

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

### **BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

Het betreft een aanvraag tot verbouwen van de woning.

#### VEREENVOUDIGDE PROCEDURE

omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

#### Gegevens over de aanvrager(s)

#### Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Verbondenestraat 9, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 4/A/0917D2.

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 22 april 2021. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 april 2021. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 25 juni 2021.

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

### **STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS**

#### Ligging volgens het gewestplan + bijhorende voorschriften

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

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

#### Ligging volgens de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

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

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

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

#### Verkavelingsvergunningen

Het terrein ligt niet in een verkaveling.

### **VERORDENINGEN**

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

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 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**

De aanpalende eigenaars werden aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

Naar aanleiding van de raadpleging van aanpalende eigenaars werden er geen bezwaren ingediend.

#### **WATERTOETS**

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31 oktober 2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheersplan.

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 bepalingen van de gemeentelijke verordening afval- en hemelwater zijn niet van toepassing.

#### **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 juni 2014: stedenbouwkundige vergunning: slopen van de bestaande woning en bouwen van een woning met garage en bureel (ref. B/2014/69 - niet uitgevoerd en vervallen)

28 maart 2018: stedenbouwkundige vergunning: slopen van de bestaande woning en bouwen van een woning met garage en bureel (ref. B/2017/394 - niet uitgevoerd en vervallen)

7 september 2020: weigering: slopen van de bestaande woning en bouwen van een woning met bureel en parkeerplaats (ref. O/2020/268)

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

De bestaande woning situeert zich in de dorpskern van de deelgemeente Overboelare. Deze woning betreft een zeer smal pand dat deel uitmaakt van een huizenrij gesloten bebouwingen die deels achteruit ingeplant is t.o.v. de andere huizen in de straat. Het gabariet van het hoofdvolume van deze woning bestaat uit 2 volwaardige bouwlagen en een hellend dak waarbij de kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte gelijk loopt met de aanpalende woningen. Achter het hoofdvolume werden nog enkele lagere volumes aangebouwd. Achteraan het terrein staat tevens een tuinberging met duiventil.

De omgeving wordt er hoofdzakelijk gekenmerkt door gesloten eengezinswoningen met 2 volwaardige bouwlagen en een hellende bedaking. De woning nr. 13 heeft visueel 3 volwaardige bouwlagen. Langs de overzijde van de straat, alsook hogerop zijn er reeds verschillende éengezinswoningen opgericht met drie volwaardige bouwlagen.

Voorliggende aanvraag strekt tot het slopen van de tuinberging met duiventil en het verbouwen van de woning. De raamopening in de straatgevel, op het gelijkvloers, zal worden gewijzigd naar een tweede deuropening, die toegang zal bieden aan een fietsen- en afvalberging. De straatgevel zal worden voorzien van isolatie en afgewerkt met een wit geschilderde gevelsteen en accenten in hout. De bestaande lagere aanbouwen zullen worden gesloopt en er zal een nieuwe aanbouw worden opgericht. Deze aanbouw zal 12,65 meter diep komen, incl. een 1,8 meter diepe zonneluifel. Er zal een gelijkvloerse bouwdiepte worden gerealiseerd van 22,45 meter (incl. zonneluifel) en een bouwdiepte op de verdiepingen van 9,8 meter. De aanbouw zal worden voorzien van een nieuw plat dak, dat achteraan een hoogte van 3,37 meter zal bereiken boven het maaiveld. Er zal in dit plat dak een verhoging van het plafond met 1 meter worden voorzien, 5,6 meter lang en 2,6 meter breed, die tot tegen de rechterperceelsgrens zal komen. In de aanbouw zal een niveauverschil van 54cm worden opgevangen door enkele trappen. De rest van het perceel zal als tuin worden ingericht.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het hoger vermeld gewestplan. De aanvraag staat immers in functie van het wonen.

Het bouwvolume van het hoofdvolume zal ongewijzigd blijven. De straatgevel zal wel worden aangepast en ook worden geïsoleerd. Deze energiebesparende- en verfraaiingswerken zullen de woning een meer hedendaagse uitstraling geven en een gunstig effect hebben op het straatbeeld. Er zal een gelijkvloerse bouwdiepte worden gerealiseerd van 22,45 meter (incl. zonneluifel). Dit is een vrij hoge waarde, doch aangezien de bestaande bouwdiepte nog iets hoger lag, aangezien de betrokken woning zeer smal is en de bouwdiepte op de verdieping beperkt zal blijven tot slechts 9,8 meter, kan deze vrij hoge bouwdiepte aanvaard worden. De woningen op de

