

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 een meergezinswoning met 8 woonentiteiten.

GEWONE PROCEDURE

omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

Gegevens over de aanvrager(s)

Kdc Invest&Development
Kattestraat 62 bus 1
9500 Geraardsbergen

Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Mijnwerkersstraat, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 15/A/0228M en 15/A/0228K.

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 22 september 2023. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 oktober 2023. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 16 januari 2024.

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

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens het gewestplan + bijhorende voorschriften

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Ligging volgens de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

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

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

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

Verkavelingsvergunningen

De aanvraag heeft betrekking op lot 1 van de vergunde, niet vervallen verkaveling 'Mijnwerkersstraat: 2 loten OB en 1 lot groenaanleg/aanpassing rooilijn (15/MI/04)'.

VERORDENINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ADVIES PROVINCIALE OMGEVINGSVERGUNNINGSCOMMISSIE

Het advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie is niet vereist.

ADVIEZEN

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst mobiliteit: voorwaardelijk gunstig

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst openbare werken: voorwaardelijk gunstig

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

Brandweer - Hulpverleningszone Zuid-Oost: voorwaardelijk gunstig

Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep: voorwaardelijk gunstig

OPENBAAR ONDERZOEK

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

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 13 oktober 2023 tot 11 november 2023 volgens de regels vermeld in het besluit betreffende de omgevingsvergunning.

Er diende geen informatievergadering te worden georganiseerd.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.

Evaluatie van de bezwaren

Dit bezwaar handelt over:

Vrees dat er door het bouwen van de nieuwbouw meergezinswoning verstoppingen of andere nadelen zullen ontstaan. Via telefonisch contact met het Lokaal Bestuur werd bevestigd dat er in deze straat nieuwe riolering zou worden aangelegd (Aquaflinproject).

Dit bezwaar wordt als volgt beoordeeld:

Het perceel ligt in het uit te voeren rioleringsproject (0219140) aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel in de Mijnwerkersstraat, gecombineerd met het Aquafinproject 23.356 (Optimalisatie Moerbeke – Zikastraat – Mijnwerkersstraat). Sowieso is de bouwheer 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 moet deze de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen.

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.

Gemeentelijke verordening afval- en hemelwater

De bepalingen van de gemeentelijke verordening afval- en hemelwater zijn van toepassing. De afwaterende dakoppervlakte bedraagt 342m². Er worden hemelwaterputten voorzien met een totaal volume van 20.000 liter. Het hemelwater wordt hergebruikt voor 4 wooneenheden (toiletten, wasmachine, buitenkranen). Er is maximaal hergebruik van hemelwater in 4 wooneenheden. Om die reden mag 4 X 60m² in mindering worden gebracht voor de dimensionering van de infiltratievoorziening. De overloop van de hemelwaterput wordt geleid naar een correct gedimensioneerde infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening moet een bufferend volume hebben van minimum 4.825 liter en een infiltrerende oppervlakte van minimum 7,7m².

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

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

NATUURTOETS

Het betrokken terrein is gelegen op een relevante afstand van een vogel- of habitatrictlijngebied of enig ander relevant kwetsbaar gebied. De aanvraag is van die aard dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, zowel op het terrein zelf als in de omgeving van het project.

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJKE 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

13 juni 2022: omgevingsvergunning voor het verkavelen van een terrein in de Mijnwerkersstraat in 2 loten voor open bebouwing en een lot voor groenaanleg, met aanpassing van de rooilijn van de Mijnwerkersstraat en gemeenteweg nr. 15

INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN DE AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De bouwplaats situeert zich in een residentieel woonweefsel in de dorpskern van de deelgemeente Moerbeke. Het Moerbekeplein met het station, een busstopplaats en diverse voorzieningen (kantoren, handel, horeca, diensten, ...) ligt op ca. 150 meter. Het terrein takt aan op de Mijnwerkersstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg, die doodlopend is voor gemotoriseerd verkeer. In noordwestelijke richting loopt een zijtak langs het te verkavelen terrein en in zuidwestelijke richting loopt gemeenteweg nr. 15, een zachte verbinding. Deze weg takt in zuidelijke richting aan op de Heuvelstraat. Het terrein wordt omgeven door percelen in woongebied, vooral in gebruik als woonkavel (één- en meergezinswoningen). De hoofdstraat Mijnwerkersstraat is enkel aan de zuidzijde bebouwd. Aan de noordzijde grenst deze straat aan een parking en het voormalige stationsgebouw, met aanpalend de spoorlijn Geraardsbergen - Eindhoven. De bouwplaats maakt deel uit van een recent verkaveld terrein in 2 loten voor open bebouwing en een lot voor groenaanleg. Dit terrein is licht afhellend naar achteren toe en is momenteel braakliggend. De bebouwingstypologie in de omgeving rond het terrein kenmerkt zich door vrijstaande en gekoppelde woningen, 1 tot 2 volwaardige bouwlagen hoog en afgewerkt met een hellend dak. Voor het links aanpalend terrein, lot 2 in de verkaveling, werd recent een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning met 2 bouwlagen en een plat dak, een loods en een zwembad. Deze werken zijn momenteel in uitvoering.

Met voorliggende aanvraag beoogt men om op de bouwplaats een vrijstaande meergezinswoning op te richten. Deze meergezinswoning zal een ondergronds niveau en 3 volwaardige bovengrondse bouwlagen omvatten en zal worden afgewerkt met een plat dak. Dit gebouw zal op ca. 8 à 10,3 meter achter de rooilijn worden opgericht, en zal een variabele vorm hebben. De bouwdiepte zal op het gelijkvloers en de eerste verdieping 22,7 meter bedragen. De tweede verdieping wordt teruggetrokken voorzien en zal een bouwdiepte hebben van 14,22 meter. Langs beide zijgevels wordt een patio voorzien. Op het gelijkvloers en de eerste verdieping zullen 3 woonentiteiten worden ingericht en op de tweede verdieping zullen 2 woonentiteiten komen. Bij elke woonentiteit wordt een terras voorzien. De delen van het plat dak die niet als terras worden gebruikt zullen worden voorzien als groendak. In het ondergronds niveau zullen 8 parkeerplaatsen en 2 vrij diepe garageboxen komen, alsook een gemeenschappelijke afvalberging, een gemeenschappelijke fietsenberging en een tellerlokaal. De gevels van de meergezinswoning zullen worden afgewerkt in een witte gevelsteen met accenten in aluminium en staal. Onderaan wordt een plint voorzien in beton die doorloopt langs de inrit naar de ondergrondse garage en het schrijnwerk zal in aluminium worden uitgevoerd.

