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

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een terrein in 1 lot voor open bebouwing (meergezinswoning), 4 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor gesloten bebouwing.

GEWONE PROCEDURE

omvat:

- het verkavelen van gronden of het bijstellen van een verkaveling

Gegevens over de aanvrager(s)

Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Heirweg 111, 9506 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 10/A/0003F en 10/A/0003P.

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 7 september 2023. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 september 2023. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 9 januari 2024.

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 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 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing op aanvragen ingediend tot 2 oktober 2023.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 14 april 2015 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing op aanvragen ingediend tot 2 oktober 2023.

De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 van 10 februari 2023 is van toepassing op aanvragen ingediend vanaf 2 oktober 2023.

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 omgevingsvergunningscmissie is niet vereist.

ADVIEZEN

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst openbare werken: voorwaardelijk gunstig

Agentschap Wegen en Verkeer: voorwaardelijk gunstig

Proximus: voorwaardelijk gunstig

Fluvius: voorwaardelijk gunstig

Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep: voorwaardelijk gunstig

Wyre: 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 6 oktober 2023 tot 4 november 2023 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:

- Vrees dat de reeds hoge parkeerdruk in de straat nog verder zal verhogen. Suggestie om op lot 6 garages of parkeerplaatsen te voorzien voor de buurtbewoners, of om te werken met een bewonerskaart.

Dit bezwaar wordt als volgt beoordeeld:

- Er kan op de kavels voldoende parkeermogelijkheid worden voorzien, onder de vorm van een inpandige garage, een carport of op de oprit. In de voorschriften is ook expliciet opgenomen dat er voor de meergezinswoning per woonentiteit min. 1,5 garages en/of autostaanplaatsen moet worden voorzien. Er valt dan ook inzake parkeren geen negatief effect te verwachten.

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 heeft een zeer kleine oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt, en dat de aanvraag derhalve volledig verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

MER-TOETS

In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project (dat onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt) niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.

NATUURTOETS

Het betrokken terrein is gelegen op een relevante afstand van een vogel- of habitatrictlijngebied of enig ander relevant kwetsbaar gebied. De aanvraag is 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

10 mei 2021: omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw met 70 serviceflats in de zin van het woonzorgdecreet (niet uitgevoerd)

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

Het te verkavelen terrein situeert zich in een woonweefsel dat aansluit bij de dorpskern van de deelgemeente Idegem. Het station van Idegem ligt op ca. 560 meter. Het terrein paalt aan de noordzijde aan een gewestweg (N460 - Aalstsesteenweg) en aan de zuidzijde aan een gemeenteweg (Heirweg). Langs de Aalstsesteenweg is het links aanpalend perceel bebouwd met een halfopen eengezinswoning die 1 volwaardige bouwlaag telt en is afgewerkt met een hellend dak. Op het rechts aanpalend perceel situeert zich een vrijstaande meergezinswoning met 2 volwaardige bouwlagen en een zadeldak. Langsheen de Heirweg is het links aanpalend perceel bebouwd met een eengezinswoning in gesloten verband die deel uitmaakt van een huizenrij met 4 aan elkaar gekoppelde woningen die 2 volwaardige bouwlagen omvatten en zijn afgewerkt met een hellend dak. Het rechts aanpalend perceel is bebouwd met een halfopen eengezinswoning die 1 volwaardige bouwlaag telt en is afgewerkt met een hellend dak. Het straatbeeld wordt er

gekenmerkt door een verscheidenheid aan een- en meergezinswoningen, 1 tot 2 volwaardige bouwlagen hoog. In oostelijke richting is het binnengebied tussen de Aalstsesteenweg en de Heirweg aangesneden met een sociaal woonproject. Het te verkavelen terrein is zeer licht afhellend in zuidoostelijke richting.

Met voorliggende aanvraag beoogt men dit terrein te verkavelen in 2 loten voor de oprichting van 2 aan elkaar gekoppelde woningen uitgevend op de Heirweg (loten 1 en 2), 3 loten voor de oprichting van 3 aan elkaar gekoppelde woningen ook uitgevend op de Heirweg (loten 3, 4 en 5) en 1 lot voor de oprichting van een vrijstaande meergezinswoning, te bouwen langs de Aalstsesteenweg, maar via een 6 meter brede strook naast lot 1 toegankelijk via de Heirweg (lot 6). De oppervlakte van de loten 1 tot 5 zal variëren van 525 m² tot 785m² en lot 6 zal 2285 m² groot zijn.

De bouwlijn van de woningen op de loten 1 tot 5 is voorzien op min. 5 meter achter de rooilijn. De bouwzones zullen de schuine perceelsgrenzen volgen en de bouwlijn van de woningen zal trapsgewijze verspringen. Achter de woningen wordt nog een tuinzone voorzien met een min. diepte van ca. 27,5 tot 47,5 meter. De woningen mogen een max. gevelbreedte hebben van 7,95 meter, en een max. bouwdiepte van 15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping. Naast de halfopen bebouwingen worden zijdelingse stroken met een breedte van min. 3 meter voorzien. In deze zijdelingse stroken wordt de oprichting van een carport met een open karakter toegestaan. De loten met aaneengeschakelde bouwzones mogen ook worden samengevoegd.

