van bebouwing voor wonen en complementaire activiteiten**

Vrijstaande of gekoppelde bebouwing. De volledige inrichting (perceelsindeling, wegontsluitingen) zullen later via een gedetailleerde verkaveling worden uitgewerkt.

Voor de verkaveling zal een streefcijfer van 15 woningen/ha gehanteerd worden.

De ontsluiting van de verkaveling gebeurt steeds via de aangeduide indicatieve doorgang naar de straat Voorheide voor voertuigen; en via de doorgang naar de Zuidlaan en naar de Kleine Wetterstraat voor voetgangers en fietsers. Deze doorgang zal een maximale rijwegbreedte van 5m hebben.

Aantal bouwlagen: maximaal 1 bouwlaag. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.

De dakvorm is vrij voor alleenstaande woningen. Bij gekoppelde bebouwing volgt de tweede vergunde dakvorm de eerst vergunde. Minstens de dakhelling van het voorste dakvlak moet dan gelijk zijn en in elkaar verlengde liggen.

## **2.4 Dossier en procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen**

Wanneer we een eengezinswoning willen realiseren op dit perceel moet het aanvraagdossier worden samengesteld met hulp van een architect. Dit omdat de bouw van een eengezinswoning steeds vergunningsplichtig is én omdat het project stabiliteitswerken omvat.

Het aanvraagdossier zal minstens volgende stukken moeten bevatten:

- Het geïntegreerde vergunningsaanvraagformulier in het omgevingsloket
- Een beschrijvende nota
- Tekeningen en plannen van de uit te voeren werken
- 6 verschillende kleurenfoto's
- Het statistisch formulier
- Het invulformulier gewestelijke verordening hemelwater

Wanneer de aanvraag voldoet aan de hierboven vermelde verkavelingsvoorschriften of aan de voorschriften van het RUP Oude Wetterstraat kan een vergunning afgeleverd worden via de vereenvoudigde procedure. Een openbaar onderzoek is niet nodig omdat er al een heeft plaatsgevonden tijdens het planningsproces van het RUP in 2003. Dit betekent dat de gemeente maximaal 60 dagen de tijd heeft om een beslissing te nemen over de aanvraag, te tellen vanaf de datum van bewijs van ontvankelijkheid en volledigheid van het dossier.

Men kan in beroep gaan tegen de beslissing van het schepencollege in eerste aanleg bij de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. Dit is een administratief beroep dat kan ingediend worden door:

- De aanvrager (In de praktijk wanneer het schepencollege de vergunning weigert of voorwaarden oplegt).
- Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die hinder kan ondervinden door de beslissing van het schepencollege.
- De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar of instanties die een verplicht advies hebben uitgebracht tijdens de aanvraagprocedure. Verplichte adviezen zijn er voor dit perceel echter niet.

### 3. ZONEVREEMDHEID

#### 3.1 Zonevreemd gebouw in woonzone

Het houtverwerkend bedrijf "Vande Velde Hout" ligt zonevreemd in een woongebied met culturele, historische, en/of esthetische waarde. Het is een voorbeeld van een bedrijf dat opeenvolgende uitbreidingen kende binnen een binnengebied van een woonblok. De totale oppervlakte bedraagt meer dan 1 hectare. Het bedrijf staat niet (meer) in directe relatie met de woonfunctie van het gebied. Het hoort omwille van haar schaal en impact thuis in een industriegebied of een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.



*Zicht op het bedrijf vanuit de Korte Massemsessteenweg*



*Zicht op het bedrijf vanuit de Korte Massemsessteenweg*



*Situering bedrijf op luchtbeeld  
Bron: Geopunt*



*Ligging van het bedrijf op het gewestplan*

*Bron: Geopunt*

### **3.2 Zonevreemd gebouw in een andere zone**

Op het regionaal bedrijventerrein Vantegem bevinden zich een tiental zonevreemde woningen. Het gebied is bestemd als "regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter" op het gewestplan Gentse en Kanaalzone. Het gaat om een woonkern die op geen enkele manier in relatie staat met de omliggende bedrijven en is dus zonevreemd. De woningen horen uiteraard thuis in een woonzone.

De ontwikkelende intercommunale DDS koopt de woningen wanneer ze de mogelijkheid heeft en ontwikkelt ze tot bedrijfskavels (Gemeente Wetteren, p.144). Dit leidt tot een situatie waarbij de woonkern langzaam uitdooft en steeds meer ingesloten wordt door bedrijvigheid. De leefbaarheid gaat er langzaam achteruit. De huidige toestand zou ik ook kunnen beschrijven onder het eerste punt van deze opdracht.



*Zonevreemde woning Vantegemstraat 38*



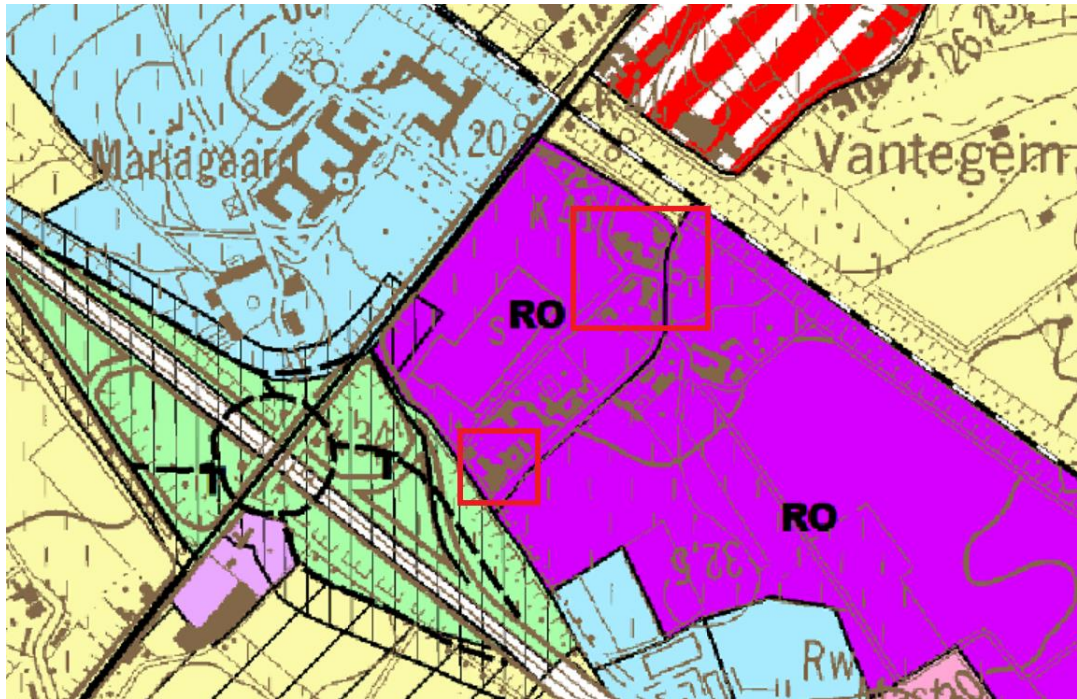
*Zonevreemde woning Hekkouter 17*



*Zonevreemde woning Hekkouter 13*



*Situering woningen op luchtbeeld  
Bron: Geopunt*



*Ligging van de woningen op het gewestplan  
Bron: Geopunt*

## 4. WATERBELEID

### 4.1 Invulformulier gewestelijke verordening hemelwater

De gemeente Wetteren heeft geen gemeentelijke verordening hemelwater. Hieronder dus het ingevulde formulier van de gewestelijke verordening.

