

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 Hoge Buizemont in 8 loten voor halfopen 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 Hoge Buizemont, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 4/B/0306E en 4/B/0306D.

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 21 juli 2022. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 juli 2022. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 11 november 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 Natuurbescherming 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 en natuurgebied. 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.

De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

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

Proximus: gunstig

Agentschap voor Natuur en Bos: voorwaardelijk gunstig

Telenet: gunstig

FOD Mobiliteit en Vervoer - dienst Luchtvaart: voorwaardelijk 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 8 augustus 2022 tot 7 september 2022 volgens de regels vermeld in het besluit betreffende de omgevingsvergunning.

Er diende geen informatievergadering te worden georganiseerd.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 2 bezwaren ingediend.

Evaluatie van de bezwaren

Deze bezwaren handelen over:

(1) Er zal een belangrijke open ruimte (uitzicht, rust, natuur, dieren) verdwijnen.

(2) De aanvraag zal een negatief effect hebben op de mobiliteit van de zwakke weggebruiker en voor de verkeersveiligheid in de straat. De parkeerdruk in de straat zal toenemen.

- (3) De aanvraag zal nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding.
- (4) Vermindering van woonkwaliteit, luchtkwaliteit en vastgoedwaarde.
- (5) De achterliggende percelen zullen niet meer bereikbaar zijn.

Deze bezwaarschriften worden als volgt beoordeeld:

- (1) De betrokken verkaveling ligt volledig binnen het woongebied. Het betreft de aansnijding van een nog onbebouwde zone in een woonlint. Het is stedenbouwkundig aan te moedigen het woongebied langs een uitgeruste weg verder te ontwikkelen zodat de beschikbare bebouwbare gronden kunnen bebouwd worden. De te verkavelen zone wordt aan weerszijden ook omgeven door andere percelen in woongebied. Mits er op lot 9 een groenbuffer wordt aangeplant zal de aanvraag ook geen onvermijdbare en onherstelbare schade veroorzaken op de natuurwaarden in het VEN-gebied (zie ook paragraaf Natuurtoets).
- (2) De voorliggende weg is voorzien voor het verwerken van residentieel verkeer. Er kan op de kavels voldoende parkeermogelijkheid worden voorzien, onder de vorm van een inpandige garage of een oprit. Het bijkomend aantal vervoersbewegingen zal voor max. slechts 8 eengezinswoningen geen negatieve invloed veroorzaken op vlak van mobiliteit/parkeren of inzake verkeersveiligheid.
- (3) Voor de beoordeling van dit bezwaar wordt verwezen naar de paragraaf 'Watertoets'.
- (4) Waardevermindering is een subjectief gegeven, niet stedenbouwkundig van aard, en kan dan ook niet weerhouden worden.
- (5) Er zijn nog diverse mogelijkheden om de achterliggende percelen te kunnen bereiken, bijvoorbeeld via aanpalende percelen.

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.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

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 situeert zich in een 50 meter diep woongebied met daarachter natuurgebied. Het deel van het terrein voorbij het woongebied (lot 9) wordt uit de verkaveling gesloten. Het lot 9 is gelegen in habitatrichtlijngebied ('Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen') en het Vlaamse ecologisch netwerk ('De Vallei van de Dender en de Mark'). Volgens de biologische waarderingskaart (gekarteerd in 2004 en mogelijks achterhaald) betreft het terrein biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden (hp*). Het agentschap voor Natuur en Bos heeft inzake voorliggende verkavelingsaanvraag volgend advies verleend:

Bespreking aanvraag

De aanvrager wenst een perceel deels gelegen in woongebied deels in natuurgebied te verkavelen. het perceel zal opgedeeld worden in 9 loten: 8 loten voor woningbouw en 1 lot dat gelegen is in natuurgebied. Dit lot wordt uit de verkaveling gelaten.

De natuurwetgeving laat niet toe dat er een vergunning wordt verleend die onvermijdbare en onherstelbare schade veroorzaakt op de natuurwaarden in het VEN-gebied. Het is dus noodzakelijk om een voldoende brede groenbuffer te voorzien. Alvorens de loten te verkopen moet het lot 9 aangeplant/bebost worden met inheemse soorten. Hiervoor zal bij het Agentschap Natuur en Bos een VEN-ontheffing moeten aangevraagd worden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:

- Alvorens de loten verkocht worden, wordt lot 9 aangeplant met inheemse bomen en struiken in functie van een groenbuffer

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.

