

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een terrein in de Ganzestraat in 1 lot voor open bebouwing.

GEWONE PROCEDURE

omvat:

- het verkavelen van gronden of het bijstellen van een verkaveling

Gegevens over de aanvrager(s)

Topo-Immo
Nieuwstraat 9
9450 Haaltert

Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Ganzestraat 70, 9506 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 7/A/0837G, 7/A/0837H, 7/A/0837K en 7/A/0837F.

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 26 november 2021. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 december 2021. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 24 maart 2022.

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, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbewoud en hun uitvoeringsbesluiten.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens het gewestplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag ligt volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM vastgesteld bij het koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied. In deze zone(s) gelden volgende voorschriften:

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.

Ligging volgens de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het terrein ligt niet binnen de omschrijving van een bijzonder plan van aanleg.

Het terrein ligt niet binnen de omschrijving van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het terrein ligt niet binnen de omschrijving van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het terrein ligt niet binnen de omschrijving van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Verkavelingsvergunningen

Het terrein ligt niet in een verkaveling.

VERORDENINGEN

De algemene gewestelijke bouwverordening van 29 april 1997 inzake wegen voor voetgangersverkeer is van toepassing.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 14 april 2015 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005 is van toepassing.

De provinciale verordening inzake weekendverblijven en openluchtrecreatieve verblijven van 13 juli 2015 is van toepassing.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 1 maart 2010 is van toepassing.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed van 16 december 2012 is van toepassing.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband van 9 juni 2017 is van toepassing.

ADVIES PROVINCIALE OMGEVINGSVERGUNNINGSCOMMISSIE

Het advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie is niet vereist.

ADVIEZEN

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst openbare werken: voorwaardelijk gunstig

Provincie Oost-Vlaanderen, directie Leefmilieu, dienst integraal waterbeleid: voorwaardelijk gunstig

Proximus: voorwaardelijk gunstig

Telenet: gunstig

Fluvius: voorwaardelijk gunstig

De Watergroep: voorwaardelijk gunstig

OPENBAAR ONDERZOEK

Volgens het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten is een openbaar onderzoek vereist.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 20 december 2021 tot 18 januari 2022 volgens de regels vermeld in het besluit betreffende de omgevingsvergunning.

Er diende geen informatievergadering te worden georganiseerd.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.

Evaluatie van de bezwaren

Dit bezwaar handelt over:

a) Het terrein is in het verleden opgehoogd waardoor een groot niveauverschil tussen dit terrein en het rechts aanpalend terrein is ontstaan. Er mogen niet nog meer reliëfwijzigingen gebeuren. Er mogen geen bijgebouwen, serres, .. aan de rechterzijde van het terrein worden geplaatst want door de aanleg van een oprit daarnaartoe zal er nog meer naar de straatzijde moeten worden opgehoogd, met nog meer wateroverlast op het aanpalend, lager gelegen terrein tot gevolg.

b) De voorwaarden die in de vorige omgevingsvergunning voor het verkavelen van dit terrein werden opgelegd, worden niet nageleefd.

Dit bezwaar wordt als volgt beoordeeld:

a) Het is inderdaad wenselijk dat er geen verdere reliëfwijzigingen meer gebeuren, dan deze die strikt noodzakelijk zijn voor het bouwen van de woning en voor de toegang tot deze woning. De voorschriften dienen zodanig te worden gewijzigd of aangevuld dat dit gegarandeerd wordt.

b) Er werd verzaakt aan de vorige omgevingsvergunning voor het verkavelen van dit terrein. Voorliggende aanvraag betreft een volledig nieuwe aanvraag tot verkavelen.

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31 oktober 2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheersplan.

De voorliggende aanvraag voorziet in het verkavelen van een terrein in de Ganzestraat in 1 lot voor open bebouwing. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder, de provincie Oost-Vlaanderen. De provincie Oost-Vlaanderen heeft volgend advies verleend:

Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. 05189 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten wel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied (deels) maar niet in effectief overstromingsgevoelig gebied, recent overstroomd gebied en risicozone voor overstroming.

Motivering

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

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van TOPO-IMMO met als voorwerp 'het verkavelen van een perceel' op een perceel gelegen te Geraardsbergen, Ganzestraat 70 onder de hierna vermelde voorwaarden.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

o Enkel in het geval voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening:

- de oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25% van de verharde oppervlakte bedraagt, uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 30 cm (wadi);*
- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken aangelegd.*

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

o Enkel in het geval voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de voorziene verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening:

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag;*
- er worden geen afvoerkolken aangelegd;*
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5%) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15% van de verharde oppervlakte bedraagt.*

Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

o De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.

o De bodem van de buffer- en infiltratievoorziening mag niet dieper dan 30cm onder maaiveld gerealiseerd worden (drainageklassen e en f: natte tot zeer natte zandleembodem).

Dit advies wordt bijgetreden en er wordt geconcludeerd dat de aanvraag onder de bovenvermelde voorwaarden de watertoets doorstaat.

MER-TOETS

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project – M.E.R.-besluit.

De aanvraag valt niet onder bijlage III met betrekking tot de categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2 § 2 bis en § 3 bis van het decreet een project – MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

NATUURTOETS

Het betrokken perceel situeert zich in een 50 meter diep woongebied met daarachter natuurgebied. Het deel van het terrein voorbij het 50 meter diep woongebied wordt echter uit de verkaveling gesloten. De bouwkael zal zich volledig in het woongebied situeren. De aanvraag is dan ook van die aard dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, zowel op het terrein zelf als in de omgeving van het project.

