

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

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een meergezinswoning met 2 woonentiteiten.

VEREENVOUDIGDE PROCEDURE

omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

Gegevens over de aanvrager(s)

Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Edingseweg 416, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 16/B/0011A2 en 16/B/0012A2.

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 14 december 2024. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 december 2024. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 18 februari 2025.

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

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens het gewestplan + bijhorende voorschriften

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

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

Ligging volgens de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

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

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

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

Verkavelingsvergunningen

Het terrein ligt niet in een verkaveling.

VERORDENINGEN

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

De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 van 10 februari 2023 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 2010 is van toepassing.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen van 27 februari 2024 is van toepassing.

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

De gewestelijke publiciteitsverordening 2023 van 12 mei 2023 is van toepassing.

ADVIES PROVINCIALE OMGEVINGSVERGUNNINGSCOMMISSIE

Het advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie is niet vereist.

ADVIEZEN

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst mobiliteit: voorwaardelijk gunstig

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst openbare werken: voorwaardelijk gunstig

Agentschap Wegen en Verkeer: voorwaardelijk gunstig

De Watergroep: voorwaardelijk gunstig

Brandweer - Hulpverleningszone Zuid-Oost: voorwaardelijk gunstig

Provincie Oost-Vlaanderen Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid: voorwaardelijk gunstig

RAADPLEGING VAN DE AANPALENDE EIGENAARS

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

Naar aanleiding van de raadpleging van aanpalende eigenaars werd 1 bezwaar ingediend.

Evaluatie van de bezwaren

Dit bezwaar handelt over:

(a) Het profiel van de meergezinswoning zal in aanzienlijke mate de profielen van de wachtgevels van de aanpalende woningen overtreffen.

(b) Er wordt een bouwdiepte tot 12 meter voorzien, met aansluitend nog 3 meter diepe terrassen waardoor er op het aanpalend perceel privacyhinder zal zijn door inkijk en hinder op vlak van lichtinval en bezonning.

(c) Het gelijkvloers wordt enkel met open hekkens afgesloten zodat iedereen vanaf de straat inkijk zal hebben op de aanpalende tuin en voor privacyhinder zal zorgen.

(d) De doorgang voor wagens zal aan de straatzijde zeer ruim zijn en bijgevolg niet veilig voor het verkeer in de straat.

- (e) De gemeenschappelijke scheidingsmuur achteraan staat verkeerd ingetekend.
(f) Een meergezinswoning past niet in deze omgeving en zal licht- en geluidshinder veroorzaken.

Dit bezwaar wordt als volgt beoordeeld:

(a)-(b)-(f) Een kleinschalige kwalitatieve meergezinswoning die rekening houdt met de aanpalende eengezinswoningen kan hier aanvaard worden. Er dient evenwel voldoende aandacht besteed te worden aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving. Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing. Het straatbeeld aan de Edingseweg wordt voornamelijk gekenmerkt door woningen met 2 bouwlagen en een zadeldak, met hier en daar een gebouw met 3 bouwlagen. De aangevraagde meergezinswoning zal eveneens 2 volwaardige bouwlagen tellen en worden afgewerkt met een hellend dak. Zowel aan de straatzijde als aan de tuinzijde zal een dakuitbouw worden voorzien doch dit kan worden aanvaard. In de omgeving komen nog woningen voor met dakuitbouwen of voorzien van een derde volwaardige bouwlaag. De gelijkvloerse bouwdiepte van het nieuwbouwproject bedraagt 12 à 12,6 meter, met achteraan aanvullend over een breedte van 5,5 meter de overkraging van een terras van 3 meter diepte, hetgeen stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Het terrein is voldoende diep om dergelijke bouwdiepte te kunnen verdragen. Er rest ook nog een ruime achtertuinzone. Ook op de eerste verdieping wordt deze bouwdiepte aangehouden. De terrassen zullen aan de zuidzijde worden voorzien van een 1,8 meter hoog ondoorzichtig, doorschijnend zichtschermbord. Door dit ook op te leggen aan de noordzijde zal de privacyhinder door inijk beperkt blijven tot een aanvaardbaar niveau. Er valt door de bouw van deze meergezinswoning met slechts 2 woonentiteiten ook geen specifieke licht- en geluidshinder te verwachten.

(c) Via het open hekwerk aan de straatzijde zal er enkel een mogelijk zicht zijn op de tuin van het terrein waarvoor de aanvraag wordt ingediend. Het achterliggende perceel van de bezwaarindiener ligt te ver van de straat om goed zichtbaar te zijn. Op het gelijkvloers is er ook een deel gesloten en kunnen wagens worden gestald zodat er geen sprake kan zijn van een vrij doorzicht en bijgevolg privacyhinder.

(d) De opening aan de straatzijde zal een breedte van 4,5 meter hebben, hetgeen de max. breedte betreft zoals opgelegd door het agentschap Wegen en Verkeer. Aangezien de carport direct uitkomt op het aanliggend voetpad zullen wagens aan een lage snelheid de carport moeten uitrijden. Als blijkt dat bij het uitrijden onvoldoende zichtbaarheid is op het aankomend verkeer moet de eigenaar op eigen perceel de nodige maatregelen treffen door bijvoorbeeld het plaatsen van een verkeersspiegel.

(e) Voor de sloop van de scheidingsmuur werd reeds een omgevingsvergunning verleend waartegen geen beroep werd aangetekend.

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 meergezinswoning met 2 woningentiteiten. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder, de provincie Oost-Vlaanderen. De provincie Oost-Vlaanderen heeft volgend advies verleend:

Overstromingsgevoeligheid

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen. Het project is gelegen in overstroombaar gebied.

Uit de aanvraag blijkt dat het vloerpeil van de inkomhal op 21,57 m TAW wordt gerealiseerd, de vloerplas van de overige ruimtes (carport, doorgang, teller- en afvalruimte en fietsenberging) volgen het bestaande maaiveld en hellen af naar 21,4 m TAW (zuidelijke zijdelingse perceelsgrens waar parkeerplaats P2 wordt ingepland) en 21,2 m TAW (noordelijke zijdelingse perceelsgrens waar fietsenstalling wordt ingepland). Het oorspronkelijke maaiveld wordt dus behouden en is

overstroombaar. De bewoonbare ruimtes bevinden zich niet op dit niveau, maar worden verhoogd voorzien. Het tellerlokaal en de ruimte voor afval liggen buiten de contour van de overstroming. De fietsenberging (oppervlakte 8,9 m²) moet voor de brandweer een gesloten ruimte zijn met wanden El 30 en een deur El 30. De ruimtes voor afval en tellers worden afgesloten met een hekken en zijn overstroombaar. Er zijn dan ook geen redenen om compensatie te voorzien.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Milderen effect van verhardingen

De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie. De bodem van de infiltratievoorziening mag zich niet dieper dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevinden. Op basis van de drainageklasse (e-f) wordt een maximale diepte van 30 cm-mv geadviseerd. De voorziening wordt nu wel ontworpen tot maximaal 30 cm-mv. Dit voldoet.

Ligging langsheen een waterloop

Het project paalt aan de waterloop nr. 05218. 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. Uit de plannen blijkt dat er geen werken zullen worden uitgevoerd in of net naast de 5-meterzone. Men voldoet aan de voorwaarden.

Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van 5 meter van de kruin van de waterloop. Om met zekerheid te kunnen vaststellen dat het project volledig buiten de 5-meterzone voor erfdienstbaarheid van de waterloop is gelegen en dat geen schade berokkend wordt aan de waterloop, worden bijkomende voorwaarden opgelegd in de conclusie.

Werken aan de waterloop

De volgende werken aan waterlopen zijn voorzien:

- 05218 (2de categorie) - aansluiting of lozingsconstructie (overloop wadi)

Vanuit technisch oogpunt geeft het dossier geen aanleiding tot opmerkingen. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen voorzien in artikel 1.2.2 en 1.2.3 van Titel I van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van dit besluit.

Besluit

Artikel 1

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Hamid Hami, Houria Es-Seghir en Naâima Hami, met als voorwerp 'het bouwen van een meergezinswoning met 2 woonentiteiten' op percelen gelegen te Geraardsbergen, Edingseweg 416, 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.

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

o Het bestaande maaiveld zoals opgemeten door de landmeter blijft behouden: de vloerplas van het gelijkvloers helt af volgens het bestaande maaiveld;

o het vloerpeil van het gebouw (bewoonbare ruimtes) moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van

de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 21,77 m TAW;
o 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 milderen van het effect van verhardingen:

o De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;
o De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 30 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;
o De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

Voorwaarden wegens ligging langs een waterloop:

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

- de 5-meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;
- bijkomende gebouwen in de 5-meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);
- verhardingen of aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5-meterzone;
- 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;
- 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, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m;
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt;
- beplantingen in de 5-meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant.

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, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).

Voorwaarden inzake werkzaamheden langs de 5-meterzone:

o Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de waterloop O5218 en zijn aanhorigheden (de bestaande oeverversterking) langs het bouwperceel moet opgemaakt worden voor aanvang van

de werken door de aanvrager. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur De Leeuw Mieke, mieke.de.leeuw@oost-vlaanderen.be van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid;
o Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van precies 5 m van de kruin van de waterloop. Voor aanvang van de werken moet het uitzetten van het gebouw goedgekeurd worden door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur De Leeuw Mieke, mieke.de.leeuw@oost-vlaanderen.be;
o De 5-meterzone mag niet gebruikt worden voor de organisatie van de werf: er mag geen grond of materiaal gestapeld worden en er moet steeds doorgang mogelijk zijn voor machines voor het onderhoud van de waterloop.

