

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING**BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een meergezinswoning.

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 Molenstraat 34, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 1/B/0207M.

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 4 april 2025. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 mei 2025. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 12 juli 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 Natuurbewoud 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 met cultureel, historische en/of esthetische waarde. 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.

In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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 erfgoed: gunstig

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst openbare werken: voorwaardelijk gunstig

De Vlaamse Waterweg: voorwaardelijk gunstig

De Watergroep: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Brandweer - Hulpverleningszone Zuid-Oost: gedeeltelijk 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 werden er geen bezwaren ingediend.

WATERTOETS

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

Aangaande de watertoets wordt er verwezen naar de adviezen van de betrokken waterbeheerders. Volgende adviezen werden ontvangen:

De provincie Oost-Vlaanderen - dienst Integraal Waterbeleid:

Het perceel is gelegen in het stroomgebied van de Dender (Denderarm kleine stuw Geraardsbergen, bevaarbare waterloop, beheer De Vlaamse Waterweg) en waterloop O5202 (2de categorie onbevaarbaar, beheer Provincie Oost-Vlaanderen) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans (deels) en niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Motivering

Overstromingsgevoeligheid

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen, zoals ook meegedeeld in ons vorige advies op OMV_2024126482. Uit de plannen (PIV3) blijkt dat het vloerpeil zich bevindt op 18,60 m TAW. De dienst bekijkt op deze locatie, in deze aanvraag, enkel de pluviale overstromingsgevoeligheid; de fluviale overstromingsgevoeligheid is te wijten aan overtopping van de Dender. De waterloopbeheerder De Vlaamse Waterweg is het best geplaatst om hierover uitspraken te doen. Zij zijn ook adviesinstantie. Eventuele voorwaarden die zij opleggen in hun advies, moeten strikt worden gevolgd.

Het pluviale overstromingspeil is 17,80 m TAW ter hoogte van perceel 207m (middelgrote kans, toekomstig klimaat). Het fluviale peil (middelgrote kans, toekomstig klimaat) is een flink stuk hoger: 18,60 m TAW. De projectzone is ook opgenomen in het Strategisch Plan Ruimte voor Water Dendervallei. Het is de bedoeling om op termijn het centrum van Geraardsbergen te beschermen door een verhoogde kade (A1, p. 26, p. 28).

Enkel rekening houdende met het pluviale overstromingspeil, is de ontworpen vloerpas overstromingsveilig. Het pluviale overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens waaronder de kaarten 'overstroombaar gebied' ingeschat op 17,80 m TAW. Een pluviaal overstromingsveilig vloerpeil ligt minimaal 30 cm hoger dan het overstromingspeil. Het vloerpeil moet dus ontworpen worden op minimaal 18,10 m TAW. De dienst herhaalt dat deze vloerpas (nu ontworpen op 18,60 m TAW) niet veilig is, als de gemodelleerde fluviale overstromingshoogte in rekening wordt gebracht. Bovendien: Misschien worden deze locaties op termijn wel beschermd door een verhoogde kaaimuur, maar zo lang deze werken niet zijn uitgevoerd, moet men rekening houden met de bestaande/gekende overstromingspeilen. Die moet men dus opvragen bij De Vlaamse Waterweg.

Het project is gelegen in overstroombaar gebied. De ruimte voor water die verloren gaat bij een overstroming met middelgrote kans bij huidig en toekomstig klimaat is echter niet significant. 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.

Mildereren 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 wordt een maximale diepte van 50 cm-mv geadviseerd. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan deze voorwaarde is voldaan.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Ronald Van Rossem met als voorwerp 'het heropbouwen van een pand dat gesloopt werd ingevolge van een zware brand' op een perceel gelegen te Geraardsbergen, Molenstraat 34, 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 overstromingsgevoeligheid:

o Dit advies kan voorwaardelijk gunstig beschouwd worden, als er ook een (voorwaardelijk) gunstig advies door De Vlaamse Waterweg wordt verleend:

- Men moet het fluviale overstromingspeil opvragen, de gegevens op waterinfo.be geven een fluviaal overstromingspeil aan (middelgrote kans, toekomstig klimaat) van 18,60 m TAW;

- Eventuele voorwaarden die men oplegt moeten strikt worden nageleefd;

o het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het pluviale overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat pluviale overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 17,80 m TAW;

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

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

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

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

o terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) in overstromingsgevoelig gebied (middelgrote kans, huidig en/of toekomstig klimaat) zijn (zonder bijkomende compensatie) 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.

Aandachtspunt inzake overstromingsgevoeligheid:

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 milderende van het effect van verhardingen:

o De dienst heeft niet gecontroleerd of aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

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

- De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;

- De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

Aandachtspunt inzake het mildere van het effect van verhardingen:

o De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

De Vlaamse Waterweg:

Het projectgebied is gelegen stroomt voor een zeer klein gedeelte af naar de Denderarm kleine stuw Geraardsbergen (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) maar is voor het overgrote deel gelegen in het afstroomgebied in beheer van de Provincie Oost-Vlaanderen. Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Denderarm kleine stuw Geraardsbergen (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het vloerpeil van het gebouw is minimaal 30 cm boven het fluviaal overstromingspeil gekozen, zoals eerder was aangegeven en is op 18,60 m TAW voorzien. De ondergrondse constructie is waterdicht afgewerkt, inclusief de doorvoeropeningen van leidingen en verluchtingsopeningen. Bij de plaatsing van de regenwaterputten is ervoor gezorgd dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen. Daarnaast is de waterafvoer van het gebouw verzekerd, met een pompinstallatie, en is er een terugslagklep geplaatst op de aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer.