#### Addendum B25 Verordening hemelwater

- 1 *Met dit addendum kunt u nagaan of uw aanvraag of melding voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Dit addendum vat de voornaamste eisen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening beknopt samen. Het bevat echter niet alle mogelijkheden. De verordening hemelwater en meer informatie vindt u op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be).*
- 2 *Als de plaatsing van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervolume vereist is volgens de verordening, moet u de volgende zaken – als ze van toepassing zijn – vermelden in het vergunningsdossier en op de plannen:*
  - 1 *de overdekte constructies en verhardingen waarbij het hemelwater dat erop valt, op eigen terrein infiltreert;*
  - 2 *de exacte plaatsing van de hemelwaterput en de inhoud ervan in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de hemelwaterput aangesloten worden, in vierkante meter, de locatie en het niveau van de overloop, alsook de aftappunten van het hemelwater;*
  - 3 *de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de infiltratievoorziening aangesloten worden, in vierkante meter, en de locatie en het niveau van de overloop;*
  - 4 *de exacte plaatsing, omvang en diepte van de buffervoorziening, het buffervolume van de voorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de voorziening aangesloten worden, in vierkante meter, en de locatie en het niveau van de leegloop en de overloop;*
  - 5 *de exacte dimensionering van eventuele gebundelde voorzieningen waarvan wordt gebruikgemaakt, en de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de gebundelde voorziening aangesloten worden.*
- 3 **Waarop heeft dit addendum betrekking?**
  - stedenbouwkundige handelingen. Vul alleen addendum B25a in.*
  - het verkavelen van gronden. Vul alleen addendum B25b in.*

## Addendum B25a Verordening hemelwater: stedenbouwkundige handelingen

### 1 Kruis aan wat van toepassing is op uw dossier?

*U kunt een of meer hokjes aankruisen.*

- Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze naast de overdekte constructie of naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.  
*Als het hemelwater op natuurlijke wijze op het eigen terrein in de bodem kan infiltreren, wordt het niet opgevangen in goten. De constructie of verharding kan een beperkte oppervlakte hebben of zo waterdoorlatend zijn dat het water voldoende in de bodem ernaast of eronder infiltreert. Het kan bijvoorbeeld gaan over een klein gebouw of over een verharding in waterdoorlatende materialen, in combinatie met een waterdoorlatende fundering.*
- Het hemelwater wordt door contact met de verharde oppervlakte zo vervuild dat het als afvalwater moet worden beschouwd.  
*Artikel 1.1.2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne bepaalt wat beschouwd wordt als afvalwater. Zo wordt bijvoorbeeld het hemelwater dat op de tankplaats van een benzinstation valt, als afvalwater beschouwd.*
- De verharding behoort tot het openbaar wegdomein op het ogenblik van de aanvraag of de uitvoering van de handelingen.

- 2 *De verordening hemelwater is niet van toepassing op de delen van de overdekte constructie of de verharding die onder een van de hokjes, vermeld in vraag 1, vallen. Duid op de plannen die u bij uw dossier voegt, de delen van de overdekte constructie of de verharding aan die niet onder de toepassing van de verordening vallen en vermeld de reden daarvan. Voor die delen hoeft u dit formulier niet verder in te vullen.*

## Hemelwaterput

### 3 Heeft uw dossier betrekking op gebouwen die allemaal volledig voorzien worden van een groendak?

*Een groendak is een plat dak dat zo gebouwd is dat er planten op kunnen groeien. Onder de planten is in een buffervolume van minimaal 35 liter per vierkante meter voorzien.*

- ja. *De plaatsing van een hemelwaterput is niet verplicht voor een gebouw dat volledig voorzien wordt van een groendak. Ga naar vraag 13.*
- nee. *Ga naar vraag 4.*

### 4 Heeft uw dossier betrekking op de nieuwbouw of herbouw van een of meer eengezinswoningen?

*Een uitbreiding van een bestaande eengezinswoning valt hier niet onder.*

- ja. *U moet een of meer hemelwaterputten met een totale minimale inhoud van 5000 liter per eengezinswoning plaatsen.*
- nee

### 5 Heeft uw dossier betrekking op de nieuwbouw of herbouw van een of meer andere gebouwen dan eengezinswoningen, waarvan minstens één gebouw groter dan 100 m<sup>2</sup> is?

*Een uitbreiding van een bestaand gebouw valt hier niet onder.*

- ja. *U moet een of meer hemelwaterputten plaatsen. Het volume van de hemelwaterputten bedraagt minimaal 50 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10.000 liter. De horizontale dakoppervlakte is de oppervlakte van de projectie van de buitenafmetingen van de overdekte constructie op een horizontaal vlak.*

*Delen van gebouwen die voorzien zijn van een groendak, hoeven niet aangesloten te worden op de hemelwaterput en hoeven niet in rekening gebracht te worden bij de berekening van de minimale inhoud van de regenwaterput.*

nee

**6 Hoeveel bedraagt de vereiste minimale inhoud van de hemelwaterput of -putten volgens de verordening?**

*De vereiste inhoud volgt uit de antwoorden op vraag 4 en 5. Dit is inhoud A.*

5000 liter

**7 Als u een of meer hemelwaterputten plaatst, moeten die uitgerust zijn met een operationele pompinstallatie en een of meer aftappunten (kranen) die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken. De hemelwaterput hoeft niet uitgerust te worden met een operationele pompinstallatie als de aftappunten (kranen) gravitair (zonder pomp) gevoed kunnen worden. De noodoverloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratievoorziening of een buffervoorziening als die aanwezig of verplicht is.**

**8 Plaatst u een of meer hemelwaterputten met een grotere inhoud dan vereist door de verordening?**

ja. Ga naar vraag 9.

nee. Ga naar vraag 12.

**9 Bij welk gebouw plaatst u die hemelwaterput of -putten?**

bij een eengezinswoning. Ga naar vraag 12.

bij een of meer andere gebouwen dan eengezinswoningen. **Toon gemotiveerd aan dat een groter nuttig hergebruik van hemelwater nodig is of zal zijn. U kunt die motivering ook opnemen in een document dat u bij dit formulier voegt.**

**10 Wat is de totale inhoud van de hemelwaterputten die u gaat plaatsen?**

*Dit is inhoud B.*

liter

**11 Hoeveel bedraagt het verschil tussen inhoud A en inhoud B?**

*Dit is inhoud C.*

liter

**12 Voor welke toepassingen gaat u gebruikmaken van het water in de hemelwaterput of -putten?**

*Een mogelijke toepassing is de aansluiting van twee toiletten en een wasmachine.*

Toilet, wasmachine

**Verplichte plaatsing van een infiltratievoorziening of buffervoorziening**

**13 Is het goed kleiner dan 250 m<sup>2</sup>?**

ja. U hoeft geen infiltratievoorziening of buffervoorziening te plaatsen. Ga naar vraag 30.

nee. Ga naar vraag 14.