Dit advies wordt bijgetreden en er wordt geconcludeerd dat de aanvraag onder de bovenvermelde voorwaarde de natuurtoets doorstaat.

ARCHEOLOGietoets

Bij deze aanvraag is een archeologienota gevoegd, met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/23006>, waarvan op 12 juli 2022 akte met voorwaarden werd genomen door Onroerend Erfgoed. De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota. In de vergunning dient als voorwaarde opgelegd te worden dat de archeologienota waarvan akte werd genomen (en de daarin opgelegde voorwaarden/maatregelen) en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJKE VAN EEN BESCHIEDEN 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

/

INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN DE AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het te verkavelen terrein situeert zich langs een woonlint, ten zuiden van de stadskern en buiten de dorpskern van de deelgemeente Overboelare. Dit terrein is momenteel onbebouwd en sterk afhellend naar achteren toe. Op het rechts aanpalend perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning die 1 volwaardige bouwlagen telt en afgewerkt is met een hellend dak. Het links aanpalend perceel is bebouwd met een bedrijf dat gespecialiseerd is in labels en verpakkingen. Dit bedrijf is tot op de rooilijn gebouwd en omvat een deels 2 bouwlagen en deels 1 bouwlagen hoog volume, afgewerkt met een hellend dak. Het straatbeeld wordt er gekenmerkt door een heterogeen bebouwd weefsel. De gebouwen zijn er hoofdzakelijk 1 tot 2 bouwlagen hoog en afgewerkt met een hellend dak. Achter het te verkavelen terrein situeert zich een natuurgebied, tevens VEN-gebied.

Met voorliggende aanvraag beoogt men dit terrein te verkavelen in 8 loten voor de oprichting van 4 keer 2 aan elkaar gekoppelde halfopen bebouwingen. De grootte van de loten zal variëren van ca. 505m² tot ca. 543m² maar de loten mogen cfr. de voorschriften ook worden samengevoegd tot loten voor de oprichting van een vrijstaande woning. De woningen moeten worden ingeplant op ca. 6 meter achter de rooilijn. De voorgevelbreedte van deze woningen mag max. 7,6 à 7,7 meter bedragen en de zijdelingse stroken naast de woningen moeten min. 3 meter breed zijn. De woningen mogen max. 2 volwaardige bouwlagen omvatten en moeten worden afgewerkt met een hellend dak (zadeldak of schilddak) of een plat dak met helling tussen 0° en 45°. De bouwdiepte van de woningen mag max. 15 meter bedragen op het gelijkvloers en max. 12 meter op de verdieping. Indien de loten gekoppeld worden en de kroonlijsthoogte van de open bebouwing maximaal 4 meter bedraagt, mag de bouwdiepte max. 18 meter bedragen. Achter de woningen wordt nog een tuinzone voorzien met een diepte van ca. 28 à 29 meter. Er zijn ook voorschriften bijgevoegd in verband met de oprichting van bijgebouwen, verhardingen, reliëfwijzigingen en afsluitingen.

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 en 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 max. 8 loten 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 kavels ook voldoende parkeermogelijkheid worden voorzien, onder de vorm van een inpandige garage of een oprit. Het bijkomend aantal vervoersbewegingen zal voor max. slechts 8 eengezinswoningen geen negatieve invloed veroorzaken op vlak van mobiliteit/parkeren. Er zijn geen cultuurhistorische elementen die een rol spelen.

De omgeving bestaat er uit een heterogeen bebouwd weefsel. De gebouwen zijn er hoofdzakelijk 1 tot 2 bouwlagen hoog en afgewerkt met een hellend dak. Halfopen woningen (of vrijstaande woningen in geval van samenvoeging van loten) met maximum 2 bouwlagen en een dak zullen zich dan ook integreren in de omgeving op vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. De bouwlijn wordt voorzien op een gangbare afstand achter de rooilijn, ongeveer op dezelfde bouwlijn als de woning op het rechts aanpalend perceel.

De oppervlakte en de afmetingen van het te verkavelen terrein laten toe om het goed te verdelen in max. 8 volwaardige huiskavels. Deze loten zijn voldoende ruim om er telkens een degelijke woning te kunnen oprichten die voldoet aan de hedendaagse comforteisen. De zijdelingse stroken zijn voldoende breed en de voortuinstrook is 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. Er zal een woondichtheid worden bereikt van max. ca. 18,8 woningen/ha, wat een aanvaardbare waarde is voor een verkaveling in een landelijk buitengebied.