- De horizontale dakoppervlakte van de woning bedraagt 68,61 m² ;

- Er is verder geen bijkomende in te rekenen verharding;

- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 6861 liter en hergebruik met overloop naar de riolering.

- Gezien het kadastraal perceel kleiner is dan 120 m² is het plaatsen van een infiltratievoorziening niet verplicht.

- Het hemelwater wordt herbruikt voor de voor de toiletspoeling van 2 toiletten, poetswater, 2 wasmachines en gebruik buiten.

Gezien ook in afstroomgebied van de provincie Oost-Vlaanderen gelegen dient ook met de eventuele voorwaarden opgelegd door de Provincie Oost-Vlaanderen rekening gehouden.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

Het vloerpeil van een nieuw gebouw zal zich op een veilig peil moeten bevinden, minstens 30cm boven het overstromingspeil met retourperiode T100 (middelgrote overstromingskans). Onder dit peil mogen er zich geen in- of uitgangen en instroomopeningen bevinden. Het overstromingspeil T100 huidig klimaat ligt ter hoogte van dit perceel op ca. 18,30mTAW. Het veilig bouwpeil wordt bijgevolg vastgesteld op minstens 18,60mTAW. Gezien de nulpas van het gebouw op 18,60m werd voorzien, de ondergrondse constructie waterdicht is afgewerkt, inclusief de doorvoeropeningen van leidingen en verluchtingsopeningen, is hieraan voldaan.

De gevel aan de straatzijde dient waterrobuust uitgevoerd te worden zodat er geen schade ontstaat wanneer er zich een overstroming voordoet. Ook het gedeelte aan de trappen (overgang tussen straatpeil van 17,83 en nulpas op 18,60) dient waterrobuust uitgevoerd te worden. Er dient voor dit gedeelte maximaal ingezet te worden op het voorzien van diverse "no-regret" maatregelen om het gebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast: geen schadeposten (o.a. tellers) voorzien beneden het maximale overstromingspeil + 30cm (18,60 m TAW), elektriciteitsnetwerk en stopcontacten voldoende hoog in de wand plaatsen, waterbestendige vloerafwerking, In geen geval kan De Vlaamse Waterweg aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de Dender indien met hoger genoemde beschermende maatregelen door de aanvrager geen rekening wordt gehouden.

- ii. *gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater*
Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een volgens hemelwaterformulier een hemelwaterput van 6861 liter aanwezig is en effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien.
- iii. *gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen*
Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht.
- iv. *gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit*
Het project voorziet verder geen nieuwe ondergrondse constructies waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.
- v. *watergebonden natuur en structuurkwaliteit*
Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de waterloop niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

Bovenstaande adviezen worden integraal gevolgd. Er kan aldus worden gesteld dat het project mits voorwaarden de watertoets doorstaat.

Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023

De aanvraag beoogt het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met 2 wooneenheden. Het betreft een perceel met een beperkte oppervlakte (< 120m²) De gewestelijke verordening afval- en hemelwater (2023) is van toepassing.

Afvalwater:

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.

Preventie

We adviseren om maximaal in te zetten op het voorzien van diverse preventieve maatregelen om het gebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast, in het bijzonder terugslagkleppen op zowel de dwa-aansluiting als de rwa-aansluiting (overloop). In geen geval kan de stad aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de hoofdriolering of ten gevolge van schade aan de huisaansluiting onder het openbaar domein indien met hoger genoemde beschermende maatregelen door de aanvrager geen rekening wordt gehouden.

Hemelwater:

De bebouwing heeft een oppervlakte van 68,61 m².

Het hemelwater van de volledige dakoppervlakte wordt aangesloten op een hemelwaterput van 6861 liter.

Er wordt hergebruik van hemelwater voorzien voor 2 toiletten, poetswater, 2 wasmachines en gebruik buiten.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op de openbare riolering. Gelet op de beperkte oppervlakte van het terrein (<120m²) is er een vrijstelling voor het plaatsen van een infiltratievoorziening.

Bij de wooneenheid op het gelijkvloers wordt een terras in kasseien aangelegd en een houten terras. Deze worden aangelegd op verschillende niveaus. Het hemelwater van

deze verhardingen wordt wordt aangesloten op de overloop van de hemelwaterput naar de openbare riolering.

Gunstig advies onder voorwaarden (zie 'conclusie').

Voorwaarden inzake waterdoorlatende verharding:

Een waterdoorlatende verharding bestaat uit een waterdoorlatende oppervlakteafwerking en een waterdoorlatende onderbouw. Een waterdoorlatende bestrating kan enkel geplaatst worden op een waterdoorlatende (onder)fundering.

