

---

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

### **BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

Het betreft een aanvraag tot bouwen van 2 woningen (halfopen).

#### VEREENVOUDIGDE PROCEDURE

omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

#### Gegevens over de aanvrager(s)

Rik Bouw  
Kasteelstraat 20  
9550 Herzele

#### Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Bildeken 48-50, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 8/A/0563P, 8/A/0563N.

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 17 januari 2023. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 januari 2023. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 21 maart 2023.

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 binnen de omschrijving van een bijzonder plan van aanleg Bildeken.

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

De aanvraag heeft betrekking op lot 3 en 4 van de vergunde, niet vervallen verkaveling 'Bildeken (08/BI/06)'.

## **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 omgevingsvergunningcommissie is niet vereist.

## **ADVIEZEN**

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst openbare werken: gunstig

De Watergroep: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

## **RAADPLEGING VAN DE AANPALENDE EIGENAARS**

Er werd geen raadpleging van de aanpalende eigenaars uitgevoerd.

## **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.

### Gemeentelijke verordening afval- en hemelwater

De aanvraag betreft het bouwen van twee halfopen ééngezinswoningen.

De woningen maken deel uit van een goed gekeurde verkaveling.

De gemeentelijke verordening afval- en hemelwater is van toepassing.

### 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.

Bij de realisatie van de verkaveling is er ter hoogte van deze percelen gescheiden riolering aangelegd.

De RWA en DWA leidingen zijn ter hoogte van de loten 1 tot en met 5 uitgevoerd in een bouwrijpe

strook van 2 meter achter de rooilijn. Deze bouwvrije strook moet blijven = af te stane grond.

#### Advies hemelwater:

Bij elke woning wordt hemelwaterput van 5.000 liter voorzien. Hergebruik is aangeduid. De overloop van de hemelwaterput wordt geleid naar een correct gedimensioneerde infiltratievoorziening.

De eventuele noodoverloop van de infiltratievoorziening mag via een aparte leiding naar de gracht of bij het ontbreken daarvan naar de (regenwaterleiding van de) openbare riolering gebracht worden. Indien de overloop in een gracht wordt geloosd moet bij de afwerking uitstekende buizen worden vermeden, zodat het onderhoud van de gracht niet gehinderd wordt. Rond de buis moet oeverversteving worden aangebracht (vb. afwerken met kasseien).

De eventuele afvoerleidingen van het hemelwater dat op de verhardingen (terrassen, oprit) valt, moeten ook naar de regenwaterafvoer worden geleid.

#### **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 VERWEZENLIJKE 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**

23 oktober 2007: stedenbouwkundige vergunning voor het verkavelen van een grond (4 bouwloten)

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

De aanvraag heeft betrekking op 2 bouwloten. Lot 3 is ca. 361m<sup>2</sup> en lot 4 is 380m<sup>2</sup>, beide loten lopen op naar achter. Aan de noordzijde paalt lot 3 aan lot 2 uit de verkaveling (een bebouwd en ingericht huiskavel), lot 4 paalt aan de zuidzijde aan een woning die georiënteerd is richting Alfonslaan. De directe omgeving bestaat veelal uit woningen. Bildeken is een gemeenteweg nabij de dorpskern van Ophasselt. De straat loopt richting Alfonslaan bergaf, de weg is afgewerkt met een fietspad, dit verkeert in goede staat.

Met voorliggende aanvraag wenst men op de 2 bouwloten 2 woningen op te richten. De 2 halfopen bebouwingen zijn elkaars spiegelbeeld. De woningen hebben dus hetzelfde gabarit - zijnde 1 volwaardige bouwlaag afgewerkt met kamers onder hellend dak. De bouwdiepte bedraagt 12,0m, de breedte meet telkens 8,0m. De kroonlijsthoogtes liggen op 3,0m ten opzichte van de vloerpassen en de nokken bevinden zich op 9,1m. Beide woningen krijgen een inpandige garage (de vloer van de garage ligt 18cm lager). Achter elke woning wordt een terras aangelegd (ca. 27m<sup>2</sup> - incl. een pad rond de woning) en een tuinmuur. De woningen hebben hetzelfde uitzicht (neutraal - grijs metselwerk - donkerkleurige dakpannen). De vloer van de woning bevindt zich op niveau +1,26m t.o.v. de as van de weg (gemeten t.p.v. de gemeenschappelijke perceelsgrens).