De bouwlijn van de meergezinswoning op lot 1 wordt voorzien op 19 meter uit de as van de gewestweg. De bouwzone heeft een variabele vorm. Aan de linkerzijde wordt een zijdelingse strook met een breedte van 12 meter voorzien. Aan de rechterzijde moet de zijdelingse strook (die wordt aanzien als voortuinstrook) min. 14 meter breed zijn. De tuinzone achter de meergezinswoning moet min. 10 meter diep zijn. De meergezinswoning mag 2 volwaardige bouwlagen omvatten en mag worden afgewerkt met een hellend of een plat dak. De kroonlijsthoogte mag max. 6,3 à 6,5 meter bedragen en de meergezinswoning moet worden afgewerkt met een plat of een hellend dak. De toegang tot de meergezinswoning moet worden gerealiseerd in een 6 meter brede strook naast lot 1 en dit via een karrespoor. Er werden voor alle loten ook voorschriften bijgevoegd inzake verhardingen, afsluitingen, reliëfwijzigingen en tuinconstructies.

BEOORDELING VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De 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.

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 max. 5 loten met als hoofdbestemming eengezinswonen en 1 lot met als hoofdbestemming meergezinswonen waardoor de aanvraag in deze omgeving, die wordt gekenmerkt door zowel een- als meergezinswoningen, functioneel inpasbaar is. Het Lokaal Bestuur heeft een visie inzake hoger bouwen en verdichting in Geraardsbergen opgemaakt. Er worden in deze visie enkele zones in Geraardsbergen geselecteerd waar een verdere groei en verdichting van het wonen wenselijk is, m.n. in Geraardsbergen 'centrum' en in de goed uitgeruste dorpskernen. Het terrein ter hoogte van het pand aan de Heirweg 111 valt niet binnen dergelijke verdichtingszone zodat daar moet worden gestreefd naar een landelijke dichtheid van 15 woningen/ha. Met max. 5 eengezinswoningen en een meergezinswoning met max. 4

woontiteiten zal een dichtheid worden bereikt van max. 16,7 woningen/ha. Dergelijke dichtheid sluit nauw aan bij de vooropgestelde 15 woningen/ha en kan dan ook worden aanvaard.

Alle loten moeten ontsluiten via de Heirweg. Deze weg is voorzien voor het verwerken van residentieel verkeer en ca. 100 meter verderop in westelijke richting sluit dit terrein aan op een gewestweg (Aalstsesteenweg). Er kan op de kavels ook voldoende parkeermogelijkheid worden voorzien, onder de vorm van een inpandige garage, een carport of op de oprit. Het bijkomend aantal vervoersbewegingen zal geen negatieve invloed veroorzaken op vlak van mobiliteit. Er zijn geen cultuurhistorische elementen die een rol spelen.

Het straatbeeld wordt er gekenmerkt door een verscheidenheid aan één- en meergezinswoningen, 1 tot 2 volwaardige bouwlagen hoog. Woningen met max. 2 bouwlagen en een dak op vrij ruime percelen zullen zich dan ook integreren in de omgeving op vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. De bouwlijn van de woningen langs de Heirweg wordt voorzien op 5 meter achter de rooilijn. De bouwlijn van de woningen zal trapsgewijze verspringen zodat de woningen op ongeveer dezelfde afstand achter de rooilijn komen te liggen. Dergelijke trapsgewijze verspringing van bouwlijn kan dan ook worden aanvaard. Langs de Aalstsesteenweg moet de meergezinswoning worden opgericht op de min. bouwlijn zoals opgelegd door AWV. Aangezien alle percelen moeten ontsluiten naar de gemeenteweg wordt er naast lot 1 een 6 meter brede strook voorzien waarin een karrespoor mag worden aangelegd ter ontsluiting van de meergezinswoning op lot 6. Door te voorzien in een karrespoor zal het aandeel verharding, nodig om te kunnen ontsluiten, beperkt blijven tot een aanvaardbaar niveau.

De oppervlakte en de afmetingen van het te verkavelen terrein laten toe om het goed om te vormen tot 6 volwaardige woonkavels. De loten 1 tot 5 zijn voldoende ruim om er telkens een degelijke eengezinswoning te kunnen oprichten die voldoet aan de hedendaagse comforteisen. Ook de bouwzone van het lot 6 met de meergezinswoning is in verhouding tot de oppervlakte van lot 6. De zijdelingse stroken zijn ook telkens voldoende breed en de voortuinstrook is bij alle loten voldoende diep om een goede inpassing in het straatbeeld en naar de omliggende terreinen te verzekeren. De tuinzones zijn voldoende diep en ruim om als kwalitatieve tuinzones bij de woningen te kunnen fungeren. Achter de bouwzone op lot 6 zal slechts een beperkte tuinzone beschikbaar zijn maar aangezien er naast deze bouwzone een vrij brede zijdelingse strook is voorzien kan dit worden aanvaard.

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 eengezinswoningen en een meergezinswoning op ruime afstand van de perceelsgrenzen 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:

Bestemming hoofdgebouw op lot 6

Voorschrift: In de meergezinswoning mogen max. 4 woontiteiten worden ingericht.
Toelichting: Het Lokaal Bestuur heeft een visie inzake hoger bouwen en verdichting in Geraardsbergen opgemaakt. Er worden in deze visie enkele zones in Geraardsbergen geselecteerd waar een verdere groei en verdichting van het wonen wenselijk is, m.n. in Geraardsbergen 'centrum' en in de goed uitgeruste dorpskernen. Het terrein ter hoogte van het pand aan de Heirweg 111 valt niet binnen dergelijke verdichtingszone zodat daar moet worden gestreefd naar een landelijke dichtheid van 15 woningen/ha. Om die dichtheid te benaderen dient het aantal woontiteiten in de meergezinswoning te worden beperkt tot max. 4.

