

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

STAD GERAARDSBERGEN/GOEFERDINGE 5^{de} Afd. – Sie A – nummer(s) 398 k en 398 l

AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Advies:

Samenstelling dossier:

1. Titelblad
2. Aanvraagformulier
3. Motivatienota
4. Omgevingsplan op schaal 1/1000
5. Bestaande toestand en hoogtemeting op schaal 1/500
6. Voorstel tot ontwerp op schaal 1/500
7. Terreinprofielen op schaal 1/200
8. Stedenbouwkundige voorschriften
9. Fotoreportage

Aanvrager:

Dhr Stefan Renaer
i.o. van Clement Hilde en Clement Emilienne
Steenweg 93 c
9570 Lierde
GSM 0494/41.34.26



Opgemaakt te Lierde, 10 oktober '22 door beëdigd landmeter – expert
Renaer Stefan, Steenweg 93 c te 9570 Lierde, 055/42.87.19 – 0494/41.34.26

Aanvraag van een stedenbouwkundig attest

STAD
GERAARDSBERGEN

In te vullen door de behandelende
gemeente

dossiernummer

datum van ontvangst

Persoonlijke gegevens

1 Vul hieronder uw persoonlijke gegevens in.

aanschrijftitel de heer mevrouw

voornaam en achternaam Stefan Renaer

eventueel organisatie Stefan Renaer Landmeter – Expert BV

straat en nummer Steenweg 93 c

postnummer en gemeente 9570 Lierde

telefoonnummer 0494/41.34.26

Gegevens van het perceel

2 Vul hieronder de kadastrale gegevens van het perceel in.

De kadastrale gegevens kunt u terugvinden in uw aankoopakte van het goed, of op het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing. Bijvoorbeeld 3^{de} afdeling, sectie C, nr. 123b2.

straat en nummer Gemeentestraat

postnummer en gemeente 9500 GERAARDSBERGEN/GOEFERDINGE

kadastrale gegevens 5de Afd. – Sie A – nummer(s) 398 k en 398 l

3 Geef aan welke werkzaamheden u op het perceel wilt uitvoeren of welke handelingen u wilt verrichten. In geval van gecombineerde aanvragen geeft u meerdere mogelijkheden aan.

- bouwen, herbouwen of verbouwen
meer bepaald : bouwen van een ééngezinswoning type open bebouwing (korte omschrijving)
- slopen
meer bepaald : (korte omschrijving)
- ontbossen
meer bepaald : (korte omschrijving)
- vellen van hoogstammige bomen, alleenstaand of in groeps- of lijnverband
meer bepaald : (korte omschrijving)
- aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem
meer bepaald : (korte omschrijving)
- het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, allerhande materialen, materieel of afval
meer bepaald : (korte omschrijving)
- het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens
meer bepaald : (korte omschrijving)
- het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt
meer bepaald : (korte omschrijving)
- het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel, hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden
meer bepaald : (korte omschrijving)
- geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed
meer bepaald : (korte omschrijving)
- een woning opsplitsen / wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande
meer bepaald : (korte omschrijving)
- plaatsen of wijzigen van publiciteitsinrichtingen of aanplakborden
meer bepaald : (korte omschrijving)
- aanleggen of wijzigen van een recreatief terrein, zoals een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld en een zwembad
meer bepaald : (korte omschrijving)
- verkavelen
meer bepaald : (korte omschrijving)

Bij te voegen bewijsstukken

4 Voeg bij dit formulier de volgende bewijsstukken:

- **een inplantingsplan op een schaal van 1/50, 1/100, 1/125, 1/200, 1/250, 1/500, 1/1000 of 1/1250**, met vermelding van de huidige toestand van het goed, met name:
 - het goed en de belangrijkste afmetingen ervan
 - de noordpijl
 - de breedte en de naam van de aanpalende wegen
 - de bebouwing op het perceel en op de aangrenzende percelen, en de afmetingen ervan
 - het reliëf van de bodem en de aanwezige beplanting
- **minstens drie foto's van de bebouwing op het perceel en op de aangrenzende percelen**
- **de profieltekeningen van de gebouwen op de aanpalende percelen**, met vermelding van de ingeschreven maten, zo er zich gebouwen op deze percelen bevinden
- **een opgave van de erfdienstbaarheden**
- **een of meer schetstekeningen op een schaal van 1/50, 1/100, 1/125, 1/200, 1/250 of 1/500**

In geval van ...	dan vermeldt u op de tekening ...
bouwen, herbouwen of verbouwen	<ul style="list-style-type: none"> • de voorgestelde plaatsing op het terrein • het aantal verdiepingen, de hoogte, de breedte en de diepte van de ontworpen hoofd- en bijgebouwen • de bestemming en de afmeting van de terreingedeelten die niet bebouwd worden of die geen hinder van de werkzaamheden zullen ondervinden (achteruitbouwstrook, binnenplaatsen en tuinen, garage...) • in voorkomend geval, de af te breken gebouwen en de te verwijderen beplantingen • in voorkomend geval de ontworpen wegen en beplantingen
slopen	<ul style="list-style-type: none"> • de plaatsing op het terrein • de hoogte, breedte en diepte van het af te breken gebouw of constructie
ontbossen	<ul style="list-style-type: none"> • de ligging en oppervlakte van het te ontbossen gedeelte • de houtsoorten • de gemiddelde ouderdom van het houtbestand