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJING VAN EEN BESCHIEDEN WOONAANBOD

Het perceel is kleiner dan een halve hectare, het project voorziet geen verkaveling of groepswooningbouw met tien of meer loten voor woningbouw, en telt evenmin 50 of meer appartementen. Daarom moet er bij deze aanvraag geen bescheiden woonaanbod worden gerealiseerd.

HISTORIEK

24 september 1990: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een duivenhok

18 maart 1991: stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van het bodemreliëf (regularisatie)

29 mei 2007: verkavelingsvergunning: Ganzestraat: 1 lot voor open bebouwing (aan verzaakt)

3 oktober 2016: stedenbouwkundige vergunning voor het rooien van 6 bomen

30 september 2019: weigering voor het slopen van de loods, verbouwen en uitbreiden van de woning, oprichten van een serre en regulariseren van het bestaande bijgebouw

17 mei 2021: omgevingsvergunning voor het verkavelen van een terrein in de Ganzestraat in 1 lot voor open bebouwing (aan verzaakt)

INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN DE AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het te verkavelen terrein situeert zich in een woonlint dat de dorpskernen van de deelgemeentes Schendelbeke en Idegem met elkaar verbindt. Op dit terrein bevinden zich een woonhuis, dat ca. 1,5 meter voor de rooilijn staat, een serre en een garage/carport. Het terrein werd in het verleden opgehoogd. Langs de zonegrens en naar de straat toe, in de richting van het rechts aanpalend perceel, is een grote talud waarneembaar. Op de links aanpalende percelen staan 2 aan elkaar gekoppelde halfopen woningen met 1 volwaardige bouwlaag en afgewerkt met een hellend dak. Het rechts aanpalend perceel is bebouwd met een halfopen woning met 2 volwaardige bouwlagen en een zadeldak, en een eenlaags aangebouwd volume. Het straatbeeld wordt er gekenmerkt door een heterogeen bebouwd weefsel met eengezinswoningen in diverse typologieën. Achter het woonlint, in zuidelijke richting, situeert zich de vallei van de Dender.

Met voorliggende aanvraag beoogt men om dit terrein, na het slopen van de serre, garage/carport en een deel van het woonhuis, te verkavelen in 1 lot voor de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning. Dit lot zal ca. 790 m² groot zijn. Het lot met het bestaande woonhuis en het deel van het terrein voorbij het 50 meter diep woongebied worden uit de verkaveling gesloten. De bouwlijn van de woning wordt voorzien op 6 meter achter de rooilijn. De voorgevelbreedte van de woning zal max. ca. 8,85 meter bedragen en de bouwdiepte van de woning mag max. 15 meter bedragen op het gelijkvloers en max. 12 meter op de verdieping. De bouwvrije zijdelingse

stroken naast de woning moeten min. 3 meter (linkerzijde) en 4 meter (rechterzijde) breed zijn. Achter de woning wordt nog een tuinzone voorzien met een min. diepte van ca. 29 meter.

De kroonlijsthoogte van de woning moet tussen 3,2 meter en 6,2 meter liggen, of tot max. 6,5 meter indien de woning wordt afgewerkt met een plat dak. Een platte dakvorm voor het hoofdvolume wordt evenwel niet toegestaan, enkel een zadeldak met een helling tussen 35° en 55°. Het gedeelte van het gelijkvloers met een grotere bouwdiepte dan de verdieping kan wel worden afgewerkt met een plat dak met een max. hoogte van 3,5 meter. Bij de aanvraag werden ook voorschriften gevoegd inzake bijgebouwen, verhardingen, reliëfwijzigingen en afsluitingen.

BEOORDELING VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het hoger vermeld gewestplan. De aanvraag heeft immers betrekking op een op wonen gerichte verkaveling, die zal worden doorgevoerd in het woongebied. Het deel van het terrein voorbij het 50 meter diep woongebied wordt uit de verkaveling gesloten.

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een uitvoeringsplan zodat bij de beoordeling van onderhavige aanvraag naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

De verkaveling omvat 1 lot met als hoofdbestemming (eengezins)wonen waardoor de aanvraag, gelegen in een woonlint, functioneel inpasbaar is. De voorliggende weg is voorzien voor het verwerken van residentieel verkeer. Er kan op de kavel ook voldoende parkeermogelijkheid worden voorzien, onder de vorm van een inpandige garage, een carport of een oprit. Het bijkomend aantal vervoersbewegingen zal geen negatieve invloed veroorzaken op vlak van mobiliteit. Er zijn geen cultuurhistorische elementen die een rol spelen.

De omgeving bestaat er uit een heterogeen bebouwd weefsel met eengezinswoningen in diverse typologieën, hoofdzakelijk 1 tot 2 bouwlagen hoog en afgewerkt met een hellend dak. De voorschriften zullen, mits onderstaande bepalingen worden nageleefd, enkel gelijkaardige woningen toelaten die zich in de omgeving zullen integreren op vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. Het terrein is niet gelegen in een sterk beeldbepalende of historisch waardevolle omgeving zodat een platte dakvorm hier ook kan aanvaard worden. Dit laat toe om een woning met een moderne vormgeving te realiseren. De bouwlijn wordt voorzien op een gangbare afstand achter de rooilijn. De bebouwing op de aanpalende percelen (woningen nrs. 68 en 70) is getroffen door de rooilijn. In geval van herbouw zullen de nieuwe woningen ook op dergelijke afstand achter de rooilijn moeten ingeplant worden.

