
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 Torenstraat in 1 lot voor open bebouwing.

GEWONE PROCEDURE

omvat:

- het verkavelen van gronden of het bijstellen van een verkaveling

Gegevens over de aanvrager(s)

Dpk Projects
Fayte 25
9660 Brakel

Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Rekestraat 26, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 6/B/0159A en 6/B/0159B.

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 14 januari 2024. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 januari 2024. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 3 mei 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 met landelijk karakter. 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 woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

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 hemelwaterverordening 2023 van 10 februari 2023 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.

De gewestelijke publiciteitsverordening 2023 van 12 mei 2023 is van toepassing.

ADVIES PROVINCIALE OMGEVINGSVERGUNNINGSCOMMISSIE

Het advies van de provinciale omgevingsvergunningcommissie is niet vereist.

ADVIEZEN

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst openbare werken: voorwaardelijk gunstig

Proximus: gunstig

Fluvius: geen advies uitgebracht binnen een vervaltermijn van 30 dagen.

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 26 januari 2024 tot 24 februari 2024 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 geen bezwaren ingediend.

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

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

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

NATUURTOETS

Het betrokken 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 WOONAAANBOD

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

9 mei 1978: verkavelingsvergunning: Rekestraat: 2 loten voor open bebouwing (vervallen)

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

Het te verkavelen terrein situeert zich aan de westelijke rand van de dorpskern van de deelgemeente Zarlardingne en paalt aan de noordzijde aan de Rekestraat en aan de zuidzijde aan de Torenstraat. Beide straten zijn voldoende uitgeruste gemeentewegen. De omgeving wordt er gekenmerkt door eengezinswoningen (1 tot 2 bouwlagen hoog met een verscheidene dakvorm) en een grootschalig landbouwbedrijf (aan de overzijde van de Torenstraat). Op het te verkavelen terrein situeert zich reeds een eengezinswoning (Rekestraat nr. 26), waarvan het hoofdvolume 2 volwaardige bouwlagen telt en is afgewerkt met een zadeldak, en waaraan diverse lagere volumes zijn aangebouwd, tot tegen de rechterperceelsgrens. Achter de woning, tegen de linkerperceelsgrens, staat ook een apart bijgebouw. In westelijke richting grenst het terrein aan een woonkavel waarop een vrijstaande eengezinswoning werd gebouwd die 1 volwaardige bouwlaag telt en werd afgewerkt met een zadeldak. Ten oosten van het terrein bevinden zich 2 percelen. Het perceel dat uitgaat op de Rekestraat is nog onbebouwd. Op het perceel dat uitgaat op de Torenstraat bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning die 1 volwaardige bouwlaag telt en werd afgewerkt met een hellend dak.

Met voorliggende aanvraag beoogt men het terrein te verkavelen in 1 lot voor open bebouwing en 2 loten die de kavel met de bestaande woning nr. 26 vormen en worden uitgesloten uit de verkaveling. Dit lot zal ca. 589m² groot zijn. De bouwlijn van de woning op dit lot is voorzien op min. 3,8 meter achter de rooilijn. De bouwzone wordt evenwijdig aan en op min. 3,0 meter van de rechterperceelsgrens voorzien. In deze zijstrook is de oprichting van een carport toegelaten. De gevelbreedte van de woning mag max. 9,0 meter bedragen en de bouwdiepte mag max. 11 meter bedragen, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. De woning moet worden afgewerkt met een hellend dak (helling tussen 30° en 50°) of een plat dak. De kroonlijsthoogte mag max. 6,0 meter bedragen indien de woning wordt afgewerkt met een hellend dak en de kroonlijsthoogte mag max. 6,5 meter bedragen indien de woning wordt afgewerkt met een plat dak. Bij de aanvraag werden ook voorschriften gevoegd inzake 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 met landelijk karakter.

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein

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

De verkaveling omvat 1 lot met als hoofdbestemming (eengezins)wonen waardoor de aanvraag functioneel inpasbaar is. De voorliggende weg is voorzien voor het verwerken van residentieel verkeer. Er kan op de kavel ook voldoende parkeermogelijkheid worden voorzien, onder de vorm van een inpandige garage of op de oprit. De voorschriften leggen ook op dat er op eigen terrein min. 2 parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Het bijkomend aantal vervoersbewegingen zal geen negatieve invloed veroorzaken op vlak van mobiliteit. Er zijn geen cultuurhistorische elementen die een rol spelen.