Bouwwolume hoofdgebouw op lot 6

Voorschrift: De eventuele garages, fietsenstalling, afvalberging of andere bijgebouwen moeten worden voorzien in de bouwzone cfr. het verkavelingsplan. Indien geen garage wordt voorzien mag max. 85% van de bouwzone worden bebouwd. Geveluitsprongen zijn niet toegestaan en de breedte van eventuele dakuitbouwen moet beperkt blijven tot max. 1/3 van de gevelbreedte. De kroonlijsthoogte van de meergezinswoning, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst, bedraagt ter hoogte van de voorgevel minimaal 5,6 meter en maximaal 6,2 meter, of in geval van afwerking met een plat dak max. 6,5 meter. Dakkappen zijn bij woningen met 2 volwaardige bouwlagen niet toegestaan.

Toelichting: Het bouwvolume van de meergezinswoning moet beperkt blijven tot een omvang die gangbaar is in de omgeving.

Bouwvolume hoofdgebouwen op loten 1 tot 5

Voorschrift: De kroonlijsthoogte van de woningen, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt ter hoogte van de voorgevel minimaal 5,6 meter en maximaal 6,2 meter. De woningen moeten worden afgewerkt met een hellend dak met een dakhelling tussen 30° en 45°. De aan elkaar gekoppelde woningen dienen aan de straatzijde eenzelfde kroonlijsthoogte en dakhelling te hebben. Enkel indien een volledig huizenblok wordt aangevraagd en opgericht, of indien het volledige huizenblok wordt samengevoegd tot 1 lot voor open bebouwing, is een lagere kroonlijsthoogte of ander dakvorm toegestaan. In dat geval mag de kroonlijsthoogte bij afwerking met een plat dak ook max. 6,5 meter bedragen.

Toelichting: De kroonlijsthoogte en de dakvorm van de gekoppelde woningen wordt strikter vastgelegd zodat deze woningen 1 harmonisch geheel zullen vormen en om meer zekerheid omtrent de hoogte en de dakvorm te geven aan mogelijke kopers. Een max. kroonlijsthoogte van 6,2 meter wordt voor woningen met een hellende bedaking als voldoende aanzien om te kunnen voldoen aan de eisen van energieprestatie. Enkel in geval van samenvoeging van loten of wanneer een volledig huizenblok wordt aangevraagd zijn hierop afwijkingen toegestaan.

Vloerpeil/reliëfwijzigingen

Voorschrift: Het vloerpeil van de woning ligt max. 20cm boven het omliggend maaiveld ter hoogte van de voorbouwlijn. Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning en voor de toegang tot de woning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden.

Toelichting: Het vloerpeil van de woningen mag niet te hoog worden voorzien zodat de nivelleringswerken rond de woningen beperkt blijven. Het te verkavelen terrein betreft een licht hellend terrein, waar aanzienlijke reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.

Carport in de zijdelingse stroken op de loten 1, 2, 3 en 5

Voorschrift: De plaatsing van een carport op lot 1 is niet toegestaan. De carports op de loten 2 en 3 moeten gekoppeld worden voorzien, met als bouwlijn het verlengde van de voorbouwlijn van de woning op lot 2.

Toelichting: De zichtbaarheid op de ontsluitingsweg naar de meergezinswoning mag niet worden belemmerd. Het is wenselijk om de carports op de loten 2 en 3 gekoppeld te voorzien, op voldoende afstand achter de rooilijn, zodat deze een harmonisch geheel vormen.

Bouwvolume bijgebouwen op de loten 1 tot 5

Voorschrift: De oppervlakte aan bijgebouwen dient per lot beperkt te blijven tot max. 30m².

Toelichting: Het groene karakter van de tuinzones dient gevrijwaard te blijven.

Niet-overdekte constructies op de loten 1 tot 5

Voorschrift: Het volledige aandeel niet-overdekte constructies (terras, zwembad, vijver, tuinpad..) dient in de zij- en achtertuin beperkt te blijven tot max. 80m².

Toelichting: Het groene karakter van de tuinzones dient gevrijwaard te blijven.

Verhardingen

Voorschrift: Het aandeel verhardingen dient beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke.

Toelichting: Het groene karakter van de verkaveling dient gevrijwaard te blijven.

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 dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 7 december 2023 dient stipt te worden nageleefd.
- b) Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 25 oktober 2023 dient stipt te worden nageleefd.
- c) Het advies van de Watergroep van 27 september 2023 dient stipt te worden nageleefd.
- d) De voorschriften dienen als volgt te worden aangevuld en/of gewijzigd:

Bestemming hoofgebouw op lot 6

In de meergezinswoning mogen max. 4 woonentiteiten worden ingericht.

Bouwvolume hoofgebouw op lot 6

De eventuele garages, fietsenstalling, afvalberging of andere bijgebouwen moeten worden voorzien in de bouwzone cfr. het verkavelingsplan. Indien geen garage wordt voorzien mag max. 85% van de bouwzone worden bebouwd. Geveluitsprongen zijn niet toegestaan en de breedte van eventuele dakuitbouwen moet beperkt blijven tot max. 1/3 van de gevelbreedte. De kroonlijsthoogte van de meergezinswoning, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst, bedraagt ter hoogte van de voorgevel minimaal 5,6 meter en maximaal 6,2 meter, of in geval van afwerking met een plat dak max. 6,5 meter. Dakkappen zijn bij woningen met 2 volwaardige bouwlagen niet toegestaan.