Artikel 2

Indien de omgevingsvergunning wordt afgeleverd, geldt dit besluit tegelijk als machtiging voor het uitvoeren van werken aan de waterloop nr. 05218 (2de categorie) ter hoogte van Edingseweg 416 te Geraardsbergen. Deze machtiging wordt verleend aan Hamid Hami, Houria Es-Seghir en Naâima Hami, onder de hierna vermelde algemene en bijzondere voorwaarden. Deze voorwaarden dienen onverkort opgenomen te worden in de omgevingsvergunning, zoniet dient de aanvrager alsnog een aparte machtiging te vragen.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. U brengt de dienst Integraal Waterbeleid van het provinciebestuur minstens 15 dagen vooraf op de hoogte brengen van de start van de werken.
2. U, uw opvolgers of rechthebbenden blijven verantwoordelijk voor alle eventuele schade die deze werken zullen veroorzaken en zullen altijd de uitgevoerde werken in goede staat moeten onderhouden.
3. Ondanks de verleende vergunning kan het provinciebestuur in de toekomst van oordeel zijn dat de plaats in haar vorige staat moet worden hersteld en/of dat leidingen en andere installaties moeten verplaatst, weggenomen of aangepast worden. In dat geval zullen u, uw opvolgers of rechthebbenden de gevraagde werken op het eerste verzoek van het bestuur uitvoeren, zonder dat om die reden een vergoeding of schadeloosstelling kan geëist worden.
4. Het bekomen van deze machtiging ontslaat u er niet van tevens in regel te zijn met andere wetgevingen.
5. Indien twee jaar na datum van dit besluit de werken niet werden opgestart, vervalt de machtiging.
6. U verzekert de vlotte waterafvoer van de waterloop tijdens de uitvoering van de werken.
7. Tijdens de werken dient steeds een kopie van de vergunning aanwezig te zijn op de werf.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

101536 - aansluiting of lozingsconstructie - overloop wadi - waterloop nr. 05218
Bij de uitvoering van deze werken moet u zich houden aan de onderstaande bepalingen.

- Het lozingspunt d.m.v. open greppel wordt gebouwd conform het bijgevoegde detailplan.
- De constructie is overrijdbaar met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan deze constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert.
- U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten worden afgevoerd naar de waterloop.
- U mag via de lozingsconstructie enkel oppervlaktewater lozen, u mag in geen geval water lozen dat niet voldoet aan de bepalingen van het Vlarem.
- M.b.t. de greppel:

De greppel heeft een breedte van ca. 25cm en een beperkte diepte van ca. 10cm. U werkt de greppel t.h.v. overgang naar de schuine oever zo af dat de bestaande oeverversterking, bestaande uit betonnen palen en platen met erbovenop een schanskorf gevuld met breuksteen, niet beschadigd wordt en gelijk komt met het dagvlak van de bestaande oeverversterking. Op deze manier vermijdt u afkalving van de oever van de waterloop.

- 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.

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

Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023

De bepalingen van de gewestelijke Hemelwaterverordening 2023 zijn van toepassing.

(1) Hemelwaterput

De aan te sluiten dakoppervlakte op de hemelwaterput bedraagt 150m². Hiervan komt 134m² van het gebouw zelf en 16m² van een aangebouwd overdekt terras. Er wordt conform het aangeleverd rioleringsplan een hemelwaterput van 15.000 liter voorzien. Hierbij wordt hergebruik van hemelwater voorzien i.f.v. beide appartementen i.f.v. wc's, wasmachines en dienstkraantjes. Het volume van de hemelwaterput is voldoende groot cfr. de gewestelijke hemelwaterverordening, er wordt immers voldaan aan de vereiste van minimaal 100l/m² dakoppervlakte. Per overschreden schijf van 5.000 liter dient minimaal één woongegelegenheid te worden aangesloten, tenzij er minder appartementen zijn dan wat deze regel voorschrijft. Gezien er maar 2 appartementen kunnen en zullen aangesloten worden, wordt aan voorliggende regelgeving voldaan.

(2) Bovengrondse infiltratievoorziening

Gelet op het feit dat de dakoppervlakte 150m² bedraagt en er twee woonentiteiten aangesloten worden op een conforme hemelwaterput bedraagt de afwaterende oppervlakte 90m² (150m²-2*30m²). Er dient bijgevolg te worden voorzien in een bovengrondse infiltratie (wadi) van 2.970 liter / 7,2m² met een maximale diepte van 30cm onder het maaiveld cfr. het advies van de Provincie, Dienst Integraal Waterbeleid.

De noodoverloop van de bovengrondse infiltratievoorziening zal aangesloten worden op de aanpalende waterloop nr. O5218 van de 2e categorie. Hiervoor dient het advies van de Provincie Dienst Integraal Waterbeleid te worden gevolgd.

MER-TOETS

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

NATUURTOETS

Het betrokken terrein is gelegen nabij een natuurgebied, nabij het VEN-gebied 'De Vallei van de Dender en de Mark' en nabij het habitatrictlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen'. De aanvraag zal echter volledig in het woongebied plaatsvinden en zal van die aard zijn dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, zowel op het terrein zelf als in de omgeving van het project.

STIKSTOFTOETS

Voor deze meergezinswoning kunnen we uitgaan van ongeveer 5.840 vervoersbewegingen per jaar (8 personen x 2 vervoersbewegingen/persoon x 365 dagen/jaar = 5.840 jaarlijkse vervoersbewegingen). Dit is minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen (VITO tabel 3, licht verkeer, KDW = 6 en afstand = 0). Dit betekent dat zelfs indien deze meergezinswoning op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van de bouw van deze meergezinswoning, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJING VAN EEN BESCHIEDEN WOONAANBOD

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

HISTORIEK

21 december 2023: weigering voor het bouwen van een meergezinswoning met 3 woonentiteiten

1 juli 2024: weigering voor het slopen van een rijwoning (regularisatie) en bouwen van een meergezinswoning met 2 woningentiteiten

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

De bouwplaats situeert zich in de dorpskern van de deelgemeente Viane, vlakbij het Vianeplein. Het terrein heeft een breedte van 10,81 meter aan de rooilijn, een oppervlakte van ca. 260m² en paalt aan een voldoende uitgeruste gewestweg, Edingseweg. Op dit terrein bevindt zich een grotendeels afgebroken woning, enkel de voorgevel op het gelijkvloers niveau is nog aanwezig. Er werd wel reeds een omgevingsvergunning verleend voor het slopen van de restanten van deze woning en de tuinmuur. Het links aanpalend perceel is bebouwd met een gesloten eengezinswoning die 2 volwaardige bouwlagen telt en afgewerkt is met een zadeldak. Het hoofdgebouw van deze woning heeft een bouwdiepte van 9,84 meter. Op het rechts aanpalend perceel bevindt zich ook een eengezinswoning die tot tegen de zijdelingse perceelsgrenzen werd opgericht en 2 volwaardige bouwlagen omvat. Het deel tegen de linkerperceelsgrens is afgewerkt met een zadeldak (diepte hoofdgebouw ca. 7 meter) en het rechterdeel komt iets hoger en is aan de straatzijde afgewerkt met een mansardedak (diepte hoofdgebouw ca. 8 meter). Aan de achterzijde grenst het terrein aan een waterloop van tweede categorie, de Wijzebeek. De deelgemeente Viane beschikt over een goed herkenbaar en geconcentreerd dorpscentrum rond het Vianeplein met diverse voorzieningen (een kleuter- en lagere school, een apotheek, een café, een bakker, een frituur,..).

Met voorliggende aanvraag beoogt men om op dit terrein een nieuwe meergezinswoning op te richten. Deze meergezinswoning zal 2 volwaardige bouwlagen tellen en worden afgewerkt met een zadeldak, voorzien van een dakuitbouw zowel aan de straatzijde als aan de tuinzijde. De woning zal een kroonlijsthoogte hebben van 6,0 meter, gemeten vanaf de vloerplas aan de inkom. De nok zal op 11,8 meter hoogte liggen. De bouwdiepte zal 12,0 à 12,6 meter bedragen maar achteraan worden centraal, over een breedte van 5,5 meter, ook telkens 3 meter diepe uitkragende terrassen voorzien. Op het gelijkvloers wordt tegen de linkerperceelsgrens een doorgang naar achteren voorzien. Op dit niveau worden ook 2 parkeerplaatsen, een fietsenberging, een afvalberging en een tellerlokaal voorzien. Op de verdiepingen wordt per niveau telkens 1 woonentiteit ingericht. De meergezinswoning zal deels in een lichtgrijs genuanceerde gevelsteen en deels met een witte gevelpleister worden afgewerkt. Het schrijnwerk zal in zwart aluminium worden uitgevoerd. De terrasboorden zullen in zichtbeton worden uitgevoerd en de borstweringen in zwart gelakt metaal.