vellen van hoogstammige bomen, alleenstaand of in groeps- of lijnverband	<ul style="list-style-type: none"> • de stand, het aantal en de soort van de te vellen bomen
aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem	<ul style="list-style-type: none"> • terreinprofielen (in lengte en breedte) van het nieuwe reliëf • maatsijfers ten opzichte van de bestaande terreinhoogte • de benaderende omvang van het grondverzet in kubieke meter
het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, allerhande materialen, materieel of afval	<ul style="list-style-type: none"> • de plaatsing op het terrein, met weergave van hoogte, breedte en diepte • de weergave van welke zaken op het terrein zullen worden opgeslagen
het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens	<ul style="list-style-type: none"> • de plaatsing op het terrein • het aantal voertuigen, wagens of aanhangwagens
het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt	<ul style="list-style-type: none"> • de plaatsing op het terrein • de aard en het aantal van de te plaatsen inrichtingen
het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel, hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden	<ul style="list-style-type: none"> • de plaatsing op het terrein • het aantal te plaatsen inrichtingen
geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed	<ul style="list-style-type: none"> • de bestaande functie en de nieuwe functie van het goed
wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande	<ul style="list-style-type: none"> • het bestaande aantal woongelegenheden en de aard ervan • het nieuwe aantal woongelegenheden en de aard ervan
plaatsen of wijzigen van publiciteitsinrichtingen of aanplakborden	<ul style="list-style-type: none"> • de plaatsing op het terrein of de plaatsing ten aanzien van het gebouw • de afmetingen van de publiciteitsinrichting of het aanplakbord
aanleggen of wijzigen van een recreatief terrein, zoals een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld en een zwembad	<ul style="list-style-type: none"> • de plaatsing op het terrein • het precieze gebruik van het terrein

.....
 verkavelen

- de te verkavelen oppervlakte
 - het aantal kavels
 - de oppervlakte van de kavels
 - de benaderende afmetingen van de te bouwen hoofd- en bijgebouwen
-

5 Kruis alle bewijsstukken aan die u bij dit formulier voegt.

- een inplantingsplan
- foto's van de bebouwing op het perceel en op de aangrenzende percelen
- profieltekeningen van de omliggende gebouwen
- een opgave van de erfdienstbaarheden
- een of meer schetstekeningen

Ondertekening

6 Vul de onderstaande verklaring in.

Ik bevestig dat alle gegevens in dit formulier en de bijgevoegde bewijsstukken naar waarheid ingevuld zijn.

plaats Lierde

.....

datum dag 1 0 maand 1 0 jaar 2 0 2 2

handtekening



voornaam en naam Dhr Stefan Renaer

.....

.....

Aan wie bezorgt u dit formulier?

- 7 *Stuur deze aanvraag samen met de bijgevoegde bewijsstukken in tweevoud naar het college van burgemeester en schepenen van uw gemeente. U dient uw aanvraag in bij de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als het aangevraagde behandeld moet worden volgens de bijzondere vergunningsprocedure (zie art. 4.7.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).*

In sommige gemeenten kunnen de aanvraagdocumenten geheel of gedeeltelijk elektronisch worden ingediend.

De gegevens die u meedeelt, kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Deze bestanden kunnen zich bevinden bij de overheid waar u de aanvraag indient en ook bij andere administraties, die uw dossier behandelen. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om kennis te nemen van uw gegevens in deze bestanden en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Motivatienota.

Voorwerp van de aanvraag:

Aanvraag stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een ééngezinswoning type open bebouwing.

Zoneringsgegevens van het goed:

- Gewestplan Aalst/Ninove/Geraardsbergen/Zottegem (KB 30/05/1978): woongebied.
- BPA: geen
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: geen

Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context:

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen.

Beschrijving van de ligging en de omgeving van het goed:

Het perceel is gelegen in de deelgemeente Goferdinge, op ongeveer 1,5km van de kerk van Goferdinge en ongeveer 2,0km van het centrum van Geraardsbergen. Openbaar vervoer aanwezig op ongeveer 500m (lijn 78).

De Gemeentestraat, buurtweg nr 10, bestaat uit een KWS-verharding van 3,00m breed afgeboord met een straatgoot van 50cm. Langs beide zijden is een voetpad aanwezig in betonstraatstenen. De kabeldistributie en het elektriciteitsnet zijn bovengronds. Riolering is aanwezig in het midden van de weg. Het perceel is volgens het zoneringsplan van de VMM gelegen in centraal gebied. Het perceel is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied.

De bebouwing in de Gemeentestraat en omgeving wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan types bebouwingen met kroonlijsthoogtes variërend tussen de 4,00m en 6,00m.

Beschrijving van de bestaande toestand van het goed:

Het terrein wordt momenteel gebruikt als weiland. Het niveau van het terrein ligt lager dan de voorliggende straat en helt af naar de achtergelegen waterloop O5195, Molenbeek (2^{de} Categorie).

Verantwoording van de aanvraag:

Gelet op de ligging van het terrein en de onmiddellijke omgeving is het ontwerp inpasbaar in de ruimtelijke omgeving. De straatbreedte van het perceel bedraagt 12,0m. De open bebouwing heeft een bebouwbare oppervlakte van 144m².

De woning zal worden opgericht in materialen niet storend aan de omgeving. Gelet op het feit de woning gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied wordt er aandacht besteed aan het overstromingsveilig bouwen met als voorkeur naar een woning op paalfundering.

Langsheen de beek wordt eveneens rekening gehouden met een erfdienstbaarheidszone van 5,00m voor het onderhoud van de waterloop.

ORIËNTATIE

De voorgevel is noord-west gericht, achtergevel en tuin zijn zuid tot zuid-oost gericht.

FUNCTIONIES

Als hoofdfunctie wordt voorzien: wonen. Nevenbestemmingen vreemd aan woonfunctie zijn niet toegelaten.

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

Het gabariet van de woningen zal bestaan uit twee volwaardige bouwlagen met een kroonlijsthoogte tot 6,20m. De voorgevel en nok van de woning worden evenwijdig genomen met de voorliggende straat.

De bouwdiepte volgens inplanting met links een laterale bouwvrije zone van 4,00m.