1. Het hemelwater infiltreert via de oppervlakteafwerking naar de waterdoorlatende fundering. Er is dus geen afstroming van water over het maaiveld;
2. Het water loopt door de fundering – die vooral dient voor de stabiliteit van de verharding – naar de onderfundering, die werkt als buffer. Het water moet in de onderfundering een tijdje kunnen blijven staan;
3. Vanuit de onderfundering infiltreert het water in de bodem. Deze bodem moet dus ook zelf voldoende waterdoorlatend zijn;
4. Er worden geen afvoerkolken aangelegd;
5. De verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

MER-TOETS

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

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

NATUURTOETS

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

Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling)

Motivering fase na aanleg

Voor deze meergezinswoning kunnen we uitgaan van ongeveer 4.380 vervoersbewegingen per jaar (6 personen x 2 vervoersbewegingen/persoon x 365 dagen/jaar = 4.380 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 VERWEZENLIJKE 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

8 april 2024: omgevingsvergunning voor het slopen van een meergezinswoning (na brand)

INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN DE AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het betrokken perceel bevindt zich in het stadscentrum van Geraardsbergen en is gelegen langsheen de Molenstraat. Het terrein is op heden braakliggend. In het verleden is een omgevingsvergunning afgeleverd voor het slopen van de eerdere bebouwing aangezien deze getroffen was door een brand. Het gebouw had een gabarit aan de straatzijde van drie bouwlagen onder hellend dak en de constructie was bovendien opgenomen op de inventaris van waardevol bouwkundig erfgoed. Het perceel is gelegen tussen twee gesloten eengezinswoningen. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een mix van één- en meergezinswoningen. Aan de overzijde van de straat bevindt zich het stuwcomplex van Geraardsbergen.

Met voorliggende aanvraag wenst men het perceel een nieuwe invulling te geven, meer bepaald wordt er een nieuwe meergezinswoning opgetrokken. Er worden twee duplex entiteiten voorzien. De woongelegenheid van het gelijkvloers (oppervlakte 85 m²) omvat een verharde buitenruimte. Bij de woongelegenheid op de verdieping (oppervlakte 75 m²) wordt een dakterras aangelegd. Het gabarit van de woning betreft drie bouwlagen onder hellend dak. In het dakvolume wordt voor- als achteraan een dakkapel voorzien. In de voorgevel wordt er een gevelopening voorzien richting een fietsenberging van 3,8 m². Het materiaalgebruik van de gevel is rode baksteen met een groen lijnaccent tussen de bouwlagen. Het dak bestaat uit grijze leien.

BEOORDELING VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan. In woongebied met culturele, historische en esthetische waarde kunnen meergezinswoningen worden voorzien.

Bij de sloopvergunning van 8 april 2024 werd volgende opgenomen: *Het is belangrijk dat de nieuwbouw of nieuwe aanleg kwaliteit zal uitstralen. Het nieuwe ontwerp moet een meerwaarde bieden en dient te passen bij de huidige beschrijving. Wanneer blijkt dat het nieuwe ontwerp door zijn inplanting, volume, materiaalgebruik en/of vormgeving een negatieve impact heeft op de cultuurhistorische omgeving, zal dit een reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.*

Het project is in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed, behalve wat betreft de parkeernormen en de fietsen-/afvalberging. Op het terrein wordt namelijk geen parkeermogelijkheid voorzien. Er wordt gebruik gemaakt van de afwijkmogelijkheid zoals voorzien in artikel 12 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Aangezien er een gemeenschappelijke fietsenberging wordt voorzien en gelet op de ligging van het terrein in de stadskern, vlakbij heel wat publieke parkeergelegenheden, kan het niet voorzien van parkeergelegenheid op eigen terrein stedenbouwkundig aanvaard worden. Aangaande de berging aan de straat wordt er opgelegd dat deze moet worden uitgebreid, daar er minimaal 2 m² per woonentiteit moet zijn. Er wordt bijgevolg opgelegd dat deze ruimte minimaal 4m² moet zijn.

Het betrokken terrein situeert zich in de stadskern, nabij heel wat voorzieningen en op wandelafstand van een openbaar vervoersknooppunt (station Geraardsbergen). Het terrein maakt volgens het eindrapport 'Hoger bouwen en verdichting in Geraardsbergen' deel uit van het beeldbepalende centrum, waar functionele verdichting, dus het realiseren van meergezinswoningen, wordt toegelaten mits de beeldwaarde niet wordt geschaad. Er wordt voorzien in een nieuwe invulling die esthetisch passend is in het straatbeeld. Er wordt gebruik gemaakt van een gelijkaardige ritmering en materialen naar analogie met de omliggende panden. Ook wordt er voldoende rekening gehouden met de schaal en het gabarriet van de omliggende

context. De dienst Erfgoed verleent hiertoe een gunstig advies. Ook de andere adviezen zijn (voorwaardelijk) gunstig.