De inrit naar de ondergrondse garage wordt in beton voorzien en tegen de linkerperceelsgrens. Er zal ook een toegangspad van 28,8m² in beton naar de inkomdeur worden aangelegd. Langs de rooilijn zullen 68,9m² waterdoorlatende klinkers worden aangelegd en daar komen ook nog 2 langspaarplaatsen. Bij de gelijkvloerse woonentiteiten zal telkens een terras worden voorzien. De rest van het terrein zal als groenzone worden ingericht.

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 voorschriften van het van kracht zijnde verkavelingsplan en gedetailleerde plan. Er wordt vastgesteld dat de voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van de verkaveling m.u.v. volgende zaken:

- De max. bouwzone op het gelijkvloers en de eerste verdieping mag maar voor max. 85% worden ingevuld en die op de tweede verdieping mag maar voor max. 50% worden ingevuld. Deze percentages worden cfr. berekeningen in de nota licht overschreden (87,9% (gelijkvloers) - 86,9% (eerste verdieping) - 52,7% (tweede verdieping)).
- Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden terwijl de inrit naar de ondergrondse garage tot tegen de linkerperceelsgrens wordt voorzien.

- De maximale hoogte van het plat dak mag niet hoger reiken dan 9,00 meter boven de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping. De bovenzijde van het plat dak ligt echter op 9,45 meter boven de vloerpas van het gelijkvloers.

Voor deze zaken wordt een afwijking aangevraagd conform artikel 4.4.1 van de VCRO.

Artikel 4.4.1, §1 van de VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De afwijkingen op de bouwzones zijn beperkt te noemen. Door te werken met patio's wordt bovendien geen massief geheel bekomen maar een afwisselend architecturaal geheel. Ook de afwijking op de maximale hoogte van het plat dak is beperkt en kan worden aanvaard. Op die manier wordt met de gekozen vloerpakketten nog voldoende vrije hoogte gevrijwaard. Ook het voorzien van de inrit naar de ondergrondse garage tot tegen de perceelsgrens kan worden aanvaard. De zijmuren naast de inrit zullen daarbij fungeren als keermuren en die zullen even hoog boven het maaiveld komen als de plint rond de meergezinswoning zodat beide een aaneensluitend geheel zullen vormen. Door de plaatsing van de keermuren kan het oorspronkelijk maaiveldniveau rond de inrit ook behouden blijven.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid mits er naast de krukzijde van de deuren naar de appartementen voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte wordt gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 45 cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50 cm gegarandeerd wordt. Dit kan worden bekomen door de inkomdeur naar woonentiteit 0.1 in de andere richting te laten opendraaien. Dit dient te worden opgelegd in de vergunning.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed mits

- slaapkamer 2 in woonentiteit 0.3 min. 10m² groot is.
- de leefruimte en keuken in woonentiteit 0.3 min. 35m² groot is.
- de leefruimte en keuken in woonentiteit 2.2 min. 35m² groot is.

Het naleven van deze zaken kan worden gerealiseerd door enkele eenvoudige planaanpassingen zoals het (beperkt) verplaatsen van binnenmuren. Deze zaken dienen als voorwaarden worden opgelegd in de vergunning.

Het betrokken terrein situeert zich in een woongebied op wandelafstand (+/- 150 meter) van een openbaar vervoerknooppunt, nl. het station van Moerbeke (trein, bus). Het terrein maakt volgens het eindrapport 'Hoger bouwen en verdichting in Geraardsbergen' deel uit van een stationsdorp waar functionele verdichting, dus het realiseren van meergezinswoningen, wordt toegelaten.

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing. De bebouwingstypologie in de omgeving rond het terrein kenmerkt zich door vrijstaande en gekoppelde woningen, 1 tot 2 volwaardige bouwlagen hoog en afgewerkt met een hellend dak. De woning die op het aanpalend perceel zal worden opgericht, zal 2 bouwlagen omvatten en worden afgewerkt met een plat dak. In de directe omgeving van het Moerbekeplein bevindt zich vrij hoge bebouwing, tot 3 volwaardige bouwlagen en een dakverdieping, en daar komen ook diverse meergezinswoningen voor. Ook aan de overzijde van het bouwterrein bevindt zich een kleinschalige meergezinswoning. Een meergezinswoning met 3 volwaardige (bovengrondse) bouwlagen en een plat dak zal zich dan ook integreren in de omgeving. De nieuwbouw zal op voldoende (min. 3,5 meter) afstand van de perceelsgrenzen komen. Er worden vrij grote bouwdieptes voorzien doch deze kunnen gezien de vrij ruime oppervlakte van het terrein worden aanvaard.

Er zullen geen specifieke reliëfwijzigingen plaatsvinden. Door langs de inrit naar de ondergrondse garage te werken met keermuren kan het bestaande omliggende maaiveldniveau maximaal

behouden blijven. Er zijn geen cultuurhistorische elementen die een rol spelen. De verschillende woonentiteiten zijn voldoende groot om een degelijke woonkwaliteit, aangepast aan de hedendaagse comforteisen, te kunnen bieden. Achter de meergezinswoning bevindt zich nog een tuinzone en via terrassen wordt voldoende buitenleefruimte gecreëerd bij de woonentiteiten. De terrassen worden zodanig ingeplant, sommige voorzien van zichtschermen en sommige afgeschermd door leibomen, dat de hinder voor de omwonenden minimaal zal zijn.

Er worden 12 parkeerplaatsen voorzien voor 8 woonentiteiten. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft het parkeren bij de woonentiteiten. Er wordt ook een ruime fietsenberging voorzien en de voorliggende straat is voldoende uitgerust om de bijkomende vervoerbewegingen op te vangen ten gevolge het voorzien van 8 woonentiteiten. Er wordt via de Mijnwerkersstraat een goede aantakking voorzien op het hogere wegennet naar de Edingseweg (gewestweg N495). Het bijkomend aantal vervoersbewegingen zal geen negatieve invloed veroorzaken op vlak van mobiliteit.

Er kan gesteld worden dat het ingediende bouwproject een gabariet, bouwprogramma en materiaalgebruik zal omvatten dat zal stroken met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en aldus zal inpassen in de bestaande omgeving.