Bouwvolume hoofdgebouwen op loten 1 tot 5

De kroonlijsthoogte van de woningen, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt ter hoogte van de voorgevel minimaal 5,6 meter en maximaal 6,2 meter. De woningen moeten worden afgewerkt met een hellend dak met een dakhelling tussen 30° en 45°. De aan elkaar gekoppelde woningen dienen aan de straatzijde eenzelfde kroonlijsthoogte en dakhelling te hebben. Enkel indien een volledig huizenblok wordt aangevraagd en opgericht, of indien het volledige huizenblok wordt samengevoegd tot 1 lot voor open bebouwing, is een lagere kroonlijsthoogte of ander dakvorm toegestaan. In dat geval mag de kroonlijsthoogte bij afwerking met een plat dak ook max. 6,5 meter bedragen.

Vloerpeil/reliëfwijzigingen

Het vloerpeil van de woning ligt max. 20cm boven het omliggend maaiveld ter hoogte van de voorbouwlijn. Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning en voor de toegang tot de woning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden.

Carport in de zijdelingse stroken op de loten 1, 2, 3 en 5

De plaatsing van een carport op lot 1 is niet toegestaan. De carports op de loten 2 en 3 moeten gekoppeld worden voorzien, met als bouwlijn het verlengde van de voorbouwlijn van de woning op lot 2.

Bouwvolume bijgebouwen op de loten 1 tot 5

De oppervlakte aan bijgebouwen dient per lot beperkt te blijven tot max. 30m².

Niet-overdekte constructies op de loten 1 tot 5

Het volledige aandeel niet-overdekte constructies (terras, zwembad, vijver, tuinpad,..) dient in de zij- en achtertuin beperkt te blijven tot max. 80m².

Verhardingen

Het aandeel verhardingen dient beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke.

LASTEN

a) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in de brief van 30 november 2023 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.

- b) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in de brief van 3 november 2023 van Proximus.
- c) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in de brief van 27 september 2023 van De Watergroep.
- d) Vooraleer tot verkoop (of een andere wijze van vervreemding) der bouwlotten 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.

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 3 januari 2024

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 8 JANUARI 2024 HET VOLGENDE:

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft een omgevingsvergunning af aan

, voor de aanvraag met betrekking op een terrein te Heirweg 111, 9506 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 10/A/0003F, 10/A/0003P, voor het verkavelen van een terrein in 1 lot voor open bebouwing (meergezinswoning), 4 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor gesloten 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 dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 7 december 2023 dient stipt te worden nageleefd.
- b) Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 25 oktober 2023 dient stipt te worden nageleefd.
- c) Het advies van de Watergroep van 27 september 2023 dient stipt te worden nageleefd.
- d) De voorschriften dienen als volgt te worden aangevuld en/of gewijzigd:

Bestemming hoofdgebouw op lot 6

In de meergezinswoning mogen max. 4 woonentiteiten worden ingericht.

Bouwwolume hoofdgebouw op lot 6

De eventuele garages, fietsenstalling, afvalberging of andere bijgebouwen moeten worden voorzien in de bouwzone cfr. het verkavelingsplan. Indien geen garage wordt voorzien mag max. 85% van de bouwzone worden bebouwd. Geveluitsprongen zijn niet toegestaan en de breedte van eventuele dakuitbouwen moet beperkt blijven tot max. 1/3 van de gevelbreedte. De kroonlijsthoogte van de meergezinswoning, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst, bedraagt ter hoogte van de voorgevel minimaal 5,6 meter en maximaal 6,2 meter, of in geval van afwerking met een plat dak max. 6,5 meter. Dakkappen zijn bij woningen met 2 volwaardige bouwlagen niet toegestaan.

Bouwwolume hoofdgebouwen op loten 1 tot 5

De kroonlijsthoogte van de woningen, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt ter hoogte van de voorgevel minimaal 5,6 meter en maximaal 6,2 meter. De woningen moeten worden afgewerkt met een hellend dak met een dakhelling tussen 30° en 45°. De aan elkaar gekoppelde woningen dienen aan de straatzijde eenzelfde kroonlijsthoogte en dakhelling te hebben. Enkel indien een volledig huizenblok wordt aangevraagd en opgericht, of indien het volledige huizenblok wordt samengevoegd tot 1 lot voor open bebouwing, is een lagere kroonlijsthoogte of ander dakvorm toegestaan. In dat geval mag de kroonlijsthoogte bij afwerking met een plat dak ook max. 6,5 meter bedragen.

Vloerpeil/reliëfwijzigingen

Het vloerpeil van de woning ligt max. 20cm boven het omliggend maaiveld ter hoogte van de voorbouwlijn. Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning en voor de toegang tot de woning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden.

Carport in de zijdelingse stroken op de loten 1, 2, 3 en 5

De plaatsing van een carport op lot 1 is niet toegestaan. De carports op de loten 2 en 3 moeten gekoppeld worden voorzien, met als bouwlijn het verlengde van de voorbouwlijn van de woning op lot 2.

Bouwwolume bijgebouwen op de loten 1 tot 5

De oppervlakte aan bijgebouwen dient per lot beperkt te blijven tot max. 30m².