DICHTHEID

Totale oppervlakte in bouwzone = 0,0894ha

1 kavel → ca 11,19 woningen/ha

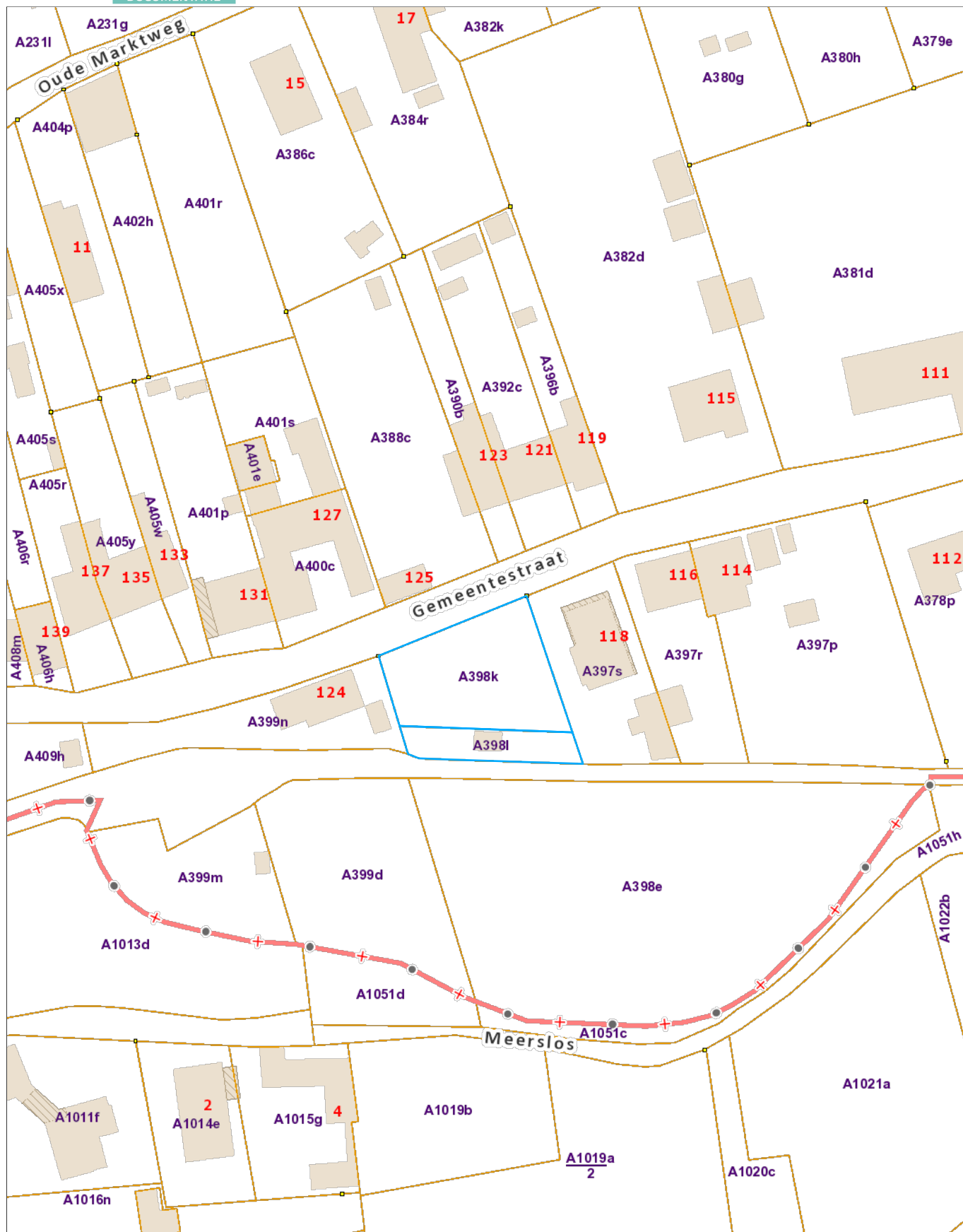
De aanvragers



Uittreksel uit het kadastraal percelenplan

Gecentreerd op:
GERAARDSBERGEN 5 AFD/GOEFERDINGE/

Meest recente toestand
Aangemaakt op 14/10/2022
Schaal: 1 : 1000



PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

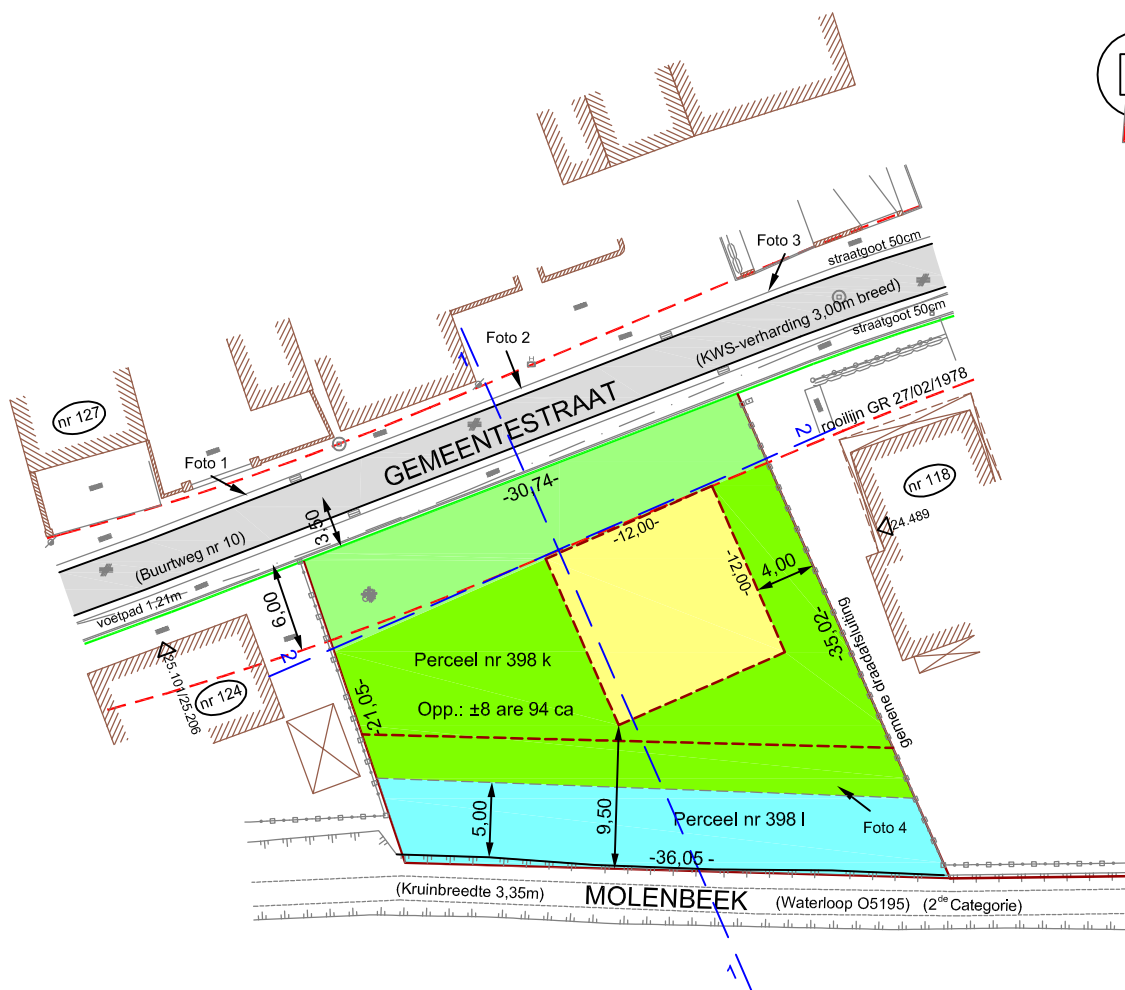
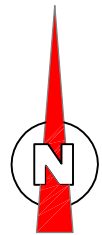
Geraardsbergen/Goferdinge - 5^{de} Afd.

AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

GERAARDSBERGEN/GOEFERDINGE - 5^{de} Afdeling
Sectie A - nummer(s) 398 k en 398 l

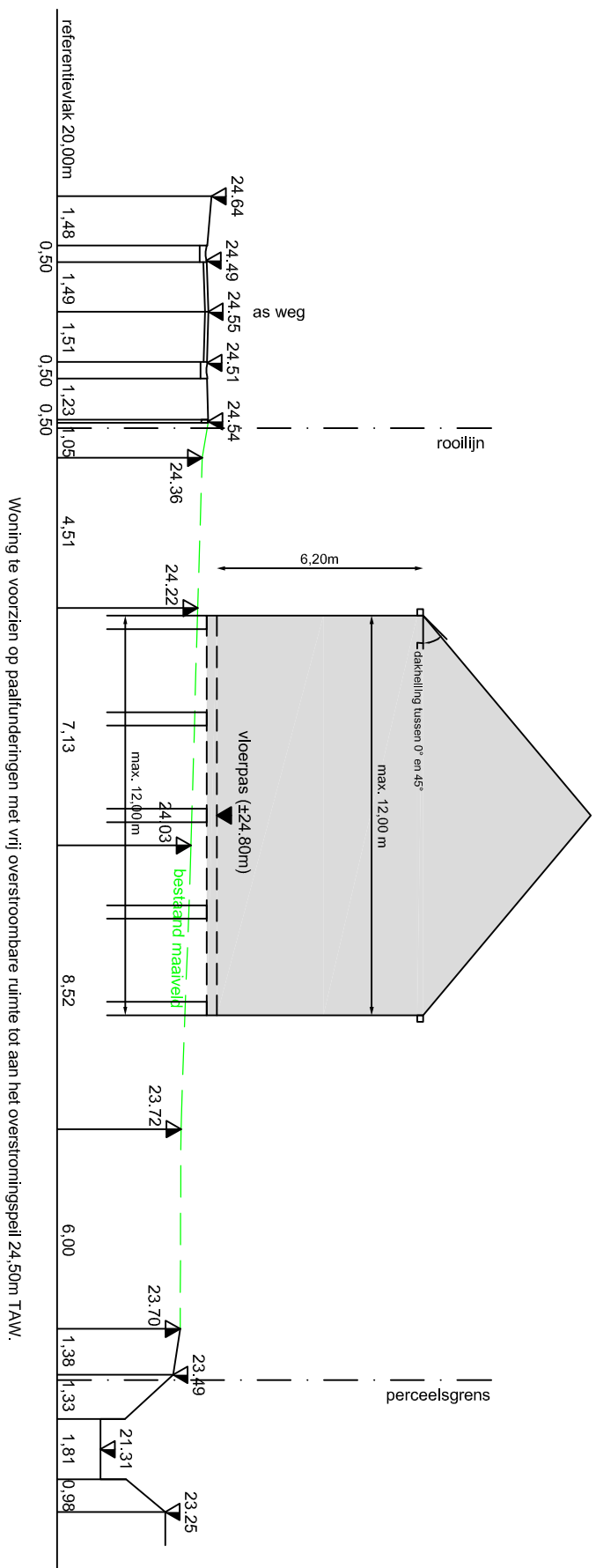
Verkavelingsontwerp.

(Schaal: 1/500)