De oppervlakte en de afmetingen van het te verkavelen terrein laten toe om een bijkomende volwaardige huiskavel te creëren. Dit lot is voldoende ruim om er een degelijke woning te kunnen oprichten die voldoet aan de hedendaagse comforteisen. Het terrein werd in het verleden opgehoogd en ligt, zeker achteraan, merkkelijk hoger dan het rechts aanpalend perceel. Het is wenselijk dat er geen verdere reliëfwijzigingen meer gebeuren, dan deze die strikt noodzakelijk zijn voor het bouwen van de woning en voor de toegang tot deze woning, en dat eventuele hinder ten aanzien van de bewoners van het rechts aanpalend terrein wordt voorkomen. De voorschriften dienen zodanig te worden gewijzigd of aangevuld dat dit gegarandeerd wordt. De rechterzijdigse strook zal min. 4 meter breed zijn zodat in deze strook een geleidelijke overgang van het maaiveld naar het rechts aanpalend, lager gelegen, perceel kan worden gemaakt.

De voortuinstrook is voldoende diep om een goede inpassing in het straatbeeld en naar de omliggende terreinen te verzekeren. De tuinzone is ook voldoende diep en ruim om als kwalitatieve tuinzone bij de woning te kunnen fungeren. Het uitgesloten lot met de bestaande

woning nr. 70 zal ook nog voldoende ruim zijn. In geval van herbouw van deze woning kan er op dit terrein een vrijstaande woning, meer naar achteren, worden opgericht.

De voorziene bouwdieptes, bouwhoogtes en de bouwvrije stroken hebben gangbare afmetingen die een bebouwing garanderen die in overeenstemming is met de bebouwingstypologie van de omgeving. De voorgestelde inplanting kadert binnen de goede plaatselijke aanleg van de omgeving, en dit zonder de privacy van de aanpalenden in het gedrang te brengen. De verkaveling voorziet immers enkel 1 eengezinswoning waardoor de maat van de normale burenhinder niet zal overschreden worden.

Er kan een gunstig advies worden verleend mits de voorschriften als volgt worden aangevuld en/of gewijzigd:

Bouwvolume hoofdgebouw

Voorschrift: De woning mag ook worden afgewerkt met een plat dak.

Toelichting: Het terrein is niet gelegen in een sterk beeldbepalende of historisch waardevolle omgeving zodat een platte dakvorm hier ook kan aanvaard worden. Dit laat toe om een woning met een moderne vormgeving te realiseren.

Reliëfwijzigingen/vloerpas

Voorschrift: Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan die louter slaan op het bouwrijp maken van de percelen of het bereikbaar maken van de eventuele bijgebouwen.

Toelichting: Het terrein werd in het verleden opgehoogd en ligt, zeker achteraan, merkelijk hoger dan het rechts aanpalend perceel. Het is wenselijk dat er geen verdere reliëfwijzigingen meer gebeuren, dan deze die strikt noodzakelijk zijn voor het bouwen van de woning en voor de toegang tot deze woning, en dat eventuele hinder ten aanzien van de bewoners van het rechts aanpalend terrein wordt voorkomen.

Carport in de zijtuinstrook

Voorschrift: Er kan enkel een carport (geen garage) worden toegestaan in de linkerzijdelingse strook naast de woning mits de carport voldoende transparant is, dus enkel bestaat uit palen/zijwand tegen de perceelsgrens en een afdekking, mits de carport de volledige breedte van de zijdelingse strook inneemt, mits de carport teruggetrokken wordt ingeplant, op min. 2 meter achter de bouwlijn van de woning en mits de carport max. 6 meter diep en max. 3 meter hoog is.

Toelichting: Het open karakter van de zijtuinstrook dient gevrijwaard te blijven. Er wordt enkel in de linkerzijdelingse strook een carport toegestaan om eventuele hinder ten aanzien van de bewoners van het rechts aanpalend terrein te voorkomen.

Bijgebouwen

Voorschrift: De bijgebouwen mogen niet aangewend worden als garage of carport. Er mag geen oprit naar de bijgebouwen worden aangelegd. De bijgebouwen moeten op min. 1 meter van de linkerperceelsgrens komen, op het hoger gelegen deel van het terrein, op min. 3 meter van de bovenzijde van de talud.

Toelichting: Het groene karakter van de tuinzone dient gevrijwaard te blijven. De bijgebouwen moeten op voldoende afstand van de talud en van de perceelsgrenzen komen.

Afsluitingen

Voorschrift: De plaatsing van houten afsluitingen is niet toegestaan.

Toelichting: Het landelijke karakter van de verkaveling dient doorgetrokken te worden in de materiaalkeuze van de afsluitingen.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag stemt overeen met de voormelde wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en brengt de goede plaatselijke ordening geenszins in het gedrang.

ADVIES

Voorwaardelijk gunstig

VOORWAARDEN

- a) Het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, Directie Leefmilieu Dienst Integraal Waterbeleid van 14 december 2021 dient stipt te worden nageleefd.
- b) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 22 februari 2022 dient stipt te worden nageleefd.
- c) De voorschriften dienen als volgt te worden aangevuld en/of gewijzigd:

Bouwvolume hoofdgebouw

De woning mag ook worden afgewerkt met een plat dak.

Reliëfwijzigingen/vloerplas

Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan die louter slaan op het bouwrijp maken van de percelen of het bereikbaar maken van de eventuele bijgebouwen.

Carport in de zijtuinstrook

Er kan enkel een carport (geen garage) worden toegestaan in de linkerzijdelingse strook naast de woning mits de carport voldoende transparant is, dus enkel bestaat uit palen/zijwand tegen de perceelsgrens en een afdekking, mits de carport de volledige breedte van de zijdelingse strook inneemt, mits de carport teruggetrokken wordt ingeplant, op min. 2 meter achter de bouwlijn van de woning en mits de carport max. 6 meter diep en max. 3 meter hoog is.