Het aangevraagde is gelegen in een gebied dat geordend wordt door 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, behoudens de hierboven vermelde beperkte afwijkingen, 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) De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en/of aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of aardgas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website(s) van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be.
- b) Het advies van de Brandweer van 9 oktober 2023 dient stipt te worden nageleefd.
- c) Het advies van de Watergroep van 4 oktober 2023 dient stipt te worden nageleefd.
- d) Het advies van de dienst mobiliteit van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 10 januari 2024 dient stipt te worden nageleefd.
- e) De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. De inkomdeur naar woonentiteit 0.1 moet in de andere richting opendraaien.
- f) De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. De slaapkamer 2 in woonentiteit 0.3 moet min. 10m² groot zijn en de leefruimte en keuken in woonentiteit 0.3 en 2.2 moet min. 35m² groot zijn.
- g) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de meergezinswoning en voor de toegang tot de meergezinswoning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen (behoudens langs de inrit naar de ondergrondse garage) moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden.
- h) 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.
- i) De terrassen op de tweede verdieping moeten langs de zijdelingse perceelsgrenzen worden afgesloten door middel van een 1,8 meter hoog doorschijnend maar niet doorzichtig scherm. De

overige op de plannen aangeduide zichtschermen moeten ook 1,8 meter hoog zijn en doorschijnende maar niet doorzichtige schermen betreffen.

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 10 januari 2024

INHOUDELIJKE BEOORDELING DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

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

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 15 JANUARI 2024 HET VOLGENDE:

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft een omgevingsvergunning af aan Kdc Invest&Development met als adres Kattestraat 62 bus 1, 9500 Geraardsbergen, voor de aanvraag met betrekking op een terrein te Mijnerwerkersstraat, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 15/A/0228M, 15/A/0228K, voor het bouwen van een meergezinswoning met 8 woonentiteiten.

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

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- a) De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en/of aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of aardgas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website(s) van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be.
- b) Het advies van de Brandweer van 9 oktober 2023 dient stipt te worden nageleefd.
- c) Het advies van de Watergroep van 4 oktober 2023 dient stipt te worden nageleefd.
- d) Het advies van de dienst mobiliteit van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 10 januari 2024 dient stipt te worden nageleefd.
- e) De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. De inkomdeur naar woonentiteit 0.1 moet in de andere richting opendraaien.
- f) De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. De slaapkamer 2 in woonentiteit 0.3 moet min. 10m² groot zijn en de leefruimte en keuken in woonentiteit 0.3 en 2.2 moet min. 35m² groot zijn.
- g) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de meergezinswoning en voor de toegang tot de meergezinswoning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen (behoudens langs de inrit naar de ondergrondse garage) moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden.
- h) 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.
- i) De terrassen op de tweede verdieping moeten langs de zijdelingse perceelsgrenzen worden afgesloten door middel van een 1,8 meter hoog doorschijnend maar niet doorzichtig scherm. De overige op de plannen aangeduide zichtschermen moeten ook 1,8 meter hoog zijn en doorschijnende maar niet doorzichtige schermen betreffen.

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.
- c) De bepalingen van de gemeentelijke verordening afval- en hemelwater dienen stipt nageleefd te worden.

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 vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuur 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 verhuur 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 bouwvergunkende of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de 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 beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

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

- 1° de 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 beroepsschrift 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepsschrift aan of hij gehoord wil worden.

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



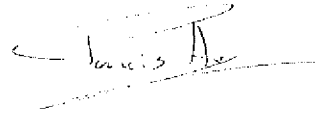
Gedaan in bovenvermelde zitting,
Namens het college van burgemeester en schepenen,

 Elektronisch ondertekend op
16/01/2024 door Certificaat
Geraardsbergen (eSeal) - voor Veerle
Alaert



Veerle Alaert
algemeen directeur

 Elektronisch ondertekend op
16/01/2024 door Certificaat
Geraardsbergen(eSeal) - voor Ann
Panis



Ann Panis
burgemeester



Aan Dienst Stedenbouw – ruimtelijke ordening

Betreft: OMV_2023122349
Mijnwerkersstraat 14
Moerbeke
Meergezinswoning met 8 wooneenheden

Ligging

De op te richten meergezinswoning ligt in de bebouwde kom van Moerbeke. Het betreft een doorlopende straat sentier 12 die op de Heuvelstraat aansluit. De Mijnwerkersstraat is in alle delen tweerichtingsverkeer.

Autoparkeren

Bij de oprichting van een meergezinswoning moet voldaan worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren: per woonentiteit moet op privaat domein minstens één parkeerplaats voorzien worden, tenzij er stedenbouwkundige argumenten zijn om van deze normen na te leven of indien het gebouw voorkomt op de actuele lijst van waardevol bouwkundig erfgoed.

De aanvrager voorziet 10 ondergrondse parkeerplaatsen voor bewoners en twee bovengrondse parkeerplaatsen voor bezoekers wat voldoet aan de norm stedenbouwkundige verordening.

Één bovengrondse parkeerplaats is een aangepaste parkeerplaats die voorbehouden wordt. Bijgevolg kan deze met een oranje paal en het verkeersbord E9a met symbool aangeduid worden.

Als duidelijke herkenning kan het parkeervak facultatief van een witte en blauwe omranding voorzien worden. In het midden van het parkeervak kan het symbool van een rolstoel geschilderd worden.

Op eigen terrein is geen ruimte om vanaf de twee parkeerplaatsen voor bezoekers terug te draaien richting N495 Edingseweg wanneer de wagens met hun neus naar het doorlopend deel van sentier 12 wijzen.

Om conflicten te vermijden is het aangewezen dat beide wagens in dezelfde rijrichting parkeren en dezelfde rijrichting aanhouden.

Fietsvoorzieningen

Bij de oprichting van een meergezinswoning moet voldaan worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake berging: iedere meergezinswoning moet beschikken over een gemeenschappelijke of een individuele bergruimte voor fietsen en afval, met een oppervlakte gelijk aan 2m² per woonentiteit.

De bergruimte voor fietsen moet goed toegankelijk zijn.



Lokaal Bestuur Geraardsbergen • Weverijstraat 20, 9500 Geraardsbergen
054 43 44 45 • info@geraardsbergen.be • www.geraardsbergen.be

Openbaar vervoer

Het station van Viane - Moerbeke bevindt zich op 200 meter wandelafstand met verbinding richting o.a. Geraardsbergen/Zottegem/Gent/Denderleeuw/Aalst en Edingen/Halle/Brussel.

De dichtstbijzijnde halte voor openbaar vervoer is gelegen op aanvaardbare wandelafstand: Edingseweg (halte Moerbeke Station 160 meter), deze wordt bediend door de buslijnen 161, 711, 712 en 714 met verbinding naar Geraardsbergen, Bever, Leerbeek, Galmaarden en flexvervoer te reserveren via de Hoppincentrale.

Sentier 15

Het te verkavelen terrein wordt in zuidwestelijke richting begrensd door sentier 15. Over de lengte van de verkaveling heeft de voetweg een breedte van 4 meter.

Het decreet gemeentewegen van 1 september 2019 is op deze openbare weg van toepassing. Sentier 15 mag dus over de volledige lengte niet belemmerd worden door bv. overhangend groen en moet ten alle tijde over de volledige breedte toegankelijk zijn.