**14 Licht het goed in beschermingszone 1 of 2 van een drinkwaterwingebied?**

*De beschermingszones zijn afgebakend ter uitvoering van artikel 3, §1, 2°, van het decreet van 24 januari 1984 houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer en artikel 20 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en beschermingszones.*

ja. U moet een buffervoorziening plaatsen. De plaatsing van een infiltratievoorziening is verboden.

nee. U moet een infiltratievoorziening plaatsen.

### Berekening van de afwaterende oppervlakte

**15 Hoeveel bedraagt de totale oppervlakte van de verharde grondoppervlakten die nieuw aangelegd of heraangelegd worden?**

*Uitbreidingen worden ook beschouwd als nieuw aangelegde oppervlakten. Dit is oppervlakte D.*

37 m<sup>2</sup>

**16 Hoeveel bedraagt de totale oppervlakte van de bestaande verharde grondoppervlakten die nog niet zijn aangesloten op een hemelwaterput, een infiltratievoorziening of een buffervoorziening?**

*Dit is oppervlakte E. Als deze oppervlakte groter is dan oppervlakte D, vult u hier oppervlakte D in.*

m<sup>2</sup>

**17 Hoeveel bedraagt de horizontale dakoppervlakte van de overdekte constructies die nieuw gebouwd of herbouwd worden?**

*Uitbreidingen worden ook beschouwd als overdekte constructies die nieuw gebouwd worden. De horizontale dakoppervlakte is de oppervlakte van de projectie van de buitenafmetingen van de overdekte constructie op een horizontaal vlak. De horizontale dakoppervlakte van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak, mag u delen door twee. Dit is oppervlakte F.*

126 m<sup>2</sup>

**18 Hoeveel bedraagt de horizontale dakoppervlakte van bestaande constructie waar u tegenaan bouwt, die nog niet is aangesloten op een hemelwaterput, een infiltratievoorziening of een buffervoorziening?**

*De horizontale dakoppervlakte is de oppervlakte van de projectie van de buitenafmetingen van de overdekte constructie op een horizontaal vlak. De horizontale dakoppervlakte van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak, mag u delen door twee.*

*Dit is oppervlakte G. Als deze oppervlakte groter is dan oppervlakte F, vult u hier oppervlakte F in.*

m<sup>2</sup>

**19 Wat is de som van oppervlakte D, E, F en G, vermeld in vraag 15, 16, 17 en 19?**

*Dit is oppervlakte H.*

163 m<sup>2</sup>

**20 Bent u verplicht om een hemelwaterput te plaatsen?**

*Dat is het geval als u op vraag 4 of 5 ja geantwoord hebt.*

ja. Ga naar vraag 21.

nee. Ga naar vraag 25. Oppervlakte H is gelijk aan oppervlakte K.

**21 Verminder hieronder de oppervlakte H, vermeld in vraag 19, met 60 m<sup>2</sup>.**

*Dit is oppervlakte I.*

Dries Druyts

LAM 2

BZL opdracht "Ruimtelijk beleid & woonbeleid"

Academiejaar 2019-2020

- 22** Plaatst u een of meer hemelwaterputten met een grotere inhoud dan vereist door de verordening bij de nieuwbouw of herbouw van een of meer andere gebouwen dan eengezinswoningen?

*Als u bij nieuwbouw of herbouw van een of meer andere gebouwen dan eengezinswoningen een hemelwaterput plaatst met een grotere inhoud dan vereist door de verordening, kan de vergunningverlenende overheid daarmee rekening houden en een vermindering van de afwaterende oppervlakte toestaan.*

*De verordening legt daarvoor geen vaste regels vast. Het is een afwijkingsmogelijkheid, geen absoluut recht.*

- ja. **Motiveer de afwijkingsaanvraag.**

*U kunt die motivering ook opnemen in een document dat u bij dit formulier voegt. Als u deze vraag beantwoord hebt, gaat u naar vraag 23.*

- nee. Ga naar vraag 25. Oppervlakte I is gelijk aan oppervlakte K.

- 23** Hoeveel m<sup>2</sup> in functie van de hemelwaterput met een grotere inhoud dan vereist door de verordening wilt u in mindering brengen bij de nieuwbouw of herbouw van een of meer andere gebouwen dan eengezinswoningen?

*Dit houdt in dat u ja geantwoord hebt bij vraag 8. Richtwaarden hiervoor staan in functie van het geschatte hergebruik, het volume van de hemelwaterput en de overdekte oppervlakte die op de hemelwaterput wordt aangesloten. Dit is oppervlakte J.*

m<sup>2</sup>

- 24** Trek oppervlakte J van oppervlakte H af.

*Dit is oppervlakte K.*

m<sup>2</sup>

### Afmetingen van de infiltratievoorziening of buffervoorziening en ledigingsdebiet

- 25** Hoeveel bedraagt volgens de verordening het minimale volume voor uw voorziening?

*Het volume van de infiltratievoorziening of de buffervoorziening bedraagt minimaal 25 liter per m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte K. Om het minimale buffervolume te berekenen, vermenigvuldigt u oppervlakte K met 25.*

2575

liter

- 26** Hoeveel bedraagt het volume van de infiltratie- of buffervoorziening die u gaat plaatsen?

*Als uw voorziening het minimale buffervolume, vermeld in vraag 25, niet bereikt, toont u gemotiveerd aan dat de oplossing die u voorstelt, een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft. U kunt die motivering ook opnemen in een document dat u bij dit formulier voegt.*

liter

eventuele motivering

- 27** Als u een infiltratievoorziening moet plaatsen, hoeveel bedraagt dan volgens de verordening de minimale oppervlakte ervan?

*Dit houdt in dat u nee geantwoord hebt bij vraag 14. De oppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 1 m<sup>2</sup> per 25 m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte K. Om de minimale oppervlakte te berekenen, deelt u oppervlakte K door 25.*

Als u geen infiltratievoorziening hoeft te plaatsen, kunt u deze vraag overslaan.

m<sup>2</sup>

**28 Hoeveel bedraagt de oppervlakte van de infiltratievoorziening die u gaat plaatsen?**

Als uw voorziening de minimale oppervlakte, vermeld in vraag 27, niet bereikt, toont u gemotiveerd aan dat de oplossing die u voorstelt, een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft. U kunt die motivering ook opnemen in een document dat u bij dit formulier voegt.