BEOORDELING VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De stedenbouwkundige handelingen moeten in overeenstemming zijn met de onderliggende geldende plannen van aanleg, in dit geval zijnde het gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan. De meergezinswoning staat in functie van het wonen en is bijgevolg principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed.

Het betrokken terrein situeert zich in de dorpskern van Viane, die beschikt over een goed voorzieningenaanbod. Het terrein maakt volgens het eindrapport 'Hoger bouwen en verdichting in Geraardsbergen, evaluatie en verfijning visie dorpen' deel uit van een zone waar verdichting mogelijk is en waar men een poort naar het dorp wil creëren, die kan gepaard gaan met hogere gebouwen die een schaalvergroting inhouden. Deze visie brengt 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' in rekening en dient dus op basis van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO als beoordelingsgrond van de goede ruimtelijke ordening gerespecteerd te worden.

Een kleinschalige kwalitatieve meergezinswoning die rekening houdt met de aanpalende eengezinswoningen kan hier aanvaard worden. Er dient evenwel voldoende aandacht besteed te worden aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving. Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing. Het straatbeeld langs de Edingseweg

wordt voornamelijk gekenmerkt door woningen met 2 bouwlagen en een zadeldak, met hier en daar een gebouw met 3 bouwlagen. De aangevraagde meergezinswoning zal eveneens 2 volwaardige bouwlagen tellen en worden afgewerkt met een hellend dak. Zowel aan de straatzijde als aan de tuinzijde zal een dakuitbouw worden voorzien doch dit kan worden aanvaard. In de omgeving komen nog woningen voor met dakuitbouwen of voorzien van een derde volwaardige bouwlaag. Door te werken met een hellend dak zal de nieuwbouw maximaal aansluiten op het profiel van de aanpalende woningen. Op die manier wordt in het betreffende huizenblok een uniforme bouwwijze gerespecteerd. De gelijkvloerse bouwdiepte van het nieuwbouwproject bedraagt 12 à 12,6 meter, met achteraan aanvullend over een breedte van 5,5 meter de overkraging van een terras van 3 meter diepte, hetgeen stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Het terrein is voldoende diep om dergelijke bouwdiepte te kunnen verdragen. Er rest ook nog een ruime achtertuinzone.

Het terrein is voldoende groot om het voorgestelde bouwproject te realiseren. De meergezinswoning zal in het verlengde van de woningen op de aanpalende percelen worden ingeplant. Achter de meergezinswoning zal er nog een beperkte maar voldoende ruime tuinzone/groenzone beschikbaar zijn. De meergezinswoning zal een hedendaagse uitstraling hebben, die zal inpassen in het straatbeeld en de omgeving. Er zal ook worden gebruik gemaakt van traditionele bouwmaterialen.

De verschillende woonentiteiten zijn voldoende groot om een degelijke woonkwaliteit, aangepast aan de hedendaagse comforteisen, te kunnen bieden. Via terrassen wordt voldoende buitenleefruimte gecreëerd bij de woonentiteiten. De terrassen worden centraal aan de achterzijde voorzien en zullen aan de zuidzijde worden voorzien van een 1,8 meter hoog ondoorzichtig, doorschijnend zichtscherf. Door dit ook op te leggen aan de noordzijde zal de privacyhinder door inkijk beperkt blijven tot een aanvaardbaar niveau.

Het project sluit aan op een gewestweg en zal dus een degelijke ontsluiting hebben. Er worden op eigen terrein 2 parkeerplaatsen voorzien voor 2 woonentiteiten. Hiermee is voldaan aan de minimale norm van 1 parkeerplaats per woonentiteit, zoals opgelegd in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Die verordening bepaalt een bovengrens van het aantal parkeerplaatsen per woongelegenheden en omvat hiermee ook een norm van goede ruimtelijke ordening. Er zal ook een ruime fietsenberging worden voorzien. De opening van de carport aan de straatzijde zal een breedte van 4,5 meter hebben, hetgeen de max. breedte betreft zoals opgelegd door het agentschap Wegen en Verkeer. Aangezien de carport direct uitkomt op het aanliggend voetpad zullen wagens aan een lage snelheid de carport moeten uitrijden. Als blijkt dat bij het uitrijden onvoldoende zichtbaarheid is op het aankomend verkeer moet de eigenaar op eigen perceel de nodige maatregelen treffen door bijvoorbeeld het plaatsen van een verkeersspiegel.

Gelet op de centrale ligging van de bouwplaats, in een dorpskern, vlakbij heel wat dorpse voorzieningen, kan de oprichting van een kleinschalig verdichtingsproject aanvaard worden. Voorliggend ontwerp slaagt erin om het beoogde bouwprogramma ingepast te krijgen op het terrein, rekening houdende met de aanwezige waterproblematiek en zonder de draagkracht ervan of van de omgeving te overstijgen.

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 10 februari 2025 dient stipt te worden nageleefd. Volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

o Het bestaande maaiveld zoals opgemeten door de landmeter blijft behouden: de vloerplas van het gelijkvloers helt af volgens het bestaande maaiveld;

o het vloerpeil van het gebouw (bewoonbare ruimtes) moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 21,77 m TAW;

o 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 mildereren van het effect van verhardingen:

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

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

o De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

Voorwaarden wegens ligging langsheen een waterloop:

o Er worden geen constructies voorzien in de 5-meterzone. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt.

o Langs de waterloop bevindt zich een 5-meterzone voor erfdienstbaarheden. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop. Dit houdt het volgende in:

- de 5-meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;
- bijkomende gebouwen in de 5-meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);
- verhardingen of aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5-meterzone;
- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimspecie kan binnen de 5-meterzone gedeponeerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- 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, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m;
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt;
- beplantingen in de 5-meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant.

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, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).

Voorwaarden inzake werkzaamheden langs de 5-meterzone:

o Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de waterloop O5218 en zijn aanhorigheden (de bestaande oeverversterking) langs het bouwperceel moet opgemaakt worden voor aanvang van de werken door de aanvrager. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur De Leeuw Mieke, mieke.de.leeuw@oost-vlaanderen.be van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid;

o Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van precies 5 m van de kruin van de waterloop. Voor aanvang van de werken moet het uitzetten van het gebouw goedgekeurd worden door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur De Leeuw Mieke, mieke.de.leeuw@oost-vlaanderen.be;

o De 5-meterzone mag niet gebruikt worden voor de organisatie van de werf: er mag geen grond of materiaal gestapeld worden en er moet steeds doorgang mogelijk zijn voor machines voor het onderhoud van de waterloop.

Indien de omgevingsvergunning wordt afgeleverd, geldt dit besluit tegelijk als machtiging voor het uitvoeren van werken aan de waterloop nr. O5218 (2de categorie) ter hoogte van Edingseweg 416 te Geraardsbergen. Deze machtiging wordt verleend aan Hamid Hami, Houria Es-Seghir en Naâima Hami, onder de hierna vermelde algemene en bijzondere voorwaarden.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. U brengt de dienst Integraal Waterbeleid van het provinciebestuur minstens 15 dagen vooraf op de hoogte brengen van de start van de werken.

2. U, uw opvolgers of rechthebbenden blijven verantwoordelijk voor alle eventuele schade die deze werken zullen veroorzaken en zullen altijd de uitgevoerde werken in goede staat moeten onderhouden.

3. Ondanks de verleende vergunning kan het provinciebestuur in de toekomst van oordeel zijn dat de plaats in haar vorige staat moet worden hersteld en/of dat leidingen en andere installaties moeten verplaatst, weggenomen of aangepast worden. In dat geval zullen u, uw opvolgers of rechthebbenden de gevraagde werken op het eerste verzoek van het bestuur uitvoeren, zonder dat om die reden een vergoeding of schadeloosstelling kan geëist worden.

4. Het bekomen van deze machtiging ontslaat u er niet van tevens in regel te zijn met andere wetgevingen.

5. Indien twee jaar na datum van dit besluit de werken niet werden opgestart, vervalt de machtiging.

6. U verzekert de vlotte waterafvoer van de waterloop tijdens de uitvoering van de werken.

7. Tijdens de werken dient steeds een kopie van de vergunning aanwezig te zijn op de werf.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

101536 - aansluiting of lozingsconstructie - overloop wadi - waterloop nr. O5218
Bij de uitvoering van deze werken moet u zich houden aan de onderstaande bepalingen.

- Het lozingspunt d.m.v. open greppel wordt gebouwd conform het bijgevoegde detailplan.
- De constructie is overrijdbaar met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan deze constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert.
- U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten worden afgevoerd naar de waterloop.
- U mag via de lozingsconstructie enkel oppervlaktewater lozen, u mag in geen geval water lozen dat niet voldoet aan de bepalingen van het Vlarem.
- M.b.t. de greppel:

De greppel heeft een breedte van ca. 25cm en een beperkte diepte van ca. 10cm. U werkt de greppel t.h.v. overgang naar de schuine oever zo af dat de bestaande oeverversterking, bestaande uit betonnen palen en platen met erbovenop een schanskorf gevuld met breuksteen, niet beschadigd wordt en gelijk komt met het dagvlak van de bestaande oeverversterking. Op deze manier vermijdt u afkalving van de oever van de waterloop.