Afspraken rond beheer en onderhoud van de tuin langs de kant van de voetweg worden best overgemaakt aan Lokaal Bestuur Geraardsbergen.

Bijkomende voorwaarden bij omgevingsvergunning

Overeenkomstig artikel 9 van het Politiereglement Geraardsbergen-Lierde is voor elke private ingebruikname van het openbaar domein een schriftelijke vergunning vereist. Aanvragen gebeuren minstens 14 werkdagen voorafgaand aan de inname en verlopen via het digitaal loket eaglebe.com

Opgemaakt te Geraardsbergen

Afdeling Ruimte
Dienst Mobiliteit

Provincie Oost-Vlaanderen

Arrondissement Aalst

Stad Geraardsbergen

DIENST OPENBARE WERKEN

bevoegde schepen Veerle Mertens

uw brief van
uw kenmerk O/2023/329 – OMV_2023122349
ons kenmerk GZ/LDW
contactpersoon
telefoon
e-mail Openbare.werken@geraardsbergen.be

Advies Openbare Werken

Betreft: Mijnwerkersstraat 14 lot 1: bouwen van een meergezinswoning met 8 wooneenheden.

Gunstig advies onder voorwaarde: uitvoeren aangepast rioleringsplan met datum 13/12/2023.

Algemeen:

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met 8 wooneenheden.

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.

Het perceel ligt in het uit te voeren rioleringsproject (0219140) aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel in de Mijnwerkersstraat, gecombineerd met het Aquafinproject 23.356 (Optimalisatie Moerbeke – Zikastraat – Mijnwerkersstraat).

Advies hemelwater:

De afwaterende dakoppervlakte bedraagt 342m².

Er worden hemelwaterputten voorzien met een totaal volume van 20.000 liter. Het hemelwater wordt hergebruikt voor 4 wooneenheden (toiletten, wasmachine, buitenkranen).

Er is maximaal hergebruik van hemelwater in 4 wooneenheden. Om die reden mag 4 X 60m² in mindering worden gebracht voor de dimensionering van de infiltratievoorziening.

De overloop van de hemelwaterput wordt geleid naar een correct gedimensioneerde infiltratievoorziening.

De infiltratievoorziening moet een bufferend volume hebben van minimum 4.825 liter en een infiltrerende oppervlakte van minimum 7,7m².

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 oeverversteviging 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 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 en www.aquaflanders.be

Advies rooilijn en gemeentewegen:

Rooilijn en gemeenteweg worden aangepast in kader van het rioleringsproject.

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, 13/12/2023
Dienst Openbare Werken

AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN: ADVIES GOA

Collegezitting 15 januari 2024

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 22 september 2023.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 oktober 2023. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 16 januari 2024.

Gegevens over de aanvraag

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een meergezinswoning met 8 woonentiteiten.

GEWONE PROCEDURE

omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

Gegevens over de aanvrager(s)

Kdc Invest&Development
Kattestraat 62 bus 1
9500 Geraardsbergen

Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Mijnwerkersstraat, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 15/A/0228M en 15/A/0228K.

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

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens het gewestplan + bijhorende voorschriften

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Ligging volgens de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

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

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

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

Verkavelingsvergunningen

De aanvraag heeft betrekking op lot 1 van de vergunde, niet vervallen verkaveling 'Mijnwerkerstraat: 2 loten OB en 1 lot groenaanleg/aanpassing rooilijn (15/MI/04)'.

VERORDENINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ADVIES PROVINCIALE OMGEVINGSVERGUNNINGSCOMMISSIE

Het advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie is niet vereist.

ADVIEZEN

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst mobiliteit: voorwaardelijk gunstig

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst openbare werken: voorwaardelijk gunstig

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

Brandweer - Hulpverleningszone Zuid-Oost: voorwaardelijk gunstig

Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep: voorwaardelijk gunstig

OPENBAAR ONDERZOEK

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

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 13 oktober 2023 tot 11 november 2023 volgens de regels vermeld in het besluit betreffende de omgevingsvergunning.

Er diende geen informatievergadering te worden georganiseerd.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.

Evaluatie van de bezwaren

Dit bezwaar handelt over:

Vrees dat er door het bouwen van de nieuwbouw meergezinswoning verstoppingen of andere nadelen zullen ontstaan. Via telefonisch contact met het Lokaal Bestuur werd bevestigd dat er in deze straat nieuwe riolering zou worden aangelegd (Aquafinproject).

Dit bezwaar wordt als volgt beoordeeld:

Het perceel ligt in het uit te voeren rioleringsproject (0219140) aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel in de Mijnwerkersstraat, gecombineerd met het Aquafinproject 23.356 (Optimalisatie Moerbeke – Zikastraat – Mijnwerkersstraat). Sowieso is de bouwheer 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 moet deze de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen.

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 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.

Gemeentelijke verordening afval- en hemelwater

De bepalingen van de gemeentelijke verordening afval- en hemelwater zijn van toepassing. De afwaterende dakoppervlakte bedraagt 342m². Er worden hemelwaterputten voorzien met een totaal volume van 20.000 liter. Het hemelwater wordt hergebruikt voor 4 wooneenheden (toiletten, wasmachine, buitenkranen). Er is maximaal hergebruik van hemelwater in 4 wooneenheden. Om die reden mag 4 X 60m² in mindering worden gebracht voor de dimensionering van de infiltratievoorziening. De overloop van de hemelwaterput wordt geleid naar een correct gedimensioneerde infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening moet een bufferend volume hebben van minimum 4.825 liter en een infiltrerende oppervlakte van minimum 7,7m².

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 oeverversterking 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

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

NATUURTOETS

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



dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, zowel op het terrein zelf als in de omgeving van het project.