De zone tussen de Rekestraat en de Torenstraat is volgens het gewestplan volledig ingekleurd als woongebied met landelijk karakter zodat niet kan gesteld worden dat de nieuw te bouwen woning en de bestaande woningen die uitgeven op de Torenstraat gelegen zijn in tweede bouwzone. Het principe om in deze zone aldus zowel woningen langs de Rekestraat als langs de Torenstraat te voorzien, weliswaar op voldoende ruime percelen, zoals in voorliggende aanvraag het geval is, wordt dan ook aanvaard.

De omgeving wordt er gekenmerkt door eengezinswoningen (1 tot 2 bouwlagen hoog met een verscheidene dakvorm) en een grootschalig landbouwbedrijf (aan de overzijde van de Torenstraat). Een vrijstaande woning met 1 of 2 bouwlagen en afgewerkt met een hellend dak of een plat dak zal zich dan ook integreren in de omgeving op vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. De bouwlijn wordt voorzien op min. 3,8 meter achter de rooilijn. Deze bouwlijn loopt schuin ten opzichte van de straat zodat deze afstand vergroot naar de rechterperceelsgrens toe. Er wordt hierdoor nog een voldoende diepe voortuinstrook bekomen. Deze wijze van inplanting van woningen is ook waarneembaar op de rechts aanpalende percelen langs de Torenstraat. Alle bebouwing moet wel binnen de voorziene bouwzone komen. Het oprichten van een carport in de zijtuinstrook rechts naast de woning wordt niet toegestaan aangezien de kans klein is dat die carport wordt gekoppeld met een gebouw op het rechts aanpalend perceel. Bovendien zou dan te veel verharding moeten worden aangelegd om die carport te kunnen bereiken. Ook het oprichten van een carport in de zijtuinstrook links naast de woning wordt niet toegestaan omdat op die manier het aandeel tuinzone te drastisch zou verminderen.

De oppervlakte en de afmetingen van het te verkavelen terrein laten toe om het goed om te vormen tot een volwaardige huiskavel. Dit lot is voldoende ruim om er 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 tuinzone is voldoende diep en ruim om als kwalitatieve tuinzone bij de woning te kunnen fungeren. Er zal achter de bestaande, te behouden woning nr. 26 ook nog een voldoende diepe en ruime tuinzone beschikbaar zijn.

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 een eengezinswoning waardoor de maat van de normale burenhinder niet zal overschreden worden.

Het verkavelingsplan voorziet een lot 2 en een lot 3 die uitgesloten worden uit de verkaveling. De ontwerper heeft telefonisch aangegeven dat de bijgebouwen op lot 3 momenteel worden gebruikt door de bewoners van de woning nr. 28 en dat het de bedoeling is om dit lot dan ook bij de kavel met de woning nr. 28 te voegen. Dit strook echter niet met een goede ruimtelijke ordening. De kavel met de woning nr. 28 zou hierdoor immers tot tegen de garage en de gevel van de woning nr. 26 komen. Beide loten mogen dan ook niet apart worden opgedeeld.

Er kan een gunstig advies worden verleend mits de loten 2 en 3 samen het uitgesloten lot 2 vormen en mits de bijgevoegde voorschriften als volgt worden aangevuld en/of gewijzigd:

Bouwvolume hoofdgebouw

Voorschrift: De kroonlijsthoogte van de woning, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt in geval van afwerking met een hellend dak maximaal 6,2 meter.

Toelichting: De max. kroonlijsthoogte voor een woning met een hellend dak wordt verruimd tot 6,2 meter om te kunnen voldoen aan de eisen van energieprestatie.

Carport

Voorschrift: De plaatsing van een carport in de zijtuinstroken wordt niet toegestaan.