Als u geen infiltratievoorziening hoeft te plaatsen, kunt u deze vraag overslaan.

m<sup>2</sup>

eventuele motivering

**29 Moet u een buffervoorziening plaatsen omdat het goed in een beschermingszone 1 of 2 van een drinkwaterwingebied ligt en is oppervlakte K, vermeld in vraag 24, groter dan 2500 m<sup>2</sup>?**

Dit houdt in dat u ja geantwoord hebt bij vraag 14.

- ja. De buffervoorziening moet worden uitgerust met een vertraagde afvoer met een maximaal ledigingsdebiet van 20 liter per seconde en per aangesloten hectare.
- nee

### Afwijking

**30 Vraagt u een afwijking van de verplichtingen van de verordening?**

In uitzonderlijke omstandigheden kan het vergunningverlenende bestuursorgaan afwijkingen toestaan van de verplichtingen van de verordening. Een afwijking kan alleen toegestaan worden als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is.

- ja. **Motiveer waarom u een afwijking aanvraagt.**  
**U kunt die motivering ook opnemen in een document dat u bij dit formulier voegt.**

- nee

### Bij te voegen bewijsstukken

**31 Kruis alle bewijsstukken aan die u bij dit formulier voegt.**

Als u geen bewijsstukken bij dit formulier voegt, bijvoorbeeld omdat u de motivering al opgenomen hebt in het antwoord op de vorige vragen, kruist u geen enkel hokje aan.

- een document waarin u gemotiveerd aantoont dat een groter hergebruik van hemelwater dan 10.000 liter nuttig is of zal zijn, zoals aangegeven in vraag 9 en 22
- een document waarin u gemotiveerd aantoont dat de oplossing die u voorstelt, een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft, zoals aangegeven in vraag 26 en 28
- een nota met een verantwoording voor de gevraagde afwijking, zoals aangegeven in vraag 30

### Ondertekening

Dries Druyts

LAM 2

BZL opdracht "Ruimtelijk beleid & woonbeleid"

Academiejaar 2019-2020

**32 Vul de onderstaande verklaring in.**

**Ik bevestig dat de geplande hemelwaterput, de infiltratie- of buffervoorziening of de lozingsbegrenzer uiterlijk bij de ingebruikname van het gebouw of de verharding geplaatst en gebruikt zal worden.**

**Bij de afvoer van overtollig hemelwater zal ik dat hemelwater gescheiden van het afvalwater afvoeren tot aan het lozingspunt (gracht, kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of openbare riolering). Voor bestaande gebouwen die in een gesloten bebouwing worden uitgebreid, is de scheiding tussen afvalwater en hemelwater dat afkomstig is van overdekte constructies en verhardingen, alleen verplicht als daarvoor geen bijkomende leidingen onder of door het gebouw moeten worden aangelegd.**

**Ik ben ervan op de hoogte dat het lozen van hemelwater op de openbare gemengde riolering alleen mogelijk is als er geen kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of geen oppervlaktewater aanwezig is waarop voor een redelijke kostprijs kan worden aangesloten.**

datum

dag ..... maand ..... jaar .....

handtekening

voor- en achternaam

## 4.2 Bouwen in overstromingsgevoelig gebied

Het gekozen perceel ligt niet in overstromingsgevoelig gebied.



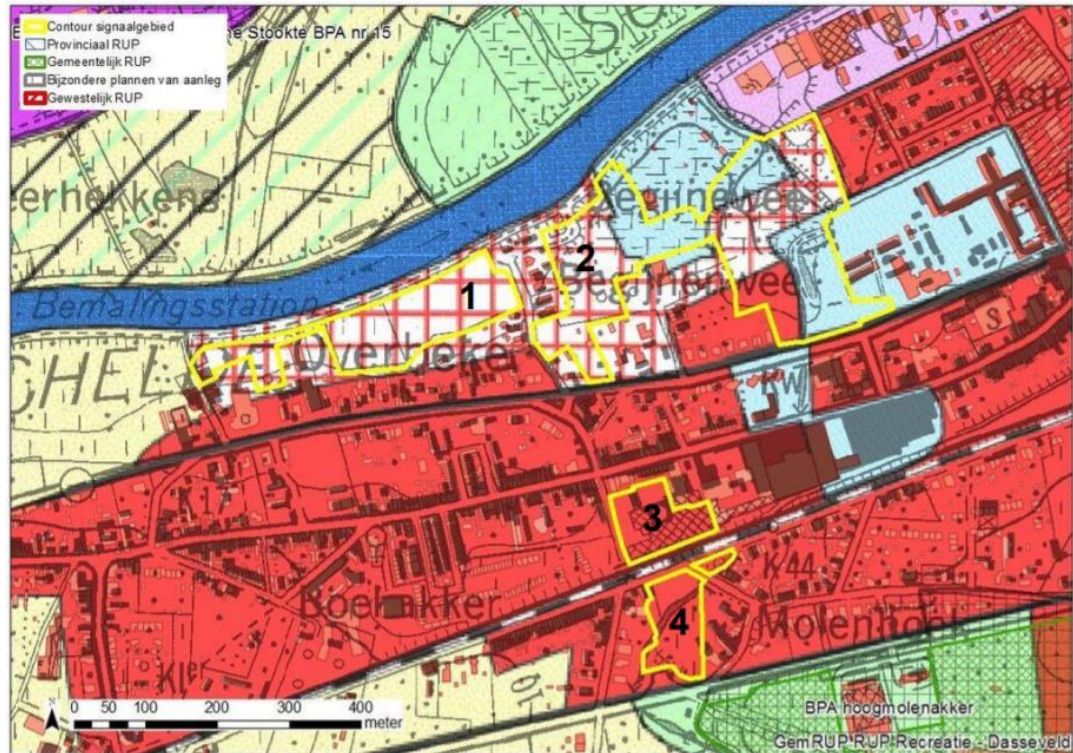
Ligging van het perceel op de watertoetskaart van overstromingsgevoelige gebieden in 2017

Bron: Geopunt

De omgevingsambtenaar Sander Praet (persoonlijke communicatie, 1 april 2020) mailde me dat de gemeente Wetteren bouwen in effectief overstromingsgevoelig gebied afraadt, maar het niet verbiedt. De waterbeheerder dient verplicht advies uit te brengen wanneer er toch een aanvraag wordt ingediend. De gemeente zal het advies van de waterbeheerder volgen in de waterparagraaf. In de praktijk betekent dat het college bijna steeds voorwaarden zal opleggen in de vergunning om de impact op het watersysteem te verminderen en om het overstromingsrisico te beperken. De omgevingsambtenaar verwijst daarbij naar de brochure 'Overstromingsveilig bouwen en wonen' van de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid. Hij gebruikt de term 'overstromingsvrij' bouwen.