- *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.*
- b) Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 17 januari 2025 dient stipt te worden nageleefd.
- c) Het advies van de Watergroep van 23 december 2024 dient stipt te worden nageleefd.
- d) Het advies van de Brandweer van 30 december 2024 dient stipt te worden nageleefd.
- e) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 29 januari 2025 dient stipt te worden nageleefd.
- f) Het advies van de dienst mobiliteit van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 12 februari 2025 dient stipt te worden nageleefd.
- g) De gevelmuren die tegen de rooilijn worden opgetrokken moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter.
- h) De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en/of aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of aardgas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website(s) van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be.
- i) De zichtbaar overblijvende onderdelen van de scheidingsmuur moeten esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst afgewerkt worden.
- j) De niet vrijgestelde werken moeten worden beperkt tot hetgeen is aangegeven op de plannen (ook inzake verhardingen, afsluitingen,...), rekening houdende met de overige opgelegde voorwaarden.
- k) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de meergezinswoning en voor de toegang tot de meergezinswoning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan.
- l) De terrassen moeten aan de noordzijde worden voorzien van een 1,8 meter hoog ondoorzichtig, doorschijnend zichtscherp.

LASTEN

/

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen nam kennis van het bovenvermeld voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar opgemaakt op 12 februari 2025

INHOUDELIJKE BEOORDELING DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

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

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17 FEBRUARI 2025 HET VOLGENDE:

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft een omgevingsvergunning af aan Es-Seghir Houria met als adres Ninoofsesteenweg 200, 1080 BRUSSEL, Hami Naâima met als adres Ninoofsesteenweg 200, 1080 BRUSSEL, Hami Hamid met als adres Ninoofsesteenweg 200, 1080 BRUSSEL, voor de aanvraag met betrekking op een terrein te Edingseweg 416, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 16/B/0011A2, 16/B/0012A2, voor het bouwen van een meergezinswoning met 2 woonentiteiten.

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

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- a) Het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, Directie Leefmilieu Dienst Integraal Waterbeleid van 10 februari 2025 dient stipt te worden nageleefd. Volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

o Het bestaande maaiveld zoals opgemeten door de landmeter blijft behouden: de vloerplas van het gelijkvloers helt af volgens het bestaande maaiveld;
o het vloerpeil van het gebouw (bewoonbare ruimtes) moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 21,77 m TAW;
o 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 mildereren van het effect van verhardingen:

o De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;
o De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 30 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;
o De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

Voorwaarden wegens ligging langsheen een waterloop:

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

- de 5-meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;*
- bijkomende gebouwen in de 5-meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);*
- verhardingen of aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5-meterzone;*
- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimspecie kan binnen de 5-meterzone gedeponeerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;*
- 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, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m;*
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt;*
- beplantingen in de 5-meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant.*

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, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).

Voorwaarden inzake werkzaamheden langs de 5-meterzone:

o Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de waterloop O5218 en zijn aanhorigheden (de bestaande oeverversterking) langs het bouwperceel moet opgemaakt worden voor aanvang van de werken door de aanvrager. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur De Leeuw Mieke, mieke.de.leeuw@oost-vlaanderen.be van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid;

o Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van precies 5 m van de kruin van de waterloop. Voor aanvang van de werken moet het uitzetten van het gebouw goedgekeurd worden door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur De Leeuw Mieke, mieke.de.leeuw@oost-vlaanderen.be;

o De 5-meterzone mag niet gebruikt worden voor de organisatie van de werf: er mag geen grond of materiaal gestapeld worden en er moet steeds doorgang mogelijk zijn voor machines voor het onderhoud van de waterloop.

Indien de omgevingsvergunning wordt afgeleverd, geldt dit besluit tegelijk als machtiging voor het uitvoeren van werken aan de waterloop nr. O5218 (2de categorie) ter hoogte van Edingseweg 416 te Geraardsbergen. Deze machtiging wordt verleend aan Hamid Hami, Houria Es-Seghir en Naâima Hami, onder de hierna vermelde algemene en bijzondere voorwaarden.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. U brengt de dienst Integraal Waterbeleid van het provinciebestuur minstens 15 dagen vooraf op de hoogte brengen van de start van de werken.

2. U, uw opvolgers of rechthebbenden blijven verantwoordelijk voor alle eventuele schade die deze werken zullen veroorzaken en zullen altijd de uitgevoerde werken in goede staat moeten onderhouden.

3. Ondanks de verleende vergunning kan het provinciebestuur in de toekomst van oordeel zijn dat de plaats in haar vorige staat moet worden hersteld en/of dat leidingen en andere installaties moeten verplaatst, weggenomen of aangepast worden. In dat geval zullen u, uw opvolgers of rechthebbenden de gevraagde werken op het eerste verzoek van het bestuur uitvoeren, zonder dat om die reden een vergoeding of schadeloosstelling kan geëist worden.

4. Het bekomen van deze machtiging ontslaat u er niet van tevens in regel te zijn met andere wetgevingen.

5. Indien twee jaar na datum van dit besluit de werken niet werden opgestart, vervalt de machtiging.

6. U verzekert de vlotte waterafvoer van de waterloop tijdens de uitvoering van de werken.

7. Tijdens de werken dient steeds een kopie van de vergunning aanwezig te zijn op de werf.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

*101536 - aansluiting of lozingsconstructie - overloop wadi - waterloop nr. O5218
Bij de uitvoering van deze werken moet u zich houden aan de onderstaande bepalingen.*

• Het lozingspunt d.m.v. open greppel wordt gebouwd conform het bijgevoegde detailplan.

• De constructie is overrijdbaar met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan deze constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert.

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

• U mag via de lozingsconstructie enkel oppervlaktewater lozen, u mag in geen geval water lozen dat niet voldoet aan de bepalingen van het Vlareem.

• M.b.t. de greppel:

De greppel heeft een breedte van ca. 25cm en een beperkte diepte van ca. 10cm. U werkt de greppel t.h.v. overgang naar de schuine oever zo af dat de bestaande oeverversterking, bestaande uit betonnen palen en platen met erbovenop een schanskorf gevuld met breuksteen,

niet beschadigd wordt en gelijk komt met het dagvlak van de bestaande oeverversterking. Op deze manier vermijdt u afkalving van de oever van de waterloop.

• 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.

- b) Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 17 januari 2025 dient stipt te worden nageleefd.
- c) Het advies van de Watergroep van 23 december 2024 dient stipt te worden nageleefd.
- d) Het advies van de Brandweer van 30 december 2024 dient stipt te worden nageleefd.
- e) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 29 januari 2025 dient stipt te worden nageleefd.
- f) Het advies van de dienst mobiliteit van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 12 februari 2025 dient stipt te worden nageleefd.
- g) De gevelmuren die tegen de rooilijn worden opgetrokken moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter.
- h) De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en/of aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of aardgas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website(s) van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be.
- i) De zichtbaar overblijvende onderdelen van de scheidingsmuur moeten esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst afgewerkt worden.
- j) De niet vrijgestelde werken moeten worden beperkt tot hetgeen is aangegeven op de plannen (ook inzake verhardingen, afsluitingen,...), rekening houdende met de overige opgelegde voorwaarden.
- k) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de meergezinswoning en voor de toegang tot de meergezinswoning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan.
- l) De terrassen moeten aan de noordzijde worden voorzien van een 1,8 meter hoog ondoorzichtig, doorschijnend zichtscherp.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

/

Belangrijke aandachtspunten

- a) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten.
- b) Elke privaatieve inname van het openbaar domein is onderworpen aan een voorafgaande machtiging vanwege het Lokaal Bestuur Geraardsbergen. Voor inlichtingen: dienst mobiliteit, Weverijstraat 20, 9500 Geraardsbergen – tel. 054 43 44 35.
- c) Neem steeds de juiste voorzorgsmaatregelen indien u asbesthoudende materialen wil weghalen. Meer info is terug te vinden op de website <https://ovam.vlaanderen.be/voorzorgsmaatregelen-bij-asbestverwijdering>.
- d) Verplaatsen van eventuele nutsvoorzieningen (openbare verlichting, kast, verkeersborden, ...) dient tijdig te worden aangevraagd, de kosten zijn ten laste van de bouwheer.
- e) De bepalingen van de gewestelijke Hemelwaterverordening 2023 dienen stipt nageleefd te worden.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

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

- 1° de beroepsindieners;

- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - 1. een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - 2. het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.


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

Mededeling


Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Gedaan in bovenvermelde zitting,

Namens het college van burgemeester en schepenen,

 Elektronisch ondertekend op
18/02/2025 door Certificaat
Geraardsbergen (eSeal) - voor Veerle
Alaert


Veerle ,
algemeen directeur

 Elektronisch ondertekend op
18/02/2025 door Certificaat
Geraardsbergen (eSeal) - voor
Fernand Van Trimont


Fernand Van Trimont
burgemeester



Aan Dienst Stedenbouw – ruimtelijke ordening

Betreft: OMV_2024114003
Edingseweg 416
**Het bouwen van een meergezinswoning (2 gezinnen) in gesloten
bebouwing (2 gevels) op een open carport en afgedekt met een zadeldak.**

Ligging

Het project waarvoor advies gevraagd wordt, ligt langs N495 Edingseweg binnen de bebouwde kom van Viane.