aanpalende percelen zijn eveneens vrij diep gebouwd. De bebouwing op het links aanpalend perceel komt bovendien even diep als de nieuwe aanbouw en de laatste 1,8 meter van de nieuwe aanbouw zal een open karakter hebben (luifel). Achter de aanbouw zal er ook nog een kleine tuinzone beschikbaar zijn. De nieuwe aanbouw zal ook vrij hoog komen voor een louter gelijkvloers volume, zeker door de voorziene verhoging, doch de bebouwing op de aanpalende percelen komt ook vrij hoog. Men kan door deze hoogte 1 doorlopend plat dak voorzien en toch nog voldoende vrije hoogte waarborgen. Ook de beperkte verhoging kan worden aanvaard. Hierdoor zal er meer licht in de aanbouw komen, wat een gunstig effect zal hebben op het wooncomfort. De aanvraag kan op vlak van schaal en ruimtegebruik aldus aanvaard worden. Er werden naar aanleiding van de kennisgeving ook geen bezwaren ingediend.

De aanvraag houdt geen wijziging in inzake mobiliteit en er zullen geen reliëfwijzigingen plaatsvinden. De aanvraag heeft ook geen impact op cultuurhistorische elementen. Gelet op de bestaande toestand en het ontwerp wordt geen hinder verwacht noch impact inzake gezondheid en veiligheid. De aanvraag houdt een opwaardering in van het bestaande woningpatrimonium en kan aanzien worden als een verbetering van het gebruiksgenot voor de bewoners.

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

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

### **ADVIES**

Voorwaardelijk gunstig

### **VOORWAARDEN**

- a) Het advies van de Watergroep van 30 april 2021 dient stipt te worden nageleefd.
- b) De zichtbaar overblijvende onderdelen van de scheidingsmuur moeten esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst afgewerkt worden.
- c) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de uitvoering van de aangevraagde werken. 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.

### **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 11 juni 2021

### **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 21 JUNI 2021 HET VOLGENDE:**

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft een omgevingsvergunning af voor de aanvraag met betrekking op een terrein te Verbondenestraat 9, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 4/A/0917D2, voor het verbouwen van de woning.

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

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- a) Het advies van de Watergroep van 30 april 2021 dient stipt te worden nageleefd.
- b) De zichtbaar overblijvende onderdelen van de scheidingsmuur moeten esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst afgewerkt worden.

c) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de uitvoering van de aangevraagde werken. 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.

~~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) Voor de aanleg van een hemelwaterput en/of infiltratievoorziening kan onder bepaalde voorwaarden (o.a. de volledige dakoppervlakte aansluiten op de put) een premie bij het Lokaal Bestuur worden verkregen. Ook voor de aanleg van gescheiden riolering geeft het Lokaal Bestuur onder bepaalde voorwaarden een premie. Indien u één of meerdere premies wenst te krijgen neemt u vóór aanvang van de werken contact op met de dienst openbare werken. De voorwaarden staan in de gemeentelijke verordening afval- en hemelwater vermeld.

d) Op de gevel van het gebouw zijn er (wellicht) nutsleidingen. Het lokaal bestuur beschikt over een erfdiensbaarheid van openbaar nut om deze voorzieningen op de gevel te plaatsen. Tijdelijk verwijderen van deze voorzieningen in functie van uitvoering van deze omgevingsvergunning dient minstens 30 dagen op voorhand bij de dienst openbare werken te worden aangevraagd. Alle eventuele kosten zijn ten laste van de aanvrager. Verplaatsen van eventuele andere nutsvoorzieningen (kast, verkeersborden, ...) dient ook minstens dertig dagen op voorhand bij de dienst openbare werken te worden aangevraagd, de kosten zijn ten laste van de bouwheer.

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 aantoonde 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 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 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 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 onontvankelijkheids sanctie, 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**

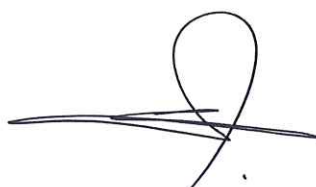
Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze 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 21 juni 2021

### **BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 22 april 2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 april 2021. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 25 juni 2021.

### Gegevens over de aanvraag

Het betreft een aanvraag tot verbouwen van de woning.

### VEREENVOUDIGDE PROCEDURE

omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

### Gegevens over de aanvrager(s)

### Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Verbondenestraat 9, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 4/A/0917D2.