Toch heeft de gemeente heeft echter de laatste jaren al meerdere malen aanvragen voor het verkavelen van gronden geweigerd in effectief overstromingsgevoelig gebied. Om hier beleidsmatig een antwoord te kunnen op bieden zijn een woonuitbreidingsgebied langs de Zuiderdijk en twee binnengebieden in woongebied aangeduid als signaalgebieden. In de startbeslissing voor het vervolgtraject van het signaalgebied wordt voor 3 van de 4 deelgebieden een herbestemming vooropgesteld naar een bestemming die verenigbaar is met de functies van waterberging en waterconservering. In het vierde deelgebied moet overstromingsvrij gebouwd worden. Dit ontwikkelingsperspectief wacht nog op de

opstart van een RUP om juridisch verankerd te worden (Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, 2017). Deze signaalgebieden omvatten een aanzienlijk deel van de harde bestemmingen in overstromingsgevoelig gebied op het grondgebied van de gemeente. Intussen kan de gemeente hier vergunningen weigeren als uitvoering van een 'bewaard beleid' (Vlaamse Landmaatschappij & Ruimte Vlaanderen, 2016, p.9).



Contouren van de signaalgebieden in Wetteren  
Bron: Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid

### 4.3 Riolering

Het perceel ligt in centraal rioleringsgebied. Het regenwater en afvalwater wordt verplicht gescheiden afgevoerd. Een IBA is er niet toegelaten (Vlaamse Milieumaatschappij, z.d.).



Ligging van het perceel op de zoningskaart van de VMM

Bron: Geopunt

## 5. Beschermd onroerende goederen

### 5.1 Lijst voorlopig en definitief beschermde monumenten

De lijst van de voorlopig en definitief beschermde monumenten in Wetteren omvat 43 erfgoedobjecten (Agentschap Onroerend Erfgoed, z.d.-b).

ID	Naam	Adres
7630	Sint-Barbarakapel en -gesticht met tuin en volière	Coopallaan 128
7703	Villa Ste Barbe	Coopallaan 156
7700	Kasteel met park Cooppalfabriek	Coopallaan 91
7829	Hoeve Prinsenhof: woonhuis	Dorpsplein 3
7830	Hoeve Prinsenhof: schuur en stal	Dorpsplein 3
7686	Pastorie	Dorpsplein 6
7763	Parochiekerk Sint-Martinus: toren en koor	Dorpsplein zonder nummer
7769	Parochiekerk Sint-Martinus	Dorpsplein zonder nummer
9961	Knotlinde op het dorpsplein van Massemen	Dorpsplein zonder nummer
7691	Pastorie	Dorpsstraat 60
7776	Hoeve 't Rood Kasteeltje: woning en schuur	Duilhoekstraat 29
7780	Hoeve 't Rood Kasteeltje: omwalling	Duilhoekstraat 29
7587	Neoclassicistisch burgerhuis	Jan Broeckaertlaan 1
7592	Burgerhuizen Villa Hollando-Belge	Jan Broeckaertlaan 2-3
7597	Neoclassicistisch burgerhuis	Jan Broeckaertlaan 4
7604	Eclectisch burgerhuis	Jan Broeckaertlaan 5
7613	Ensemble van twee eclectische burgerhuizen	Jan Broeckaertlaan 6-7
7803	Fontein ontworpen door Jean-Baptiste Dubois	Kattestraat zonder nummer
<b>7617</b>	<b>Woning Van der Veeken</b>	<b>Koningin Astridlaan 34</b>
7825	Gemeentehuis Wetteren	Markt 1
7726	Parochiekerk Sint-Gertrudis	Markt zonder nummer
11191	Site Maalbroekmolen	Molenbeekweg 10
7727	Grafkapel van de familie Pottelsberghe de la Potterie	Molenstraat zonder nummer
7797	Hoeve Hof ten Hondert: woonhuis, hofgevels van koetsgebouw en stal	Oude Heerbaan 19
<b>7581</b>	<b>Café Posthotel</b>	<b>Stationsplein 11</b>
7783	Café Posthotel: interieur	Stationsplein 11
7710	Stationsgebouw Wetteren met wachthuis	Stationsplein 15
7620	Staande wip	Stationsplein 7
7572	Herenwoning Dauwe met tuin	Stationsstraat 48-50
7692	Pastorie Sint-Annaparochie	Ten Ede Dorp 1
7642	Parochiekerk Sint-Anna	Ten Ede Dorp zonder nummer
7645	Parochiekerk Sint-Anna: orgel	Ten Ede Dorp 1 zonder nummer

7822	Slagerij: gevels, daken en kruisbeeld	Van Cromphoutstraat 26
9494	Watermolen Van Hauwermeersmolen: kollergang en fabrieksschoorsteen olieslagerij	Watermolenstraat 64
11187	Watermolen Van Hauwermeersmolen: watermolen	Watermolenstraat 64
7625	Kapel Onze-Lieve-Vrouw van zeven Smarten	Watermolenstraat zonder nummer
7725	Villa Julia	Wegvoeringstraat 21
14914	Geënte bruine beuken	Wegvoeringstraat 44
7705	Woning Leon Famelaer-Kerckaert	Wegvoeringstraat 46
7639	Sint-Jozefsinstituut	Wegvoeringstraat 59-63
7696	Kasteel Vilain XIII	Wegvoeringstraat 63
7577	Burgerhuis Bombeke-Buysse	Wegvoeringstraat 102
7756	Parochiekerk Sint-Martinus	Westremstraat 1



*Beschermd monument nr. 7617: Woning Van der Veecken*



Beschermd monument nr. 7581: Café Posthotel

## 5.2 Lijst beschermde dorpsgezichten

De lijst van de beschermde dorpsgezichten in Wetteren omvat 8 erfgoedobjecten (Agentschap Onroerend Erfgoed, z.d.-b).

ID	Naam
7833	Dorpskom Massemen
7831	Hoeve Prinsenhof en omgeving
9492	Dorpskom Westrem
7777	Hoeve 't Rood Kasteeltje met omgeving
9949	Tuin van dekenij met muur en fonteinportiek
7798	Hoeve Hof ten Hondert en omwalling
7786	Café Posthotel en omgeving
11189	Watermolen Van Hauwermeismolen met omgeving

Dries Druyts

LAM 2

BZL opdracht "Ruimtelijk beleid & woonbeleid"

Academiejaar 2019-2020

### **5.3 Voorstel te beschermen onroerende goederen**

#### *5.3.1 Leerlooierij Hector Lebegge + conciërgewoning*

Kwatrecht is een gehucht met heel wat stedelijke functies, maar zonder kern. Rond het station van Kwatrecht bevindt zich echter een cluster van industrieel erfgoed die een zekere samenhang vertoont: laat 19-eeuwse fabriekspanden, arbeiderswoningen, directeursvilla's. Veel van dit patrimonium staat op een vastgestelde erfgoedinventaris. Dit betekent dat de erfgoedwaarde door de Vlaamse Regering is bevestigd en er een aantal rechtsgevolgen bestaan voor de eigenaar, maar zonder echte bescherming (Agentschap Onroerend Erfgoed, z.d.-a). Dit geldt ook voor de leerlooierij Hector Lebegge (Agentschap Onroerend Erfgoed, 2020-b).