Toelichting: Alle bebouwing moet binnen de voorziene bouwzone komen. Het oprichten van een carport in de zijtuinstrook rechts naast de woning wordt niet toegestaan aangezien de kans klein is dat die carport wordt gekoppeld met een gebouw op het rechts aanpalend perceel. Bovendien zou dan te veel verharding moeten worden aangelegd om die carport te kunnen bereiken. Ook het oprichten van een carport in de zijtuinstrook links naast de woning wordt niet toegestaan omdat op die manier het aandeel tuinzone te drastisch zou verminderen.

Bijgebouwen

Voorschrift: Bijgebouwen mogen enkel in de achtertuin worden opgericht, op min. 1 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens of mits akkoord van de bu(u)r(en) op de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens, en mogen niet aangewend worden als garage of carport.

Toelichting: Bijgebouwen moeten worden opgericht in de achtertuin. Het groene karakter van de tuinzone 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.

Afsluitingen

Voorschrift: Een afsluiting in heidematten wordt niet toegestaan.

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

ALGEMENE CONCLUSIE

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

ADVIES

Voorwaardelijk gunstig

VOORWAARDEN

a) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 22 april 2024 dient stipt te worden nageleefd.

b) Het advies van de Watergroep van 22 januari 2024 dient stipt te worden nageleefd.

c) De loten 2 en 3 vormen samen het uitgesloten lot 2;

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

Bouwvolume hoofdgebouw

De kroonlijsthoogte van de woning, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt in geval van afwerking met een hellend dak maximaal 6,2 meter.

Carport

De plaatsing van een carport in de zijtuinstroken wordt niet toegestaan.

Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen enkel in de achtertuin worden opgericht, op min. 1 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens of mits akkoord van de bu(u)r(en) op de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens, en mogen niet aangewend worden als garage of carport.

Verhardingen

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

Afsluitingen

Een afsluiting in heidematten wordt niet toegestaan.

LASTEN

a) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd door 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 voor de uitbreiding van het waterleidingsnet zoals opgelegd in het bericht van 22 januari 2024 van de Watergroep.

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.

d) De verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van de kavels betreft, slechts uitvoerbaar nadat het te slopen bijgebouw is verwijderd. Zolang deze werken niet zijn voltooid, mogen de loten niet worden verkocht of vervreemd en kunnen geen gebouwen worden opgericht op basis van deze verkaveling. De voltooiing van deze werken wordt door de verkavelaar bij middel van een beveiligde zending met foto's gemeld aan het College van Burgemeester en Schepenen.

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen nam kennis van het bovenvermeld voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar opgemaakt op 22 april 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 29 APRIL 2024 HET VOLGENDE:

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft een omgevingsvergunning af aan Dpk Projects met als adres Fayte 25, 9660 Brakel, voor de aanvraag met betrekking op een terrein te Rekestraat 26, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 6/B/0159A, 6/B/0159B, voor het verkavelen van een terrein in de Torenstraat in 1 lot voor open bebouwing.

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

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

a) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 22 april 2024 dient stipt te worden nageleefd.

b) Het advies van de Watergroep van 22 januari 2024 dient stipt te worden nageleefd.

c) De loten 2 en 3 vormen samen het uitgesloten lot 2;

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

Bouwvolume hoofdgebouw

De kroonlijsthoogte van de woning, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt in geval van afwerking met een hellend dak maximaal 6,2 meter.

Carport

De plaatsing van een carport in de zijtuinstroken wordt niet toegestaan.

Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen enkel in de achtertuin worden opgericht, op min. 1 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens of mits akkoord van de bu(u)r(en) op de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens, en mogen niet aangewend worden als garage of carport.

