

## AFGIFTE VAN EEN STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

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

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een woning. De aanvraag werd ingediend op 21 oktober 2022.

#### Gegevens over de aanvrager(s)

Stefan Renaer Landmeter-Expert

#### Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Gemeentestraat, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 5/A/0398K en 5/A/0398L.

### **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.

### **ADVIEZEN**

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst openbare werken: voorwaardelijk gunstig  
Provincie Oost-Vlaanderen, directie Leefmilieu, dienst integraal waterbeleid: voorwaardelijk gunstig

### **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 voorziet in het bouwen van een woning. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder, de provincie Oost-Vlaanderen. De provincie Oost-Vlaanderen heeft volgend advies verleend:

*Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. 05195 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten wel in effectief overstromingsgevoelig gebied en recent overstroomd gebied, maar niet in risicozone voor overstroming en mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

### **Motivering**

*Ingeval niet voorzien wordt in een paalwoning met vrij overstroombare ruimte tot aan het overstromingspeil 24,5mTAW, gaat door het project ruimte voor water verloren, die zich bevindt tussen het huidige maaiveld en het overstromingspeil van 24,5mTAW. Dit verlies aan bergingsruimte voor overstromingswater dient gecompenseerd te worden zodat de problemen niet naar afwaarts gelegen gebieden afgewenteld worden. De negatieve effecten van het project op het watersysteem dienen op het eigen terrein op afdoende manier gemilderd, zie daarvoor de voorwaarden inzake compensatie verloren berging zoals vermeld bij de conclusie.*

*Wij geven alvast het volgende mee:*

- 1. een overstroombare kruipkelder wordt enkel aanvaard wanneer uitgevoerd als volgt:
  - de dimensies van de – permanente – openingen zijn minstens 40cm hoog aanvangend vanaf huidig maaiveld tot aan het opgegeven overstromingspeil (24,5mTAW), (noot: deze 40cm geldt voor een maaiveldpeil van 24,12mTAW. De hoogte van de opening is uiteraard afhankelijk van de maaiveldhoogte op die locatie)
  - de totale lengte openingen dient minstens 1/5 van de overstroombare gevallengte te zijn,
  - operationele pomp in gebouw om water terug naar buiten te krijgen
  - in alle beschikbare gevels waarlangs water in en uit kan stromen;*
- 2. een kruipkelder met openingen van pakweg diameter 250mm wordt niet aanvaard omdat bij deze uitvoering de overstroombaarheid onvoldoende gegarandeerd kan worden wegens te kleine openingen enerzijds en onvoldoende garantie beschikbare overstromingsruimte na afzet van slib/erosiepartikels bij overstroming anderzijds.*

*Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen.*

*Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake verharde en waterdoorlatende grondoppervlakken vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden.*

Aangezien de plaatsing van een hemelwaterput volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening verplicht is, kan 60 m<sup>2</sup> dakoppervlakte in mindering worden gebracht om de infiltratievoorziening te dimensioneren.

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering gebaseerd is op de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, de totaleomvang van de in rekening te brengen verhardingen en de grondwaterstand (drainageklasse e = nat = grondwater op 30cm -mv). De infiltratievoorziening wordt bij voorkeur bovengronds aangelegd, m.n. door de aanleg van een wadi tot op een diepte van maximaal 30cm onder het bestaande maaiveld.

Palend aan het perceel bevindt zich de waterloop nr. O5125. De overloop van de infiltratievoorziening moet hierop worden aangesloten. Voor de aansluiting op de waterloop is een machtiging van de Deputatie vereist. De informatie over de procedure om deze toelating aan te vragen is te vinden op [www.oost-vlaanderen.be/machtiging](http://www.oost-vlaanderen.be/machtiging).

Ingeval een tijdelijke bemaling plaatsgrijpt, dient het opgepompte water aangesloten te worden op de aanpalende waterloop nr. O5125. De bemaling moet voldoen aan de voorwaarden, opgenomen in de conclusie.