Opvallend aan dit industrieel erfgoed is dat het volgens het gewestplan in een woonzone ligt. Bij opmaak van de gewestplannen moet de industriële activiteit niet in die mate geweest zijn om een aparte paarse of lichtpaarse zone te verantwoorden, zoals in zovele andere woonkernen gebeurt is. Bovendien ligt een loods aan de achterzijde in landbouwgebied. Vandaag huisvesten de gebouwen een autohandelaar en een antiekhandelaar.



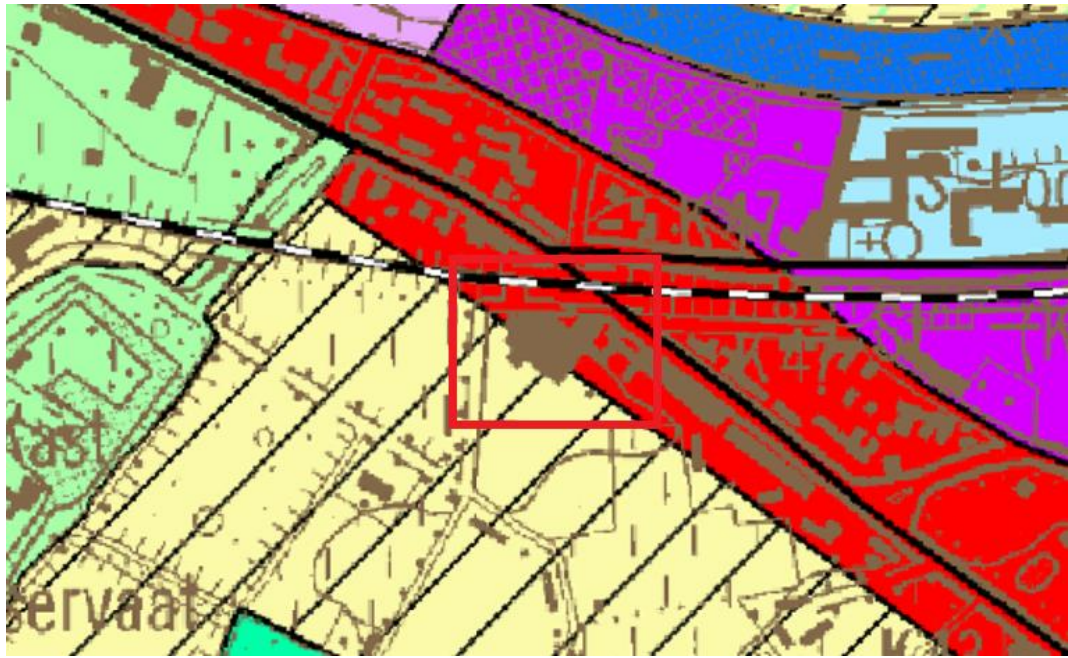
*Zicht op de voormalige leerlooierij Lebegge aan de noordzijde*



*Zicht op de voormalige leerlooierij Lebegge aan de noordoostzijde/N9*



*Situering voormalige leerlooierij Lebegge op luchtbeeld  
Bron: Geopunt*



*Ligging voormalige leerlooierij Lebegge op het gewestplan  
Bron: Geopunt*

Ik stel voor om dit erfgoed te beschermen om verschillende redenen:

- Het is een van de weinig authentieke gebouwen aan de Brusselsesteenweg in de verstedelijkte steenweglint Kwatrecht.
- Het heeft kernversterkend en identiteitsversterkend potentieel voor Kwatrecht.
- Door de ligging in woongebied is de grondwaarde hoger en een sloop waarschijnlijker.
- De huidige staat is niet goed. Storende publiciteit ontsiert de gevels.
- Een bescherming geeft de mogelijkheid om flexibeler met functiewijzingen om te gaan (artikel 4.4.6. VCRO). Dit is zeker relevant aangezien de percelen twee gewestplanbestemmingen hebben.

Een onbekende is echter het risico op een historische bodemvervuiling gezien de aard van de vroegere industriële activiteit.

### 5.3.2 *Bunkers Bruggenhoofd Gent*

Wetteren telt elf nog bestaande bunkers van het bruggenhoofd Gent. Dit was een verdedigingslinie gebouwd in de jaren 30 van de vorige eeuw. Deze liep ten zuiden van Gent tussen de Leie in Astene tot aan de Schelde in Kwatrecht (Agentschap Onroerend Erfgoed, 2020-a). Zes ervan zijn quasi onzichtbaar geworden in industrieterreinen en verkavelingen. Een bescherming lijkt er niet langer zinvol omdat het landschap er te ingrijpend is gewijzigd sinds WO II.

Twee bunkers hebben echter de potentie om een rol van landmark te zijn en het historisch landschap te versterken. De toenmalige zichtassen zijn bijna intact en het natuurlijk reliëf is er zichtbaar. Om een nieuwe rol te spelen moeten ze beter in standgehouden worden en zichtbaarder worden in het landschap. De financiële tegemoetkomingen die verbonden zijn aan het beschermd statuut zullen hier nodig zijn. Iets verderop, in de buurgemeente Melle tonen enkele goed in stand gehouden bunkers dit potentieel. De erfgoedwaarde van deze twee bunkers is bevestigd omdat ze apart zijn opgenomen in een vastgestelde inventaris. (Agentschap Onroerend Erfgoed, 2020-c).



*Bunker AV13: verscholen in een paardenweide*



*Bunker D19: in slechte staat*



*Bunker D20 in Melle: beter in standgehouden*

Om initiatief tot bescherming te nemen lijkt de aankoop of erfpacht van de bunkers door de gemeente of erfgoedvereniging de meest zeker optie. Deze staan nu op landbouwkavels, dus kunnen ze relatief goedkoop verworven worden. De landbouwer is er dan meteen van af. De bunkers zullen niet snel verdwijnen aangezien een sloop meer werk en tijd vraagt dan een gewasopbrengst op de herwonnen oppervlakte kan verantwoorden.



*Positie van de bunkers AV13 en D19 op luchtbeeld  
Bron: Geopunt*

## **6. Woonbeleid**

### **6.1 Bindend sociaal objectief**

Wetteren telt 754 sociale huurwoningen op haar grondgebied. Het bindend sociaal objectief bepaalde dat de gemeente Wetteren nog 169 sociale huurwoningen bijkomend moest realiseren. Op 31 december 2018 is 78,80% van dit BSO gerealiseerd. Op dezelfde datum heeft Wetteren nog 32 sociale huurwoningen op de korte termijnplanning staan. Er zijn dus 786 sociale huurwoningen gerealiseerd of gepland in Wetteren. Indien de gemeente daarnaast nog 4 woningen realiseert is het BSO volledig bereikt (Wonen Vlaanderen, 2018).