In het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (zgn. Codextrein) werd het principe van de verhoging van het ruimtelijk rendement ingeschreven. Het doel is om het ruimtelijk rendement te verhogen o.a. via verdichting. Dit principe van ruimtelijk rendement werd verankerd in de beoordelingsgronden van vergunningen (artikel 4.3.1.§2 VCRO). De idee van het verhogen van het ruimtelijk rendement op deze locatie kan aanvaard worden gelet op de ligging in de stadskern, vlakbij heel wat voorzieningen en nabij een vervoersknooppunt.

De aanvraag is functioneel inpasbaar in deze woonomgeving. De gecreëerde woonentiteiten zijn voldoende groot zijn om een degelijke woonkwaliteit, aangepast aan de hedendaagse comforteisen, te kunnen bieden. Er zijn geen cultuurhistorische elementen die een rol spelen. Gelet op de bestaande toestand en het ontwerp wordt geen hinder verwacht noch impact inzake gezondheid en veiligheid. Er wordt geen hinder naar de aanpalenden toe verwacht.

Stedenbouwkundige last

De vergunning wordt gevat door het toepassingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, zoals deze door de gemeenteraad van Geraardsbergen bij besluit van 27 februari 2024 is goedgekeurd en van kracht is vanaf 11 mei 2024. Het voorliggende dossier heeft betrekking op artikel 3 lid 9°: *het niet voorzien van één parkeerplaats per woongelegenheden bij de creatie van een meergezinswoning zoals opgelegd in artikel 12 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen in de zitting van 16 december 2010.*

De hoogte van de financiële last wordt bepaald in artikel 6 van de verordening en bedraagt - na indexatie - €20.543,82 euro (2 ontbrekende parkeerplaatsen x 10.271,91 euro).

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag stemt mits voorwaarden 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 Vlaamse Waterweg van 11 juni 2025 dient stipt te worden nageleefd met inbegrip van volgende voorwaarden:
 - De gevel aan de straatzijde dient waterrobuust/klimaatadaptief uitgevoerd te worden zodat er geen schade ontstaat wanneer er zich een overstroming voordoet.Ook het gedeelte aan de trappen (overgang tussen straatpeil van 17,83 m TAW en nulpas op 18,60 m TAW) dient waterrobuust uitgevoerd te worden. Er dient voor dit gedeelte maximaal ingezet te worden op het voorzien van diverse "no-regret" maatregelen om het gebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast: geen schadeposten (o.a. tellers) voorzien beneden het maximale overstromingspeil + 30cm (18,60 m TAW), elektriciteitsnetwerk en stopcontacten voldoende hoog in de wand plaatsen, waterbestendige vloerafwerking.
 - In geen geval kan De Vlaamse Waterweg aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de Dender indien met hogergenoemde beschermende maatregelen door de aanvrager geen rekening wordt gehouden.
 - b) Het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, Directie Leefmilieu Dienst Integraal Waterbeleid van 10 juni 2025 dient stipt te worden nageleefd.
- Voorwaarden inzake overstromingsgevoeligheid:
- o Dit advies kan voorwaardelijk gunstig beschouwd worden, als er ook een (voorwaardelijk) gunstig advies door De Vlaamse Waterweg wordt verleend:

- Men moet het fluviale overstromingspeil opvragen, de gegevens op waterinfo.be geven een fluviaal overstromingspeil aan (middelgrote kans, toekomstig klimaat) van 18,60 m TAW;
- Eventuele voorwaarden die men oplegt moeten strikt worden nageleefd;
 - o het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het pluviale overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat pluviale overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 17,80 m TAW;
 - o de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;
 - o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
 - o de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
 - o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;
 - o terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) in overstromingsgevoelig gebied (middelgrote kans, huidig en/of toekomstig klimaat) zijn (zonder bijkomende compensatie) 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.

Aandachtspunt inzake overstromingsgevoeligheid:

- 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 dienst heeft niet gecontroleerd of aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;
- De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;
- De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

Aandachtspunt inzake het mildereren van het effect van verhardingen:

- o De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.
- b) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 23 juni 2025 dient stipt te worden nageleefd met inbegrip van volgende voorwaarden:
 - De hemelwaterput moet een minimaal volume kennen van 6.861 liter.
 - Huisaansluitputjes dienen te worden voorzien voor zowel de afvalwaterafvoer- als voor de hemelwaterafvoerleiding.
 - Keuring van de privéwaterafvoer is verplicht.
- c) Het advies van de Watergroep van 13 juni 2025 dient stipt te worden nageleefd.
- d) Het brandadvies van de Hulpverleningszone Zuid-Oost van 25 juni dient stipt te worden nageleefd.
- e) De fietsenberging dient een minimale oppervlakte te hebben van 4 m².
- f) Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet worden gezorgd voor een kwalitatieve, esthetisch verantwoorde afwerking.
- g) 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.

LASTEN

a) Er moet binnen een termijn van zes maanden vanaf de afgifte van de vergunning een financiële stedenbouwkundige last ten bedrage van 20.543,82 euro worden betaald aan het lokaal bestuur. De aanvrager zal hiervoor een factuur ontvangen.