#### **BEOORDELING VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA en verkavelingsplan. Er wordt vastgesteld dat de

voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA Bildeken en van de verkaveling. Het oprichten van woningen is functioneel inpasbaar met de bestemming die het gewestplan voorziet, nl. wonen. De woondichtheid is, aangezien het 2 ééngesinswoningen betreft, in overstemming met de omgeving.

De voorliggende weg, zijnde Bildeken, is voorzien voor het opvangen van residentieel verkeer. Er worden autostaanplaatsen voorzien voor het stallen van een eigen wagen in de vorm van een inpandige garage en de oprit. De aanvraag is bijgevolg aanvaardbaar op vlak van mobiliteit. De woningen zullen normaal gangbare afmetingen hebben. Achter de woningen wordt er steeds een voldoende diepe tuinzone voorzien. Het terrein wordt rondom de woningen opgehoogd, deze dienen beperkt gehouden te worden. Terreinwijzigingen langsheen de perceelsgrenzen over een breedte van 1,0m worden niet toegestaan (indien keerwanden noodzakelijk zijn dient hiervoor een apart dossier ingediend te worden). Er kan wel gewerkt worden met natuurlijke taluds en bodembedekkers. De woningen zullen opgetrokken worden in traditionele bouwmaterialen en zullen een neutrale uitstraling hebben. Qua schaal en visueel-vormelijke aspecten zullen de nieuwbouwwoningen zich inpassen in het straatbeeld. Gelet op het ontwerp wordt er geen negatieve impact inzake gezondheid, veiligheid of gebruiksgenot verwacht. Er is geen impact op cultuurhistorische elementen.

Het aangevraagde is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een BPA en een verkavelingsplan dat voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in art. 4.3.1 §2, 1°, behandelen en regelen. Deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, conform de bepalingen van §2, 3° van voormeld artikel. Aangezien voorliggend voorstel niet afwijkt van deze voorschriften wordt het geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening.

### **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 water afkomstig van verhardingen in de voortuin mag niet afwateren naar de straat.
- b) De niet vrijgestelde werken moeten worden beperkt tot hetgeen is aangegeven op de plannen (ook inzake verhardingen, afsluitingen,...), rekening houdende met de overige opgelegde voorwaarden.
- c) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning en voor de toegang tot de woning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden (keerwanden werden niet aangevraagd).
- d) Het advies van de Watergroep van 23 januari 2023 dient stipt te worden nageleefd.
- e) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 24 februari 2023 dient stipt te worden nageleefd.

### **LASTEN**

/

### **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 15 maart 2023

### **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 20 MAART 2023 HET VOLGENDE:**

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft een omgevingsvergunning af aan Rik Bouw met als adres Kasteelstraat 20, 9550 Herzele, voor de aanvraag met betrekking op een terrein te Bildeken 48-50, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 8/A/0563P, 8/A/0563N, voor het bouwen van 2 woningen (halfopen).

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 water afkomstig van verhardingen in de voortuin mag niet afwateren naar de straat.
- b) De niet vrijgestelde werken moeten worden beperkt tot hetgeen is aangegeven op de plannen (ook inzake verhardingen, afsluitingen,...), rekening houdende met de overige opgelegde voorwaarden.
- c) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning en voor de toegang tot de woning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden (keerwanden werden niet aangevraagd).
- d) Het advies van de Watergroep van 23 januari 2023 dient stipt te worden nageleefd.
- e) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 24 februari 2023 dient stipt te worden nageleefd.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

/

### 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 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de 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 stilzweigend 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 beroepsindieners 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**

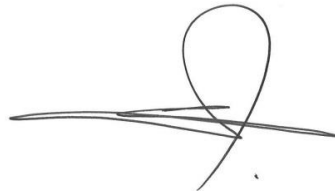
Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze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

## AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN: ADVIES GOA

Collegezitting 20 maart 2023

### **BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 17 januari 2023.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 januari 2023. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 21 maart 2023.

### Gegevens over de aanvraag

Het betreft een aanvraag tot bouwen van 2 woningen (halfopen).

### VEREENVOUDIGDE PROCEDURE

omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

### Gegevens over de aanvrager(s)

Rik Bouw  
Kasteelstraat 20  
9550 Herzele

### Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Bildeken 48-50, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 8/A/0563P, 8/A/0563N.

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 binnen de omschrijving van een bijzonder plan van aanleg Bildeken.

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

De aanvraag heeft betrekking op lot 3 en 4 van de vergunde, niet vervallen verkaveling 'Bildeken (08/BI/06)'.