Bijgebouwen

De bijgebouwen mogen niet aangewend worden als garage of carport. Er mag geen oprit naar de bijgebouwen worden aangelegd. De bijgebouwen moeten op min. 1 meter van de linkerperceelsgrens komen, op het hoger gelegen deel van het terrein, op min. 3 meter van de bovenzijde van de talud.

Afsluitingen

De plaatsing van houten afsluitingen is niet toegestaan.

LASTEN

- a) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in het bericht van 15 december 2021 van De Watergroep.
- b) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in de brief van 20 december 2021 van Fluvius. De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé verkavelingen/sociale verkavelingen/industriële verkavelingen, strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder. Ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributiebeheerder via www.fluvius.be.
- c) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in het bericht van 14 februari 2021 van Proximus.
- d) Vooraleer tot verkoop (of een andere wijze van vervreemding) van het bouwlot over te gaan moet een proces-verbaal van opmeting van de goedgekeurde verkaveling (met afpaling der loten), ondertekend door een beëdigd landmeter, kosteloos worden overhandigd aan het college van burgemeester en schepenen.
- e) De verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van de kavels betreft, slechts uitvoerbaar nadat de te slopen constructies effectief zijn gesloopt. Zolang deze sloopwerken niet zijn voltooid, mogen de loten niet worden verkocht of vervreemd en kunnen geen gebouwen worden opgericht op basis van deze verkaveling. De voltooiing van deze sloopwerken wordt door de verkavelaar bij middel van een aangetekende kennisgeving, met foto's gemeld aan het College van Burgemeester en Schepenen.

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen nam kennis van het bovenvermeld voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar opgemaakt op 11 maart 2022

INHOUDELIJKE BEOORDELING DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 21 MAART 2022 HET VOLGENDE:

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft een omgevingsvergunning af aan Topo-Immo met als adres Nieuwstraat 9, 9450 Haaltert, voor de aanvraag met betrekking op een terrein te Ganzestraat 70, 9506 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 7/A/0837G, 7/A/0837H, 7/A/0837K, 7/A/0837F, voor het verkavelen van een terrein in de Ganzestraat in 1 lot voor open bebouwing.

De aanvrager is ertoe verplicht het college van burgemeester en schepenen via het omgevingsloket op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

a) Het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, Directie Leefmilieu Dienst Integraal Waterbeleid van 14 december 2021 dient stipt te worden nageleefd.

b) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 22 februari 2022 dient stipt te worden nageleefd.

c) De voorschriften dienen als volgt te worden aangevuld en/of gewijzigd:

Bouwvolume hoofdgebouw

De woning mag ook worden afgewerkt met een plat dak.

Reliëfwijzigingen/vloerplas

Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan die louter slaan op het bouwrijp maken van de percelen of het bereikbaar maken van de eventuele bijgebouwen.

Carport in de zijtuinstrook

Er kan enkel een carport (geen garage) worden toegestaan in de linkerzijdelingse strook naast de woning mits de carport voldoende transparant is, dus enkel bestaat uit palen/zijwand tegen de perceelsgrens en een afdekking, mits de carport de volledige breedte van de zijdelingse strook inneemt, mits de carport teruggetrokken wordt ingeplant, op min. 2 meter achter de bouwlijn van de woning en mits de carport max. 6 meter diep en max. 3 meter hoog is.

Bijgebouwen

De bijgebouwen mogen niet aangewend worden als garage of carport. Er mag geen oprit naar de bijgebouwen worden aangelegd. De bijgebouwen moeten op min. 1 meter van de linkerperceelsgrens komen, op het hoger gelegen deel van het terrein, op min. 3 meter van de bovenzijde van de talud.

Afsluitingen

De plaatsing van houten afsluitingen is niet toegestaan.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

a) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in het bericht van 15 december 2021 van De Watergroep.

b) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in de brief van 20 december 2021 van Fluvius. De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé verkavelingen/sociale verkavelingen/industriële verkavelingen, strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder. Ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributiebeheerder via www.fluvius.be.

c) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in het bericht van 14 februari 2021 van Proximus.

d) Vooraleer tot verkoop (of een andere wijze van vervreemding) van het bouwlot over te gaan moet een proces-verbaal van opmeting van de goedgekeurde verkaveling (met afpaling der loten), ondertekend door een beëdigd landmeter, kosteloos worden overhandigd aan het college van burgemeester en schepenen.

e) De verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van de kavels betreft, slechts uitvoerbaar nadat de te slopen constructies effectief zijn gesloopt. Zolang deze sloopwerken niet zijn voltooid, mogen de loten niet worden verkocht of vervreemd en kunnen geen gebouwen

worden opgericht op basis van deze verkaveling. De voltooiing van deze sloopwerken wordt door de verkavelaar bij middel van een aangetekende kennisgeving, met foto's gemeld aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Belangrijke aandachtspunten

- a) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten.
- b) Elke privaatieve inname van het openbaar domein is onderworpen aan een voorafgaande machtiging vanwege het Lokaal Bestuur Geraardsbergen. Voor inlichtingen: dienst mobiliteit, Weverijstraat 20, 9500 Geraardsbergen – tel. 054 43 44 35.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. (...)