Het is stedenbouwkundig aan te moedigen het woongebied langs een uitgeruste weg verder te ontwikkelen zodat de beschikbare bebouwbare gronden kunnen bebouwd worden. De voorziene bouwdieptes, bouwhoogte 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 eengezinswoningen waardoor de maat van de normale burenhinder niet zal overschreden worden.

Er kan een gunstig advies worden verleend mits de voorschriften, zoals bijgevoegd in tabelvorm, als volgt worden aangevuld en/of gewijzigd:

Bouwlijn hoofdgebouw

Voorschrift: De woningen moeten worden ingeplant op de voorbouwlijn zoals voorzien op het verkavelingsplan.

Toelichting: De voorbouwlijn zoals aangegeven op het verkavelingsplan moet worden gevolgd.

Samenvoeging van loten

Voorschrift: Samenvoeging van loten is enkel mogelijk voor de loten 1-2, 3-4, 5-6 en 7-8.

Toelichting: De loten mogen enkel per 2 gekoppeld worden tot loten voor open bebouwing.

Bouwvolume hoofdgebouw

Voorschrift: De halfopen 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.

Toelichting: De dakvorm van de gekoppelde woningen wordt beperkt tot meer gangbare waarden in de omgeving. De aan elkaar gekoppelde woningen moeten 1 harmonisch geheel vormen.

Bijgebouwen

Voorschrift: De bijgebouwen mogen niet aangewend worden als garage of carport. De oppervlakte aan bijgebouwen dient per lot beperkt te blijven tot max. 25m².

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

Reliëfwijzigingen/keermuren

Voorschrift: Het oorspronkelijk maaiveld in de zijdelingse stroken naast de woningen moet behouden blijven (cfr. terreinprofiel 3-3). Enkel de plaatsing van strikt noodzakelijke keermuren is toegestaan. Deze mogen maar met een beperkte hoogte boven het hoogste maaiveld uitsteken. Waar mogelijk dienen niveauverschillen glooiend te worden opgevangen.

Toelichting: Het te verkavelen terrein betreft een hellend terrein, waar aanzienlijke reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.

Afsluitingen

Voorschrift: Houten afsluitingen en afsluitingen gecombineerd met heidematten zijn 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) De maatregelen in de archeologienota met ID: 23006 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

b) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 27 oktober 2022 dient stipt te worden nageleefd.

c) Het advies van de Watergroep van 25 augustus 2022 dient stipt te worden nageleefd.

d) Het advies van het Directoraat-generaal Luchtvaart, Directie Luchtruim, Luchthavens en Supervisie van 27 september 2022 dient stipt te worden nageleefd.

e) De voorschriften, zoals bijgevoegd in tabelvorm, dienen als volgt te worden aangevuld en/of gewijzigd:

Bouwlijn hoofdgebouw

De woningen moeten worden ingeplant op de voorbouwlijn zoals voorzien op het verkavelingsplan.

Samenvoeging van loten

Samenvoeging van loten is enkel mogelijk voor de loten 1-2, 3-4, 5-6 en 7-8.

Bouwvolume hoofdgebouw

De halfopen 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.

Bijgebouwen

De bijgebouwen mogen niet aangewend worden als garage of carport. De oppervlakte aan bijgebouwen dient per lot beperkt te blijven tot max. 25m².

Reliëfwijzigingen/keermuren

Het oorspronkelijk maaiveld in de zijdelingse stroken naast de woningen moet behouden blijven (cfr. terreinprofiel 3-3). Enkel de plaatsing van strikt noodzakelijke keermuren is toegestaan. Deze mogen maar met een beperkte hoogte boven het hoogste maaiveld uitsteken. Waar mogelijk dienen niveauverschillen glooiend te worden opgevangen.

Afsluitingen

Houten afsluitingen en afsluitingen gecombineerd met heidematten zijn niet toegestaan.