### **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: gunstig

De Watergroep: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

### **RAADPLEGING VAN DE AANPALENDE EIGENAARS**

Er werd geen raadpleging van de aanpalende eigenaars uitgevoerd.

### **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.

### Gemeentelijke verordening afval- en hemelwater

De aanvraag betreft het bouwen van twee halfopen ééngezinswoningen.

De woningen maken deel uit van een goed gekeurde verkaveling.

De gemeentelijke verordening afval- en hemelwater is van toepassing.

#### 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.

Bij de realisatie van de verkaveling is er ter hoogte van deze percelen gescheiden riolering aangelegd.

De RWA en DWA leidingen zijn ter hoogte van de loten 1 tot en met 5 uitgevoerd in een bouwvrije strook van 2 meter achter de rooilijn. Deze bouwvrije strook moet blijven = af te stane grond.

#### Advies hemelwater:

Bij elke woning wordt hemelwaterput van 5.000 liter voorzien. Hergebruik is aangeduid. De overloop van de hemelwaterput wordt geleid naar een correct gedimensioneerde infiltratievoorziening.

De eventuele noodoverloop van de infiltratievoorziening mag via een aparte leiding naar de gracht of bij het ontbreken daarvan naar de (regenwaterleiding van de) openbare riolering gebracht worden. Indien de overloop in een gracht wordt geloosd moet bij de afwerking uitstekende buizen worden vermeden, zodat het onderhoud van de gracht niet gehinderd wordt. Rond de buis moet oeverversteving worden aangebracht (vb. afwerken met kasseien).

De eventuele afvoerleidingen van het hemelwater dat op de verhardingen (terrassen, oprit) valt, moeten ook naar de regenwaterafvoer worden geleid.

#### **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 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**

23 oktober 2007: stedenbouwkundige vergunning voor het verkavelen van een grond (4 bouwloten)

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

De aanvraag heeft betrekking op 2 bouwloten. Lot 3 is ca. 361m<sup>2</sup> en lot 4 is 380m<sup>2</sup>, beide loten lopen op naar achter. Aan de noordzijde paalt lot 3 aan lot 2 uit de verkaveling (een bebouwd en ingericht huiskavel), lot 4 paalt aan de zuidzijde aan een woning die georiënteerd is richting Alfonslaan. De directe omgeving bestaat veelal uit woningen. Bildeken is een gemeenteweg nabij de dorpskern van Ophasselt. De straat loopt richting Alfonslaan bergaf, de weg is afgewerkt met een fietspad, dit verkeert in goede staat.

Met voorliggende aanvraag wenst men op de 2 bouwloten 2 woningen op te richten. De 2 halfopen bebouwingen zijn elkaars spiegelbeeld. De woningen hebben dus hetzelfde gabarit - zijnde 1 volwaardige bouwlaag afgewerkt met kamers onder hellend dak. De bouwdiepte bedraagt 12,0m, de breedte meet telkens 8,0m. De kroonlijsthoogtes liggen op 3,0m ten

opzichte van de vloerpassen en de nokken bevinden zich op 9,1m. Beide woningen krijgen een inpandige garage (de vloerpas van de garage ligt 18cm lager). Achter elke woning wordt een terras aangelegd (ca. 27m<sup>2</sup> - incl. een pad rond de woning) en een tuinmuur. De woningen hebben hetzelfde uitzicht (neutraal - grijs metselwerk - donkerkleurige dakpannen). De vloerpas bevindt zich op niveau +1,26m t.o.v. de as van de weg (gemeten t.p.v. de gemeenschappelijke perceelsgrens).

### **BEOORDELING VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA en verkavelingsplan. Er wordt vastgesteld dat de voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA Bildeken en van de verkaveling. Het oprichten van woningen is functioneel inpasbaar met de bestemming die het gewestplan voorziet, nl. wonen. De woondichtheid is, aangezien het 2 ééngezinswoningen betreft, in overstemming met de omgeving.