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat: 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepsschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 1. een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 2. het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertax;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepsschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepsschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

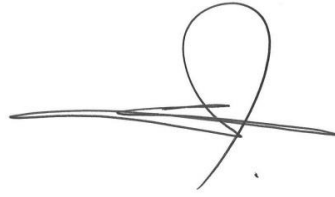
Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Gedaan in bovenvermelde zitting,
Namens het college van burgemeester en schepenen,



Veerle Alaert
algemeen directeur



Guido De Padt
burgemeester

AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN OF HET BIJSTELLEN VAN EEN VERKAVELING: ADVIES GOA

Collegezitting 21 maart 2022

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 26 november 2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 december 2021. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 24 maart 2022.

Gegevens over de aanvraag

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een terrein in de Ganzestraat in 1 lot voor open bebouwing.

GEWONE PROCEDURE

omvat:

- het verkavelen van gronden of het bijstellen van een verkaveling

Gegevens over de aanvrager(s)

Topo-Immo
Nieuwstraat 9
9450 Haaltert

Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Ganzestraat 70, 9506 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 7/A/0837G, 7/A/0837H, 7/A/0837K en 7/A/0837F.

De aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens het gewestplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag ligt volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM vastgesteld bij het koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied. In deze zone(s) gelden volgende voorschriften:

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.

Ligging volgens de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het terrein ligt niet binnen de omschrijving van een bijzonder plan van aanleg.
Het terrein ligt niet binnen de omschrijving van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
Het terrein ligt niet binnen de omschrijving van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.
Het terrein ligt niet binnen de omschrijving van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Verkavelingsvergunningen

Het terrein ligt niet in een verkaveling.

VERORDENINGEN

De algemene gewestelijke bouwverordening van 29 april 1997 inzake wegen voor voetgangersverkeer is van toepassing.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 14 april 2015 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005 is van toepassing.

De provinciale verordening inzake weekendverblijven en openluchtrecreatieve verblijven van 13 juli 2015 is van toepassing.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 1 maart 2010 is van toepassing.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed van 16 december 2012 is van toepassing.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband van 9 juni 2017 is van toepassing.

ADVIES PROVINCIALE OMGEVINGSVERGUNNINGSCOMMISSIE

Het advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie is niet vereist.

ADVIEZEN

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst openbare werken: voorwaardelijk gunstig

Provincie Oost-Vlaanderen, directie Leefmilieu, dienst integraal waterbeleid: voorwaardelijk gunstig

Proximus: voorwaardelijk gunstig

Telenet: gunstig

Fluvius: voorwaardelijk gunstig

De Watergroep: voorwaardelijk gunstig

OPENBAAR ONDERZOEK

Volgens het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten is een openbaar onderzoek vereist.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 20 december 2021 tot 18 januari 2022 volgens de regels vermeld in het besluit betreffende de omgevingsvergunning.

Er diende geen informatievergadering te worden georganiseerd.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.

Evaluatie van de bezwaren

Dit bezwaar handelt over:

a) Het terrein is in het verleden opgehoogd waardoor een groot niveauverschil tussen dit terrein en het rechts aanpalend terrein is ontstaan. Er mogen niet nog meer reliëfwijzigingen gebeuren. Er mogen geen bijgebouwen, serres, .. aan de rechterzijde van het terrein worden

geplaatst want door de aanleg van een oprit daarnaartoe zal er nog meer naar de straatzijde moeten worden opgehoogd, met nog meer wateroverlast op het aanpalend, lager gelegen terrein tot gevolg.

b) De voorwaarden die in de vorige omgevingsvergunning voor het verkavelen van dit terrein werden opgelegd, worden niet nageleefd.

Dit bezwaar wordt als volgt beoordeeld:

a) Het is inderdaad wenselijk dat er geen verdere reliëfwijzigingen meer gebeuren, dan deze die strikt noodzakelijk zijn voor het bouwen van de woning en voor de toegang tot deze woning. De voorschriften dienen zodanig te worden gewijzigd of aangevuld dat dit gegarandeerd wordt.

b) Er werd verzaakt aan de vorige omgevingsvergunning voor het verkavelen van dit terrein. Voorliggende aanvraag betreft een volledig nieuwe aanvraag tot verkavelen.

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31 oktober 2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheersplan.

De voorliggende aanvraag voorziet in het verkavelen van een terrein in de Ganzestraat in 1 lot voor open bebouwing. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder, de provincie Oost-Vlaanderen. De provincie Oost-Vlaanderen heeft volgend advies verleend:

Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. 05189 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten wel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied (deels) maar niet in effectief overstromingsgevoelig gebied, recent overstroomd gebied en risicozone voor overstroming.

Motivering

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

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van TOPO-IMMO met als voorwerp 'het verkavelen van een perceel' op een perceel gelegen te Geraardsbergen, Ganzestraat 70 onder de hierna vermelde voorwaarden.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

o Enkel in het geval voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening:

- de oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25% van de verharde oppervlakte bedraagt, uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 30 cm (wadi);*
- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken aangelegd.*

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

o Enkel in het geval voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de voorziene verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening:

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag;*
- er worden geen afvoerkolken aangelegd;*
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5%) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden*

tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15% van de verharde oppervlakte bedraagt.

Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

o De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.

o De bodem van de buffer- en infiltratievoorziening mag niet dieper dan 30cm onder maaiveld gerealiseerd worden (drainageklassen e en f: natte tot zeer natte zandleembodem).

Dit advies wordt bijgetreden en er wordt geconcludeerd dat de aanvraag onder de bovenvermelde voorwaarden de watertoets doorstaat.

MER-TOETS

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project – M.E.R.-besluit.