Verhardingen

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

Afsluitingen

Een afsluiting in heidematten wordt niet toegestaan.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- a) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd door 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 voor de uitbreiding van het waterleidingsnet zoals opgelegd in het bericht van 22 januari 2024 van de Watergroep.
- 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.
- d) De verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van de kavels betreft, slechts uitvoerbaar nadat het te slopen bijgebouw is verwijderd. Zolang deze werken niet zijn voltooid, mogen de loten niet worden verkocht of vervreemd en kunnen geen gebouwen worden opgericht op basis van deze verkaveling. De voltooiing van deze werken wordt door de verkavelaar bij middel van een beveiligde zending met foto's gemeld aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Belangrijke aandachtspunten

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

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigen, 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 aantoont 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 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners;

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 beroepsindieners;

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

Ann Panis
burgemeester

Provincie Oost-Vlaanderen

Arrondissement Aalst

Stad Geraardsbergen

DIENST OPENBARE WERKEN

bevoegde schepen Veerle Mertens

uw brief van
uw kenmerk O/2024/20 –OMV_2024004446
ons kenmerk GZ/LDW
contactpersoon
telefoon
e-mail Openbare.werken@geraardsbergen.be

Advies Openbare Werken

| | |
|--------------|---|
| Verkaveling: | - 6e afdeling (Zarlardinghe) - Sectie B - Nummer(s): 159A en 159B - Gelegen: Rekestraat 26 / Torenstraat |
| Aanvraag: | Verkaveling: 1 lot |
| Aanvrager: | DPK Projects, Koen Dupont, Fayte 25 te 9660 Brakel. |

Gunstig advies

Algemeen:

De aanvraag omvat het verkavelen van percelen gelegen langs de Rekestraat/Torenstraat.

Er wordt een nieuw bouwlot (lot 1) gecreëerd met ontsluiting langs de Torenstraat. De loten 2 en 3 worden uit de verkaveling gesloten.

Advies riolering:

Het perceel met ontsluiting langs de Torenstraat 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 18/3/1974.

Geraardsbergen, 22/04/2024

Dienst Openbare Werken

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

Collegezitting 29 april 2024

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 14 januari 2024.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 januari 2024. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 3 mei 2024.

Gegevens over de aanvraag

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

GEWONE PROCEDURE

omvat:

- het verkavelen van gronden of het bijstellen van een verkaveling

Gegevens over de aanvrager(s)

Dpk Projects
Fayte 25
9660 Brakel

Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Rekestraat 26, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 6/B/0159A en 6/B/0159B.

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 met landelijk karakter. 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 woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

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 hemelwaterverordening 2023 van 10 februari 2023 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.

De gewestelijke publiciteitsverordening 2023 van 12 mei 2023 is van toepassing.

ADVIES PROVINCIALE OMGEVINGSVERGUNNINGSCOMMISSIE

Het advies van de provinciale omgevingsvergunningscmissie is niet vereist.

ADVIEZEN

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst openbare werken: voorwaardelijk gunstig

Proximus: gunstig

Fluvius: geen advies uitgebracht binnen een vervaltermijn van 30 dagen.

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 26 januari 2024 tot 24 februari 2024 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 geen bezwaren ingediend.

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

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

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

NATUURTOETS

Het betrokken 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 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

9 mei 1978: verkavelingsvergunning: Rekestraat: 2 loten voor open bebouwing (vervallen)

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

Het te verkavelen terrein situeert zich aan de westelijke rand van de dorpskern van de deelgemeente Zarlardinghe en paalt aan de noordzijde aan de Rekestraat en aan de zuidzijde aan de Torenstraat. Beide straten zijn voldoende uitgeruste gemeentewegen. De omgeving wordt er gekenmerkt door eengezinswoningen (1 tot 2 bouwlagen hoog met een verscheidene dakvorm) en een grootschalig landbouwbedrijf (aan de overzijde van de Torenstraat). Op het te verkavelen terrein situeert zich reeds een eengezinswoning (Rekestraat nr. 26), waarvan het hoofdvolume 2 volwaardige bouwlagen telt en is afgewerkt met een zadeldak, en waaraan diverse lagere volumes zijn aangebouwd, tot tegen de rechterperceelsgrens. Achter de woning, tegen de linkerperceelsgrens, staat ook een apart bijgebouw. In westelijke richting grenst het terrein aan een woonkavel waarop een vrijstaande eengezinswoning werd gebouwd die 1 volwaardige bouwlaag telt en werd afgewerkt met een zadeldak. Ten oosten van het terrein bevinden zich 2 percelen. Het perceel dat uitgaat op de Rekestraat is nog onbebouwd. Op het perceel dat uitgaat op de Torenstraat bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning die 1 volwaardige bouwlaag telt en werd afgewerkt met een hellend dak.