Niet-overdekte constructies op de loten 1 tot 5

Het volledige aandeel niet-overdekte constructies (terras, zwembad, vijver, tuinpad,..) dient in de zij- en achtertuin beperkt te blijven tot max. 80m².

Verhardingen

Het aandeel verhardingen dient beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- a) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in de brief van 30 november 2023 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.
- b) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in de brief van 3 november 2023 van Proximus.
- c) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in de brief van 27 september 2023 van De Watergroep.
- d) Vooraleer tot verkoop (of een andere wijze van vervreemding) der 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.

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 aantoonst 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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 verhuuring 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 verhuuring 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op onontvankelijke 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 beroepschrift 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 beroepschrift 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 beroepschrift 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 beroepschrift 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

Ann Panis
burgemeester

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

Collegezitting 8 januari 2024

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 7 september 2023.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 september 2023. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 9 januari 2024.

Gegevens over de aanvraag

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een terrein in 1 lot voor open bebouwing (meergezinswoning), 4 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor gesloten bebouwing.

GEWONE PROCEDURE

omvat:

- het verkavelen van gronden of het bijstellen van een verkaveling

Gegevens over de aanvrager(s)

D'Herde Beatrijs Veronique
Rue Willaufosse 9
7812 Ath

D'Herde Bart
Gauquier 14
7890 Ellezelles

Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Heirweg 111, 9506 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 10/A/0003F en 10/A/0003P.

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 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing op aanvragen ingediend tot 2 oktober 2023.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 14 april 2015 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing op aanvragen ingediend tot 2 oktober 2023.

De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 van 10 februari 2023 is van toepassing op aanvragen ingediend vanaf 2 oktober 2023.

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

Agentschap Wegen en Verkeer: voorwaardelijk gunstig

Proximus: voorwaardelijk gunstig

Fluvius: voorwaardelijk gunstig

Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep: voorwaardelijk gunstig

Wyre: 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 6 oktober 2023 tot 4 november 2023 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:

- Vrees dat de reeds hoge parkeerdruk in de straat nog verder zal verhogen. Suggestie om op lot 6 garages of parkeerplaatsen te voorzien voor de buurtbewoners, of om te werken met een bewonerskaart.

Dit bezwaar wordt als volgt beoordeeld:

- Er kan op de kavels voldoende parkeermogelijkheid worden voorzien, onder de vorm van een inpandige garage, een carport of op de oprit. In de voorschriften is ook expliciet opgenomen dat er voor de meergezinswoning per woonentiteit min. 1,5 garages en/of autostaanplaatsen moet worden voorzien. Er valt dan ook inzake parkeren geen negatief effect te verwachten.

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 heeft een zeer kleine oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt, en dat de aanvraag derhalve volledig verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

MER-TOETS

In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project (dat onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt) niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.

NATUURTOETS

Het betrokken terrein is gelegen op een relevante afstand van een vogel- of habitatrichtlijngebied of enig ander relevant kwetsbaar gebied. De aanvraag is 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 BESCHEIDEN WOONAANBOD

Het perceel is kleiner dan een halve hectare, het project voorziet geen verkaveling of groepswoningbouw 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

10 mei 2021: omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw met 70 serviceflats in de zin van het woonzorgdecreet (niet uitgevoerd)

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

Het te verkavelen terrein situeert zich in een woonweefsel dat aansluit bij de dorpskern van de deelgemeente Idegem. Het station van Idegem ligt op ca. 560 meter. Het terrein paalt aan de noordzijde aan een gewestweg (N460 - Aalstsesteenweg) en aan de zuidzijde aan een gemeenteweg (Heirweg). Langs de Aalstsesteenweg is het links aanpalend perceel

bebouwd met een halfopen eengezinswoning die 1 volwaardige bouwlaag telt en is afgewerkt met een hellend dak. Op het rechts aanpalend perceel situeert zich een vrijstaande meergezinswoning met 2 volwaardige bouwlagen en een zadeldak. Langs de Heirweg is het links aanpalend perceel bebouwd met een eengezinswoning in gesloten verband die deel uitmaakt van een huizenrij met 4 aan elkaar gekoppelde woningen die 2 volwaardige bouwlagen omvatten en zijn afgewerkt met een hellend dak. Het rechts aanpalend perceel is bebouwd met een halfopen eengezinswoning die 1 volwaardige bouwlaag telt en is afgewerkt met een hellend dak. Het straatbeeld wordt er gekenmerkt door een verscheidenheid aan een- en meergezinswoningen, 1 tot 2 volwaardige bouwlagen hoog. In oostelijke richting is het binnengebied tussen de Aalstsesteenweg en de Heirweg aangesneden met een sociaal woonproject. Het te verkavelen terrein is zeer licht afhellend in zuidoostelijke richting.

Met voorliggende aanvraag beoogt men dit terrein te verkavelen in 2 loten voor de oprichting van 2 aan elkaar gekoppelde woningen uitgevend op de Heirweg (loten 1 en 2), 3 loten voor de oprichting van 3 aan elkaar gekoppelde woningen ook uitgevend op de Heirweg (loten 3, 4 en 5) en 1 lot voor de oprichting van een vrijstaande meergezinswoning, te bouwen langs de Aalstsesteenweg, maar via een 6 meter brede strook naast lot 1 toegankelijk via de Heirweg (lot 6). De oppervlakte van de loten 1 tot 5 zal variëren van 525 m² tot 785m² en lot 6 zal 2285 m² groot zijn.