De wegbeheerder is het Agentschap Wegen en Verkeer.

De breedte en de modaliteiten van de ontsluiting van het perceel worden bepaald door de wegbeheerder, het Agentschap Wegen en Verkeer, en niet door de vergunningverlenende overheid.

Dit advies wordt dus beperkt tot de stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning met twee woonentiteiten. Bij het oprichten een meergezinswoning moet per woonentiteit een parkeerplaats voorzien worden:

- Ofwel een garage (box) met de minimale afmetingen van 5,5 m lang, 2,75 m breed en 1,8 m hoog
- Ofwel een standplaats in overdekte ruimte met de minimale afmetingen van 5,5 m lang, 2,25 m breed en 1,8 m hoog
- Ofwel een standplaats in open lucht met de minimale afmetingen van 5,5 m lang en 2,5 m breed.

De parkeerplaatsen voldoen aan de stedenbouwkundige verordening.

Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer voor wat betreft het ontsluiten naar de gewestweg moet strikt opgevolgd worden.

Als blijkt dat bij het uitrijden onvoldoende zichtbaarheid is op het aankomend verkeer moet de eigenaar op eigen perceel de nodige maatregelen treffen door bijvoorbeeld het plaatsen van een verkeersspiegel. Het plaatsen van een verkeersspiegel op openbaar domein is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer.

Op het Vianeplein staat een laadpaal maar de nodige voorzieningen voor elektrisch laden van voertuigen wordt best in pandig voorzien.

Bijkomende voorwaarden bij omgevingsvergunning

De aanvrager moet minstens 15 dagen voor aanvang van de werken een plaatsbeschrijving bezorgen aan het College van Burgemeester en Schepenen, de plaatsbeschrijving dient de gegevens te bevatten van het openbaar domein 'adres'.

Schade aan het openbaar domein ingevolge de ontwikkeling is lastens de aanvrager. Als geen plaatsbeschrijving wordt bezorgd, wordt het openbaar domein beschouwd als zijnde in perfecte



staat. De plaatsbeschrijving wordt schriftelijk overgemaakt aan openbare.werken@geraardsbergen.be

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

Lokaal Bestuur Geraardsbergen rekent enkel een administratieve kost van 20 euro aan voor de inname van het openbaar domein langs een gewestweg.
De eindfactuur wordt door het Agentschap Wegen en Verkeer toegestuurd.

De dienst Mobiliteit moet geraadpleegd worden voor het aanvragen van een signalisatievergunning in Eagle. Er moet een gefaseerd stappenplan opgemaakt worden zodat de hinder per fase kan ingeschat worden.
Op basis van deze informatie zullen eventueel bijkomende voorwaarden opgelegd worden.

Opgemaakt te Geraardsbergen

Afdeling Ruimte
Dienst Mobiliteit

Provincie Oost-Vlaanderen

Arrondissement Aalst

Stad Geraardsbergen

DIENT OPENBARE WERKEN

bevoegde schepen Veerle Mertens

uw brief van
uw kenmerk
ons kenmerk
contactpersoon
telefoon
e-mail

O/2024/490- OMV_2024114003
GZ/VDB
054 43 44 23
Openbare.werken@geraardsbergen.be

Advies Openbare Werken

Betreft: Edingseweg 416: slopen panden en oprichten van een meergezinswoning.

Gunstig advies (op basis van plannen opgeladen op 14/01/2025) op voorwaarde dat het advies van de dienst Integraal Waterbeleid wordt opgevolgd.

Algemeen:

Het betreft het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met 2 wooneenheden in gesloten verband.

De gewestelijke hemelwaterverordening (2023) is van toepassing.

Advies riolering:

Het perceel is volgens het zoneringsplan gelegen in centraal gebied. Bijgevolg moet het huishoudelijk afvalwater verplicht aangesloten worden op de riolering, zonder voorbehandeling door middel van een septische put.

Advies hemelwater:

(1) Hemelwaterput

De aan te sluiten dakoppervlakte op de hemelwaterput bedraagt 150m². Hiervan komt 134m² van het gebouw zelf en 16m² van een aangebouwd overdekt terras.

Er wordt conform het aangeleverd rioleringsplan een hemelwaterput van 15.000 liter voorzien. Hierbij wordt hergebruik van hemelwater voorzien i.f.v. beide appartementen i.f.v. wc's, wasmachines en dienstkraantjes.

Het volume van de hemelwaterput is voldoende groot cfr. de gewestelijke hemelwaterverordening, er wordt immers voldaan aan de vereiste van minimaal 100l/m² dakoppervlakte.

Per overschreden schijf van 5.000 liter dient minimaal één wooneenheid te worden aangesloten, tenzij er minder appartementen zijn dan wat deze regel voorschrijft. Gezien er maar 2 appartementen kunnen en zullen aangesloten worden, wordt aan voorliggende regelgeving voldaan.

(2) Bovengrondse infiltratievoorziening

Gelet op het feit dat de dakoppervlakte 150m² bedraagt en er twee woonentiteiten aangesloten worden op een conforme hemelwaterput bedraagt de afwaterende oppervlakte 90m² (150m²-2*30m²).

Er dient bijgevolg te worden voorzien in een bovengrondse infiltratie (wadi) van 2.970 liter / 7,2m² met een maximale diepte van 30cm onder het maaiveld cfr. het advies van de Provincie, Dienst Integraal Waterbeleid.

De noodoverloop van de bovengrondse infiltratievoorziening zal aangesloten worden op de aanpalende waterloop nr. O5218 van de 2^e categorie. Hiervoor dient het advies van de Provincie Dienst Integraal Waterbeleid te worden gevolgd.

Er dient een afzonderlijk huisaansluitputje voorzien te worden voor de afvalwaterafvoerleiding en voor de hemelwaterafvoerleiding. Hierbij dient een onuitwisbaar merkteken te worden aangebracht op de huisaansluitputjes om visueel een onderscheid te kunnen maken tussen het huisaansluitputje voor de afvalwaterafvoerleiding en dat voor de hemelwaterafvoerleiding.

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

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

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

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

U dient dit te laten doen door een erkende keurder, lijst te vinden op www.vlario.be en www.aquaflanders.be.

Advies (straat)gracht:

Niet van toepassing.

Advies gemeentewegen:

Niet van toepassing.

Advies rooilijn:

Gewestweg, advies agentschap wegen en verkeer dient te worden gevolgd.

Advies nutsvoorzieningen:

Verplaatsen van eventuele nutsvoorzieningen (openbare verlichting, kast, verkeersborden ...) dient tijdig te worden aangevraagd, de kosten zijn ten laste van de bouwheer.

Extern advies:

Het advies van de provincie Oost-Vlaanderen, dienst Integraal Waterbeleid met ref. MO2\Dossiers\45453\AP, wordt onderschreven en moet worden opgevolgd.

Geraardsbergen, 29/01/2025
Dienst Openbare Werken

AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN: ADVIES GOA

Collegezitting 17 februari 2025

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 14 december 2024.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 december 2024. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 18 februari 2025.

Gegevens over de aanvraag

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een meergezinswoning met 2 woonentiteiten.

VEREENVOUDIGDE PROCEDURE

omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

Gegevens over de aanvrager(s)

Es-Seghir Houria
Ninoofsesteenweg 200
1080 BRUSSEL

Hami Naâima
Ninoofsesteenweg 200
1080 BRUSSEL

Hami Hamid
Ninoofsesteenweg 200
1080 BRUSSEL

Gegevens over de locatie

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen met als adres Edingseweg 416, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 16/B/0011A2 en 16/B/0012A2.

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

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens het gewestplan + bijhorende voorschriften

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

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

Ligging volgens de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het terrein ligt niet binnen de omschrijving van een bijzonder plan van aanleg.
Het terrein ligt niet binnen de omschrijving van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
Het terrein ligt niet binnen de omschrijving van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.
Het terrein ligt niet binnen de omschrijving van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Verkavelingsvergunningen

Het terrein ligt niet in een verkaveling.

VERORDENINGEN

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

De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 van 10 februari 2023 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 2010 is van toepassing.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen van 27 februari 2024 is van toepassing.

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

De gewestelijke publiciteitsverordening 2023 van 12 mei 2023 is van toepassing.

ADVIES PROVINCIALE OMGEVINGSVERGUNNINGSCOMMISSIE

Het advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie is niet vereist.

ADVIEZEN

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst mobiliteit: voorwaardelijk gunstig
Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst openbare werken: voorwaardelijk gunstig
Agentschap Wegen en Verkeer: voorwaardelijk gunstig
De Watergroep: voorwaardelijk gunstig
Brandweer - Hulpverleningszone Zuid-Oost: voorwaardelijk gunstig
Provincie Oost-Vlaanderen Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid: voorwaardelijk gunstig

RAADPLEGING VAN DE AANPALENDE EIGENAARS

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

Naar aanleiding van de raadpleging van aanpalende eigenaars werd 1 bezwaar ingediend.

Evaluatie van de bezwaren

Dit bezwaar handelt over:

- (a) Het profiel van de meergezinswoning zal in aanzienlijke mate de profielen van de wachtgevels van de aanpalende woningen overtreffen.
- (b) Er wordt een bouwdiepte tot 12 meter voorzien, met aansluitend nog 3 meter diepe terrassen waardoor er op het aanpalend perceel privacyhinder zal zijn door inkijk en hinder op vlak van lichtinval en bezonning.