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 2 juli 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 7 JULI 2025 HET VOLGENDE:

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft een omgevingsvergunning af aan Van Rossem Ronald met als adres Smeedries 10, 1570 Galmaarden, voor de aanvraag met betrekking op een terrein te Molenstraat 34, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 1/B/0207M, voor het bouwen van een meergezinswoning.

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) a) Het advies van de Vlaamse Waterweg van 11 juni 2025 dient stipt te worden nageleefd met inbegrip van volgende voorwaarden:
- De gevel aan de straatzijde dient waterrobuust/klimaatadaptief uitgevoerd te worden zodat er geen schade ontstaat wanneer er zich een overstroming voordoet.
- Ook het gedeelte aan de trappen (overgang tussen straatpeil van 17,83 m TAW en nulpas op 18,60 m TAW) dient waterrobuust uitgevoerd te worden. Er dient voor dit gedeelte maximaal ingezet te worden op het voorzien van diverse "no-regret" maatregelen om het gebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast: geen schadeposten (o.a. tellers) voorzien beneden het maximale overstromingspeil + 30cm (18,60 m TAW), elektriciteitsnetwerk en stopcontacten voldoende hoog in de wand plaatsen, waterbestendige vloerafwerking.

In geen geval kan De Vlaamse Waterweg aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de Dender indien met hogergenoemde beschermende maatregelen door de aanvrager geen rekening wordt gehouden.

- b) Het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, Directie Leefmilieu Dienst Integraal Waterbeleid van 10 juni 2025 dient stipt te worden nageleefd.

Voorwaarden inzake overstromingsgevoeligheid:

o Dit advies kan voorwaardelijk gunstig beschouwd worden, als er ook een (voorwaardelijk) gunstig advies door De Vlaamse Waterweg wordt verleend:

- Men moet het fluviale overstromingspeil opvragen, de gegevens op waterinfo.be geven een fluviaal overstromingspeil aan (middelgrote kans, toekomstig klimaat) van 18,60 m TAW;
- Eventuele voorwaarden die men oplegt moeten strikt worden nageleefd; o het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het pluviale overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat pluviale overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 17,80 m TAW;

- o de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;
- o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
- o de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
- o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;
- o terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) in overstromingsgevoelig gebied (middelgrote kans, huidig en/of toekomstig klimaat) zijn (zonder bijkomende compensatie) 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.

Aandachtspunt inzake overstromingsgevoeligheid:

- 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 dienst heeft niet gecontroleerd of aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;
- De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;
- De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

Aandachtspunt inzake het mildereren van het effect van verhardingen:

- o De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

- b) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 23 juni 2025 dient stipt te worden nageleefd met inbegrip van volgende voorwaarden:
 - De hemelwaterput moet een minimaal volume kennen van 6.861 liter.
 - Huisaansluitputjes dienen te worden voorzien voor zowel de afvalwaterafvoer- als voor de hemelwaterafvoerleiding.
 - Keuring van de privéwaterafvoer is verplicht.
- c) Het advies van de Watergroep van 13 juni 2025 dient stipt te worden nageleefd.
- d) Het brandadvies van de Hulpverleningszone Zuid-Oost van 25 juni dient stipt te worden nageleefd.
- e) De fietsenberging dient een minimale oppervlakte te hebben van 4 m².
- f) Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet worden gezorgd voor een kwalitatieve, esthetisch verantwoorde afwerking.
- g) 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.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- a) Er moet binnen een termijn van zes maanden vanaf de afgifte van de vergunning een financiële stedenbouwkundige last ten bedrage van 20.543,82 euro worden betaald aan het lokaal bestuur. De aanvrager zal hiervoor een factuur ontvangen.

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.

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 aantoonst 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 inkennistelling 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 bouwtechnische 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.

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) 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.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen) *(enkel van belang als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):*

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 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.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

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
8/07/2025 door Certificaat
Geraardsbergen (eSeal) - voor Veerle
Alaert



Veerle Alaert
algemeen directeur

Elektronisch ondertekend op
8/07/2025 door Certificaat
Geraardsbergen (eSeal) - voor
Fernand Van Trimpont



Fernand Van Trimpont
burgemeester

AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN: ADVIES GOA

Collegezitting 7 juli 2025

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag werd ingediend via het omgevingsloket op 4 april 2025.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 mei 2025. De aanvraag werd volledig & ontvankelijk geacht. De uiterste beslissingsdatum is 12 juli 2025.

Gegevens over de aanvraag

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een meergezinswoning.

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 Molenstraat 34, 9500 Geraardsbergen, kadastraal gekend als 1/B/0207M.

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 met cultureel, historische en/of esthetische waarde. 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.

In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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 erfgoed: gunstig

Lokaal Bestuur Geraardsbergen - dienst openbare werken: voorwaardelijk gunstig

De Vlaamse Waterweg: voorwaardelijk gunstig

De Watergroep: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Brandweer - Hulpverleningszone Zuid-Oost: gedeeltelijk 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 werden er geen bezwaren ingediend.