### **6.2 Leegstand**

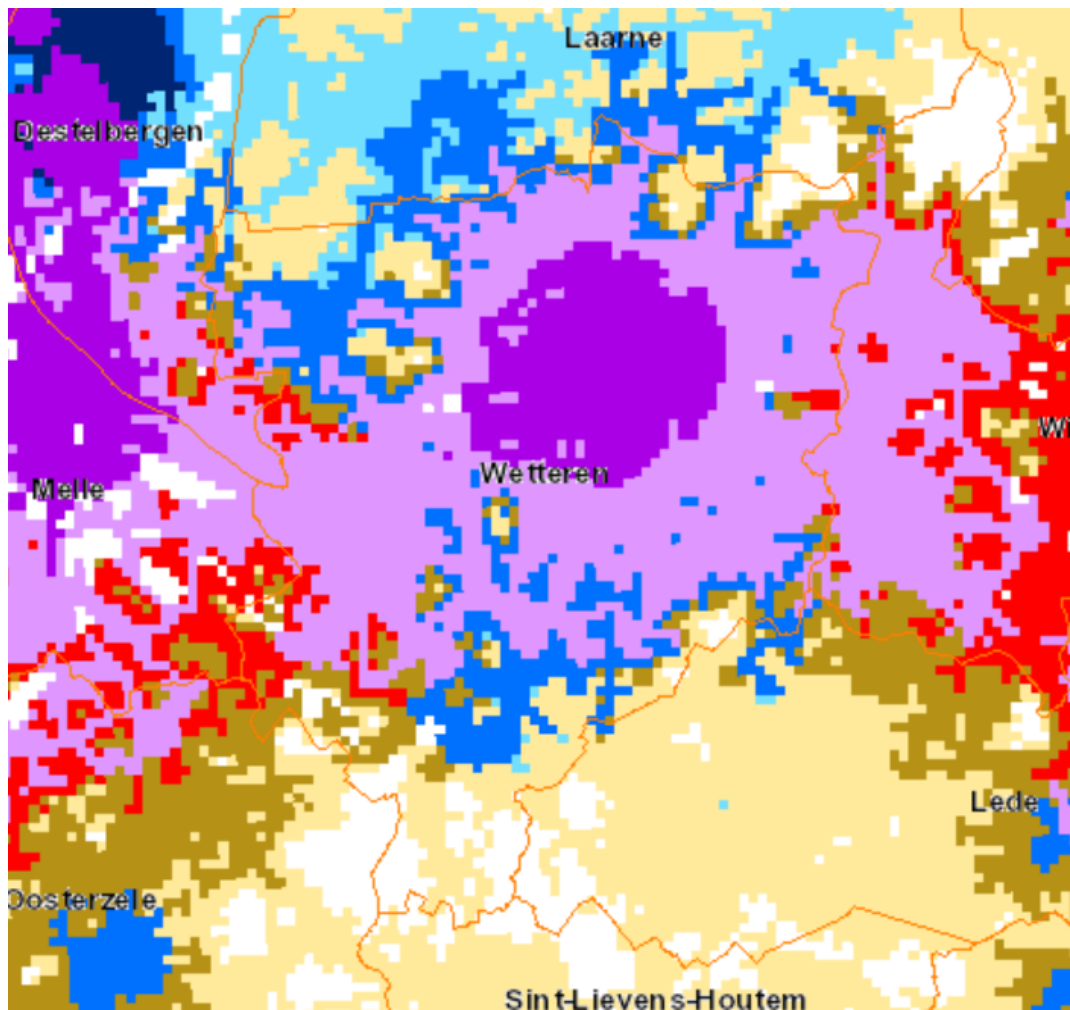
Wetteren houdt een leegstandsregister bij. Op 30 maart 2020 waren er 194 panden op ingeschreven (Sander Praet, persoonlijke communicatie, e-mail dd. 30 maart 2020). Het tarief van de leegstandsheffing bedraagt 1500 euro per pand per jaar met een maximum van 7500 euro; en 250 euro per kamer per jaar met een maximum van 1250 euro (Gemeente Wetteren, 2019).

### **6.3 Conformiteitsattest**

Een conformiteitsattest is gratis tot en met 31 december 2020, op voorwaarde dat de woning geschikt blijkt bij de eerste controle. Vanaf 1 januari 2021 kost het attest 31 euro. Een hercontrole kost 62,50 euro. Wetteren heeft een verordening die een conformiteitsattest verplicht maakt bij woningen gebouwd voor 1946 (Gemeente Wetteren, z.d.-c).

### **6.4 Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau**

De knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau in Wetteren zijn zeer heterogeen. Het centrum heeft een donkerpaarse kleur; terwijl aan in het uiterste noorden en zuiden zones voorkomen met een beperkte knooppuntwaarde en voorzieningenniveau (lichtbruine en witte zones). De situatie in de deelgemeenten is dus erg verschillend van deze in de kern van Wetteren.



Wetteren op de VITO-synthesekaart knooppuntwaarde en voorzieningenniveau  
Bron: Vlaamse Overheid – Vlaams Planbureau voor Omgeving, 2015.

## 6.5 Woonuitbreidingsgebieden

Op het gewestplan Gentse en Kanaalzone zijn in Wetteren tien zones bestemd als woonuitbreidingsgebied. Zes ervan zijn zo goed als volledig bebouwd. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan identificeert nog tien zones in woonuitbreidingsgebieden waar nog een voorraad potentiële bouwgrond voor woningbouw bestaat die niet aan een uitgeruste weg ligt. Dat zijn zones waar het GRS een uitspraak over doet of men ze wil vrijgeven of schrappen (Gemeente Wetteren, 2015, p. 230-235).

Van deze tien zones wil de gemeente er vijf principieel niet ontwikkelen. Deze zones liggen in twee woonuitbreidingsgebieden op het gewestplan. Drie ervan aan de Schelde in Overbeke wil men niet aansnijden omdat ze in effectief overstromingsgevoelig gebied liggen. Het gaat om 7,5 hectare die men wil herbestemmen naar een zachte bestemming (zie p. 28-29).

In Massemen wil men bijkomend 4 hectare woonuitbreidingsgebied schrappen omwille van erfgoedredenen en voor het behoud van open ruimte. (Gemeente Wetteren, 2015, p. 230-235). Het bestaande landbouwgebruik bevestigen in een RUP ligt hier voor de hand.

De overige zones, goed voor 22,5 hectare kunnen dus principiële ontwikkeld worden. De gemeente wil hier echter gebiedsgericht te werk gaan, wat betekent dat delen van deze zones niet geschikt kunnen worden geacht om vrij te geven. Vooral omwille van de impact op de waterhuishouding en een slechte ontsluiting. (Gemeente Wetteren, 2015, p. 230-235).