- (c) Het gelijkvloers wordt enkel met open hekkens afgesloten zodat iedereen vanaf de straat inkijk zal hebben op de aanpalende tuin en voor privacyhinder zal zorgen.
- (d) De doorgang voor wagens zal aan de straatzijde zeer ruim zijn en bijgevolg niet veilig voor het verkeer in de straat.
- (e) De gemeenschappelijke scheidingsmuur achteraan staat verkeerd ingetekend.
- (f) Een meergezinswoning past niet in deze omgeving en zal licht- en geluidshinder veroorzaken.

Dit bezwaar wordt als volgt beoordeeld:

(a)-(b)-(f) Een kleinschalige kwalitatieve meergezinswoning die rekening houdt met de aanpalende eengezinswoningen kan hier aanvaard worden. Er dient evenwel voldoende aandacht besteed te worden aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving. Het aanpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing. Het straatbeeld aan de Edingseweg wordt voornamelijk gekenmerkt door woningen met 2 bouwlagen en een zadeldak, met hier en daar een gebouw met 3 bouwlagen. De aangevraagde meergezinswoning zal eveneens 2 volwaardige bouwlagen tellen en worden afgewerkt met een hellend dak. Zowel aan de straatzijde als aan de tuinzijde zal een dakuitbouw worden voorzien doch dit kan worden aanvaard. In de omgeving komen nog woningen voor met dakuitbouwen of voorzien van een derde volwaardige bouwlaag. De gelijkvloerse bouwdiepte van het nieuwbouwproject bedraagt 12 à 12,6 meter, met achteraan aanvullend over een breedte van 5,5 meter de overkraging van een terras van 3 meter diepte, hetgeen stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Het terrein is voldoende diep om dergelijke bouwdiepte te kunnen verdragen. Er rest ook nog een ruime achtertuinzone. Ook op de eerste verdieping wordt deze bouwdiepte aangehouden. De terrassen zullen aan de zuidzijde worden voorzien van een 1,8 meter hoog ondoorzichtig, doorschijnend zichtscherf. Door dit ook op te leggen aan de noordzijde zal de privacyhinder door inkijk beperkt blijven tot een aanvaardbaar niveau. Er valt door de bouw van deze meergezinswoning met slechts 2 woonentiteiten ook geen specifieke licht- en geluidshinder te verwachten.

(c) Via het open hekwerk aan de straatzijde zal er enkel een mogelijk zicht zijn op de tuin van het terrein waarvoor de aanvraag wordt ingediend. Het achterliggende perceel van de bezwaarindiener ligt te ver van de straat om goed zichtbaar te zijn. Op het gelijkvloers is er ook een deel gesloten en kunnen wagens worden gestald zodat er geen sprake kan zijn van een vrij doorzicht en bijgevolg privacyhinder.

(d) De opening aan de straatzijde zal een breedte van 4,5 meter hebben, hetgeen de max. breedte betreft zoals opgelegd door het agentschap Wegen en Verkeer. Aangezien de carport direct uitkomt op het aanliggend voetpad zullen wagens aan een lage snelheid de carport moeten uitrijden. Als blijkt dat bij het uitrijden onvoldoende zichtbaarheid is op het aankomend verkeer moet de eigenaar op eigen perceel de nodige maatregelen treffen door bijvoorbeeld het plaatsen van een verkeersspiegel.

(e) Voor de sloop van de scheidingsmuur werd reeds een omgevingsvergunning verleend waartegen geen beroep werd aangetekend.

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 meergezinswoning met 2 woningentiteiten. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder, de provincie Oost-Vlaanderen. De provincie Oost-Vlaanderen heeft volgend advies verleend:

Overstromingsgevoeligheid

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig

bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen. Het project is gelegen in overstroombaar gebied.

Uit de aanvraag blijkt dat het vloerpeil van de inkomhal op 21,57 m TAW wordt gerealiseerd, de vloerpas van de overige ruimtes (carport, doorgang, teller- en afvalruimte en fietsenberging) volgen het bestaande maaiveld en hellen af naar 21,4 m TAW (zuidelijke zijdelingse perceelsgrens waar parkeerplaats P2 wordt ingepland) en 21,2 m TAW (noordelijke zijdelingse perceelsgrens waar fietsenstalling wordt ingepland). Het oorspronkelijke maaiveld wordt dus behouden en is overstroombaar. De bewoonbare ruimtes bevinden zich niet op dit niveau, maar worden verhoogd voorzien. Het tellerlokaal en de ruimte voor afval liggen buiten de contour van de overstroming. De fietsenberging (oppervlakte 8,9 m²) moet voor de brandweer een gesloten ruimte zijn met wanden EI 30 en een deur EI 30. De ruimtes voor afval en tellers worden afgesloten met een hekken en zijn overstroombaar. Er zijn dan ook geen redenen om compensatie te voorzien.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Milderer effect van verhardingen

De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie. De bodem van de infiltratievoorziening mag zich niet dieper dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevinden. Op basis van de drainageklasse (e-f) wordt een maximale diepte van 30 cm-mv geadviseerd. De voorziening wordt nu wel ontworpen tot maximaal 30 cm-mv. Dit voldoet.

Ligging langsheen een waterloop

Het project paalt aan de waterloop nr. O5218. 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. Uit de plannen blijkt dat er geen werken zullen worden uitgevoerd in of net naast de 5-meterzone. Men voldoet aan de voorwaarden.

Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van 5 meter van de kruin van de waterloop. Om met zekerheid te kunnen vaststellen dat het project volledig buiten de 5-meterzone voor erfdienstbaarheid van de waterloop is gelegen en dat geen schade berokkend wordt aan de waterloop, worden bijkomende voorwaarden opgelegd in de conclusie.

Werken aan de waterloop

De volgende werken aan waterlopen zijn voorzien:

- O5218 (2de categorie) - aansluiting of lozingsconstructie (overloop wadi)

Vanuit technisch oogpunt geeft het dossier geen aanleiding tot opmerkingen. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen voorzien in artikel 1.2.2 en 1.2.3 van Titel I van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van dit besluit.

Besluit

Artikel 1

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Hamid Hami, Houria Es-Seghir en Naâima Hami, met als voorwerp 'het bouwen van een meergezinswoning met 2 woonentiteiten' op percelen gelegen te Geraardsbergen, Edingseweg 416, 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.

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- o Het bestaande maaiveld zoals opgemeten door de landmeter blijft behouden: de vloerplas van het gelijkvloers helt af volgens het bestaande maaiveld;
- o het vloerpeil van het gebouw (bewoonbare ruimtes) moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 21,77 m TAW;
- o 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 mildereren van het effect van verhardingen:

- o De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;
- o De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 30 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;
- o De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

Voorwaarden wegens ligging langsheen een waterloop:

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

- de 5-meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;
- bijkomende gebouwen in de 5-meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);
- verhardingen of aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5-meterzone;
- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimspecie kan binnen de 5-meterzone gedeponeed worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- 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, kan een draadafsluiting geplaatst

worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m;

- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt;
- beplantingen in de 5-meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant.

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, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).

Voorwaarden inzake werkzaamheden langs de 5-meterzone:

o Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de waterloop O5218 en zijn aanhorigheden (de bestaande oeverversterking) langs het bouwperceel moet opgemaakt worden voor aanvang van de werken door de aanvrager. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur De Leeuw Mieke, mieke.de.leeuw@oost-vlaanderen.be van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid;

o Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van precies 5 m van de kruin van de waterloop. Voor aanvang van de werken moet het uitzetten van het gebouw goedgekeurd worden door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur De Leeuw Mieke, mieke.de.leeuw@oost-vlaanderen.be;

o De 5-meterzone mag niet gebruikt worden voor de organisatie van de werf: er mag geen grond of materiaal gestapeld worden en er moet steeds doorgang mogelijk zijn voor machines voor het onderhoud van de waterloop.

Artikel 2

Indien de omgevingsvergunning wordt afgeleverd, geldt dit besluit tegelijk als machtiging voor het uitvoeren van werken aan de waterloop nr. O5218 (2de categorie) ter hoogte van Edingseweg 416 te Geraardsbergen. Deze machtiging wordt verleend aan Hamid Hami, Houria Es-Seghir en Naâima Hami, onder de hierna vermelde algemene en bijzondere voorwaarden. Deze voorwaarden dienen onverkort opgenomen te worden in de omgevingsvergunning, zoniet dient de aanvrager alsnog een aparte machtiging te vragen.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. U brengt de dienst Integraal Waterbeleid van het provinciebestuur minstens 15 dagen vooraf op de hoogte brengen van de start van de werken.

2. U, uw opvolgers of rechthebbenden blijven verantwoordelijk voor alle eventuele schade die deze werken zullen veroorzaken en zullen altijd de uitgevoerde werken in goede staat moeten onderhouden.