LASTEN

a) Te voldoen aan de financiële verplichtingen voor de uitbreiding van het waterleidingsnet zoals opgelegd in het bericht van 7 september 2022 van de Watergroep.

b) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in de brief van 25 augustus 2022 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) 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 en moet lot 9 aangeplant zijn met inheemse bomen en struiken in functie van een groenbuffer. De voltooiing van deze werken moet bij middel van een aangetekende kennisgeving, vergezeld van enkele foto's, gemeld worden 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 28 oktober 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 7 NOVEMBER 2022 HET VOLGENDE:

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft een omgevingsvergunning af aan

, voor de aanvraag met betrekking op een terrein te Hoge Buizemont, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 4/B/0306E, 4/B/0306D, voor het verkavelen van een terrein in de Hoge Buizemont in 8 loten voor halfopen 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) De maatregelen in de archeologienota met ID: 23006 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

b) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 27 oktober 2022 dient stipt te worden nageleefd.

c) Het advies van de Watergroep van 25 augustus 2022 dient stipt te worden nageleefd.

d) Het advies van het Directoraat-generaal Luchtvaart, Directie Luchtruim, Luchthavens en Supervisie van 27 september 2022 dient stipt te worden nageleefd.

e) De voorschriften, zoals bijgevoegd in tabelvorm, dienen als volgt te worden aangevuld en/of gewijzigd:

Bouwlijn hoofdgebouw

De woningen moeten worden ingeplant op de voorbouwlijn zoals voorzien op het verkavelingsplan.

Samenvoeging van loten

Samenvoeging van loten is enkel mogelijk voor de loten 1-2, 3-4, 5-6 en 7-8.

Bouwvolume hoofdgebouw

De halfopen 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.

Bijgebouwen

De bijgebouwen mogen niet aangewend worden als garage of carport. De oppervlakte aan bijgebouwen dient per lot beperkt te blijven tot max. 25m².

Reliëfwijzigingen/keermuren

Het oorspronkelijk maaiveld in de zijdelingse stroken naast de woningen moet behouden blijven (cfr. terreinprofiel 3-3). Enkel de plaatsing van strikt noodzakelijke keermuren is toegestaan. Deze mogen maar met een beperkte hoogte boven het hoogste maaiveld uitsteken. Waar mogelijk dienen niveauverschillen glooiend te worden opgevangen.

Afsluitingen

Houten afsluitingen en afsluitingen gecombineerd met heidematten zijn niet toegestaan.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- a) Te voldoen aan de financiële verplichtingen voor de uitbreiding van het waterleidingsnet zoals opgelegd in het bericht van 7 september 2022 van de Watergroep.
- b) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in de brief van 25 augustus 2022 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) 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 en moet lot 9 aangeplant zijn met inheemse bomen en struiken in functie van een groenbuffer. De voltooiing van deze werken moet bij middel van een aangetekende kennisgeving, vergezeld van enkele foto's, gemeld worden 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 vervaltijd 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 vervaltijd 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 ontplofing 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 inkennistelling 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 gedeeltes, 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 beroepschrift 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 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 dossiertaks;
- 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

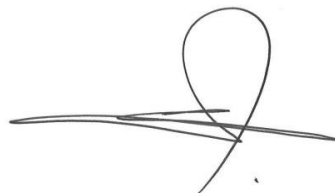
Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze 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



Guido De Padt
burgemeester

Provincie Oost-Vlaanderen

Arrondissement Aalst

Stad Geraardsbergen

DIENT OPENBARE WERKEN

bevoegde schepen Veerle Mertens

uw brief van

uw kenmerk

ons kenmerk

contactpersoon

telefoon

e-mail

O/2022/301 –OMV_2022094379

GZ/LDW

Openbare.werken@geraardsbergen.be

Advies Openbare Werken

Betreft:

Verkaveling:	- 4e afdeling (Overboelare) - Sectie B - Nummer(s):0306 ^E en 0306E - Gelegen: Hoge Buizemont tussen 211 en 217 te 9500 Geraardsbergen (Overboelare).
Aanvraag:	verkaveling 8 loten HOB
Aanvrager:	Stefan Renaer, Steenweg 93C te 9570 Lierde

Gunstig advies

Algemeen:

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor 8 loten HOB.

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:

Rooilijn goedgekeurd bij KB 22/11/1957.

Extern advies:

Het advies van Agentschap Natuur & Bos met ref. 22-212409 wordt onderschreven en moet worden opgevolgd.

Geraardsbergen, 27/10/2022
Dienst Openbare Werken

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

Collegezitting 7 november 2022

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 21 juli 2022.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 juli 2022. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 11 november 2022.

Gegevens over de aanvraag

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een terrein in de Hoge Buizemont in 8 loten voor halfopen 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 Hoge Buizemont, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 4/B/0306E, 4/B/0306D.