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

### **STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS**

#### Ligging volgens het gewestplan + bijhorende voorschriften

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

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

#### Ligging volgens de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

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

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

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

#### Verkavelingsvergunningen

Het terrein ligt niet in een verkaveling.

#### **VERORDENINGEN**

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

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 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**

De aanpalende eigenaars werden aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

Naar aanleiding van de raadpleging van aanpalende eigenaars werden er geen bezwaren ingediend.

#### **WATERTOETS**

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31 oktober 2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheersplan.

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 bepalingen van de gemeentelijke verordening afval- en hemelwater zijn niet van toepassing.

### **MER-TOETS**

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

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

### **NATUURTOETS**

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

### **NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJING VAN EEN BESCHIEDEN 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 juni 2014: stedenbouwkundige vergunning: slopen van de bestaande woning en bouwen van een woning met garage en bureel (ref. B/2014/69 - niet uitgevoerd en vervallen)

28 maart 2018: stedenbouwkundige vergunning: slopen van de bestaande woning en bouwen van een woning met garage en bureel (ref. B/2017/394 - niet uitgevoerd en vervallen)

7 september 2020: weigering: slopen van de bestaande woning en bouwen van een woning met bureel en parkeerplaats (ref. O/2020/268)

### **INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN DE AANVRAAG**

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

De bestaande woning situeert zich in de dorpskern van de deelgemeente Overboelare. Deze woning betreft een zeer smal pand dat deel uitmaakt van een huizenrij gesloten bebouwingen die deels achteruit ingeplant is t.o.v. de andere huizen in de straat. Het gabariet van het hoofdvolume van deze woning bestaat uit 2 volwaardige bouwlagen en een hellend dak waarbij de kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte gelijk loopt met de aanpalende woningen. Achter het hoofdvolume werden nog enkele lagere volumes aangebouwd. Achteraan het terrein staat tevens een tuinberging met duiventil.

De omgeving wordt er hoofdzakelijk gekenmerkt door gesloten eengezinswoningen met 2 volwaardige bouwlagen en een hellende bedaking. De woning nr. 13 heeft visueel 3 volwaardige bouwlagen. Langs de overzijde van de straat, alsook hogerop zijn er reeds verschillende ééngesinswoningen opgericht met drie volwaardige bouwlagen.

Voorliggende aanvraag strekt tot het slopen van de tuinberging met duiventil en het verbouwen van de woning. De raamopening in de straatgevel, op het gelijkvloers, zal worden gewijzigd naar een tweede deuropening, die toegang zal bieden aan een fietsen- en afvalberging. De straatgevel zal worden voorzien van isolatie en afgewerkt met een wit geschilderde gevelsteen en accenten in hout. De bestaande lagere aanbouwen zullen worden gesloopt en er zal een nieuwe aanbouw worden opgericht. Deze aanbouw zal 12,65 meter diep komen, incl. een 1,8 meter diepe zonneluifel. Er zal een gelijkvloerse bouwdiepte worden gerealiseerd van 22,45 meter (incl. zonneluifel) en een bouwdiepte op de verdiepingen van 9,8 meter. De aanbouw zal worden voorzien van een nieuw plat dak, dat achteraan een hoogte van 3,37 meter zal bereiken boven het maaiveld. Er zal in dit plat dak een verhoging van het plafond met 1 meter worden voorzien, 5,6 meter lang en 2,6 meter breed, die tot tegen de rechterperceelsgrens zal komen. In de aanbouw zal een niveauverschil van 54cm worden opgevangen door enkele trappen. De rest van het perceel zal als tuin worden ingericht.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het hoger vermeld gewestplan. De aanvraag staat immers in functie van het wonen.

~~Het bouwvolume van het hoofdvolume zal ongewijzigd blijven. De straatgevel zal wel worden aangepast en ook worden geïsoleerd. Deze energiebesparende- en verfraaiingswerken zullen de woning een meer hedendaagse uitstraling geven en een gunstig effect hebben op het straatbeeld.~~