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJKE VAN EEN BESCHIEDEN WOONAAANBOD

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

13 juni 2022: omgevingsvergunning voor het verkavelen van een terrein in de Mijnwerkersstraat in 2 loten voor open bebouwing en een lot voor groenaanleg, met aanpassing van de rooilijn van de Mijnwerkersstraat en gemeenteweg nr. 15

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

De bouwplaats situeert zich in een residentieel woonweefsel in de dorpskern van de deelgemeente Moerbeke. Het Moerbekeplein met het station, een busstopplaats en diverse voorzieningen (kantoren, handel, horeca, diensten, ..) ligt op ca. 150 meter. Het terrein takt aan op de Mijnwerkersstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg, die doodlopend is voor gemotoriseerd verkeer. In noordwestelijke richting loopt een zijtak langs het te verkavelen terrein en in zuidwestelijke richting loopt gemeenteweg nr. 15, een zachte verbinding. Deze weg takt in zuidelijke richting aan op de Heuvelstraat. Het terrein wordt omgeven door percelen in woongebied, vooral in gebruik als woonkavel (één- en meergezinswoningen). De hoofdstraat Mijnwerkersstraat is enkel aan de zuidzijde bebouwd. Aan de noordzijde grenst deze straat aan een parking en het voormalige stationsgebouw, met aanpalend de spoorlijn Geraardsbergen - Edingen. De bouwplaats maakt deel uit van een recent verkaveld terrein in 2 loten voor open bebouwing en een lot voor groenaanleg. Dit terrein is licht afhellend naar achteren toe en is momenteel braakliggend. De bebouwingstypologie in de omgeving rond het terrein kenmerkt zich door vrijstaande en gekoppelde woningen, 1 tot 2 volwaardige bouwlagen hoog en afgewerkt met een hellend dak. Voor het links aanpalend terrein, lot 2 in de verkaveling, werd recent een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning met 2 bouwlagen en een plat dak, een loods en een zwembad. Deze werken zijn momenteel in uitvoering.

Met voorliggende aanvraag beoogt men om op de bouwplaats een vrijstaande meergezinswoning op te richten. Deze meergezinswoning zal een ondergronds niveau en 3 volwaardige bovengrondse bouwlagen omvatten en zal worden afgewerkt met een plat dak. Dit gebouw zal op ca. 8 à 10,3 meter achter de rooilijn worden opgericht, en zal een variabele vorm hebben. De bouwdiepte zal op het gelijkvloers en de eerste verdieping 22,7 meter bedragen. De tweede verdieping wordt teruggetrokken voorzien en zal een bouwdiepte hebben van 14,22 meter. Langs beide zijgevels wordt een patio voorzien. Op het gelijkvloers en de eerste verdieping zullen 3 woonentiteiten worden ingericht en op de tweede verdieping zullen 2 woonentiteiten komen. Bij elke woonentiteit wordt een terras voorzien. De delen van het plat dak die niet als terras worden gebruikt zullen worden voorzien als groendak. In het ondergronds niveau zullen 8 parkeerplaatsen en 2 vrij diepe garageboxen komen, alsook een gemeenschappelijke afvalberging, een gemeenschappelijke fietsenberging en een tellerlokaal. De gevels van de meergezinswoning zullen worden afgewerkt in een witte gevelsteen met accenten in aluminium en staal. Onderaan wordt een plint voorzien in beton die doorloopt langs de inrit naar de ondergrondse garage en het schrijnwerk zal in aluminium worden uitgevoerd.

De inrit naar de ondergrondse garage wordt in beton voorzien en tegen de linkerperceelsgrens. Er zal ook een toegangspad van 28,8m² in beton naar de inkomdeur worden aangelegd. Langs de rooilijn zullen 68,9m² waterdoorlatende klinkers worden aangelegd en daar komen ook nog 2 langsparkeerplaatsen. Bij de gelijkvloerse woonentiteiten zal telkens een terras worden voorzien. De rest van het terrein zal als groenzone worden ingericht.

BEOORDELING VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDERING

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde verkavelingsplan en gedetailleerde plan. Er wordt vastgesteld dat de voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van de verkaveling m.u.v. volgende zaken:

- De max. bouwzone op het gelijkvloers en de eerste verdieping mag maar voor max. 85% worden ingevuld en die op de tweede verdieping mag maar voor max. 50% worden ingevuld. Deze percentages worden cfr. berekeningen in de nota licht overschreden (87,9% (gelijkvloers) - 86,9% (eerste verdieping) - 52,7% (tweede verdieping)).
- Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden terwijl de inrit naar de ondergrondse garage tot tegen de linkerperceelsgrens wordt voorzien.
- De maximale hoogte van het plat dak mag niet hoger reiken dan 9,00 meter boven de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping. De bovenzijde van het plat dak ligt echter op 9,45 meter boven de vloerpas van het gelijkvloers.

Voor deze zaken wordt een afwijking aangevraagd conform artikel 4.4.1 van de VCRO.

Artikel 4.4.1, §1 van de VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De afwijkingen op de bouwzones zijn beperkt te noemen. Door te werken met patio's wordt bovendien geen massief geheel bekomen maar een afwisselend architecturaal geheel. Ook de afwijking op de maximale hoogte van het plat dak is beperkt en kan worden aanvaard. Op die manier wordt met de gekozen vloerpakketten nog voldoende vrije hoogte gevrijwaard. Ook het voorzien van de inrit naar de ondergrondse garage tot tegen de perceelsgrens kan worden aanvaard. De zijmuren naast de inrit zullen daarbij fungeren als keermuren en die zullen even hoog boven het maaiveld komen als de plint rond de meergezinswoning zodat beide een aaneensluitend geheel zullen vormen. Door de plaatsing van de keermuren kan het oorspronkelijk maaiveldniveau rond de inrit ook behouden blijven.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid mits er naast de krukzijde van de deuren naar de appartementen voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte wordt gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 45 cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50 cm gegarandeerd wordt. Dit kan worden bekomen door de inkomdeur naar woonentiteit 0.1 in de andere richting te laten opendraaien. Dit dient te worden opgelegd in de vergunning.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed mits

- slaapkamer 2 in woonentiteit 0.3 min. 10m² groot is.
- de leefruimte en keuken in woonentiteit 0.3 min. 35m² groot is.
- de leefruimte en keuken in woonentiteit 2.2 min. 35m² groot is.

Het naleven van deze zaken kan worden gerealiseerd door enkele eenvoudige planaanpassingen zoals het (beperkt) verplaatsen van binnenmuren. Deze zaken dienen als voorwaarden worden opgelegd in de vergunning.

Het betrokken terrein situeert zich in een woongebied op wandelafstand (+/- 150 meter) van een openbaar vervoerknooppunt, nl. het station van Moerbeke (trein, bus). Het terrein maakt volgens het eindrapport 'Hoger bouwen en verdichting in Geraardsbergen' deel uit van een stationsdorp waar functionele verdichting, dus het realiseren van meergezinswoningen, wordt toegelaten.



Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing. De bebouwingstypologie in de omgeving rond het terrein kenmerkt zich door vrijstaande en gekoppelde woningen, 1 tot 2 volwaardige bouwlagen hoog en afgewerkt met een hellend dak. De woning die op het aanpalend perceel zal worden opgericht, zal 2 bouwlagen omvatten en worden afgewerkt met een plat dak. In de directe omgeving van het Moerbekeplein bevindt zich vrij hoge bebouwing, tot 3 volwaardige bouwlagen en een dakverdieping, en daar komen ook diverse meergezinswoningen voor. Ook aan de overzijde van het bouwterrein bevindt zich een kleinschalige meergezinswoning. Een meergezinswoning met 3 volwaardige (bovengrondse) bouwlagen en een plat dak zal zich dan ook integreren in de omgeving. De nieuwbouw zal op voldoende (min. 3,5 meter) afstand van de perceelsgrenzen komen. Er worden vrij grote bouwdieptes voorzien doch deze kunnen gezien de vrij ruime oppervlakte van het terrein worden aanvaard.

Er zullen geen specifieke reliëfwijzigingen plaatsvinden. Door langs de inrit naar de ondergrondse garage te werken met keermuren kan het bestaande omliggende maaiveldniveau maximaal behouden blijven. Er zijn geen cultuurhistorische elementen die een rol spelen. De verschillende woonentiteiten zijn voldoende groot om een degelijke woonkwaliteit, aangepast aan de hedendaagse comforteisen, te kunnen bieden. Achter de meergezinswoning bevindt zich nog een tuinzone en via terrassen wordt voldoende buitenleefruimte gecreëerd bij de woonentiteiten. De terrassen worden zodanig ingeplant, sommige voorzien van zichtschermen en sommige afgeschermd door leibomen, dat de hinder voor de omwonenden minimaal zal zijn.

Er worden 12 parkeerplaatsen voorzien voor 8 woonentiteiten. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft het parkeren bij de woonentiteiten. Er wordt ook een ruime fietsenberging voorzien en de voorliggende straat is voldoende uitgerust om de bijkomende vervoerbewegingen op te vangen ten gevolge het voorzien van 8 woonentiteiten. Er wordt via de Mijnwerkersstraat een goede aantakking voorzien op het hogere wegennet naar de Edingseweg (gewestweg N495). Het bijkomend aantal vervoersbewegingen zal geen negatieve invloed veroorzaken op vlak van mobiliteit.

Er kan gesteld worden dat het ingediende bouwproject een gabariet, bouwprogramma en materiaalgebruik zal omvatten dat zal stroken met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en aldus zal inpassen in de bestaande omgeving.

Het aangevraagde is gelegen in een gebied dat geordend wordt door 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, behoudens de hierboven vermelde beperkte afwijkingen, 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) De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en/of aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of aardgas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website(s) van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be.

- b) Het advies van de Brandweer van 9 oktober 2023 dient stipt te worden nageleefd.
- c) Het advies van de Watergroep van 4 oktober 2023 dient stipt te worden nageleefd.
- d) Het advies van de dienst mobiliteit van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 10 januari 2024 dient stipt te worden nageleefd.
- e) De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. De inkomdeur naar woonentiteit 0.1 moet in de andere richting opendraaien.
- f) De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. De slaapkamer 2 in woonentiteit 0.3 moet min. 10m² groot zijn en de leefruimte en keuken in woonentiteit 0.3 en 2.2 moet min. 35m² groot zijn.
- g) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de meergezinswoning en voor de toegang tot de meergezinswoning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen (behoudens langs de inrit naar de ondergrondse garage) moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden.
- h) 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.
- i) De terrassen op de tweede verdieping moeten langs de zijdelingse perceelsgrenzen worden afgesloten door middel van een 1,8 meter hoog doorschijnend maar niet doorzichtig scherm. De overige op de plannen aangeduide zichtschermen moeten ook 1,8 meter hoog zijn en doorschijnende maar niet doorzichtige schermen betreffen.

LASTEN

/

Te Geraardsbergen, 10 januari 2024



Davina Vandebossche
Omgevingsambtenaar



VERSLAG VERDELING GERECHTIGDHEDEN IN DE GEMENE DELEN

ART. 3.85, § 1 B.W. BASISAKTE

**Meergezinswoning met acht appartementen, drie garages en zes ondergrondse autostaanplaatsen te Mijnwerkersstraat z.n. – 9500 Moerbeke (Geraardsbergen).
Gekend onder volgende kadastrale gegevens:**

- Geraardsbergen - 15e Afdeling – Sectie A nummer 228M

Verslag in uitvoering van Art. 3.85, § 1, B.W.

"De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privative en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de bruto-oppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van notaris, landmeter, een architect of vastgoedmakelaar.
Dit verslag wordt opgenomen in de basisakte."

Ondergetekende is van oordeel dat:

- de ligging in deze geen rol speelt, in de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel wordt toegekend, aangezien alle privatieve wooneenheden aan eenzelfde straat gelegen zijn.
- de bestemming van een privatief deel een rol speelt, aangezien de waarde verschilt tussen een autostaanplaats, garage en een wooneenheid.
- verder is rekening gehouden met de bruto oppervlakte, de configuratie, de waarde, de aanwezigheid van een tuin, de oriëntatie en de ligging van de privatieven.

De duizendsten worden derhalve als volgt verdeeld:

PRIVATIEVEN	Bruto oppervlakte in m²	Quotiteiten
Autostaanplaats P1	13,20	5
Autostaanplaats P2	13,20	5
Autostaanplaats P3	13,20	5
Autostaanplaats P4	13,20	5
Autostaanplaats P5	13,20	5
Autostaanplaats P6	13,20	5
Autostaanplaats P7	13,20	5
Autostaanplaats P8	13,20	5
Garage P9	34,10	15
Garage P10	35,90	15
Appartement 0.1	113,60	145
Appartement 0.2	101,30	135
Appartement 0.3	91,80	120
Appartement 1.1	107,50	105
Appartement 1.2	95,50	95
Appartement 1.3	94,50	95
Appartement 2.1	93,80	115
Appartement 2.2	94,40	120
TOTAAL	968,00	1000

In eer en geweten opgesteld door Niels Van der Elst, ingeschreven op het Tableau van de Federale Raad van Landmeters-Experten onder het nummer LAN19 1823, handelend voor Landmeetkantoor Van der Elst, gevestigd te Jan De Coomanstraat 47b, 9506 Zandbergen en dit op verzoek van notaris Paul De Man, gevestigd te Papiermolenstraat 33a – 9500 Geraardsbergen, overgemaakt op 26 februari 2025.