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 en natuurgebied. 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.

De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

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

Proximus: gunstig

Agentschap voor Natuur en Bos: voorwaardelijk gunstig

Telenet: gunstig

FOD Mobiliteit en Vervoer - dienst Luchtvaart: voorwaardelijk 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 8 augustus 2022 tot 7 september 2022 volgens de regels vermeld in het besluit betreffende de omgevingsvergunning.

Er diende geen informatievergadering te worden georganiseerd.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 2 bezwaren ingediend.

Evaluatie van de bezwaren

Deze bezwaren handelen over:

- (1) Er zal een belangrijke open ruimte (uitzicht, rust, natuur, dieren) verdwijnen.
- (2) De aanvraag zal een negatief effect hebben op de mobiliteit van de zwakke weggebruiker en voor de verkeersveiligheid in de straat. De parkeerdruk in de straat zal toenemen.
- (3) De aanvraag zal nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding.
- (4) Vermindering van woonkwaliteit, luchtkwaliteit en vastgoedwaarde.
- (5) De achterliggende percelen zullen niet meer bereikbaar zijn.

Deze bezwaarschriften worden als volgt beoordeeld:

- (1) De betrokken verkaveling ligt volledig binnen het woongebied. Het betreft de aansnijding van een nog onbebouwde zone in een woonlint. Het is stedenbouwkundig aan te moedigen het woongebied langs een uitgeruste weg verder te ontwikkelen zodat de beschikbare bebouwbare gronden kunnen bebouwd worden. De te verkavelen zone wordt aan weerszijden ook omgeven door andere percelen in woongebied. Mits er op lot 9 een groenbuffer wordt aangeplant zal de aanvraag ook geen onvermijdbare en onherstelbare schade veroorzaken op de natuurwaarden in het VEN-gebied (zie ook paragraaf Natuurtoets).
- (2) De voorliggende weg is voorzien voor het verwerken van residentieel verkeer. Er kan op de kavels voldoende parkeermogelijkheid worden voorzien, onder de vorm van een inpandige garage of een oprit. Het bijkomend aantal vervoersbewegingen zal voor max. slechts 8 eengezinswoningen geen negatieve invloed veroorzaken op vlak van mobiliteit/parkeren of inzake verkeersveiligheid.
- (3) Voor de beoordeling van dit bezwaar wordt verwezen naar de paragraaf 'Watertoets'.
- (4) Waardevermindering is een subjectief gegeven, niet stedenbouwkundig van aard, en kan dan ook niet weerhouden worden.
- (5) Er zijn nog diverse mogelijkheden om de achterliggende percelen te kunnen bereiken, bijvoorbeeld via aanpalende percelen.

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.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

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 situeert zich in een 50 meter diep woongebied met daarachter natuurgebied. Het deel van het terrein voorbij het woongebied (lot 9) wordt uit de verkaveling gesloten. Het lot 9 is gelegen in habitatrichtlijngebied ('Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen') en het Vlaamse ecologisch netwerk ('De Vallei van de Dender en de Mark'). Volgens de biologische waarderingskaart (gekarteed in 2004 en mogelijks achterhaald) betreft het terrein biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden (hp*). Het agentschap voor Natuur en Bos heeft inzake voorliggende verkavelingsaanvraag volgend advies verleend:

Bespreking aanvraag

De aanvrager wenst een perceel deels gelegen in woongebied deels in natuurgebied te verkavelen. het perceel zal opgedeeld worden in 9 loten: 8 loten voor woningbouw en 1 lot dat gelegen is in natuurgebied. Dit lot wordt uit de verkaveling gelaten.

De natuurwetgeving laat niet toe dat er een vergunning wordt verleend die onvermijdbare en onherstelbare schade veroorzaakt op de natuurwaarden in het VEN-gebied. Het is dus noodzakelijk om een voldoende brede groenbuffer te voorzien. Alvorens de loten te verkopen moet het lot 9 aangeplant/bebost worden met inheemse soorten. Hiervoor zal bij het Agentschap Natuur en Bos een VEN-ontheffing moeten aangevraagd worden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:

- Alvorens de loten verkocht worden, wordt lot 9 aangeplant met inheemse bomen en struiken in functie van een groenbuffer

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.

Dit advies wordt bijgetreden en er wordt geconcludeerd dat de aanvraag onder de bovenvermelde voorwaarde de natuurtoets doorstaat.