De voorliggende weg, zijnde Bildeken, is voorzien voor het opvangen van residentieel verkeer. Er worden autostaanplaatsen voorzien voor het stallen van een eigen wagen in de vorm van een inpandige garage en de oprit. De aanvraag is bijgevolg aanvaardbaar op vlak van mobiliteit. De woningen zullen normaal gangbare afmetingen hebben. Achter de woningen wordt er steeds een voldoende diepe tuinzone voorzien. Het terrein wordt rondom de woningen opgehoogd, deze dienen beperkt gehouden te worden. Terreinwijzigingen langsheen de perceelsgrenzen over een breedte van 1,0m worden niet toegestaan (indien keerwanden noodzakelijk zijn dient hiervoor een apart dossier ingediend te worden). Er kan wel gewerkt worden met natuurlijke taluds en bodembedekkers. De woningen zullen opgetrokken worden in traditionele bouwmaterialen en zullen een neutrale uitstraling hebben. Qua schaal en visueel-vormelijke aspecten zullen de nieuwbouwwoningen zich inpassen in het straatbeeld. Gelet op het ontwerp wordt er geen negatieve impact inzake gezondheid, veiligheid of gebruiksgenot verwacht. Er is geen impact op cultuurhistorische elementen.

Het aangevraagde is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een BPA en een verkavelingsplan dat voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in art. 4.3.1 §2, 1°, behandelen en regelen. Deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, conform de bepalingen van §2, 3° van voormeld artikel. Aangezien voorliggend voorstel niet afwijkt van deze voorschriften wordt het geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening.

### **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

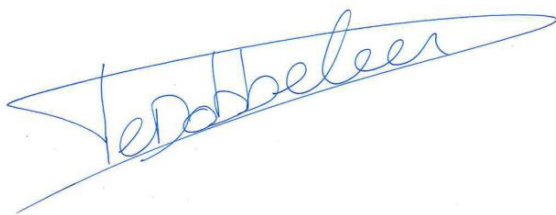
### **VOORWAARDEN**

- a) Het water afkomstig van verhardingen in de voortuin mag niet afwateren naar de straat.
- b) De niet vrijgestelde werken moeten worden beperkt tot hetgeen is aangegeven op de plannen (ook inzake verhardingen, afsluitingen,...), rekening houdende met de overige opgelegde voorwaarden.
- c) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning en voor de toegang tot de woning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden (keerwanden werden niet aangevraagd).
- d) Het advies van de Watergroep van 23 januari 2023 dient stipt te worden nageleefd.
- e) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 24 februari 2023 dient stipt te worden nageleefd.

**LASTEN**

/

Te Geraardsbergen, 15 maart 2023



Davy De Dobbeleer  
Omgevingsambtenaar

## Provincie Oost-Vlaanderen

### Arrondissement Aalst

### Stad Geraardsbergen

#### DIENST OPENBARE WERKEN

bevoegde schepen Veerle Mertens

uw brief van  
uw kenmerk O/2023/017 – OMV\_2023006721  
ons kenmerk GZ/LDW  
contactpersoon  
telefoon  
e-mail Openbare.werken@geraardsbergen.be

### Advies Openbare Werken

Betreft: Bildeken 48 en 50: bouwen van 2 ééngezinswoningen.

#### Gunstig advies

#### Algemeen:

De aanvraag betreft het bouwen van twee halfopen ééngezinswoningen. De woningen maken deel uit van een goed gekeurde verkaveling.

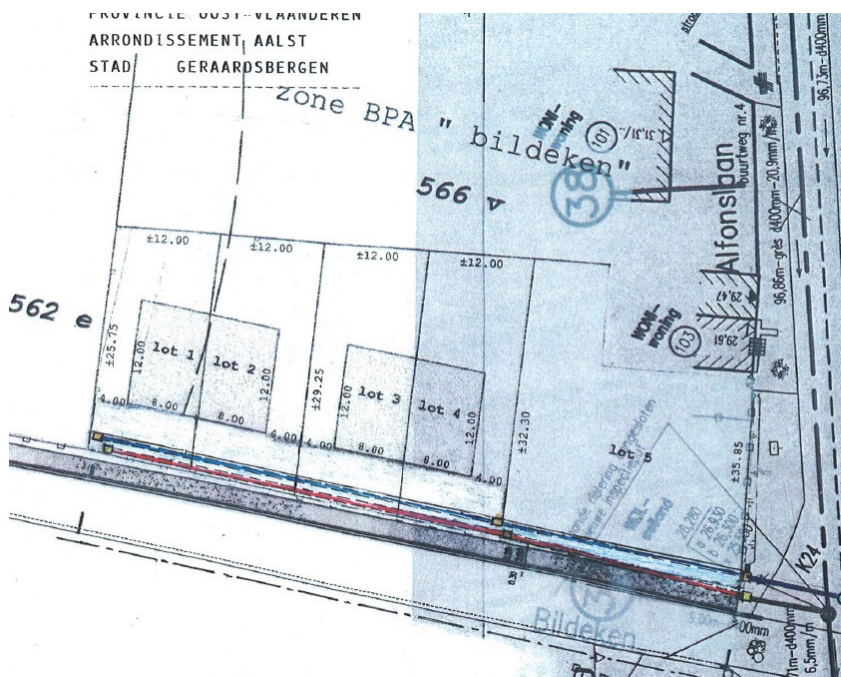
De gemeentelijke verordening afval- en hemelwater is van toepassing.