- Totale opp. autostaanplaats P1: 13.2m²
- Totale opp. autostaanplaats P2: 13.2m²
- Totale opp. autostaanplaats P3: 13.2m²
- Totale opp. autostaanplaats P4: 13.2m²
- Totale opp. autostaanplaats P5: 13.2m²
- Totale opp. autostaanplaats P6: 13.2m²
- Totale opp. autostaanplaats P7: 13.2m²
- Totale opp. autostaanplaats P8: 13.2m²
- Totale opp. garage P9 (incl. muren): 34.1m²
- Totale opp. garage P10 (incl. muren): 35.9m²
- Perceelsgrens (indicatief)



Mijnwerkersstraat z.n. - 9500 Geraardsbergen Prekadastratie - Kelderverdieping

Jan De Coomanstraat 47b,
9506 Zandbergen
+32 473/37.11.32
niels@landmetervde.be
www.landmetervde.be

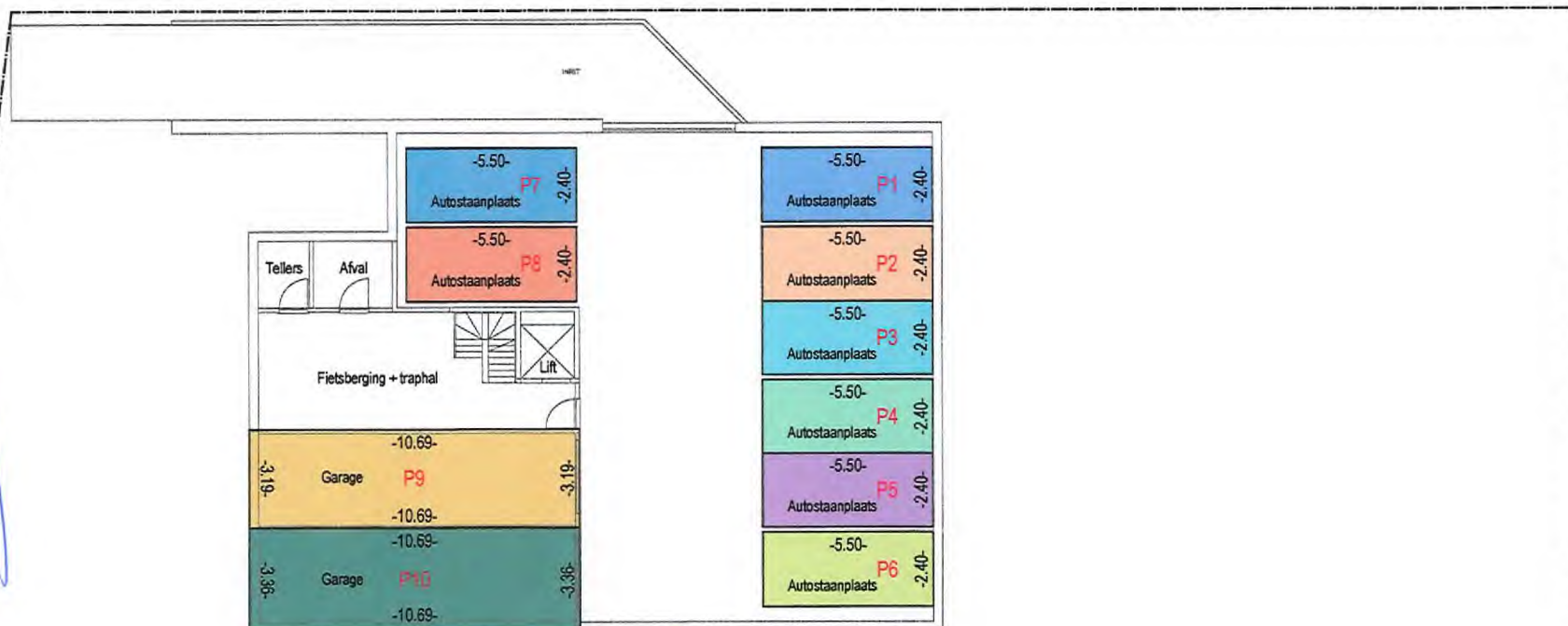


Landmeter - expert Niels Van der Elst, handelend voor Landmeetkantoor Van der Elst,
LAN 19 1823, Beëdigd bij de rechtbank van eerste aanleg te Oudenaarde

Perceelsgegevens: Mijnwerkersstraat z.n. - 9500 Moerbeke (Geraardsbergen)
kadastraal gekend als: Geraardsbergen, afdeling 15 -
sectie A, nummer 228m

Aanvrager(s): BV LUMINA

Datum: 28/02/2025 Schaal: 1/150 - A3 Eenheid: meter Plannummer: 1/4 Revisie: 01



- Totale opp. Appartement 0.1 (incl. muren): 113.6m²
- Totale opp. Appartement 0.2 (incl. muren): 101.3m²
- Totale opp. Appartement 0.3 (incl. muren): 91.8m²
- Perceelsgrens (indicatief)



Mijnwerkersstraat z.n. - 9500 Geraardsbergen Prekadastratie - Gelijkvloerse verdieping

Jan De Coomanstraat 47b,
9506 Zandbergen
+32 473/37.11.32
niels@landmetervde.be
www.landmetervde.be