Het project paalt aan de waterloop nr. O5195. Langsheen deze waterloop bevindt zich een 5 meterzone voor erfdienstbaarheden. De gevolgen daarvan zijn opgesomd onder de 'voorwaarden wegens de ligging langsheen de waterloop' vermeld bij de conclusie.

### **Conclusie**

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van de heer Stefan Renaer met als voorwerp 'het bouwen van een ééngezinswoning' op percelen gelegen te Geraardsbergen, Gemeentestraat zn onder de hierna vermelde voorwaarden. Indien u akkoord gaat met deze voorwaarden, vragen wij u deze over te nemen in het besluitgedeelte van de vergunning, en niet enkel te verwijzen naar ons advies.

Gelieve ons na afloop van de procedure de beslissing te bezorgen.

#### Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.

#### Voorwaarden wegens ligging langsheen een waterloop:

Langs de waterloop bevindt zich een 5 meterzone voor erfdienstbaarheden. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan. Dit houdt het volgende in:

o gebouwen in de 5 meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);

o de 5 meterzone mag niet worden opgehoogd;

o het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie wordt binnen de 5 meterzone gedeponeerd.

De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;

o opritten en verharde paden langsheen de waterloop in de 5 meterzone kunnen toegelaten worden indien in dezelfde 5m-strook een graszone aanwezig is van minstens 3 m te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts voor het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimingspecie. De oprit moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;

o personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;

o er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 m;

o dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort;  
o bomen of struikgewas langs de waterloop moeten minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteeek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 10 m worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het machinaal onderhoud niet bemoeilijken;

Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Koninklijk besluit van 5 augustus 1970 houdende algemeen politiereglement van de onbevaarbare waterlopen, het provinciaal reglement van 27 mei 1955 en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juni 2003.

#### Voorwaarden inzake compensatie verloren berging:

o aan het dossier dient een gedetailleerde terreinopmeting van de huidige toestand te worden toegevoegd, alsook een plan waarop de nieuwe terreinhoogten zijn aangeduid;  
o er dient een compensatievolume te worden voorzien van minstens «ingeschat:  $B \ 12m \times D(12+5,4)m \times H_{\text{gemiddeld}} \ 0,4m = 83,52 \text{ m}^3$ »;  
o het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding;  
o het compensatievolume moet door de waterloop kunnen worden aangesproken op momenten van hoge waterstanden;  
o bij dalende waterstanden moet het compensatievolume terug leeg kunnen lopen naar de waterloop, bij voorkeur gravitair;  
o het onderhoud van de waterloop mag niet in het gedrang komen.

#### Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

o het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen, minstens 30 cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij wateroverlast. Dit waterpeil wordt ingeschat op 24,5m TAW.  
o de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;  
o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;  
o de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;  
o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;  
o terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten.  
o het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen;  
o wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

#### Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

o Enkel in het geval voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening:

- de oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt, uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 30 cm (wadi);
- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken aangelegd.

#### Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

o Enkel in het geval voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de voorziene verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening:

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag;
- er worden geen afvoerkolken aangelegd;

- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Voorwaarden inzake mildereren van het effect van verhardingen:

o De infiltratievoorziening wordt gedimensioneerd voor 0 m<sup>2</sup> verhardingen met een infiltratieoppervlakte van minstens 400 m<sup>2</sup>/ha en een buffervolume van minstens 250 m<sup>3</sup>/ha. Deze capaciteit dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

o De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 30 cm onder maaiveld gerealiseerd worden.

Voorwaarden wegens ligging langsheen een waterloop:

Langs de waterloop bevindt zich een 5 meterzone voor erf dienstbaarheden. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan. Dit houdt het volgende in:

- gebouwen in de 5 meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);
- de 5 meterzone mag niet worden opgehoogd;
- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponeed worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- de 5 meterzone moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton. Eventuele schade die een gevolg is van normaal onderhoud, kan niet ten laste gelegd worden van de waterloopbeheerder;
- personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
- er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 m;
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort;
- bomen langs de waterloop moeten minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteeek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het machinaal onderhoud niet bemoeilijken;

Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juni 2003.