De aanvraag valt niet onder bijlage III met betrekking tot de categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2 § 2 bis en § 3 bis van het decreet een project – MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

NATUURTOETS

Het betrokken perceel situeert zich in een 50 meter diep woongebied met daarachter natuurgebied. Het deel van het terrein voorbij het 50 meter diep woongebied wordt echter uit de verkaveling gesloten. De bouwkael zal zich volledig in het woongebied situeren. De aanvraag is dan ook van die aard dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, zowel op het terrein zelf als in de omgeving van het project.

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJKE VAN EEN BESCHIEDEN WOONANBOD

Het perceel is kleiner dan een halve hectare, het project voorziet geen verkaveling of groepswooningbouw met tien of meer loten voor woningbouw, en telt evenmin 50 of meer appartementen. Daarom moet er bij deze aanvraag geen bescheiden woonaanbod worden gerealiseerd.

HISTORIEK

24 september 1990: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een duivenhok
18 maart 1991: stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van het bodemreliëf (regularisatie)

29 mei 2007: verkavelingsvergunning: Ganzestraat: 1 lot voor open bebouwing (aan verzaakt)

3 oktober 2016: stedenbouwkundige vergunning voor het rooien van 6 bomen

30 september 2019: weigering voor het slopen van de loods, verbouwen en uitbreiden van de woning, oprichten van een serre en regulariseren van het bestaande bijgebouw

17 mei 2021: omgevingsvergunning voor het verkavelen van een terrein in de Ganzestraat in 1 lot voor open bebouwing (aan verzaakt)

INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN DE AANVRAAG BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het te verkavelen terrein situeert zich in een woonlint dat de dorpskernen van de deelgemeentes Schendelbeke en Idegem met elkaar verbindt. Op dit terrein bevinden zich een woonhuis, dat ca. 1,5 meter voor de rooilijn staat, een serre en een garage/carport. Het terrein werd in het verleden opgehoogd. Langs de zonegrens en naar de straat toe, in de richting van het rechts aanpalend perceel, is een grote talud waarneembaar. Op de links aanpalende percelen staan 2 aan elkaar gekoppelde halfopen woningen met 1 volwaardige bouwlaag en afgewerkt met een hellend dak. Het rechts aanpalend perceel is bebouwd met een halfopen woning met 2 volwaardige bouwlagen en een zadeldak, en een eenlaags aangebouwd volume. Het straatbeeld wordt er gekenmerkt door een heterogeen bebouwd

weefsel met eengezinswoningen in diverse typologieën. Achter het woonlint, in zuidelijke richting, situeert zich de vallei van de Dender.

Met voorliggende aanvraag beoogt men om dit terrein, na het slopen van de serre, garage/carport en een deel van het woonhuis, te verkavelen in 1 lot voor de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning. Dit lot zal ca. 790 m² groot zijn. Het lot met het bestaande woonhuis en het deel van het terrein voorbij het 50 meter diep woongebied worden uit de verkaveling gesloten. De bouwlijn van de woning wordt voorzien op 6 meter achter de rooilijn. De voorgevelbreedte van de woning zal max. ca. 8,85 meter bedragen en de bouwdiepte van de woning mag max. 15 meter bedragen op het gelijkvloers en max. 12 meter op de verdieping. De bouwvrije zijdelingse stroken naast de woning moeten min. 3 meter (linkerzijde) en 4 meter (rechterzijde) breed zijn. Achter de woning wordt nog een tuinzone voorzien met een min. diepte van ca. 29 meter.

De kroonlijsthoogte van de woning moet tussen 3,2 meter en 6,2 meter liggen, of tot max. 6,5 meter indien de woning wordt afgewerkt met een plat dak. Een platte dakvorm voor het hoofdvolume wordt evenwel niet toegestaan, enkel een zadeldak met een helling tussen 35° en 55°. Het gedeelte van het gelijkvloers met een grotere bouwdiepte dan de verdieping kan wel worden afgewerkt met een plat dak met een max. hoogte van 3,5 meter. Bij de aanvraag werden ook voorschriften gevoegd inzake bijgebouwen, verhardingen, reliëfwijzigingen en afsluitingen.

BEOORDELING VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het hoger vermeld gewestplan. De aanvraag heeft immers betrekking op een op wonen gerichte verkaveling, die zal worden doorgevoerd in het woongebied. Het deel van het terrein voorbij het 50 meter diep woongebied wordt uit de verkaveling gesloten.

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een uitvoeringsplan zodat bij de beoordeling van onderhavige aanvraag naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

De verkaveling omvat 1 lot met als hoofdbestemming (eengezins)wonen waardoor de aanvraag, gelegen in een woonlint, functioneel inpasbaar is. De voorliggende weg is voorzien voor het verwerken van residentieel verkeer. Er kan op de kavel ook voldoende parkeermogelijkheid worden voorzien, onder de vorm van een inpandige garage, een carport of een oprit. Het bijkomend aantal vervoersbewegingen zal geen negatieve invloed veroorzaken op vlak van mobiliteit. Er zijn geen cultuurhistorische elementen die een rol spelen.

De omgeving bestaat er uit een heterogeen bebouwd weefsel met eengezinswoningen in diverse typologieën, hoofdzakelijk 1 tot 2 bouwlagen hoog en afgewerkt met een hellend dak. De voorschriften zullen, mits onderstaande bepalingen worden nageleefd, enkel gelijkaardige woningen toelaten die zich in de omgeving zullen integreren op vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. Het terrein is niet gelegen in een sterk beeldbepalende of historisch waardevolle omgeving zodat een platte dakvorm hier ook kan aanvaard worden. Dit laat toe om een woning met een moderne vormgeving te realiseren. De bouwlijn wordt voorzien op een gangbare afstand achter de rooilijn. De bebouwing op de aanpalende percelen (woningen nrs. 68 en 70) is getroffen door de rooilijn. In geval van herbouw zullen de nieuwe woningen ook op dergelijke afstand achter de rooilijn moeten ingeplant worden.