De bouwlijn van de woningen op de loten 1 tot 5 is voorzien op min. 5 meter achter de rooilijn. De bouwzones zullen de schuine perceelsgrenzen volgen en de bouwlijn van de woningen zal trapsgewijze verspringen. Achter de woningen wordt nog een tuinzone voorzien met een min. diepte van ca. 27,5 tot 47,5 meter. De woningen mogen een max. gevelbreedte hebben van 7,95 meter, en een max. bouwdiepte van 15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping. Naast de halfopen bebouwingen worden zijdelingse stroken met een breedte van min. 3 meter voorzien. In deze zijdelingse stroken wordt de oprichting van een carport met een open karakter toegestaan. De loten met aaneengeschaalde bouwzones mogen ook worden samengevoegd.

De bouwlijn van de meergezinswoning op lot 1 wordt voorzien op 19 meter uit de as van de gewestweg. De bouwzone heeft een variabele vorm. Aan de linkerzijde wordt een zijdelingse strook met een breedte van 12 meter voorzien. Aan de rechterzijde moet de zijdelingse strook (die wordt aanzien als voortuinstrook) min. 14 meter breed zijn. De tuinzone achter de meergezinswoning moet min. 10 meter diep zijn. De meergezinswoning mag 2 volwaardige bouwlagen omvatten en mag worden afgewerkt met een hellend of een plat dak. De kroonlijsthoogte mag max. 6,3 à 6,5 meter bedragen en de meergezinswoning moet worden afgewerkt met een plat of een hellend dak. De toegang tot de meergezinswoning moet worden gerealiseerd in een 6 meter brede strook naast lot 1 en dit via een karrespoor. Er werden voor alle loten ook voorschriften bijgevoegd inzake verhardingen, afsluitingen, reliëfwijzigingen en tuinconstructies.

BEOORDELING VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De 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.

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 max. 5 loten met als hoofdbestemming eengezinswonen en 1 lot met als hoofdbestemming meergezinswonen waardoor de aanvraag in deze omgeving, die wordt gekenmerkt door zowel een- als meergezinswoningen, functioneel inpasbaar is. Het Lokaal Bestuur heeft een visie inzake hoger bouwen en verdichting in Geraardsbergen opgemaakt. Er worden in deze visie enkele zones in Geraardsbergen geselecteerd waar een verdere groei en verdichting van het wonen wenselijk is, m.n. in Geraardsbergen 'centrum' en in de goed uitgeruste dorpskernen. Het terrein ter hoogte van het pand aan de Heirweg 111 valt niet binnen dergelijke verdichtingszone zodat daar moet worden gestreefd naar een landelijke dichtheid van 15 woningen/ha. Met max. 5 eengezinswoningen en een meergezinswoning met max. 4 woonentiteiten zal een dichtheid worden bereikt van max. 16,7 woningen/ha. Dergelijke dichtheid sluit nauw aan bij de vooropgestelde 15 woningen/ha en kan dan ook worden aanvaard.

Alle loten moeten ontsluiten via de Heirweg. Deze weg is voorzien voor het verwerken van residentieel verkeer en ca. 100 meter verderop in westelijke richting sluit dit terrein aan op een gewestweg (Aalstsesteenweg). Er kan op de kavels ook voldoende parkeermogelijkheid worden voorzien, onder de vorm van een inpandige garage, een carport of op de oprit. Het bijkomend aantal vervoersbewegingen zal geen negatieve invloed veroorzaken op vlak van mobiliteit. Er zijn geen cultuurhistorische elementen die een rol spelen.

Het straatbeeld wordt er gekenmerkt door een verscheidenheid aan één- en meergezinswoningen, 1 tot 2 volwaardige bouwlagen hoog. Woningen met max. 2 bouwlagen en een dak op vrij ruime percelen zullen zich dan ook integreren in de omgeving op vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. De bouwlijn van de woningen langs de Heirweg wordt voorzien op 5 meter achter de rooilijn. De bouwlijn van de woningen zal trapsgewijze verspringen zodat de woningen op ongeveer dezelfde afstand achter de rooilijn komen te liggen. Dergelijke trapsgewijze verspringing van bouwlijn kan dan ook worden aanvaard. Langs de Aalstsesteenweg moet de meergezinswoning worden opgericht op de min. bouwlijn zoals opgelegd door AWV. Aangezien alle percelen moeten ontsluiten naar de gemeenteweg wordt er naast lot 1 een 6 meter brede strook voorzien waarin een karrespoor mag worden aangelegd ter ontsluiting van de meergezinswoning op lot 6. Door te voorzien in een karrespoor zal het aandeel verharding, nodig om te kunnen ontsluiten, beperkt blijven tot een aanvaardbaar niveau.

De oppervlakte en de afmetingen van het te verkavelen terrein laten toe om het goed om te vormen tot 6 volwaardige woonkavels. De loten 1 tot 5 zijn voldoende ruim om er telkens een degelijke eengezinswoning te kunnen oprichten die voldoet aan de hedendaagse comforteisen. Ook de bouwzone van het lot 6 met de meergezinswoning is in verhouding tot de oppervlakte van lot 6. De zijdelingse stroken zijn ook telkens voldoende breed en de voortuinstrook is bij alle loten voldoende diep om een goede inpassing in het straatbeeld en naar de omliggende terreinen te verzekeren. De tuinzones zijn voldoende diep en ruim om als kwalitatieve tuinzones bij de woningen te kunnen fungeren. Achter de bouwzone op lot 6 zal slechts een beperkte tuinzone beschikbaar zijn maar aangezien er naast deze bouwzone een vrij brede zijdelingse strook is voorzien kan dit worden aanvaard.