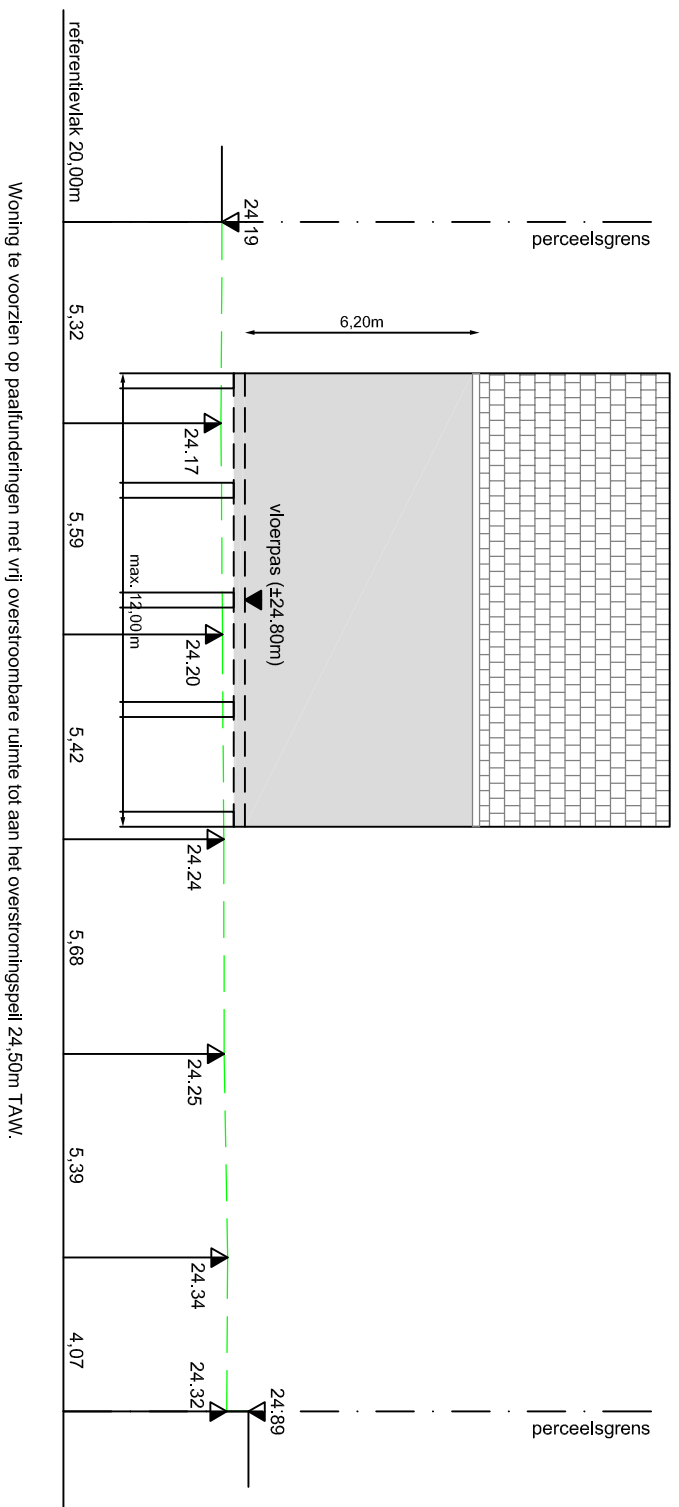
Terreinprofiel 1-1.

(schaal: 1/200)



Terreinprofiel 2-2.

(schaal: 1/200)



Stedenbouwkundige voorschriften

Aanvraag stedenbouwkundig attest voor het perceel gelegen te GERAARDSBERGEN – 5^{de}
Afd. – GOEFERDINGE – Gemeentestraat – Sectie A - nummer(s) 398 k en 398 l.

Algemeen:

- alle vergunning plichtige werken zijn verboden welke een toestand scheppen, bestendigen of uitbreiden in strijd met de voorzieningen van dit plan en voorschriften.
- Alle zichtbare constructiegedeelten zullen opgetrokken worden met gelijkwaardige materialen
- Het gebruik van minderwaardige of niet harmoniërende materialen is niet toegelaten
- De aanduidingen op plan hebben voorrang op de voorschriften
- Alle op plan vermelde afmetingen en oppervlakten zijn benaderend gegeven en zullen bij opmeting definitief worden vastgesteld

Voorschriften voor het op te richten gebouw

1° bestemming:

Het perceel is geschikt voor het oprichten van één ééengezinswoning type open bebouwing.

2° gevelbreedte:

De gevelbreedte van het hoofdgebouw bedraagt ter hoogte van de voorbouwlijn max. 12,0m.

3° hoogte van de gebouwen:

Het gebouw wordt opgetrokken met een kroonlijsthoogte van max. 6,20m. De kroonlijsthoogte is de hoogte vanaf de pas van de gelijkvloerse dorpel tot bovenkant dakgoot.

4° daken:

- De dakhelling voor het hoofdgebouw is vrij en heeft een dakhelling tussen de 0 en 45°.
- De dakoversteek inclusief goot zal maximaal 40 cm bedragen.
- De dakbedekking kan worden uitgevoerd in pannen, leien of metaal of in geval van een plat dak met bitumen of kunststofdichting.
- Dakvlakramen in de dakvlakken zijn toegelaten, alsook kleine standvensters (totale breedte van de standvensters/dakuitbouwen wordt beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte) bij een max. kroonlijsthoogte van 4,0m.
- In de hellende dakvlakken van het hoofdgebouw is het plaatsen van geïntegreerde zonnepanelen of zonneboilers toegelaten tot 100% van het dakoppervlak.

5° bouwdiepte van de gebouwen:

De bouwdiepte van het gelijkvloerse en de 1^{ste} verdieping bedraagt maximaal 12,00m.

6° vloerпас:

De vloerпас van het gelijkvloerse bevindt zich minstens 30cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij wateroverlast. Dit waterpeil wordt ingeschat op 24,50m TAW. Afritten naar ondergrondse garages zijn overal verboden.

7° voorgeveluitsprongen:

Uitsprongen op de voorgevel zijn toegelaten over de helft van de gevelbreedte en met een maximale diepte van 60cm.

8° bijgebouwen

Er worden geen bijgebouwen toegelaten omwille van de ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied.

9°voortuinstroken:

Inplanting van de gebouwen binnen de aangeduide bouwzone op het bijgevoegde plan.
Beplantingen: grasperken en aanplantingen met bloemen of heesters, waarvan de maximale hoogte 1,50m bedraagt, zijn alleen toegelaten.

10°bouvvrije zijdelingse stroken:

Links wordt een bouvvrije zijdelingse strook voorzien van minstens 4,00m over de volledige diepte van het hoofdgebouw.

11°terreingrenzen:

De perceelsgrenzen mogen afgesloten worden met een levendige haag of met stijlen en vlechtdraad met één betonplaat van 50cm aan de grond.