WATERTOETS

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

Aangaande de watertoets wordt er verwezen naar de adviezen van de betrokken waterbeheerders. Volgende adviezen werden ontvangen:

De provincie Oost-Vlaanderen - dienst Integraal Waterbeleid:

Het perceel is gelegen in het stroomgebied van de Dender (Denderarm kleine stuw Geraardsbergen, bevaarbare waterloop, beheer De Vlaamse Waterweg) en waterloop O5202 (2de categorie onbevaarbaar, beheer Provincie Oost-Vlaanderen) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans (deels) en niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Motivering

Overstromingsgevoeligheid

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen, zoals ook meegedeeld in ons vorige advies op OMV_2024126482. Uit de plannen (PIV3) blijkt dat het vloerpeil zich bevindt op 18,60 m TAW. De dienst bekijkt op deze locatie, in deze aanvraag, enkel de pluviale overstromingsgevoeligheid; de fluviale overstromingsgevoeligheid is te wijten aan overtopping van de Dender. De waterloopbeheerder De Vlaamse Waterweg is het best geplaatst om hierover uitspraken te doen. Zij zijn ook adviesinstantie. Eventuele voorwaarden die zij opleggen in hun advies, moeten strikt worden gevolgd.

Het pluviale overstromingspeil is 17,80 m TAW ter hoogte van perceel 207m (middelgrote kans, toekomstig klimaat). Het fluviale peil (middelgrote kans, toekomstig klimaat) is een flink stuk hoger: 18,60 m TAW. De projectzone is ook opgenomen in het Strategisch Plan Ruimte voor Water Dendervallei. Het is de bedoeling om op termijn het centrum van Geraardsbergen te beschermen door een verhoogde kade (A1, p. 26, p. 28).

Enkel rekening houdende met het pluviale overstromingspeil, is de ontworpen vloerpas overstromingsveilig. Het pluviale overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens waaronder de kaarten 'overstroombaar gebied' ingeschat op 17,80 m TAW. Een pluviaal overstromingsveilig vloerpeil ligt minimaal 30 cm hoger dan het overstromingspeil. Het vloerpeil moet dus ontworpen worden op minimaal 18,10 m TAW. De dienst herhaalt dat deze vloerpas (nu ontworpen op 18,60 m TAW) niet veilig is, als de gemodelleerde fluviale overstromingshoogte in rekening wordt gebracht. Bovendien: Misschien worden deze locaties op termijn wel beschermd door een verhoogde kaaimuur, maar zo lang deze werken niet zijn uitgevoerd, moet men rekening houden met de bestaande/gekende overstromingspeilen. Die moet men dus opvragen bij De Vlaamse Waterweg.

Het project is gelegen in overstroombaar gebied. De ruimte voor water die verloren gaat bij een overstroming met middelgrote kans bij huidig en toekomstig klimaat is echter niet significant. 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.

Mildere 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 wordt een maximale diepte van 50 cm-mv geadviseerd. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan deze voorwaarde is voldaan.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Ronald Van Rossem met als

voorwerp 'het heropbouwen van een pand dat gesloopt werd ingevolge van een zware brand' op een perceel gelegen te Geraardsbergen, Molenstraat 34, 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 overstromingsgevoeligheid:

- o Dit advies kan voorwaardelijk gunstig beschouwd worden, als er ook een (voorwaardelijk) gunstig advies door De Vlaamse Waterweg wordt verleend:
- Men moet het fluviale overstromingspeil opvragen, de gegevens op waterinfo.be geven een fluviaal overstromingspeil aan (middelgrote kans, toekomstig klimaat) van 18,60 m TAW;
- Eventuele voorwaarden die men oplegt moeten strikt worden nageleefd;
- o het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het pluviale overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat pluviale overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 17,80 m TAW;
- o de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;
- o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
- o de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
- o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;
- o terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) in overstromingsgevoelig gebied (middelgrote kans, huidig en/of toekomstig klimaat) zijn (zonder bijkomende compensatie) 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.

Aandachtspunt inzake overstromingsgevoeligheid:

- 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 dienst heeft niet gecontroleerd of aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
- De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;
- De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;
- De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

Aandachtspunt inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- o De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

De Vlaamse Waterweg:

Het projectgebied is gelegen stroomt voor een zeer klein gedeelte af naar de Denderarm kleine stuw Geraardsbergen (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) maar is voor het overgrote deel gelegen in het afstroomgebied in beheer van de Provincie Oost-Vlaanderen. Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Denderarm kleine stuw Geraardsbergen (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het vloerpeil van het gebouw is minimaal 30 cm boven het fluviaal overstromingspeil gekozen, zoals eerder was aangegeven en is op 18,60 m TAW voorzien. De ondergrondse constructie is waterdicht afgewerkt, inclusief de doorvoeropeningen van leidingen en verluchtingsopeningen. Bij de plaatsing van de regenwaterputten is ervoor gezorgd dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen. Daarnaast is de waterafvoer van het gebouw verzekerd, met een pompinstallatie, en is er een terugslagklep geplaatst op de aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer.