3. Ondanks de verleende vergunning kan het provinciebestuur in de toekomst van oordeel zijn dat de plaats in haar vorige staat moet worden hersteld en/of dat leidingen en andere installaties moeten verplaatst, weggenomen of aangepast worden. In dat geval zullen u, uw opvolgers of rechthebbenden de gevraagde werken op het eerste verzoek van het bestuur uitvoeren, zonder dat om die reden een vergoeding of schadeloosstelling kan geëist worden.

4. Het bekomen van deze machtiging ontslaat u er niet van tevens in regel te zijn met andere wetgevingen.

5. Indien twee jaar na datum van dit besluit de werken niet werden opgestart, vervalt de machtiging.

6. U verzekert de vlotte waterafvoer van de waterloop tijdens de uitvoering van de werken.

7. Tijdens de werken dient steeds een kopie van de vergunning aanwezig te zijn op de werf.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

101536 - aansluiting of lozingsconstructie - overloop wadi - waterloop nr. O5218
Bij de uitvoering van deze werken moet u zich houden aan de onderstaande bepalingen.

- Het lozingspunt d.m.v. open greppel wordt gebouwd conform het bijgevoegde detailplan.
- De constructie is overrijdbaar met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan deze constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert.
- U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten worden afgevoerd naar de waterloop.
- U mag via de lozingsconstructie enkel oppervlaktewater lozen, u mag in geen geval water lozen dat niet voldoet aan de bepalingen van het Vlareem.
- M.b.t. de greppel:

De greppel heeft een breedte van ca. 25cm en een beperkte diepte van ca. 10cm. U werkt de greppel t.h.v. overgang naar de schuine oever zo af dat de bestaande oeverversterking, bestaande uit betonnen palen en platen met erbovenop een schanskorf gevuld met breuksteen, niet beschadigd wordt en gelijk komt met het dagvlak van de bestaande oeverversterking. Op deze manier vermijdt u afkalving van de oever van de waterloop.

- 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.

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

Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023

De bepalingen van de gewestelijke Hemelwaterverordening 2023 zijn van toepassing.

(1) Hemelwaterput

De aan te sluiten dakoppervlakte op de hemelwaterput bedraagt 150m². Hiervan komt 134m² van het gebouw zelf en 16m² van een aangebouwd overdekt terras. Er wordt conform het aangeleverd rioleringsplan een hemelwaterput van 15.000 liter voorzien. Hierbij wordt hergebruik van hemelwater voorzien i.f.v. beide appartementen i.f.v. wc's, wasmachines en dienstkraantjes. Het volume van de hemelwaterput is voldoende groot cfr. de gewestelijke hemelwaterverordening, er wordt immers voldaan aan de vereiste van minimaal 100l/m² dakoppervlakte. Per overschreden schijf van 5.000 liter dient minimaal één woongelegenheden te worden aangesloten, tenzij er minder appartementen zijn dan wat deze regel voorschrijft. Gezien er maar 2 appartementen kunnen en zullen aangesloten worden, wordt aan voorliggende regelgeving voldaan.

(2) Bovengrondse infiltratievoorziening

Gelet op het feit dat de dakoppervlakte 150m² bedraagt en er twee woonentiteiten aangesloten worden op een conforme hemelwaterput bedraagt de afwaterende oppervlakte 90m² (150m²-2*30m²). Er dient bijgevolg te worden voorzien in een bovengrondse infiltratie (wadi) van 2.970 liter / 7,2m² met een maximale diepte van 30cm onder het maaiveld cfr. het advies van de Provincie, Dienst Integraal Waterbeleid.

De noodoverloop van de bovengrondse infiltratievoorziening zal aangesloten worden op de aanpalende waterloop nr. O5218 van de 2e categorie. Hiervoor dient het advies van de Provincie Dienst Integraal Waterbeleid te worden gevolgd.

MER-TOETS

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

NATUURTOETS

Het betrokken terrein is gelegen nabij een natuurgebied, nabij het VEN-gebied 'De Vallei van de Dender en de Mark' en nabij het habitatrictlijng gebied 'Bossen van de Vlaamse

Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen'. De aanvraag zal echter volledig in het woongebied plaatsvinden en zal van die aard zijn dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, zowel op het terrein zelf als in de omgeving van het project.

STIKSTOFTOETS

Voor deze meergezinswoning kunnen we uitgaan van ongeveer 5.840 vervoersbewegingen per jaar (8 personen x 2 vervoersbewegingen/persoon x 365 dagen/jaar = 5.840 jaarlijkse vervoersbewegingen). Dit is minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen (VITO tabel 3, licht verkeer, KDW = 6 en afstand = 0). Dit betekent dat zelfs indien deze meergezinswoning op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van de bouw van deze meergezinswoning, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

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

21 december 2023: weigering voor het bouwen van een meergezinswoning met 3 woonentiteiten

1 juli 2024: weigering voor het slopen van een rijwoning (regularisatie) en bouwen van een meergezinswoning met 2 woningentiteiten

28 oktober 2024: omgevingsvergunning voor het regulariseren van de sloop van een woning

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

De bouwplaats situeert zich in de dorpskern van de deelgemeente Viane, vlakbij het Vianeplein. Het terrein heeft een breedte van 10,81 meter aan de rooilijn, een oppervlakte van ca. 260m² en paalt aan een voldoende uitgeruste gewestweg, Edingseweg. Op dit terrein bevindt zich een grotendeels afgebroken woning, enkel de voorgevel op het gelijkvloers niveau is nog aanwezig. Er werd wel reeds een omgevingsvergunning verleend voor het slopen van de restanten van deze woning en de tuinmuur. Het links aanpalend perceel is bebouwd met een gesloten eengezinswoning die 2 volwaardige bouwlagen telt en afgewerkt is met een zadeldak. Het hoofdgebouw van deze woning heeft een bouwdiepte van 9,84 meter. Op het rechts aanpalend perceel bevindt zich ook een eengezinswoning die tot tegen de zijdelingse perceelsgrenzen werd opgericht en 2 volwaardige bouwlagen omvat. Het deel tegen de linkerperceelsgrens is afgewerkt met een zadeldak (diepte hoofdgebouw ca. 7 meter) en het rechterdeel komt iets hoger en is aan de straatzijde afgewerkt met een mansardedak (diepte hoofdgebouw ca. 8 meter). Aan de achterzijde grenst het terrein aan een waterloop van tweede categorie, de Wijzebeek. De deelgemeente Viane beschikt over een goed herkenbaar en geconcentreerd dorpscentrum rond het Vianeplein met diverse voorzieningen (een kleuter- en lagere school, een apotheek, een café, een bakker, een frituur,...).

Met voorliggende aanvraag beoogt men om op dit terrein een nieuwe meergezinswoning op te richten. Deze meergezinswoning zal 2 volwaardige bouwlagen tellen en worden afgewerkt met een zadeldak, voorzien van een dakuitbouw zowel aan de straatzijde als aan de tuinzijde. De woning zal een kroonlijsthoogte hebben van 6,0 meter, gemeten vanaf de vloerpas aan de inkom. De nok zal op 11,8 meter hoogte liggen. De bouwdiepte zal 12,0 à 12,6 meter bedragen maar achteraan worden centraal, over een breedte van 5,5 meter, ook telkens 3 meter diepe uitkragende terrassen voorzien. Op het gelijkvloers wordt tegen de linkerperceelsgrens een doorgang naar achteren voorzien. Op dit niveau worden ook 2 parkeerplaatsen, een fietsenberging, een afvalberging en een tellerlokaal voorzien. Op de verdiepingen wordt per niveau telkens 1 woonentiteit ingericht. De meergezinswoning zal deels in een lichtgrijs genuanceerde gevelsteen en deels met een witte gevelpleister worden

afgewerkt. Het schrijnwerk zal in zwart aluminium worden uitgevoerd. De terrasboorden zullen in zichtbeton worden uitgevoerd en de borstweringen in zwart gelakt metaal.

BEOORDELING VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De stedenbouwkundige handelingen moeten in overeenstemming zijn met de onderliggende geldende plannen van aanleg, in dit geval zijnde het gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan. De meergezinswoning staat in functie van het wonen en is bijgevolg principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed.

Het betrokken terrein situeert zich in de dorpskern van Viane, die beschikt over een goed voorzieningenaanbod. Het terrein maakt volgens het eindrapport 'Hoger bouwen en verdichting in Geraardsbergen, evaluatie en verfijning visie dorpen' deel uit van een zone waar verdichting mogelijk is en waar men een poort naar het dorp wil creëren, die kan gepaard gaan met hogere gebouwen die een schaalvergroting inhouden. Deze visie brengt 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' in rekening en dient dus op basis van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO als beoordelingsgrond van de goede ruimtelijke ordening gerespecteerd te worden.