Voorwaarden inzake het uitvoeren van werken binnen de bedding van een waterloop: aansluiting van de overloop van de RWA:

o Het perceel paalt aan de waterloop O5195 aanwezig. De overloop van de infiltratievoorziening moet hierop worden aangesloten. Voor de aansluiting op de waterloop moet u nog een machtiging aanvragen en verkrijgen bij de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

o U mag via de lozingsconstructie enkel water lozen dat voldoet aan de bepalingen van het Vlareem.

o Elke constructie in de 5m-zone langs de waterloop moet overrijdbaar zijn met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan een constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert.

o U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten worden afgevoerd naar de waterloop.

o Na de uitvoering van de werken herstelt u de waterloop in zijn oorspronkelijke toestand. Bevond er zich reeds een bodem- en/of oeverversterking in de waterloop, dan plaatst u deze terug in dezelfde materialen.

*o Indien noodzakelijk plaatst u een terugslagklep op de lozingsbuis om te vermijden dat hoge waterstanden in de waterloop schade veroorzaken door water dat vanuit de waterloop terugkeert in de lozingsbuis.*

**Voorwaarden inzake tijdelijke bemalingen:**

*o Op een afstand van minder dan 200 m van de bronbemaling is waterloop O5195 aanwezig. Het opgepompte water moet hierop worden aangesloten.*

*o Er wordt een tijdelijke lozingsconstructie geplaatst die verwijderd wordt als de bemaling is afgelopen.*

*De uitstroom van het bemalingswater dient zich boven het wateroppervlak, binnen de beekbedding, te bevinden. U dient alle voorzorgen te nemen om schade aan de oever van de waterloop, o.a. door uitspoeling van afstromend bemalingswater, te voorkomen.*

*o Elke constructie in de 5m-zone langs de waterloop moet overrijdbaar zijn met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan een constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert.*

*o U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten worden afgevoerd naar de waterloop.*

*o Na de uitvoering van de werken herstelt u de waterloop in zijn oorspronkelijke toestand.*

*o U zorgt ervoor dat tijdens het bemalen de afwatering van de waterloop nooit in het gedrang komt en/of dat er geen wateroverlast ontstaat op aanpalende percelen.*

*o U mag via de lozingsconstructie enkel water lozen dat voldoet aan de bepalingen van het Vlareem.*

Dit advies wordt bijgetreden en er wordt geconcludeerd dat de aanvraag onder de bovenvermelde voorwaarden de watertoets doorstaat.

**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**

De beoogde werken zullen volledig in het woongebied plaatsvinden. Achteraan grenst het terrein aan een natuurgebied maar dit betreft geen vogel- of habitatrichtlijngebied, noch VEN/IVON-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 VERWEZENLIJKING VAN EEN BESCHIEDEN WOONAANBOD**

Het perceel is kleiner dan een halve hectare, het project voorziet geen verkaveling of groepswoningbouw met tien of meer loten voor woningbouw, en telt evenmin 50 of meer appartementen. Daarom moet er bij deze aanvraag geen bescheiden woonaanbod worden gerealiseerd.

**HISTORIEK**

/

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

Het betrokken terrein situeert zich in een woonomgeving in de dorpskern van de deelgemeente Goferdinge. Het terrein paalt over een breedte van ca. 30,7 meter aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg, Gemeentestraat. De rooilijn loopt over het terrein op een diepte van 5 à 6 meter achter het voetpad. Achteraan paalt het terrein aan de Molenbeek, een waterloop van tweede categorie. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan zowel vrijstaande als gekoppelde bebouwingen, 1 tot 2 volwaardige bouwlagen hoog en afgewerkt met een hellend dak. Op beide aanpalende percelen staat telkens een vrijstaande eengezinswoning met 1

volwaardige bouwlaag en afgewerkt met een hellend dak. Het terrein is behoudens een klein bijgebouw nog onbebouwd en helt af naar achteren toe. Het grootste deel van het terrein situeert zich in effectief overstromingsgevoelig gebied.