- De horizontale dakoppervlakte van de woning bedraagt 68,61 m² ;

- Er is verder geen bijkomende in te rekenen verharding;

- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 6861 liter en hergebruik met overloop naar de riolering.

- Gezien het kadastraal perceel kleiner is dan 120 m² is het plaatsen van een infiltratievoorziening niet verplicht.

- Het hemelwater wordt herbruikt voor de voor de toiletspoeling van 2 toiletten, poetswater, 2 wasmachines en gebruik buiten.

Gezien ook in afstroomgebied van de provincie Oost-Vlaanderen gelegen dient ook met de eventuele voorwaarden opgelegd door de Provincie Oost-Vlaanderen rekening gehouden.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

Het vloerpeil van een nieuw gebouw zal zich op een veilig peil moeten bevinden, minstens 30cm boven het overstromingspeil met retourperiode T100 (middelgrote overstromingskans). Onder dit peil mogen er zich geen in- of uitgangen en instroomopeningen bevinden. Het overstromingspeil T100 huidig klimaat ligt ter hoogte van dit perceel op ca. 18,30mTAW. Het veilig bouwpeil wordt bijgevolg vastgesteld op minstens 18,60mTAW. Gezien de nulpas van het gebouw op 18,60m werd voorzien, de ondergrondse constructie waterdicht is afgewerkt, inclusief de doorvoeropeningen van leidingen en verluchtingsopeningen, is hieraan voldaan.

De gevel aan de straatzijde dient waterrobuust uitgevoerd te worden zodat er geen schade ontstaat wanneer er zich een overstroming voordoet. Ook het gedeelte aan de trappen (overgang tussen straatpeil van 17,83 en nulpas op 18,60) dient waterrobuust uitgevoerd te worden. Er dient voor dit gedeelte maximaal ingezet te worden op het voorzien van diverse "no-regret" maatregelen om het gebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast: geen schadeposten (o.a. tellers) voorzien beneden het maximale overstromingspeil + 30cm (18,60 m TAW), elektriciteitsnetwerk en stopcontacten voldoende hoog in de wand plaatsen, waterbestendige vloerafwerking, In geen geval kan De Vlaamse Waterweg aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de Dender indien met hoger genoemde beschermende maatregelen door de aanvrager geen rekening wordt gehouden.

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater
Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een volgens hemelwaterformulier een hemelwaterput van 6861 liter aanwezig is en effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen
Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht.

- iv. *gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit*
Het project voorziet verder geen nieuwe ondergrondse constructies waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.
- v. *watergebonden natuur en structuurkwaliteit*
Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de waterloop niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

Bovenstaande adviezen worden integraal gevolgd. Er kan aldus worden gesteld dat het project mits voorwaarden de watertoets doorstaat.

Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023

De aanvraag beoogt het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met 2 woongelegenheden. Het betreft een perceel met een beperkte oppervlakte (< 120m²) De gewestelijke verordening afval- en hemelwater (2023) is van toepassing.

Afvalwater:

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.

Preventie

We adviseren om maximaal in te zetten op het voorzien van diverse preventieve maatregelen om het gebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast, in het bijzonder terugslagkleppen op zowel de dwa-aansluiting als de rwa-aansluiting (overloop). In geen geval kan de stad aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de hoofdriolering of ten gevolge van schade aan de huisaansluiting onder het openbaar domein indien met hoger genoemde beschermende maatregelen door de aanvrager geen rekening wordt gehouden.

Hemelwater:

De bebouwing heeft een oppervlakte van 68,61 m².

Het hemelwater van de volledige dakoppervlakte wordt aangesloten op een hemelwaterput van 6861 liter.

Er wordt hergebruik van hemelwater voorzien voor 2 toiletten, poetswater, 2 wasmachines en gebruik buiten.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op de openbare riolering. Gelet op de beperkte oppervlakte van het terrein (<120m²) is er een vrijstelling voor het plaatsen van een infiltratievoorziening.

Bij de woongelegenheden op het gelijkvloers wordt een terras in kasseien aangelegd en een houten terras. Deze worden aangelegd op verschillende niveaus. Het hemelwater van deze verhardingen wordt aangesloten op de overloop van de hemelwaterput naar de openbare riolering.

Gunstig advies onder voorwaarden (zie 'conclusie').

Voorwaarden inzake waterdoorlatende verharding:

Een waterdoorlatende verharding bestaat uit een waterdoorlatende oppervlakteafwerking en een waterdoorlatende onderbouw. Een waterdoorlatende bestrating kan enkel geplaatst worden op een waterdoorlatende (onder)fundering.