De oppervlakte en de afmetingen van het te verkavelen terrein laten toe om een bijkomende volwaardige huiskavel te creëren. Dit lot is voldoende ruim om er een degelijke woning te kunnen oprichten die voldoet aan de hedendaagse comforteisen. Het terrein werd in het verleden opgehoogd en ligt, zeker achteraan, merklijk hoger dan het rechts aanpalend perceel. Het is wenselijk dat er geen verdere reliëfwijzigingen meer gebeuren, dan deze die strikt noodzakelijk zijn voor het bouwen van de woning en voor de toegang tot deze woning, en dat eventuele hinder ten aanzien van de bewoners van het rechts aanpalend terrein wordt voorkomen. De voorschriften dienen zodanig te worden gewijzigd of aangevuld dat dit gegarandeerd wordt. De rechterzijdellingse strook zal min. 4 meter breed zijn zodat in deze strook een geleidelijke overgang van het maaiveld naar het rechts aanpalend, lager gelegen, perceel kan worden gemaakt.

De voortuinstrook is voldoende diep om een goede inpassing in het straatbeeld en naar de omliggende terreinen te verzekeren. De tuinzone is ook voldoende diep en ruim om als kwalitatieve tuinzone bij de woning te kunnen fungeren. Het uitgesloten lot met de bestaande woning nr. 70 zal ook nog voldoende ruim zijn. In geval van herbouw van deze woning kan er op dit terrein een vrijstaande woning, meer naar achteren, worden opgericht.

De voorziene bouwdieptes, bouwhoogtes en de bouwvrije stroken hebben gangbare afmetingen die een bebouwing garanderen die in overeenstemming is met de bebouwingstypologie van de omgeving. De voorgestelde inplanting kadert binnen de goede plaatselijke aanleg van de omgeving, en dit zonder de privacy van de aanpalenden in het gedrang te brengen. De verkaveling voorziet immers enkel 1 eengezinswoning waardoor de maat van de normale burenhinder niet zal overschreden worden.

Er kan een gunstig advies worden verleend mits de voorschriften als volgt worden aangevuld en/of gewijzigd:

Bouwvolume hoofdgebouw

Voorschrift: De woning mag ook worden afgewerkt met een plat dak.

Toelichting: Het terrein is niet gelegen in een sterk beeldbepalende of historisch waardevolle omgeving zodat een platte dakvorm hier ook kan aanvaard worden. Dit laat toe om een woning met een moderne vormgeving te realiseren.

Reliëfwijzigingen/vloerplas

Voorschrift: Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan die louter slaan op het bouwrijp maken van de percelen of het bereikbaar maken van de eventuele bijgebouwen.

Toelichting: Het terrein werd in het verleden opgehoogd en ligt, zeker achteraan, merklijk hoger dan het rechts aanpalend perceel. Het is wenselijk dat er geen verdere reliëfwijzigingen meer gebeuren, dan deze die strikt noodzakelijk zijn voor het bouwen van de woning en voor de toegang tot deze woning, en dat eventuele hinder ten aanzien van de bewoners van het rechts aanpalend terrein wordt voorkomen.

Carport in de zijtuinstrook

Voorschrift: Er kan enkel een carport (geen garage) worden toegestaan in de linkerzijdellingse strook naast de woning mits de carport voldoende transparant is, dus enkel bestaat uit palen/zijwand tegen de perceelsgrens en een afdekking, mits de carport de volledige breedte van de zijdelingse strook inneemt, mits de carport teruggetrokken wordt ingeplant, op min. 2 meter achter de bouwlijn van de woning en mits de carport max. 6 meter diep en max. 3 meter hoog is.

Toelichting: Het open karakter van de zijtuinstrook dient gevrijwaard te blijven. Er wordt enkel in de linkerzijdellingse strook een carport toegestaan om eventuele hinder ten aanzien van de bewoners van het rechts aanpalend terrein te voorkomen.

Bijgebouwen

Voorschrift: De bijgebouwen mogen niet aangewend worden als garage of carport. Er mag geen oprit naar de bijgebouwen worden aangelegd. De bijgebouwen moeten op min. 1 meter van de linkerperceelsgrens komen, op het hoger gelegen deel van het terrein, op min. 3 meter van de bovenzijde van de talud.

Toelichting: Het groene karakter van de tuinzone dient gevrijwaard te blijven. De bijgebouwen moeten op voldoende afstand van de talud en van de perceelsgrenzen komen.

Afsluitingen

Voorschrift: De plaatsing van houten afsluitingen is niet toegestaan.

Toelichting: Het landelijke karakter van de verkaveling dient doorgetrokken te worden in de materiaalkeuze van de afsluitingen.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag stemt overeen met de voormelde wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en brengt de goede plaatselijke ordening geenszins in het gedrang.

ADVIES

Voorwaardelijk gunstig

VOORWAARDEN

a) Het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, Directie Leefmilieu Dienst Integraal Waterbeleid van 14 december 2021 dient stipt te worden nageleefd.

b) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 22 februari 2022 dient stipt te worden nageleefd.

c) De voorschriften dienen als volgt te worden aangevuld en/of gewijzigd:

Bouwvolume hoofdgebouw

De woning mag ook worden afgewerkt met een plat dak.