Gelet op het feit het perceel gelegen is langsheen de waterloop O5195 en in effectief overstromingsgevoelig gebied, geldt volgend advies van de Provincie Oost-Vlaanderen

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

Het project paalt aan de waterloop nr. O5195, de Molenbeek. 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 hieronder.

Ingeval niet voorzien wordt in een paalwoning met vrij overstroombare ruimte tot aan het overstromingspeil 24,5mTAW, dan 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 hieronder vermeld.

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:

- 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 ruimspecie wordt binnen de 5 meterzone gedeponneerd. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- 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 ruimspecie. De oprit moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton ;

- 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 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 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 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 x D(12+5,4)m x Hgemiddeld 0,4m = 83,52» m³ ;

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.

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 gevellengte 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.

Te Lierde, 10 oktober '22

Renaer Stefan
Beëdigd landmeter – expert o.g.

Stedenbouwkundige voorschriften

Aanvraag stedenbouwkundig attest voor het perceel gelegen te GERAARDSBERGEN – 5^{de}
Afd. – GOEFERDINGE – Gemeentestraat – Sectie A - nummer(s) 398 k en 398 l.

Algemeen:

- alle vergunning plichtige werken zijn verboden welke een toestand scheppen, bestendigen of uitbreiden in strijd met de voorzieningen van dit plan en voorschriften.
- Alle zichtbare constructiegedeelten zullen opgetrokken worden met gelijkwaardige materialen
- Het gebruik van minderwaardige of niet harmoniërende materialen is niet toegelaten
- De aanduidingen op plan hebben voorrang op de voorschriften
- Alle op plan vermelde afmetingen en oppervlakten zijn benaderend gegeven en zullen bij opmeting definitief worden vastgesteld

Voorschriften voor het op te richten gebouw

1° bestemming:

Het perceel is geschikt voor het oprichten van één ééengezinswoning type open bebouwing.

2° gevelbreedte:

De gevelbreedte van het hoofdgebouw bedraagt ter hoogte van de voorbouwlijn max. 12,0m.

3° hoogte van de gebouwen:

Het gebouw wordt opgetrokken met een kroonlijsthoogte van max. 6,20m. De kroonlijsthoogte is de hoogte vanaf de pas van de gelijkvloerse dorpel tot bovenkant dakgoot.

4° daken:

- De dakhelling voor het hoofdgebouw is vrij en heeft een dakhelling tussen de 0 en 45°.
- De dakoversteek inclusief goot zal maximaal 40 cm bedragen.
- De dakbedekking kan worden uitgevoerd in pannen, leien of metaal of in geval van een plat dak met bitumen of kunststofdichting.
- Dakvlakramen in de dakvlakken zijn toegelaten, alsook kleine standvensters (totale breedte van de standvensters/dakuitbouwen wordt beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte) bij een max. kroonlijsthoogte van 4,0m.
- In de hellende dakvlakken van het hoofdgebouw is het plaatsen van geïntegreerde zonnepanelen of zonneboilers toegelaten tot 100% van het dakoppervlak.

5° bouwdiepte van de gebouwen:

De bouwdiepte van het gelijkvloerse en de 1^{ste} verdieping bedraagt maximaal 12,00m.

6° vloerpas:

De vloerpas van het gelijkvloerse bevindt zich minstens 30cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij wateroverlast. Dit waterpeil wordt ingeschat op 24,50m TAW. Afritten naar ondergrondse garages zijn overal verboden.

7° voorgeveluitsprongen:

Uitsprongen op de voorgevel zijn toegelaten over de helft van de gevelbreedte en met een maximale diepte van 60cm.

8° bijgebouwen

Er worden geen bijgebouwen toegelaten omwille van de ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied.

9°voortuinstroken:

Inplanting van de gebouwen binnen de aangeduide bouwzone op het bijgevoegde plan.
Beplantingen: grasperken en aanplantingen met bloemen of heesters, waarvan de maximale hoogte 1,50m bedraagt, zijn alleen toegelaten.

10°bouvvrije zijdelingse stroken:

Links wordt een bouvvrije zijdelingse strook voorzien van minstens 4,00m over de volledige diepte van het hoofdgebouw.

11°terreingrenzen:

De perceelsgrenzen mogen afgesloten worden met een levendige haag of met stijlen en vlechtdraad met één betonplaat van 50cm aan de grond.

Gelet op het feit het perceel gelegen is langsheen de waterloop O5195 en in effectief overstromingsgevoelig gebied, geldt volgend advies van de Provincie Oost-Vlaanderen

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

Het project paalt aan de waterloop nr. O5195, de Molenbeek. 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 hieronder.

Ingeval niet voorzien wordt in een paalwoning met vrij overstroombare ruimte tot aan het overstromingspeil 24,5mTAW, dan 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 hieronder vermeld.

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:

- 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 ruimspecie wordt binnen de 5 meterzone gedeponeerd. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- 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 ruimspecie. De oprit moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton ;

- 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 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 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 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 x D(12+5,4)m x Hgemiddeld 0,4m = 83,52» m³ ;

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.

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.

Te Lierde, 10 oktober '22

Renaer Stefan
Beëdigd landmeter – expert o.g.

Stedenbouwkundige voorschriften

Aanvraag stedenbouwkundig attest voor het perceel gelegen te GERAARDSBERGEN – 5^{de}
Afd. – GOEFERDINGE – Gemeentestraat – Sectie A - nummer(s) 398 k en 398 l.

Algemeen:

- alle vergunning plichtige werken zijn verboden welke een toestand scheppen, bestendigen of uitbreiden in strijd met de voorzieningen van dit plan en voorschriften.
- Alle zichtbare constructiegedeelten zullen opgetrokken worden met gelijkwaardige materialen
- Het gebruik van minderwaardige of niet harmoniërende materialen is niet toegelaten
- De aanduidingen op plan hebben voorrang op de voorschriften
- Alle op plan vermelde afmetingen en oppervlakten zijn benaderend gegeven en zullen bij opmeting definitief worden vastgesteld

Voorschriften voor het op te richten gebouw

1° bestemming:

Het perceel is geschikt voor het oprichten van één ééengezinswoning type open bebouwing.