Met voorliggende aanvraag beoogt men het terrein te verkavelen in 1 lot voor open bebouwing en 2 loten die de kavel met de bestaande woning nr. 26 vormen en worden uitgesloten uit de verkaveling. Dit lot zal ca. 589m² groot zijn. De bouwlijn van de woning op dit lot is voorzien op min. 3,8 meter achter de rooilijn. De bouwzone wordt evenwijdig aan en op min. 3,0 meter van de rechterperceelsgrens voorzien. In deze zijstrook is de oprichting van een carport toegelaten. De gevelbreedte van de woning mag max. 9,0 meter bedragen en de bouwdiepte mag max. 11 meter bedragen, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. De woning moet worden afgewerkt met een hellend dak (helling tussen 30° en 50°) of een plat dak. De kroonlijsthoogte mag max. 6,0 meter bedragen indien de woning wordt afgewerkt met een hellend dak en de kroonlijsthoogte mag max. 6,5 meter bedragen indien de woning wordt afgewerkt met een plat dak. Bij de aanvraag werden ook voorschriften gevoegd inzake 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 met landelijk karakter.

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

De verkaveling omvat 1 lot met als hoofdbestemming (eengezins)wonen waardoor de aanvraag functioneel inpasbaar is. De voorliggende weg is voorzien voor het verwerken van residentieel verkeer. Er kan op de kavel ook voldoende parkeermogelijkheid worden voorzien, onder de vorm van een inpandige garage of op de oprit. De voorschriften leggen ook op dat er op eigen terrein min. 2 parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Het bijkomend aantal vervoersbewegingen zal geen negatieve invloed veroorzaken op vlak van mobiliteit. Er zijn geen cultuurhistorische elementen die een rol spelen.

De zone tussen de Rekestraat en de Torenstraat is volgens het gewestplan volledig ingekleurd als woongebied met landelijk karakter zodat niet kan gesteld worden dat de nieuw te bouwen woning en de bestaande woningen die uitgeven op de Torenstraat gelegen zijn in tweede bouwzone. Het principe om in deze zone aldus zowel woningen langs de Rekestraat als langs de Torenstraat te voorzien, weliswaar op voldoende ruime percelen, zoals in voorliggende aanvraag het geval is, wordt dan ook aanvaard.

De omgeving wordt er gekenmerkt door eengezinswoningen (1 tot 2 bouwlagen hoog met een verscheidene dakvorm) en een grootschalig landbouwbedrijf (aan de overzijde van de Torenstraat). Een vrijstaande woning met 1 of 2 bouwlagen en afgewerkt met een hellend dak of een plat dak zal zich dan ook integreren in de omgeving op vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. De bouwlijn wordt voorzien op min. 3,8 meter achter de rooilijn. Deze bouwlijn loopt schuin ten opzichte van de straat zodat deze afstand vergroot naar de rechterperceelsgrens toe. Er wordt hierdoor nog een voldoende diepe voortuinstrook bekomen. Deze wijze van inplanting van woningen is ook waarneembaar op de rechts aanpalende percelen langs de Torenstraat. Alle bebouwing moet wel binnen de voorziene bouwzone komen. Het oprichten van een carport in de zijtuinstrook rechts naast de woning wordt niet toegestaan aangezien de kans klein is dat die carport wordt gekoppeld met een gebouw op het rechts aanpalend perceel. Bovendien zou dan te veel verharding moeten worden aangelegd om die carport te kunnen bereiken. Ook het oprichten van een carport in de zijtuinstrook links naast de woning wordt niet toegestaan omdat op die manier het aandeel tuinzone te drastisch zou verminderen.

De oppervlakte en de afmetingen van het te verkavelen terrein laten toe om het goed om te vormen tot een volwaardige huiskavel. Dit lot is voldoende ruim om er 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 tuinzone is voldoende diep en ruim om als kwalitatieve tuinzone bij de woning te kunnen fungeren. Er zal achter de bestaande, te behouden woning nr. 26 ook nog een voldoende diepe en ruime tuinzone beschikbaar zijn.