Er zal een gelijkvloerse bouwdiepte worden gerealiseerd van 22,45 meter (incl. zonneluifel). Dit is een vrij hoge waarde, doch aangezien de bestaande bouwdiepte nog iets hoger lag, aangezien de betrokken woning zeer smal is en de bouwdiepte op de verdieping beperkt zal blijven tot slechts 9,8 meter, kan deze vrij hoge bouwdiepte aanvaard worden. De woningen op de aanpalende percelen zijn eveneens vrij diep gebouwd. De bebouwing op het links aanpalend perceel komt bovendien even diep als de nieuwe aanbouw en de laatste 1,8 meter van de nieuwe aanbouw zal een open karakter hebben (luifel). Achter de aanbouw zal er ook nog een kleine tuinzone beschikbaar zijn. De nieuwe aanbouw zal ook vrij hoog komen voor een louter gelijkvloers volume, zeker door de voorziene verhoging, doch de bebouwing op de aanpalende percelen komt ook vrij hoog. Men kan door deze hoogte 1 doorlopend plat dak voorzien en toch nog voldoende vrije hoogte waarborgen. Ook de beperkte verhoging kan worden aanvaard. Hierdoor zal er meer licht in de aanbouw komen, wat een gunstig effect zal hebben op het wooncomfort. De aanvraag kan op vlak van schaal en ruimtegebruik aldus aanvaard worden. Er werden naar aanleiding van de kennisgeving ook geen bezwaren ingediend.

De aanvraag houdt geen wijziging in inzake mobiliteit en er zullen geen reliëfwijzigingen plaatsvinden. De aanvraag heeft ook geen impact op cultuurhistorische elementen. Gelet op de bestaande toestand en het ontwerp wordt geen hinder verwacht noch impact inzake gezondheid en veiligheid. De aanvraag houdt een opwaardering in van het bestaande woningpatrimonium en kan aanzien worden als een verbetering van het gebruiksgenot voor de bewoners.

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

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

### **ADVIES**

Voorwaardelijk gunstig

### **VOORWAARDEN**

- a) Het advies van de Watergroep van 30 april 2021 dient stipt te worden nageleefd.
- b) De zichtbaar overblijvende onderdelen van de scheidingsmuur moeten esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst afgewerkt worden.
- c) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de uitvoering van de aangevraagde werken. 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.

### **LASTEN**

/

Te Geraardsbergen, 11 juni 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Davina Vandenbossche', written over a horizontal line.

Davina Vandenbossche  
Omgevingsambtenaar

## Provincie Oost-Vlaanderen

### Arrondissement Aalst

### Stad Geraardsbergen

#### DIENST OPENBARE WERKEN

bevoegde schepen Veerle Mertens

uw brief van  
uw kenmerk O/2021/207 – OMV\_2021071170  
ons kenmerk GZ/LDW  
contactpersoon Lieve De Wilde  
telefoon 054 43 44 23  
e-mail Lieve.dewilde@geraardsbergen.be

### Advies Openbare Werken

Betreft: Verbondenestraat 9: verbouwen van een woning.

Gunstig Advies

#### 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 betreft:

- Renoveren van de voorgevel
- Intern reorganiseren van de woning
- Aanleggen van gescheiden riolering

De gemeentelijke verordening hemelwater is niet van toepassing.

Voor de aanleg van een hemelwaterput en infiltratievoorziening kan onder bepaalde voorwaarden (o.a. de volledige dakoppervlakte aansluiten op de put) een premie bij de stad worden verkregen. Ook voor de aanleg van gescheiden riolering geeft de stad onder bepaalde voorwaarden een premie.

Indien u één of meerdere premies wenst te krijgen neemt u vóór aanvang van de werken contact op met de dienst openbare werken. De voorwaarden staan in de gemeentelijke verordening vermeld.

#### Advies rooilijn:

Rooilijn goedgekeurd bij KB 27.5.1924.

#### Advies gemeentewegen:

Niet van toepassing.

#### Advies nutsvoorzieningen:

Op de gevel van het gebouw zijn er (wellicht) nutsleidingen. Het lokaal bestuur beschikt over een erfdienstbaarheid van openbaar nut om deze voorzieningen op de gevel te plaatsen.

Tijdelijk verwijderen van deze voorzieningen in functie van uitvoering van deze omgevingsvergunning dient minstens 30 dagen op voorhand bij de dienst openbare werken te worden aangevraagd. Alle eventuele kosten zijn ten laste van de aanvrager.

Verplaatsen van eventuele andere nutsvoorzieningen (kast, verkeersborden ...) dient ook minstens dertig dagen op voorhand bij de dienst openbare werken te worden aangevraagd, de kosten zijn ten laste van de bouwheer.

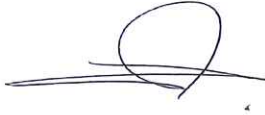
#### Advies straatgracht:

Niet van toepassing.

Geraardsbergen, 11/06/2021  
Dienst Openbare Werken

Handtekening(en)

 Ondertekend op 21/06/2021  
door Guido De Padt



 Ondertekend op 21/06/2021  
door Veerle Alaert