Met voorliggende aanvraag beoogt men principieel na te gaan of er op het betrokken terrein een vrijstaande eengezinswoning kan opgericht worden. De bouwlijn van deze woning zal op de rooilijn liggen. Men beoogt de woning in te planten op 4 meter van de linkerperceelsgrens. Het ontwerp voorziet een voorgevelbreedte van 12 meter en een bouwdiepte van 12 meter. De woning mag max. 2 volwaardige bouwlagen omvatten en moet worden afgewerkt met een dak met helling tussen 0° en 45°. Beperkte uitsprongen op de voorgevel zijn toegelaten. De vloerpas van de woning moet minstens 30cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij wateroverlast liggen. De plaatsing van bijgebouwen wordt niet toegestaan. De perceelsgrenzen mogen worden afgesloten met een haag of een draad.

### **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 heeft immers betrekking op het oprichten van een woning in woongebied.

Het oprichten van een eengezinswoning is functioneel inpasbaar in deze woonomgeving. De voorliggende weg is voorzien voor het verwerken van residentieel verkeer. Er kan op het terrein ook voldoende parkeermogelijkheid worden voorzien, onder de vorm van een inpandige garage of op de oprit. Het bijkomend aantal vervoersbewegingen zal geen negatieve invloed veroorzaken op vlak van mobiliteit. Er zal ook geen negatieve impact zijn inzake cultuurhistorische elementen.

Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan zowel vrijstaande als gekoppelde bebouwingen, 1 tot 2 volwaardige bouwlagen hoog en afgewerkt met een hellend dak. Een vrijstaande woning met maximum 2 bouwlagen en afgewerkt met een dak met helling tussen 0° en 45° zal zich dan ook integreren in de omgeving op vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. De maximale bouwhoogte en bouwdiepte is gangbaar zodat een bebouwing wordt gegarandeerd die in overeenstemming is met de bebouwingstypologie van de omgeving.

De bouwlijn van de woning wordt voorzien op de rooilijn. Aangezien de meeste bebouwing aan deze zijde van de straat ook op of zelfs voor de rooilijn staat, kan dit worden aanvaard. Door de inplanting op de rooilijn mogen er wel geen uitsprongen op de voorgevel worden voorzien. De oppervlakte en de afmetingen van het terrein laten toe om er een degelijke woning te kunnen oprichten die voldoet aan de hedendaagse comforteisen. De zijdelingse stroken zijn voldoende breed en de tuinzone, zowel achter als naast de woning, is voldoende diep en ruim om als kwalitatieve tuinzone bij de woning te kunnen fungeren.

De voorgestelde inplanting kadert binnen de goede plaatselijke aanleg van de omgeving, en dit zonder de privacy van de aanpalenden in het gedrang te brengen. Het voorstel voorziet immers enkel een eengezinswoning waardoor de maat van de normale burenhinder niet zal overschreden worden.

Het grootste deel van het terrein situeert zich in effectief overstromingsgevoelig gebied. Mits de voorwaarden zoals opgelegd door de provincie Oost-Vlaanderen worden nageleefd zullen de negatieve effecten van het project op het watersysteem op een afdoende manier worden gemilderd. Hiertoe wordt ook bijgedragen door de bouwzone te beperken in grondoppervlakte, door geen bijgebouwen of andere constructies toe te staan, door te verplichten dat de verhardingen waterdoorlatend moeten zijn, ..