#### 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.

Bij de realisatie van de verkaveling is er ter hoogte van deze percelen gescheiden riolering aangelegd.

De RWA en DWA leidingen zijn ter hoogte van de loten 1 tot en met 5 uitgevoerd in een bouwvrije strook van 2 meter achter de rooilijn. Deze bouwvrije strook moet blijven = af te stane grond.



#### Advies hemelwater:

Bij elke woning wordt hemelwaterput van 5.000 liter voorzien. Hergebruik is aangeduid. De overloop van de hemelwaterput wordt geleid naar een correct gedimensioneerde infiltratievoorziening.

De eventuele noodoverloop van de infiltratievoorziening mag via een aparte leiding naar de gracht of bij het ontbreken daarvan naar de (regenwaterleiding van de) openbare riolering gebracht worden. Indien de overloop in een gracht wordt geloosd moet bij de afwerking uitstekende buizen worden vermeden, zodat het onderhoud van de gracht niet gehinderd wordt. Rond de buis moet oeverversteving worden aangebracht (vb. afwerken met kasseien).

De eventuele afvoerleidingen van het hemelwater dat op de verhardingen (terrassen, oprit) valt, moeten ook naar de regenwaterafvoer worden geleid.

Er dient bij elke woning een afzonderlijk huisaansluitputje voorzien te worden voor de afvalwaterafvoerleiding en voor de hemelwaterafvoerleiding (eventuele noodoverloop infiltratievoorziening). Hierbij dient een onuitwisbaar merkteken te worden aangebracht op de huisaansluitputjes om visueel een onderscheid te kunnen maken tussen het huisaansluitputje voor de afvalwaterafvoerleiding en dat voor de hemelwaterafvoerleiding.

Het verkrijgen van deze omgevingsvergunning impliceert de toelating/vergunning om het afvalwater te mogen aansluiten op de openbare riolering

Een standaard gescheiden rioolaansluiting ligt ter hoogte van de rooilijn idealiter maximaal 80 cm diep (BOK) en heeft een diameter van 160 mm voor RWA en DWA. In sommige gevallen is het niet mogelijk om een aansluiting te realiseren op 80 cm (bv. bij ondiepe hoofdriolering, aanwezigheid van andere nutsleidingen, dikke funderingsplaat + isolatie, ...) daarom is het belangrijk de rioolaansluiting in een zo vroeg mogelijk stadium van de (ver)bouwfase aan te vragen.

De eventuele werken die daarvoor nodig zijn aan het openbaar domein, moeten worden uitgevoerd door De Watergroep. De nodige werken op het eigen perceel dienen door de bouwheer te worden uitgevoerd. Gelieve tijdig contact op te nemen met De Watergroep omtrent de technische mogelijkheden van de aansluiting en voor een kostenraming. De aansluitkosten zijn volledig ten laste van de aanvrager (bouwheer).

Overeenkomstig artikel 12/1 van het AWVR versie 1 januari 2021 moet u de privéwaterafvoer laten keuren.

U dient dit te laten doen door een erkende keurder, lijst te vinden op [www.vlario.be](http://www.vlario.be) en [www.aquaflanders.be](http://www.aquaflanders.be).

#### Advies gemeentewegen:

Niet van toepassing.

#### Advies rooilijn:

Rooilijn goedgekeurd bij KB 03.04.1940.

Overig: Eventuele aanleg van de oprit wordt toegestaan tot aan de grens met het openbaar domein. De ruimte tussen deze grens en de rand van de rijweg of het eventuele voetpad wordt met onbehandelde betonstraatstenen L220xB110xH80mm, grijs, aangelegd. Een bestaand voetpad mag geenszins worden opgebroken. De aanleg op het openbaar domein mag door de aanvrager of diens aangestelde worden uitgevoerd. De aanvrager blijft 10 jaar aansprakelijk voor elke aanleg op het openbaar domein, onverminderd het recht van de stad om nutsmaatschappijen toelating te geven om het deel oprit gelegen op het openbaar domein open te breken in functie van hun noodzakelijke werken.



Geraardsbergen, 24/02/2023  
Dienst Openbare Werken