2° gevelbreedte:

De gevelbreedte van het hoofdgebouw bedraagt ter hoogte van de voorbouwlijn max. 12,0m.

3° hoogte van de gebouwen:

Het gebouw wordt opgetrokken met een kroonlijsthoogte van max. 6,20m. De kroonlijsthoogte is de hoogte vanaf de pas van de gelijkvloerse dorpel tot bovenkant dakgoot.

4° daken:

- De dakhelling voor het hoofdgebouw is vrij en heeft een dakhelling tussen de 0 en 45°.
- De dakoversteek inclusief goot zal maximaal 40 cm bedragen.
- De dakbedekking kan worden uitgevoerd in pannen, leien of metaal of in geval van een plat dak met bitumen of kunststofdichting.
- Dakvlakramen in de dakvlakken zijn toegelaten, alsook kleine standvensters (totale breedte van de standvensters/dakuitbouwen wordt beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte) bij een max. kroonlijsthoogte van 4,0m.
- In de hellende dakvlakken van het hoofdgebouw is het plaatsen van geïntegreerde zonnepanelen of zonneboilers toegelaten tot 100% van het dakoppervlak.

5° bouwdiepte van de gebouwen:

De bouwdiepte van het gelijkvloerse en de 1^{ste} verdieping bedraagt maximaal 12,00m.

6° vloerpas:

De vloerpas van het gelijkvloerse bevindt zich minstens 30cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij wateroverlast. Dit waterpeil wordt ingeschat op 24,50m TAW. Afritten naar ondergrondse garages zijn overal verboden.

7° voorgeveluitsprongen:

Uitsprongen op de voorgevel zijn toegelaten over de helft van de gevelbreedte en met een maximale diepte van 60cm.

8° bijgebouwen

Er worden geen bijgebouwen toegelaten omwille van de ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied.

9°voortuinstroken:

Inplanting van de gebouwen binnen de aangeduide bouwzone op het bijgevoegde plan.
Beplantingen: grasperken en aanplantingen met bloemen of heesters, waarvan de maximale hoogte 1,50m bedraagt, zijn alleen toegelaten.

10°bouvvrije zijdelingse stroken:

Links wordt een bouvvrije zijdelingse strook voorzien van minstens 4,00m over de volledige diepte van het hoofdgebouw.

11°terreingrenzen:

De perceelsgrenzen mogen afgesloten worden met een levendige haag of met stijlen en vlechtdraad met één betonplaat van 50cm aan de grond.

Gelet op het feit het perceel gelegen is langsheen de waterloop O5195 en in effectief overstromingsgevoelig gebied, geldt volgend advies van de Provincie Oost-Vlaanderen

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

Het project paalt aan de waterloop nr. O5195, de Molenbeek. 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 hieronder.

Ingeval niet voorzien wordt in een paalwoning met vrij overstroombare ruimte tot aan het overstromingspeil 24,5mTAW, dan 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 hieronder vermeld.

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:

- 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 ruimspecie wordt binnen de 5 meterzone gedeponeed. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- 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 ruimspecie. De oprit moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton ;

- 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 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 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 oonderaan 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 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 x D(12+5,4)m x Hgemiddeld 0,4m = 83,52» m³ ;

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.

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.

Te Lierde, 10 oktober '22

Renaer Stefan
Beëdigd landmeter – expert o.g.

Stedenbouwkundige voorschriften

Aanvraag stedenbouwkundig attest voor het perceel gelegen te GERAARDSBERGEN – 5^{de}
Afd. – GOEFERDINGE – Gemeentestraat – Sectie A - nummer(s) 398 k en 398 l.

Algemeen:

- alle vergunning plichtige werken zijn verboden welke een toestand scheppen, bestendigen of uitbreiden in strijd met de voorzieningen van dit plan en voorschriften.
- Alle zichtbare constructiegedeelten zullen opgetrokken worden met gelijkwaardige materialen
- Het gebruik van minderwaardige of niet harmoniërende materialen is niet toegelaten
- De aanduidingen op plan hebben voorrang op de voorschriften
- Alle op plan vermelde afmetingen en oppervlakten zijn benaderend gegeven en zullen bij opmeting definitief worden vastgesteld

Voorschriften voor het op te richten gebouw

1° bestemming:

Het perceel is geschikt voor het oprichten van één ééengezinswoning type open bebouwing.

2° gevelbreedte:

De gevelbreedte van het hoofdgebouw bedraagt ter hoogte van de voorbouwlijn max. 12,0m.

3° hoogte van de gebouwen:

Het gebouw wordt opgetrokken met een kroonlijsthoogte van max. 6,20m. De kroonlijsthoogte is de hoogte vanaf de pas van de gelijkvloerse dorpel tot bovenkant dakgoot.

4° daken:

- De dakhelling voor het hoofdgebouw is vrij en heeft een dakhelling tussen de 0 en 45°.
- De dakoversteek inclusief goot zal maximaal 40 cm bedragen.
- De dakbedekking kan worden uitgevoerd in pannen, leien of metaal of in geval van een plat dak met bitumen of kunststofdichting.
- Dakvlakramen in de dakvlakken zijn toegelaten, alsook kleine standvensters (totale breedte van de standvensters/dakuitbouwen wordt beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte) bij een max. kroonlijsthoogte van 4,0m.
- In de hellende dakvlakken van het hoofdgebouw is het plaatsen van geïntegreerde zonnepanelen of zonneboilers toegelaten tot 100% van het dakoppervlak.

5° bouwdiepte van de gebouwen:

De bouwdiepte van het gelijkvloerse en de 1^{ste} verdieping bedraagt maximaal 12,00m.

6° vloerpas:

De vloerpas van het gelijkvloerse bevindt zich minstens 30cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij wateroverlast. Dit waterpeil wordt ingeschat op 24,50m TAW. Afritten naar ondergrondse garages zijn overal verboden.

7° voorgeveluitsprongen:

Uitsprongen op de voorgevel zijn toegelaten over de helft van de gevelbreedte en met een maximale diepte van 60cm.