Een kleinschalige kwalitatieve meergezinswoning die rekening houdt met de aanpalende eengezinswoningen kan hier aanvaard worden. Er dient evenwel voldoende aandacht besteed te worden aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving. Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing. Het straatbeeld langs de Edingseweg wordt voornamelijk gekenmerkt door woningen met 2 bouwlagen en een zadeldak, met hier en daar een gebouw met 3 bouwlagen. De aangevraagde meergezinswoning zal eveneens 2 volwaardige bouwlagen tellen en worden afgewerkt met een hellend dak. Zowel aan de straatzijde als aan de tuinzijde zal een dakuitbouw worden voorzien doch dit kan worden aanvaard. In de omgeving komen nog woningen voor met dakuitbouwen of voorzien van een derde volwaardige bouwlaag. Door te werken met een hellend dak zal de nieuwbouw maximaal aansluiten op het profiel van de aanpalende woningen. Op die manier wordt in het betreffende huizenblok een uniforme bouwwijze gerespecteerd. De gelijkvloerse bouwdiepte van het nieuwbouwproject bedraagt 12 à 12,6 meter, met achteraan aanvullend over een breedte van 5,5 meter de overkraging van een terras van 3 meter diepte, hetgeen stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Het terrein is voldoende diep om dergelijke bouwdiepte te kunnen verdragen. Er rest ook nog een ruime achtertuinzone.

Het terrein is voldoende groot om het voorgestelde bouwproject te realiseren. De meergezinswoning zal in het verlengde van de woningen op de aanpalende percelen worden ingeplant. Achter de meergezinswoning zal er nog een beperkte maar voldoende ruime tuinzone/groenzone beschikbaar zijn. De meergezinswoning zal een hedendaagse uitstraling hebben, die zal inpassen in het straatbeeld en de omgeving. Er zal ook worden gebruik gemaakt van traditionele bouwmaterialen.

De verschillende woonentiteiten zijn voldoende groot om een degelijke woonkwaliteit, aangepast aan de hedendaagse comforteisen, te kunnen bieden. Via terrassen wordt voldoende buitenleefruimte gecreëerd bij de woonentiteiten. De terrassen worden centraal aan de achterzijde voorzien en zullen aan de zuidzijde worden voorzien van een 1,8 meter hoog ondoorzichtig, doorschijnend zichtschermbord. Door dit ook op te leggen aan de noordzijde zal de privacyhinder door inkijk beperkt blijven tot een aanvaardbaar niveau.

Het project sluit aan op een gewestweg en zal dus een degelijke ontsluiting hebben. Er worden op eigen terrein 2 parkeerplaatsen voorzien voor 2 woonentiteiten. Hiermee is voldaan aan de minimale norm van 1 parkeerplaats per woonentiteit, zoals opgelegd in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Die verordening bepaalt een bovengrens van het aantal parkeerplaatsen per woongelegenheden en omvat hiermee ook een norm van goede ruimtelijke ordening. Er zal ook een ruime fietsenberging worden voorzien. De opening van de carport aan de straatzijde zal een breedte van 4,5 meter hebben, hetgeen de max. breedte betreft zoals opgelegd door het agentschap Wegen en Verkeer. Aangezien de carport direct uitkomt op het aanliggend voetpad zullen wagens aan een lage snelheid de carport moeten uitrijden. Als blijkt dat bij het uitrijden onvoldoende zichtbaarheid is op het aankomend verkeer moet de eigenaar op eigen perceel de nodige maatregelen treffen door bijvoorbeeld het plaatsen van een verkeersspiegel.

Gelet op de centrale ligging van de bouwplaats, in een dorpskern, vlakbij heel wat dorps voorzieningen, kan de oprichting van een kleinschalig verdichtingsproject aanvaard worden. Voorliggend ontwerp slaagt erin om het beoogde bouwprogramma ingepast te krijgen op het terrein, rekening houdende met de aanwezige waterproblematiek en zonder de draagkracht ervan of van de omgeving te overstijgen.

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 10 februari 2025 dient stipt te worden nageleefd. Volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- o Het bestaande maaiveld zoals opgemeten door de landmeter blijft behouden: de vloerplas van het gelijkvloers helt af volgens het bestaande maaiveld;*
- o het vloerpeil van het gebouw (bewoonbare ruimtes) moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 21,77 m TAW;*
- o 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 milderen van het effect van verhardingen:

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

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

o De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

Voorwaarden wegens ligging langsheen een waterloop:

o Er worden geen constructies voorzien in de 5-meterzone. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt.

o Langs de waterloop bevindt zich een 5-meterzone voor erfdiensbaarheden. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop. Dit houdt het volgende in:

- de 5-meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;*
- bijkomende gebouwen in de 5-meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);*
- verhardingen of aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5-meterzone;*
- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimspecie kan binnen de 5-meterzone gedeponereerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;*
- 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, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m;*
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt;*
- beplantingen in de 5-meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant.*

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, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).

Voorwaarden inzake werkzaamheden langs de 5-meterzone:

o Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de waterloop O5218 en zijn aanhorigheden (de bestaande oeverversterking) langs het bouwperceel moet opgemaakt worden voor aanvang van de werken door de aanvrager. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur De Leeuw Mieke, mieke.de.leeuw@oost-vlaanderen.be van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid;

o Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van precies 5 m van de kruin van de waterloop. Voor aanvang van de werken moet het uitzetten van het gebouw goedgekeurd worden door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur De Leeuw Mieke, mieke.de.leeuw@oost-vlaanderen.be;

o De 5-meterzone mag niet gebruikt worden voor de organisatie van de werf: er mag geen grond of materiaal gestapeld worden en er moet steeds doorgang mogelijk zijn voor machines voor het onderhoud van de waterloop.

Indien de omgevingsvergunning wordt afgeleverd, geldt dit besluit tegelijk als machtiging voor het uitvoeren van werken aan de waterloop nr. O5218 (2de categorie) ter hoogte van Edingseweg 416 te Geraardsbergen. Deze machtiging wordt verleend aan Hamid Hami, Houria Es-Seghir en Naâima Hami, onder de hierna vermelde algemene en bijzondere voorwaarden.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. *U brengt de dienst Integraal Waterbeleid van het provinciebestuur minstens 15 dagen vooraf op de hoogte brengen van de start van de werken.*
2. *U, uw opvolgers of rechthebbenden blijven verantwoordelijk voor alle eventuele schade die deze werken zullen veroorzaken en zullen altijd de uitgevoerde werken in goede staat moeten onderhouden.*
3. *Ondanks de verleende vergunning kan het provinciebestuur in de toekomst van oordeel zijn dat de plaats in haar vorige staat moet worden hersteld en/of dat leidingen en andere installaties moeten verplaatst, weggenomen of aangepast worden. In dat geval zullen u, uw opvolgers of rechthebbenden de gevraagde werken op het eerste verzoek van het bestuur uitvoeren, zonder dat om die reden een vergoeding of schadeloosstelling kan geëist worden.*
4. *Het bekomen van deze machtiging ontslaat u er niet van tevens in regel te zijn met andere wetgevingen.*
5. *Indien twee jaar na datum van dit besluit de werken niet werden opgestart, vervalt de machtiging.*
6. *U verzekert de vlotte waterafvoer van de waterloop tijdens de uitvoering van de werken.*
7. *Tijdens de werken dient steeds een kopie van de vergunning aanwezig te zijn op de werf.*

BIJZONDERE VOORWAARDEN

*101536 - aansluiting of lozingsconstructie - overloop wadi - waterloop nr. O5218
Bij de uitvoering van deze werken moet u zich houden aan de onderstaande bepalingen.*

- *Het lozingspunt d.m.v. open greppel wordt gebouwd conform het bijgevoegde detailplan.*
- *De constructie is overrijdbaar met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan deze constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert.*
- *U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten worden afgevoerd naar de waterloop.*
- *U mag via de lozingsconstructie enkel oppervlaktewater lozen, u mag in geen geval water lozen dat niet voldoet aan de bepalingen van het Vlareem.*
- *M.b.t. de greppel:
De greppel heeft een breedte van ca. 25cm en een beperkte diepte van ca. 10cm. U werkt de greppel t.h.v. overgang naar de schuine oever zo af dat de bestaande oeverversterking, bestaande uit betonnen palen en platen met erbovenop een schanskorf gevuld met breuksteen, niet beschadigd wordt en gelijk komt met het dagvlak van de bestaande oeverversterking. Op deze manier vermijdt u afkalving van de oever van de waterloop.*
- *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.*

- b) *Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 17 januari 2025 dient stipt te worden nageleefd.*
- c) *Het advies van de Watergroep van 23 december 2024 dient stipt te worden nageleefd.*
- d) *Het advies van de Brandweer van 30 december 2024 dient stipt te worden nageleefd.*
- e) *Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 29 januari 2025 dient stipt te worden nageleefd.*
- f) *Het advies van de dienst mobiliteit van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 12 februari 2025 dient stipt te worden nageleefd.*
- g) *De gevelmuren die tegen de rooilijn worden opgetrokken moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter.*
- h) *De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en/of aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of aardgas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website(s) van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be.*

- i) De zichtbaar overblijvende onderdelen van de scheidingsmuur moeten esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst afgewerkt worden.
- j) De niet vrijgestelde werken moeten worden beperkt tot hetgeen is aangegeven op de plannen (ook inzake verhardingen, afsluitingen,...), rekening houdende met de overige opgelegde voorwaarden.
- k) Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de meergezinswoning en voor de toegang tot de meergezinswoning. Het ophogen van de tuinzone wordt niet toegestaan.
- l) De terrassen moeten aan de noordzijde worden voorzien van een 1,8 meter hoog ondoorzichtig, doorschijnend zichtscherf.

LASTEN

/

Te Geraardsbergen, 12 februari 2025



Davina Vandenbossche
Omgevingsambtenaar