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 eengezinswoningen en een meergezinswoning op ruime afstand van de perceelsgrenzen 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:

Bestemming hoofdgebouw op lot 6

Voorschrift: In de meergezinswoning mogen max. 4 woonentiteiten worden ingericht.

Toelichting: Het Lokaal Bestuur heeft een visie inzake hoger bouwen en verdichting in Geraardsbergen opgemaakt. Er worden in deze visie enkele zones in Geraardsbergen geselecteerd waar een verdere groei en verdichting van het wonen wenselijk is, m.n. in Geraardsbergen 'centrum' en in de goed uitgeruste dorpskernen. Het terrein ter hoogte van het pand aan de Heirweg 111 valt niet binnen dergelijke verdichtingszone zodat daar moet

worden gestreefd naar een landelijke dichtheid van 15 woningen/ha. Om die dichtheid te benaderen dient het aantal woonentiteiten in de meergezinswoning te worden beperkt tot max. 4.

Bouwvolume hoofdgebouw op lot 6

Voorschrift: De eventuele garages, fietsenstalling, afvalberging of andere bijgebouwen moeten worden voorzien in de bouwzone cfr. het verkavelingsplan. Indien geen garage wordt voorzien mag max. 85% van de bouwzone worden bebouwd. Geveluitsprongen zijn niet toegestaan en de breedte van eventuele dakuitbouwen moet beperkt blijven tot max. 1/3 van de gevelbreedte. De kroonlijsthoogte van de meergezinswoning, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst, bedraagt ter hoogte van de voorgevel minimaal 5,6 meter en maximaal 6,2 meter, of in geval van afwerking met een plat dak max. 6,5 meter. Dakkappen zijn bij woningen met 2 volwaardige bouwlagen niet toegestaan.

Toelichting: Het bouwvolume van de meergezinswoning moet beperkt blijven tot een omvang die gangbaar is in de omgeving.

Bouwvolume hoofdgebouwen op loten 1 tot 5

Voorschrift: De kroonlijsthoogte van de woningen, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt ter hoogte van de voorgevel minimaal 5,6 meter en maximaal 6,2 meter. De woningen moeten worden afgewerkt met een hellend dak met een dakhelling tussen 30° en 45°. De aan elkaar gekoppelde woningen dienen aan de straatzijde eenzelfde kroonlijsthoogte en dakhelling te hebben. Enkel indien een volledig huizenblok wordt aangevraagd en opgericht, of indien het volledige huizenblok wordt samengevoegd tot 1 lot voor open bebouwing, is een lagere kroonlijsthoogte of ander dakvorm toegestaan. In dat geval mag de kroonlijsthoogte bij afwerking met een plat dak ook max. 6,5 meter bedragen.

Toelichting: De kroonlijsthoogte en de dakvorm van de gekoppelde woningen wordt strikter vastgelegd zodat deze woningen 1 harmonisch geheel zullen vormen en om meer zekerheid omtrent de hoogte en de dakvorm te geven aan mogelijke kopers. Een max. kroonlijsthoogte van 6,2 meter wordt voor woningen met een hellende bedaking als voldoende aanzien om te kunnen voldoen aan de eisen van energieprestatie. Enkel in geval van samenvoeging van loten of wanneer een volledig huizenblok wordt aangevraagd zijn hierop afwijkingen toegestaan.

Vloerpeil/reliëfwijzigingen

Voorschrift: Het vloerpeil van de woning ligt max. 20cm boven het omliggend maaiveld ter hoogte van de voorbouwlijn. Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning en voor de toegang tot de woning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden.

Toelichting: Het vloerpeil van de woningen mag niet te hoog worden voorzien zodat de nivelleringswerken rond de woningen beperkt blijven. Het te verkavelen terrein betreft een licht hellend terrein, waar aanzienlijke reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.

Carport in de zijdelingse stroken op de loten 1, 2, 3 en 5

Voorschrift: De plaatsing van een carport op lot 1 is niet toegestaan. De carports op de loten 2 en 3 moeten gekoppeld worden voorzien, met als bouwlijn het verlengde van de voorbouwlijn van de woning op lot 2.

Toelichting: De zichtbaarheid op de ontsluitingsweg naar de meergezinswoning mag niet worden belemmerd. Het is wenselijk om de carports op de loten 2 en 3 gekoppeld te voorzien, op voldoende afstand achter de rooilijn, zodat deze een harmonisch geheel vormen.

Bouwvolume bijgebouwen op de loten 1 tot 5

Voorschrift: De oppervlakte aan bijgebouwen dient per lot beperkt te blijven tot max. 30m².

Toelichting: Het groene karakter van de tuinzones dient gevrijwaard te blijven.

Niet-overdekte constructies op de loten 1 tot 5

Voorschrift: Het volledige aandeel niet-overdekte constructies (terras, zwembad, vijver, tuinpad..) dient in de zij- en achtertuin beperkt te blijven tot max. 80m².

Toelichting: Het groene karakter van de tuinzones dient gevrijwaard te blijven.

Verhardingen

Voorschrift: Het aandeel verhardingen dient beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke.

Toelichting: Het groene karakter van de verkaveling dient gevrijwaard te blijven.