ARCHEOLOGietoets

Bij deze aanvraag is een archeologienota gevoegd, met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/23006>, waarvan op 12 juli 2022 akte met voorwaarden werd genomen door Onroerend Erfgoed. De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota. In de vergunning dient als voorwaarde opgelegd te worden dat de archeologienota waarvan akte werd genomen (en de daarin opgelegde voorwaarden/maatregelen) en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJKE VAN EEN BESCHIEDEN 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

/

INHOUDelijke BEoordeling van de Aanvraag

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het te verkavelen terrein situeert zich langs een woonlint, ten zuiden van de stadskern en buiten de dorpskern van de deelgemeente Overboelare. Dit terrein is momenteel onbebouwd en sterk afhellend naar achteren toe. Op het rechts aanpalend perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning die 1 volwaardige bouwlaag telt en afgewerkt is met een hellend dak. Het links aanpalend perceel is bebouwd met een bedrijf dat gespecialiseerd is in labels en verpakkingen. Dit bedrijf is tot op de rooilijn gebouwd en omvat een deels 2 bouwlagen en deels 1 bouwlaag hoog volume, afgewerkt met een hellend dak. Het straatbeeld wordt er gekenmerkt door een heterogeen bebouwd weefsel. De gebouwen zijn er hoofdzakelijk 1 tot 2 bouwlagen hoog en afgewerkt met een hellend dak. Achter het te verkavelen terrein situeert zich een natuurgebied, tevens VEN-gebied.

Met voorliggende aanvraag beoogt men dit terrein te verkavelen in 8 loten voor de oprichting van 4 keer 2 aan elkaar gekoppelde halfopen bebouwingen. De grootte van de loten zal variëren van ca. 505m² tot ca. 543m² maar de loten mogen cfr. de voorschriften ook worden samengevoegd tot loten voor de oprichting van een vrijstaande woning. De woningen moeten worden ingeplant op ca. 6 meter achter de rooilijn. De voorgevelbreedte van deze woningen mag max. 7,6 à 7,7 meter bedragen en de zijdelingse stroken naast de woningen moeten min. 3 meter breed zijn. De woningen mogen max. 2 volwaardige bouwlagen omvatten en moeten worden afgewerkt met een hellend dak (zadeldak of

schilddak) of een plat dak met helling tussen 0° en 45°. De bouwdiepte van de woningen mag max. 15 meter bedragen op het gelijkvloers en max. 12 meter op de verdieping. Indien de loten gekoppeld worden en de kroonlijsthoogte van de open bebouwing maximaal 4 meter bedraagt, mag de bouwdiepte max. 18 meter bedragen. Achter de woningen wordt nog een tuinzone voorzien met een diepte van ca. 28 à 29 meter. Er zijn ook voorschriften bijgevoegd in verband met de oprichting van bijgebouwen, verhardingen, reliëfwijzigingen en afsluitingen.

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 en 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 max. 8 loten 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 kavels ook voldoende parkeermogelijkheid worden voorzien, onder de vorm van een inpandige garage of een oprit. Het bijkomend aantal vervoersbewegingen zal voor max. slechts 8 eengezinswoningen geen negatieve invloed veroorzaken op vlak van mobiliteit/parkeren. Er zijn geen cultuurhistorische elementen die een rol spelen.

De omgeving bestaat er uit een heterogeen bebouwd weefsel. De gebouwen zijn er hoofdzakelijk 1 tot 2 bouwlagen hoog en afgewerkt met een hellend dak. Halfopen woningen (of vrijstaande woningen in geval van samenvoeging van loten) met maximum 2 bouwlagen en een dak zullen zich dan ook integreren in de omgeving op vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. De bouwlijn wordt voorzien op een gangbare afstand achter de rooilijn, ongeveer op dezelfde bouwlijn als de woning op het rechts aanpalend perceel.

De oppervlakte en de afmetingen van het te verkavelen terrein laten toe om het goed te verdelen in max. 8 volwaardige huiskavels. Deze loten zijn voldoende ruim om er telkens een degelijke woning te kunnen oprichten die voldoet aan de hedendaagse comforteisen. De zijdelingse stroken zijn voldoende breed en de voortuinstrook is 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. Er zal een woondichtheid worden bereikt van max. ca. 18,8 woningen/ha, wat een aanvaardbare waarde is voor een verkaveling in een landelijk buitengebied.