### **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 Provincie Oost-Vlaanderen, Directie Leefmilieu Dienst Integraal Waterbeleid van 14 december 2022 dient stipt te worden nageleefd.
- b) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 25 november 2022 dient stipt te worden nageleefd.
- c) Er mogen geen uitsprongen op de voorgevel worden voorzien.
- d) De verhardingen dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke om toegang te kunnen nemen tot de woning en in functie van parkeergelegenheid. Alle verhardingen moeten ook waterdoorlatend zijn.
- e) De aanleg van vijvers en/of zwembaden wordt niet toegestaan.
- f) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning en voor de toegang tot de woning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden.

## **ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR**

Het college van burgemeester en schepenen nam kennis van het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar opgemaakt op 5 januari 2023.

## **INHOUDELIJKE BEOORDELING DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**

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

### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 9 JANUARI 2023 HET VOLGENDE:**

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft een positief stedenbouwkundig attest af aan Stefan Renaer Landmeter-Expert, voor de aanvraag met betrekking op een terrein te Gemeentestraat, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 5/A/0398K, 5/A/0398L, voor het bouwen van een woning.

Volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- a) Het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, Directie Leefmilieu Dienst Integraal Waterbeleid van 14 december 2022 dient stipt te worden nageleefd. Volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

#### Voorwaarden inzake mildereren van het effect van verhardingen:

*De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.*

#### Voorwaarden wegens ligging langsheen een waterloop:

*Langs de waterloop bevindt zich een 5 meterzone voor erfdiensbaarheden. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan. Dit houdt het volgende in:*

- o gebouwen in de 5 meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);*
- o de 5 meterzone mag niet worden opgehoogd;*
- o het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie wordt binnen de 5 meterzone gedeponeerd. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;*
- o opritten en verharde paden langsheen de waterloop in de 5 meterzone kunnen toegelaten worden indien in dezelfde 5m-strook een graszone aanwezig is van minstens 3 m te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts voor het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimingspecie. De oprit moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;*
- o personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;*



o er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 m;

o dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort;

o bomen of struikgewas langs de waterloop moeten minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteeek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 10 m worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het machinaal onderhoud niet bemoeilijken;

Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Koninklijk besluit van 5 augustus 1970 houdende algemeen politiereglement van de onbevaarbare waterlopen, het provinciaal reglement van 27 mei 1955 en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juni 2003.

#### Voorwaarden inzake compensatie verloren berging:

o aan het dossier dient een gedetailleerde terreinopmeting van de huidige toestand te worden toegevoegd, alsook een plan waarop de nieuwe terreinhoogten zijn aangeduid;

o er dient een compensatievolume te worden voorzien van minstens «ingeschat:  $B \ 12\text{m} \times D(12+5,4)\text{m} \times H_{\text{gemiddeld}} \ 0,4\text{m} = 83,52 \text{ m}^3$ »;

o het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding;

o het compensatievolume moet door de waterloop kunnen worden aangesproken op momenten van hoge waterstanden;

o bij dalende waterstanden moet het compensatievolume terug leeg kunnen lopen naar de waterloop, bij voorkeur gravitair;

o het onderhoud van de waterloop mag niet in het gedrang komen.

#### Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

o het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen, minstens 30 cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij wateroverlast. Dit waterpeil wordt ingeschat op 24,5m TAW.

o de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;

o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;

o de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;

o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;

o terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten.

o het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen;

o wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

#### Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

o Enkel in het geval voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening:

- de oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt, uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 30 cm (wadi);
- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken aangelegd.

#### Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

o Enkel in het geval voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de voorziene verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening:

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag;
- er worden geen afvoerkolken aangelegd;
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Voorwaarden inzake mildereren van het effect van verhardingen:

- o De infiltratievoorziening wordt gedimensioneerd voor 0 m<sup>2</sup> verhardingen met een infiltratieoppervlakte van minstens 400 m<sup>2</sup>/ha en een buffervolume van minstens 250 m<sup>3</sup>/ha. Deze capaciteit dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.
- o De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 30 cm onder maaiveld gerealiseerd worden.