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 dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 7 december 2023 dient stipt te worden nageleefd.

b) Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 25 oktober 2023 dient stipt te worden nageleefd.

c) Het advies van de Watergroep van 27 september 2023 dient stipt te worden nageleefd.

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

Bestemming hoofdgebouw op lot 6

In de meergezinswoning mogen max. 4 woonentiteiten worden ingericht.

Bouwvolume hoofdgebouw op lot 6

De eventuele garages, fietsenstalling, afvalberging of andere bijgebouwen moeten worden voorzien in de bouwzone cfr. het verkavelingsplan. Indien geen garage wordt voorzien mag max. 85% van de bouwzone worden bebouwd. Geveluitsprongen zijn niet toegestaan en de breedte van eventuele dakuitbouwen moet beperkt blijven tot max. 1/3 van de gevelbreedte. De kroonlijsthoogte van de meergezinswoning, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst, bedraagt ter hoogte van de voorgevel minimaal 5,6 meter en maximaal 6,2 meter, of in geval van afwerking met een plat dak max. 6,5 meter. Dakkappen zijn bij woningen met 2 volwaardige bouwlagen niet toegestaan.

Bouwvolume hoofdgebouwen op loten 1 tot 5

De kroonlijsthoogte van de woningen, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt ter hoogte van de voorgevel minimaal 5,6 meter en maximaal 6,2 meter. De woningen moeten worden afgewerkt met een hellend dak met een dakhelling tussen 30° en 45°. De aan elkaar gekoppelde woningen dienen aan de straatzijde eenzelfde kroonlijsthoogte en dakhelling te hebben. Enkel indien een volledig huizenblok wordt aangevraagd en opgericht, of indien het volledige huizenblok wordt samengevoegd tot 1 lot voor open bebouwing, is een lagere kroonlijsthoogte of ander dakvorm toegestaan. In dat geval mag de kroonlijsthoogte bij afwerking met een plat dak ook max. 6,5 meter bedragen.

Vloerpeil/reliëfwijzigingen

Het vloerpeil van de woning ligt max. 20cm boven het omliggend maaiveld ter hoogte van de voorbouwlijn. Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning en voor de toegang tot de woning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden.

Carport in de zijdelingse stroken op de loten 1, 2, 3 en 5

De plaatsing van een carport op lot 1 is niet toegestaan. De carports op de loten 2 en 3 moeten gekoppeld worden voorzien, met als bouwlijn het verlengde van de voorbouwlijn van de woning op lot 2.

Bouwvolume bijgebouwen op de loten 1 tot 5

De oppervlakte aan bijgebouwen dient per lot beperkt te blijven tot max. 30m².

Niet-overdekte constructies op de loten 1 tot 5

Het volledige aandeel niet-overdekte constructies (terras, zwembad, vijver, tuinpad..) dient in de zij- en achtertuin beperkt te blijven tot max. 80m².

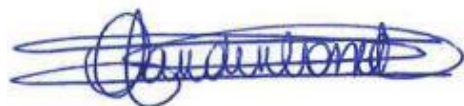
Verhardingen

Het aandeel verhardingen dient beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke.

LASTEN

- a) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in de brief van 30 november 2023 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.
- b) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in de brief van 3 november 2023 van Proximus.
- c) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in de brief van 27 september 2023 van De Watergroep.
- d) Vooraleer tot verkoop (of een andere wijze van vervreemding) der 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.

Te Geraardsbergen, 3 januari 2024



Davina Vandenbossche
Omgevingsambtenaar

Provincie Oost-Vlaanderen

Arrondissement Aalst

Stad Geraardsbergen

DIENST OPENBARE WERKEN

bevoegde schepen Veerle Mertens

uw brief van
uw kenmerk O/2023/315 –OMV_2023117042
ons kenmerk GZ/LDW
contactpersoon
telefoon
e-mail Openbare.werken@geraardsbergen.be

Advies Openbare Werken

Verkaveling:	- 10e afdeling (Idegem) - Sectie A - Nummer(s): 3F en 3P - Gelegen: Heirweg 111 te 9500 Geraardsbergen (Idegem)
Aanvraag:	Verkaveling: 6 loten: 5 loten ééngezinswoning en 1 lot meergezinswoning
Aanvrager:	D'Herde Beatrijs en D'Herde Bart

Gunstig advies

Algemeen:

De verkaveling omvat:

- Langs de kant Heirweg: 5 loten ééngezinswoningen (HOB en GB)
- Langs de kant Aalstsesteenweg: 1 lot voor een meergezinswoning. De ontsluiting van deze meergezinswoning zal gebeuren langs de Heirweg via een private weg.

De bestaande gebouwen worden gesloopt.

Advies riolering:

Het perceel is volgens het zoneringsplan gelegen in centraal gebied. Bijgevolg moet het huishoudelijk afvalwater verplicht aangesloten worden op de riolering, zonder voorbehandeling door middel van een septische put.

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

Advies hemelwater:

Bij de bouwaanvraag dient de gemeentelijke verordening inzake afval- en hemelwater gevolgd te worden.

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 gemeentewegen:

Niet van toepassing.

Advies rooilijn:

Heirweg: rooilijn goedgekeurd in zitting van GR 28/12/56 en 27/9/1958

Aalstsesteenweg: advies Agentschap Wegen en Verkeer district Aalst dient te worden gevolgd.

Geraardsbergen, 07/12/2023

Dienst Openbare Werken