Reliëfwijzigingen/vloerpas

Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan die louter slaan op het bouwrijp maken van de percelen of het bereikbaar maken van de eventuele bijgebouwen.

Carport in de zijtuinstrook

Er kan enkel een carport (geen garage) worden toegestaan in de linkerzijdelingse strook naast de woning mits de carport voldoende transparant is, dus enkel bestaat uit palen/zijwand tegen de perceelsgrens en een afdekking, mits de carport de volledige breedte van de zijdelingse strook inneemt, mits de carport teruggetrokken wordt ingeplant, op min. 2 meter achter de bouwlijn van de woning en mits de carport max. 6 meter diep en max. 3 meter hoog is.

Bijgebouwen

De bijgebouwen mogen niet aangewend worden als garage of carport. Er mag geen oprit naar de bijgebouwen worden aangelegd. De bijgebouwen moeten op min. 1 meter van de linkerperceelsgrens komen, op het hoger gelegen deel van het terrein, op min. 3 meter van de bovenzijde van de talud.

Afsluitingen

De plaatsing van houten afsluitingen is niet toegestaan.

LASTEN

a) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in het bericht van 15 december 2021 van De Watergroep.

b) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in de brief van 20 december 2021 van Fluvius. De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé verkavelingen/sociale verkavelingen/industriële verkavelingen, strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder. Ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributiebeheerder via www.fluvius.be.

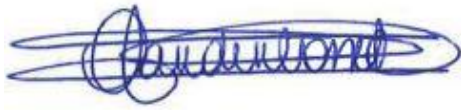
c) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in het bericht van 14 februari 2021 van Proximus.

d) Vooraleer tot verkoop (of een andere wijze van vervreemding) van het bouwloten over te gaan moet een proces-verbaal van opmeting van de goedgekeurde verkaveling (met afpaling der loten), ondertekend door een beëdigd landmeter, kosteloos worden overhandigd aan het college van burgemeester en schepenen.

e) De verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van de kavels betreft, slechts uitvoerbaar nadat de te slopen constructies effectief zijn gesloopt. Zolang deze sloopwerken niet zijn voltooid, mogen de loten niet worden verkocht of vervreemd en kunnen geen

gebouwen worden opgericht op basis van deze verkaveling. De voltooiing van deze sloopwerken wordt door de verkavelaar bij middel van een aangetekende kennisgeving, met foto's gemeld aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Te Geraardsbergen, 11 maart 2022



Davina Vandenbossche
Omgevingsambtenaar

Provincie Oost-Vlaanderen

Arrondissement Aalst

Stad Geraardsbergen

DIENT OPENBARE WERKEN

bevoegde schepen Veerle Mertens

uw brief van
uw kenmerk O/2021/566-OMV_2021180964
ons kenmerk GZ/LDW
contactpersoon Lieve De Wide
telefoon 054 43 44 23
e-mail Lieve.dewilde@geraardsbergen.be

Advies Openbare Werken

Betreft:

Verkaveling:	- 7e afdeling (Schendelbeke) - Sectie A - Nummer(s): 0837G, 0837H, 0837K - Gelegen: Ganzestraat 70, 9506 Geraardsbergen.
Aanvraag:	1 lot OB
Aanvrager:	Pieter Muylaert (TOPO-IMMO), Nieuwstraat 9, 9450 Denderhoutem.

Gunstig advies

Algemeen:

De aanvraag betreft het creëren van 1 lot OB na het deels slopen van bestaande bebouwing.

Advies riolering:

Het perceel is volgens het zoneringsplan gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Al het huishoudelijk afvalwater moet op een septische put ('alle waters') worden aangesloten. Het volume van de septische put (per woning) moet minimum 3.000 liter bedragen tot 5 inwoners en 600 liter/inwoner vanaf 5 inwoners. De septische put moet in gebruik worden gehouden totdat de riolering in de straat wordt aangelegd en/of aangesloten op een RWZI. Op dat ogenblik is men verplicht het afvalwater op de openbare riolering aan te sluiten en wordt de septische put bij voorkeur kortgesloten.

Voor aansluiting op de riolering dient De Watergroep gecontacteerd te worden.

Advies hemelwater:

De gemeentelijke verordening inzake afval- en hemelwater is van toepassing.

Vooraleer de werken aan te vangen dient de rechtverkrijgende of zijn aannemer de ligging van kabels en/of leidingen aan te vragen via het KLIP-platform.

Advies straatgracht:

Niet van toepassing.

Advies gemeentewegen:

Niet van toepassing.

Advies rooilijn:

Rooilijn goedgekeurd bij KB 16.5.1962.

Overige:

Eventuele aanleg van de oprit wordt toegestaan tot aan de grens met het openbaar domein. De ruimte tussen deze grens en de rand van de rijweg of het eventuele voetpad

wordt met onbehandelde betonstraatstenen L220xB110xH80mm, grijs, aangelegd. Een bestaand voetpad mag geenszins worden opgebroken. De aanleg op het openbaar domein mag door de aanvrager of diens aangestelde worden uitgevoerd. De aanvrager blijft 10 jaar aansprakelijk voor elke aanleg op het openbaar domein, onverminderd het recht van de stad om nutsmaatschappijen toelating te geven om het deel oprit gelegen op het openbaar domein open te breken in functie van hun noodzakelijke werken

Advies nutsvoorzieningen:

Verplaatsen van eventuele nutsvoorzieningen (openbare verlichting, kast, verkeersborden ...) dient tijdig te worden aangevraagd, de kosten zijn ten laste van de bouwheer.

Geraardsbergen, 22/02/2022
Dienst Openbare Werken

Handtekening(en)