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 een eengezinswoning waardoor de maat van de normale burenhinder niet zal overschreden worden.

Het verkavelingsplan voorziet een lot 2 en een lot 3 die uitgesloten worden uit de verkaveling. De ontwerper heeft telefonisch aangegeven dat de bijgebouwen op lot 3 momenteel worden gebruikt door de bewoners van de woning nr. 28 en dat het de bedoeling is om dit lot dan ook bij de kavel met de woning nr. 28 te voegen. Dit strook echter niet met een goede ruimtelijke ordening. De kavel met de woning nr. 28 zou hierdoor immers tot tegen de garage en de gevel van de woning nr. 26 komen. Beide loten mogen dan ook niet apart worden opgedeeld.

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

Bouwwolume hoofdgebouw

Voorschrift: De kroonlijsthoogte van de woning, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt in geval van afwerking met een hellend dak maximaal 6,2 meter.

Toelichting: De max. kroonlijsthoogte voor een woning met een hellend dak wordt verruimd tot 6,2 meter om te kunnen voldoen aan de eisen van energieprestatie.

Carport

Voorschrift: De plaatsing van een carport in de zijtuinstroken wordt niet toegestaan.

Toelichting: Alle bebouwing moet binnen de voorziene bouwzone komen. Het oprichten van een carport in de zijtuinstrook rechts naast de woning wordt niet toegestaan aangezien de kans klein is dat die carport wordt gekoppeld met een gebouw op het rechts aanpalend perceel. Bovendien zou dan te veel verharding moeten worden aangelegd om die carport te kunnen bereiken. Ook het oprichten van een carport in de zijtuinstrook links naast de woning wordt niet toegestaan omdat op die manier het aandeel tuinzone te drastisch zou verminderen.

Bijgebouwen

Voorschrift: Bijgebouwen mogen enkel in de achtertuin worden opgericht, op min. 1 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens of mits akkoord van de bu(u)r(en) op de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens, en mogen niet aangewend worden als garage of carport.

Toelichting: Bijgebouwen moeten worden opgericht in de achtertuin. Het groene karakter van de tuinzone 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.

Afsluitingen

Voorschrift: Een afsluiting in heidematten wordt niet toegestaan.

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

ALGEMENE CONCLUSIE

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

ADVIES

Voorwaardelijk gunstig

VOORWAARDEN

- a) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 22 april 2024 dient stipt te worden nageleefd.
- b) Het advies van de Watergroep van 22 januari 2024 dient stipt te worden nageleefd.
- c) De loten 2 en 3 vormen samen het uitgesloten lot 2;
- d) De bijgevoegde voorschriften dienen als volgt te worden aangevuld en/of gewijzigd:

Bouwvolume hoofdgebouw

De kroonlijsthoogte van de woning, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt in geval van afwerking met een hellend dak maximaal 6,2 meter.

Carport

De plaatsing van een carport in de zijtuinstroken wordt niet toegestaan.

Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen enkel in de achtertuin worden opgericht, op min. 1 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens of mits akkoord van de bu(u)r(en) op de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens, en mogen niet aangewend worden als garage of carport.

Verhardingen

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

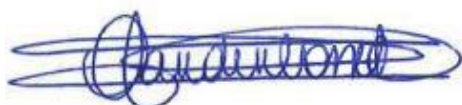
Afsluitingen

Een afsluiting in heidematten wordt niet toegestaan.

LASTEN

- a) Te voldoen aan de financiële verplichtingen zoals opgelegd door 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 voor de uitbreiding van het waterleidingsnet zoals opgelegd in het bericht van 22 januari 2024 van de Watergroep.
- 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.
- d) De verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van de kavels betreft, slechts uitvoerbaar nadat het te slopen bijgebouw is verwijderd. Zolang deze werken niet zijn voltooid, mogen de loten niet worden verkocht of vervreemd en kunnen geen gebouwen worden opgericht op basis van deze verkaveling. De voltooiing van deze werken wordt door de verkavelaar bij middel van een beveiligde zending met foto's gemeld aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Te Geraardsbergen, 22 april 2024



Davina Vandebossche
Omgevingsambtenaar