Voorwaarden wegens ligging langsheen een waterloop:

Langs de waterloop bevindt zich een 5 meterzone voor erfdienstbaarheden. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan. Dit houdt het volgende in:

- gebouwen in de 5 meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);
- de 5 meterzone mag niet worden opgehoogd;
- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponeed worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- de 5 meterzone moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups-of bandenkraan van minstens 30 ton. Eventuele schade die een gevolg is van normaal onderhoud, kan niet ten laste gelegd worden van de waterloopbeheerder;
- personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
- er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 m;
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort;
- bomen langs de waterloop moeten minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het machinaal onderhoud niet bemoeilijken;

Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juni 2003.

Voorwaarden inzake het uitvoeren van werken binnen de bedding van een waterloop: aansluiting van de overloop van de RWA:

o Het perceel paalt aan de waterloop O5195 aanwezig. De overloop van de infiltratievoorziening moet hierop worden aangesloten. Voor de aansluiting op de waterloop moet u nog een machtiging aanvragen en verkrijgen bij de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

o U mag via de lozingsconstructie enkel water lozen dat voldoet aan de bepalingen van het Vlareem.

o Elke constructie in de 5m-zone langs de waterloop moet overrijdbaar zijn met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan een constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert.

o U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten worden afgevoerd naar de waterloop.

o Na de uitvoering van de werken herstelt u de waterloop in zijn oorspronkelijke toestand. Bevond er zich reeds een bodem- en/of oeeverversterking in de waterloop, dan plaatst u deze terug in dezelfde materialen.

o Indien noodzakelijk plaatst u een terugslagklep op de lozingsbuis om te vermijden dat hoge waterstanden in de waterloop schade veroorzaken door water dat vanuit de waterloop terugkeert in de lozingsbuis.

Voorwaarden inzake tijdelijke bemalingen:

o Op een afstand van minder dan 200 m van de bronbemaling is waterloop O5195 aanwezig. Het opgepompte water moet hierop worden aangesloten.

o Er wordt een tijdelijke lozingsconstructie geplaatst die verwijderd wordt als de bemaling is afgelopen.

De uitstroom van het bemalingswater dient zich boven het wateroppervlak, binnen de beekbedding, te bevinden. U dient alle voorzorgen te nemen om schade aan de oever van de waterloop, o.a. door uitspoeling van afstromend bemalingswater, te voorkomen.

o Elke constructie in de 5m-zone langs de waterloop moet overrijdbaar zijn met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan een constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert.

o U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten worden afgevoerd naar de waterloop.

o Na de uitvoering van de werken herstelt u de waterloop in zijn oorspronkelijke toestand.

o U zorgt ervoor dat tijdens het bemalen de afwatering van de waterloop nooit in het gedrang komt en/of dat er geen wateroverlast ontstaat op aanpalende percelen.

o U mag via de lozingsconstructie enkel water lozen dat voldoet aan de bepalingen van het Vlare.

b) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 25 november 2022 dient stipt te worden nageleefd.

c) Er mogen geen uitsprongen op de voorgevel worden voorzien.

d) De verhardingen dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke om toegang te kunnen nemen tot de woning en in functie van parkeergelegenheid. Alle verhardingen moeten ook waterdoorlatend zijn.

e) De aanleg van vijvers en/of zwembaden wordt niet toegestaan.

f) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning en voor de toegang tot de woning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan. Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1 meter het oorspronkelijk maaiveldniveau worden aangehouden.

Gedaan in bovenvermelde zitting,

Namens het college van burgemeester en schepenen,



Veerle Alaert  
algemeen directeur



Guido De Padt  
burgemeester

**OPMERKINGEN:**

**Wat is de functie van dit attest?**

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een omgevingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot omgevingsvergunning indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

**Hoelang is het attest geldig?**

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

**Onder welke voorwaarden is het attest geldig?**

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