8° bijgebouwen

Er worden geen bijgebouwen toegelaten omwille van de ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied.

9°voortuinstroken:

Inplanting van de gebouwen binnen de aangeduide bouwzone op het bijgevoegde plan.
Beplantingen: grasperken en aanplantingen met bloemen of heesters, waarvan de maximale hoogte 1,50m bedraagt, zijn alleen toegelaten.

10°bouwwrije zijdelingse stroken:

Links wordt een bouwwrije zijdelingse strook voorzien van minstens 4,00m over de volledige diepte van het hoofdgebouw.

11°terreingrenzen:

De perceelsgrenzen mogen afgesloten worden met een levendige haag of met stijlen en vlechtdraad met één betonplaat van 50cm aan de grond.

Gelet op het feit het perceel gelegen is langsheen de waterloop O5195 en in effectief overstromingsgevoelig gebied, geldt volgend advies van de Provincie Oost-Vlaanderen

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

Het project paalt aan de waterloop nr. O5195, de Molenbeek. 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 hieronder.

Ingeval niet voorzien wordt in een paalwoning met vrij overstroombare ruimte tot aan het overstromingspeil 24,5mTAW, dan 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 hieronder vermeld.

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:

- 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 ruimspecie wordt binnen de 5 meterzone gedeponereerd. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- 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 ruimspecie. De oprit moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton ;

- 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 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 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 verluchttingsopeningen. 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 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 x D(12+5,4)m x Hgemiddeld 0,4m = 83,52» m³ ;

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.

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 gevellenlengte 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.

Te Lierde, 10 oktober '22

Renaer Stefan
Beëdigd landmeter – expert o.g.

Stedenbouwkundige voorschriften

Aanvraag stedenbouwkundig attest voor het perceel gelegen te GERAARDSBERGEN – 5^{de}
Afd. – GOEFERDINGE – Gemeentestraat – Sectie A - nummer(s) 398 k en 398 l.

Algemeen:

- alle vergunning plichtige werken zijn verboden welke een toestand scheppen, bestendigen of uitbreiden in strijd met de voorzieningen van dit plan en voorschriften.
- Alle zichtbare constructiegedeelten zullen opgetrokken worden met gelijkwaardige materialen
- Het gebruik van minderwaardige of niet harmoniërende materialen is niet toegelaten
- De aanduidingen op plan hebben voorrang op de voorschriften
- Alle op plan vermelde afmetingen en oppervlakten zijn benaderend gegeven en zullen bij opmeting definitief worden vastgesteld

Voorschriften voor het op te richten gebouw

1° bestemming:

Het perceel is geschikt voor het oprichten van één ééengezinswoning type open bebouwing.

2° gevelbreedte:

De gevelbreedte van het hoofdgebouw bedraagt ter hoogte van de voorbouwlijn max. 12,0m.

3° hoogte van de gebouwen:

Het gebouw wordt opgetrokken met een kroonlijsthoogte van max. 6,20m. De kroonlijsthoogte is de hoogte vanaf de pas van de gelijkvloerse dorpel tot bovenkant dakgoot.

4° daken:

- De dakhelling voor het hoofdgebouw is vrij en heeft een dakhelling tussen de 0 en 45°.
- De dakoversteek inclusief goot zal maximaal 40 cm bedragen.
- De dakbedekking kan worden uitgevoerd in pannen, leien of metaal of in geval van een plat dak met bitumen of kunststofdichting.
- Dakvlakramen in de dakvlakken zijn toegelaten, alsook kleine standvensters (totale breedte van de standvensters/dakuitbouwen wordt beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte) bij een max. kroonlijsthoogte van 4,0m.
- In de hellende dakvlakken van het hoofdgebouw is het plaatsen van geïntegreerde zonnepanelen of zonneboilers toegelaten tot 100% van het dakoppervlak.

5° bouwdiepte van de gebouwen:

De bouwdiepte van het gelijkvloerse en de 1^{ste} verdieping bedraagt maximaal 12,00m.

6° vloerpas:

De vloerpas van het gelijkvloerse bevindt zich minstens 30cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij wateroverlast. Dit waterpeil wordt ingeschat op 24,50m TAW. Afritten naar ondergrondse garages zijn overal verboden.

7° voorgeveluitsprongen:

Uitsprongen op de voorgevel zijn toegelaten over de helft van de gevelbreedte en met een maximale diepte van 60cm.

8° bijgebouwen

Er worden geen bijgebouwen toegelaten omwille van de ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied.

9°voortuinstroken:

Inplanting van de gebouwen binnen de aangeduide bouwzone op het bijgevoegde plan.
Beplantingen: grasperken en aanplantingen met bloemen of heesters, waarvan de maximale hoogte 1,50m bedraagt, zijn alleen toegelaten.

10°bouvvrije zijdelingse stroken:

Links wordt een bouvvrije zijdelingse strook voorzien van minstens 4,00m over de volledige diepte van het hoofdgebouw.

11°terreingrenzen:

De perceelsgrenzen mogen afgesloten worden met een levendige haag of met stijlen en vlechtdraad met één betonplaat van 50cm aan de grond.

Gelet op het feit het perceel gelegen is langsheen de waterloop O5195 en in effectief overstromingsgevoelig gebied, geldt volgend advies van de Provincie Oost-Vlaanderen

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

Het project paalt aan de waterloop nr. O5195, de Molenbeek. 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 hieronder.

Ingeval niet voorzien wordt in een paalwoning met vrij overstroombare ruimte tot aan het overstromingspeil 24,5mTAW, dan 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 hieronder vermeld.

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:

- 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 ruimspecie wordt binnen de 5 meterzone gedeponereerd. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- 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 ruimspecie. De oprit moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton ;

- 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 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 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 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 x D(12+5,4)m x Hgemiddeld 0,4m = 83,52» m³ ;

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.

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.

Te Lierde, 10 oktober '22

Renaer Stefan
Beëdigd landmeter – expert o.g.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4