Het is stedenbouwkundig aan te moedigen het woongebied langs een uitgeruste weg verder te ontwikkelen zodat de beschikbare bebouwbare gronden kunnen bebouwd worden. De voorziene bouwdieptes, bouwhoogte 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 eengezinswoningen waardoor de maat van de normale burenhinder niet zal overschreden worden.

Er kan een gunstig advies worden verleend mits de voorschriften, zoals bijgevoegd in tabelvorm, als volgt worden aangevuld en/of gewijzigd:

Bouwlijn hoofdgebouw

Voorschrift: De woningen moeten worden ingeplant op de voorbouwlijn zoals voorzien op het verkavelingsplan.

Toelichting: De voorbouwlijn zoals aangegeven op het verkavelingsplan moet worden gevolgd.

Samenvoeging van loten

Voorschrift: Samenvoeging van loten is enkel mogelijk voor de loten 1-2, 3-4, 5-6 en 7-8.

Toelichting: De loten mogen enkel per 2 gekoppeld worden tot loten voor open bebouwing.

Bouwvolume hoofdgebouw

Voorschrift: De halfopen 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.

Toelichting: De dakvorm van de gekoppelde woningen wordt beperkt tot meer gangbare waarden in de omgeving. De aan elkaar gekoppelde woningen moeten 1 harmonisch geheel vormen.

Bijgebouwen

Voorschrift: De bijgebouwen mogen niet aangewend worden als garage of carport. De oppervlakte aan bijgebouwen dient per lot beperkt te blijven tot max. 25m².

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

Reliëfwijzigingen/keermuren

Voorschrift: Het oorspronkelijk maaiveld in de zijdelingse stroken naast de woningen moet behouden blijven (cfr. terreinprofiel 3-3). Enkel de plaatsing van strikt noodzakelijke keermuren is toegestaan. Deze mogen maar met een beperkte hoogte boven het hoogste maaiveld uitsteken. Waar mogelijk dienen niveauverschillen glooiend te worden opgevangen.

Toelichting: Het te verkavelen terrein betreft een hellend terrein, waar aanzienlijke reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.

Afsluitingen

Voorschrift: Houten afsluitingen en afsluitingen gecombineerd met heidematten zijn 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) De maatregelen in de archeologienota met ID: 23006 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- b) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 27 oktober 2022 dient stipt te worden nageleefd.
- c) Het advies van de Watergroep van 25 augustus 2022 dient stipt te worden nageleefd.
- d) Het advies van het Directoraat-generaal Luchtvaart, Directie Luchtruim, Luchthavens en Supervisie van 27 september 2022 dient stipt te worden nageleefd.
- e) De voorschriften, zoals bijgevoegd in tabelvorm, dienen als volgt te worden aangevuld en/of gewijzigd:

Bouwlijn hoofdgebouw

De woningen moeten worden ingeplant op de voorbouwlijn zoals voorzien op het verkavelingsplan.

Samenvoeging van loten

Samenvoeging van loten is enkel mogelijk voor de loten 1-2, 3-4, 5-6 en 7-8.

Bouwvolume hoofdgebouw

De halfopen 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.

Bijgebouwen

De bijgebouwen mogen niet aangewend worden als garage of carport. De oppervlakte aan bijgebouwen dient per lot beperkt te blijven tot max. 25m².

Reliëfwijzigingen/keermuren

Het oorspronkelijk maaiveld in de zijdelingse stroken naast de woningen moet behouden blijven (cfr. terreinprofiel 3-3). Enkel de plaatsing van strikt noodzakelijke keermuren is toegestaan. Deze mogen maar met een beperkte hoogte boven het hoogste maaiveld uitsteken. Waar mogelijk dienen niveauverschillen glooiend te worden opgevangen.

Afsluitingen

Houten afsluitingen en afsluitingen gecombineerd met heidematten zijn niet toegestaan.

LASTEN

a) Te voldoen aan de financiële verplichtingen voor de uitbreiding van het waterleidingsnet zoals opgelegd in het bericht van 7 september 2022 van de Watergroep.

b) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd in de brief van 25 augustus 2022 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) 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 en moet lot 9 aangeplant zijn met inheemse bomen en struiken in functie van een groenbuffer. De voltooiing van deze werken moet bij middel van een aangetekende kennisgeving, vergezeld van enkele foto's, gemeld worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Te Geraardsbergen, 28 oktober 2022

Davina Vandenbossche
Omgevingsambtenaar

Handtekening(en)