## REFERENTIELIJST

- Agentschap Informatie Vlaanderen. (2012). *Geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurechten'*. [Databestand]. Geraadpleegd op 3 april 2020, via [http://www.geopunt.be/kaart?viewer=Recht\\_van\\_voorkoop-themabestand\\_app/index.html](http://www.geopunt.be/kaart?viewer=Recht_van_voorkoop-themabestand_app/index.html)
- Agentschap Onroerend Erfgoed. (2020-a). *Bruggenhoofd Gent*. Geraadpleegd op 28 april 2020, via <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/304562>
- Agentschap Onroerend Erfgoed. (2020-b). *Leerlooierij Hector Lebegge*. Geraadpleegd op 28 april 2020, via <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/85054>
- Agentschap Onroerend Erfgoed. (2020-c). *Twee bunkers*. Geraadpleegd op 28 april 2020, via <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/85032>
- Agentschap Onroerend Erfgoed. (z.d.-a). *Juridische gevolgen van een vaststelling*. Geraadpleegd op 28 april 2020, via <https://www.onroenderfgoed.be/juridische-gevolgen-van-een-vaststelling>
- Agentschap Onroerend Erfgoed. (z.d.-b). *Inventaris onroerend erfgoed*. [databestand]. Geraadpleegd op 9 april, via <https://inventaris.onroenderfgoed.be/>
- Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid. (2017). *Ontwerp startbeslissing signaalgebied Zuiderdijk/Noordlaan, Wetteren (SG\_R3\_BES\_05)*. Afgehaald op 3 april 2020, via <https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden/fiches/SG-R3-BES-05.pdf>
- Gemeente Wetteren. (2015). *Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gemeente Wetteren*. Afgehaald op 16 maart 2020, via [http://start.intranet.wetteren.be/nit\\_ipdclocalproduct/2019/01/15/cb79339f-a618-e911-80cf-005056aac4a6/Tekstbundel.pdf](http://start.intranet.wetteren.be/nit_ipdclocalproduct/2019/01/15/cb79339f-a618-e911-80cf-005056aac4a6/Tekstbundel.pdf)
- Departement Omgeving. (2019). *Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar zijn geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen*, Afgehaald op 2 mei 2020, via <https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/Verkavelingsvoorschrift-en%20van%20verkavelingen%20ouder%20dan%2015%20jaar.pdf>
- Gemeente Wetteren. (2019). *Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad. Zitting van 17 december 2019*. Geraadpleegd op 12 april, via <https://www.wetteren.be/leegstaande-gebouwen-woningen-kamers-en-andere-woongelegenheden-heffing-gr-17122019pdf>

- Gemeente Wetteren. (z.d.-a). *Bijzondere plannen van aanleg (BPA's)*. Geraadpleegd op 29 maart 2020, via <https://www.wetteren.be/bijzondere-plannen-van-aanleg-bpas>
- Gemeente Wetteren. (z.d.-b). *College van Burgemeester en Schepenen*. Geraadpleegd op 21 maart 2020, via <https://www.wetteren.be/college-van-burgemeester-en-schepenen>
- Gemeente Wetteren. (z.d.-c). *Conformiteitsattest voor (huur)woningen*. Geraadpleegd op 12 april 2020, via <https://www.wetteren.be/conformiteitsattest-voor-huurwoningen>
- Gemeente Wetteren. (z.d.-d). *Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)*. Geraadpleegd op 12 maart 2020, via <https://www.wetteren.be/gemeentelijk-ruimtelijk-structuurplan>
- Goen, J. (2004). *Verkaveling "Voorheide", verkavelingsplan*. Kopie ontvangen van de gemeente Wetteren op 1 april 2020.
- Groep Planning. (2002). *Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Neerhonderd", bestemmingsplan*. Afgehaald op 21 maart 2020, via [http://start.intranet.wetteren.be/nit\\_ipdcllocalproduct/2019/01/15/af866f6c-a718-e911-80cf-005056aac4a6/NEERHONDERD\\_2\\_1.pdf](http://start.intranet.wetteren.be/nit_ipdcllocalproduct/2019/01/15/af866f6c-a718-e911-80cf-005056aac4a6/NEERHONDERD_2_1.pdf)
- Groep Planning. (2003a). *Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Oude Wetterstraat", grafisch plan*. Afgehaald op 8 april 2020, via [http://start.intranet.wetteren.be/nit\\_ipdcllocalproduct/2019/01/15/af866f6c-a718-e911-80cf-005056aac4a6/OUDE\\_WETTERSTRAAT\\_3\\_1.pdf](http://start.intranet.wetteren.be/nit_ipdcllocalproduct/2019/01/15/af866f6c-a718-e911-80cf-005056aac4a6/OUDE_WETTERSTRAAT_3_1.pdf)
- Groep Planning. (2003b). *Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Oude Wetterstraat", stedenbouwkundige voorschriften*. Afgehaald op 8 april 2020, via [http://start.intranet.wetteren.be/nit\\_ipdcllocalproduct/2019/01/15/af866f6c-a718-e911-80cf-005056aac4a6/RUP\\_42025\\_214\\_00003\\_00001\\_sv.pdf](http://start.intranet.wetteren.be/nit_ipdcllocalproduct/2019/01/15/af866f6c-a718-e911-80cf-005056aac4a6/RUP_42025_214_00003_00001_sv.pdf)
- Vlaamse Landmaatschappij & Ruimte Vlaanderen. (2016). *Handreiking Signaalgebieden*. Afgehaald op 3 april 2020, via [https://www2.ruimte.vlaanderen.be/ruimtelijk/publicaties/Handreiking\\_Signaalgebieden.pdf](https://www2.ruimte.vlaanderen.be/ruimtelijk/publicaties/Handreiking_Signaalgebieden.pdf)
- Vlaamse Milieumaatschappij. (z.d.). *Zoneringsplannen*. Geraadpleegd op 5 april, via <https://www.vmm.be/water/riolering/aansluiten-of-zelf-zuiveren/zoneringsplannen>
- Vlaamse Overheid – Vlaams Planbureau voor Omgeving. (2015). *Synthese knooppuntwaarde en voorzieningenniveau - toestand 2015 - mét A-buslijnen- klassering via natural breaks*. [Databestand]. Geraadpleegd op 28 april 2020, via <http://www.geopunt.be/kaart?type=dataset&data=%5B%7B%27type%27%3A%27WMS%27%2C%27url%27%3A%27https%3A%2F%2Fwww.mercator.vlaanderen.be%2Fraad>

pleegdienstenmercatorpubliek%2Fows%3FSERVICE%3DWMS%26service%3DWMS%26version%3D1.3.0%26request%3DGetMap%27%2C%27layers%27%3A%5B%7B%27id%27%3A%27ni%3Ani\_synth\_knptw\_voorznv\_2015%27%2C%27title%27%3A%27WMS-map%20Synthese%20knooppuntwaarde%20en%20voorzieningenniveau%20-%20toestand%202015%20-%20m%C3%A9t%20A-buslijnen-%20klassering%20via%20natural%20breaks%27%7D%5D%7D%5D

Wonen Vlaanderen. (2018). *Meting van het sociaal woningaanbod op 31 december 2018*.

Afgehaald op 10 april 2020, via

[https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/2020\\_03\\_16\\_sociale\\_huurwoningen\\_op\\_31-12-2018.pdf](https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/2020_03_16_sociale_huurwoningen_op_31-12-2018.pdf)

*Dries Druyts*

*LAM 2*

*BZL opdracht "Ruimtelijk beleid & woonbeleid"*

*Academiejaar 2019-2020*