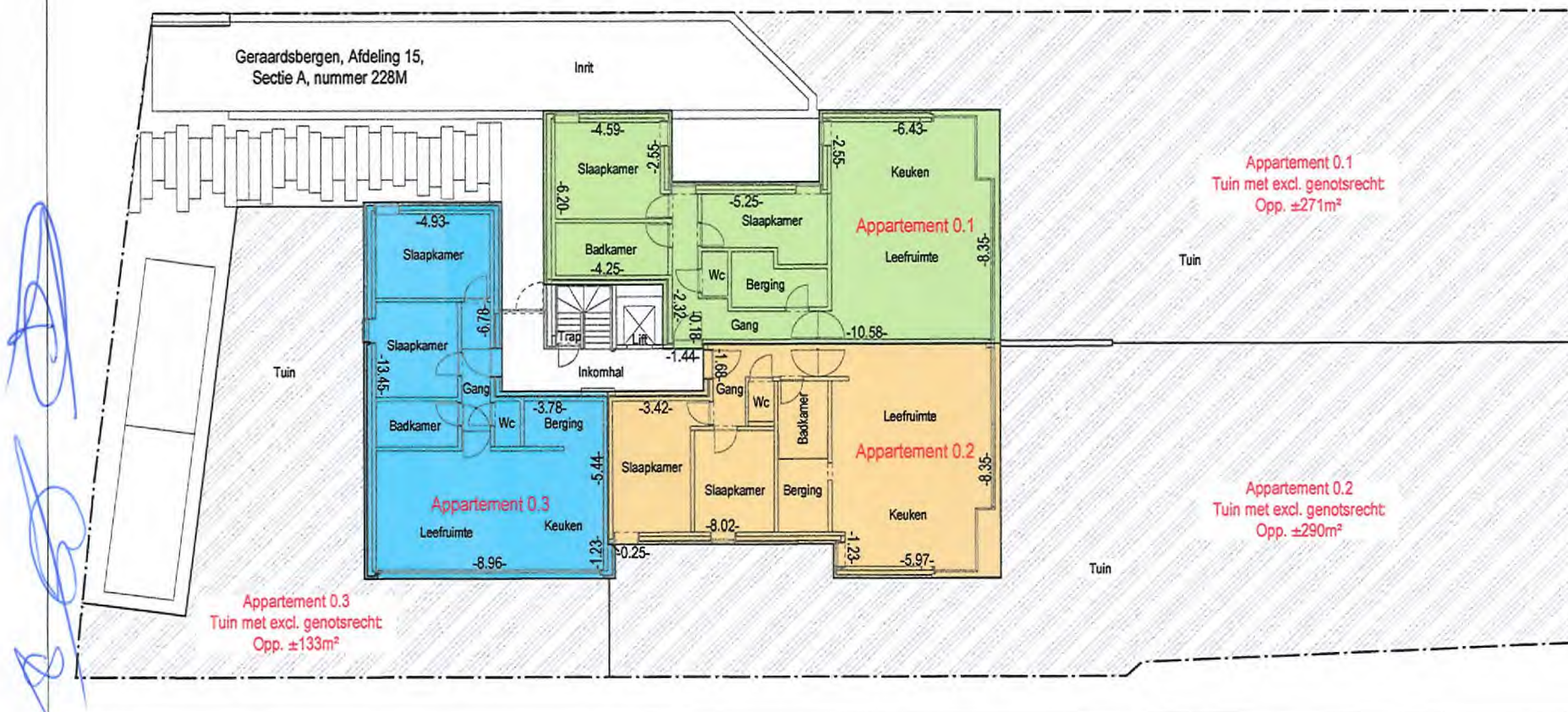
LANDMETER-EXPERT
Niels Van der Elst

Landmeter - expert Niels Van der Elst, handelend voor Landmeetkantoor Van der Elst,
LAN 19 1823. Beëdigd bij de rechtbank van eerste aanleg te Oudenaarde

Perceelsgegevens: Mijnwerkersstraat z.n. - 9500 Moerbeke (Geraardsbergen)
kadastraal gekend als: Geraardsbergen, afdeling 15 -
sectie A, nummer 228m

Aanvrager(s): BV LUMINA

Datum: 28/02/2025 Schaal: 1/150 - A3 Eenheid: meter Plannummer: 2/4 Revisie: 01



Mijnwerkersstraat z.n. - 9500 Geraardsbergen
Prekadastratie - Eerste verdieping

Jan De Coomanstraat 47b,
9506 Zandbergen
+32 473/37.11.32
niels@landmetervde.be
www.landmetervde.be



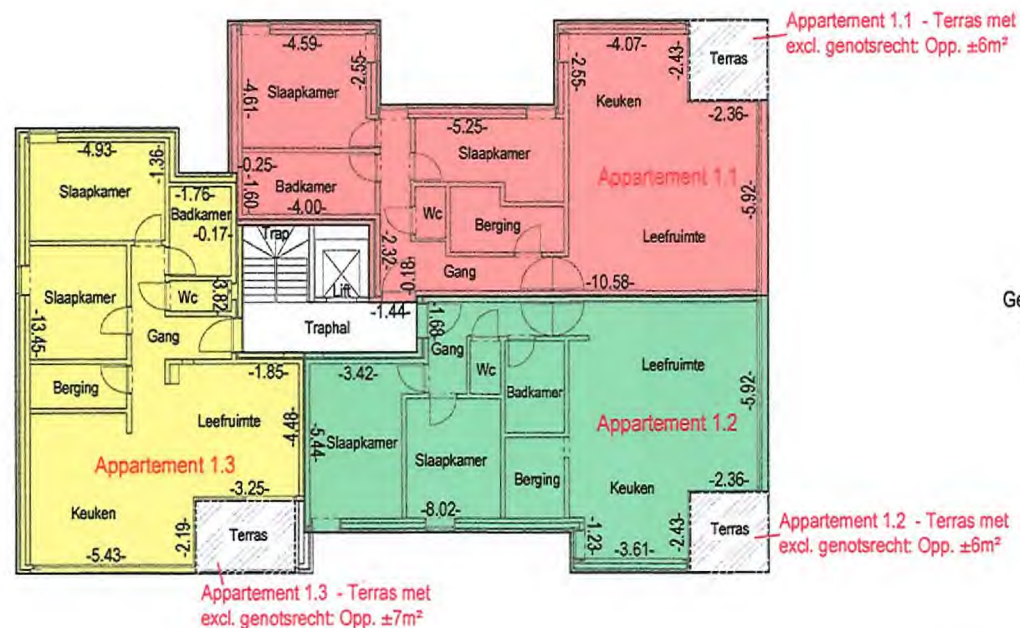
Landmeter - expert Niels Van der Elst, handelend voor Landmeetkantoor Van der Elst,
LAN 19 1823. Beëdigd bij de rechtbank van eerste aanleg te Oudenaarde

Perceelsgegevens: Mijnwerkersstraat z.n. - 9500 Moerbeke (Geraardsbergen)
kadastraal gekend als: Geraardsbergen, afdeling 15 -
sectie A, nummer 228m

Aanvrager(s): BV LUMINA

Datum: 28/02/2025 Schaal: 1/150 - A3 Eenheid: meter Plannummer: 3/4 Revisie: 01

- Totale opp. Appartement 1.1 (incl. muren): 107.5m²
- Totale opp. Appartement 1.2 (incl. muren): 95.5m²
- Totale opp. Appartement 1.3 (incl. muren): 94.5m²
- Perceelsgrens (indicatief)



Geraardsbergen, Afdeling 15,
Sectie A, nummer 228M

- Totale opp. Appartement 2.1 (incl. muren): 93.8m²
- Totale opp. Appartement 2.2 (incl. muren): 94.4m²
- Perceelsgrens (indicatief)



Mijnwerkersstraat z.n. - 9500 Geraardsbergen Prekadastratie - Tweede verdieping

Jan De Coomanstraat 47b,
9506 Zandbergen
+32 473/37.11.32
niels@landmetervde.be
www.landmetervde.be



Landmeter - expert Niels Van der Elst, handelend voor Landmeetkantoor Van der Elst,
LAN 19 1823. Beëdigd bij de rechtbank van eerste aanleg te Oudenaarde

Perceelsgegevens: Mijnwerkersstraat z.n. - 9500 Moerbeke (Geraardsbergen)
kadastraal gekend als: Geraardsbergen, afdeling 15 -
sectie A, nummer 228m

Aanvrager(s): BV LUMINA

Datum: 28/02/2025 Schaal: 1/150 - A3 Eenheid: meter Plannummer: 4/4 Revisie: 01