1. Het hemelwater infiltreert via de oppervlakteafwerking naar de waterdoorlatende fundering. Er is dus geen afstroming van water over het maaiveld;

2. Het water loopt door de fundering – die vooral dient voor de stabiliteit van de verharding – naar de onderfundering, die werkt als buffer. Het water moet in de onderfundering een tijdje kunnen blijven staan;
3. Vanuit de onderfundering infiltreert het water in de bodem. Deze bodem moet dus ook zelf voldoende waterdoorlatend zijn;
4. Er worden geen afvoerkolken aangelegd;
5. De verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

MER-TOETS

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

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

NATUURTOETS

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

Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling)

Motivering fase na aanleg

Voor deze meergezinswoning kunnen we uitgaan van ongeveer 4.380 vervoersbewegingen per jaar (6 personen x 2 vervoersbewegingen/persoon x 365 dagen/jaar = 4.380 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 VERWEZENLIJKE VAN EEN BESCHEIDEN 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

8 april 2024: omgevingsvergunning voor het slopen van een meergezinswoning (na brand)

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

Het betrokken perceel bevindt zich in het stadscentrum van Geraardsbergen en is gelegen langsheen de Molenstraat. Het terrein is op heden braakliggend. In het verleden is een

omgevingsvergunning afgeleverd voor het slopen van de eerdere bebouwing aangezien deze getroffen was door een brand. Het gebouw had een gabarit aan de straatzijde van drie bouwlagen onder hellend dak en de constructie was bovendien opgenomen op de inventaris van waardevol bouwkundig erfgoed. Het perceel is gelegen tussen twee gesloten eengezinswoningen. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een mix van één- en meergezinswoningen. Aan de overzijde van de straat bevindt zich het stuwcomplex van Geraardsbergen.

Met voorliggende aanvraag wenst men het perceel een nieuwe invulling te geven, meer bepaald wordt er een nieuwe meergezinswoning opgetrokken. Er worden twee duplex entiteiten voorzien. De woongelegenheid van het gelijkvloers (oppervlakte 85 m²) omvat een verharde buitenruimte. Bij de woongelegenheid op de verdieping (oppervlakte 75 m²) wordt een dakterras aangelegd. Het gabarit van de woning betreft drie bouwlagen onder hellend dak. In het dakvolume wordt voor- als achteraan een dakkapel voorzien. In de voorgevel wordt er een gevelopening voorzien richting een fietsenberging van 3,8 m². Het materiaalgebruik van de gevel is rode baksteen met een groen lijnaccent tussen de bouwlagen. Het dak bestaat uit grijze leien.

BEOORDELING VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan. In woongebied met culturele, historische en esthetische waarde kunnen meergezinswoningen worden voorzien.

Bij de sloopvergunning van 8 april 2024 werd volgende opgenomen: *Het is belangrijk dat de nieuwbouw of nieuwe aanleg kwaliteit zal uitstralen. Het nieuwe ontwerp moet een meerwaarde bieden en dient te passen bij de huidige beschrijving. Wanneer blijkt dat het nieuwe ontwerp door zijn inplanting, volume, materiaalgebruik en/of vormgeving een negatieve impact heeft op de cultuurhistorische omgeving, zal dit een reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.*

Het project is in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed, behalve wat betreft de parkeernormen en de fietsen-/afvalberging. Op het terrein wordt namelijk geen parkeermogelijkheid voorzien. Er wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid zoals voorzien in artikel 12 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Aangezien er een gemeenschappelijke fietsenberging wordt voorzien en gelet op de ligging van het terrein in de stadskern, vlakbij heel wat publieke parkeergelegenheden, kan het niet voorzien van parkeergelegenheid op eigen terrein stedenbouwkundig aanvaard worden. Aangaande de berging aan de straat wordt er opgelegd dat deze moet worden uitgebreid, daar er minimaal 2 m² per woonentiteit moet zijn. Er wordt bijgevolg opgelegd dat deze ruimte minimaal 4m² moet zijn.

Het betrokken terrein situeert zich in de stadskern, nabij heel wat voorzieningen en op wandelafstand van een openbaar vervoersknooppunt (station Geraardsbergen). Het terrein maakt volgens het eindrapport 'Hoger bouwen en verdichting in Geraardsbergen' deel uit van het beeldbepalende centrum, waar functionele verdichting, dus het realiseren van meergezinswoningen, wordt toegelaten mits de beeldwaarde niet wordt geschaad. Er wordt voorzien in een nieuwe invulling die esthetisch passend is in het straatbeeld. Er wordt gebruik gemaakt van een gelijkaardige ritmering en materialen naar analogie met de omliggende panden. Ook wordt er voldoende rekening gehouden met de schaal en het gabariet van de omliggende context. De dienst Erfgoed verleent hiertoe een gunstig advies. Ook de andere adviezen zijn (voorwaardelijk) gunstig.

In het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (zgn. Codextrein) werd het principe van de verhoging van het ruimtelijk rendement ingeschreven. Het doel is om het ruimtelijk rendement te verhogen o.a. via verdichting. Dit principe van ruimtelijk rendement werd verankerd in de beoordelingsgronden van vergunningen (artikel 4.3.1.§2 VCRO). De idee van het verhogen van het ruimtelijk rendement op deze locatie kan aanvaard worden gelet

op de ligging in de stadskern, vlakbij heel wat voorzieningen en nabij een vervoersknooppunt.

De aanvraag is functioneel inpasbaar in deze woonomgeving. De gecreëerde woonentiteiten zijn voldoende groot zijn om een degelijke woonkwaliteit, aangepast aan de hedendaagse comforteisen, te kunnen bieden. Er zijn geen cultuurhistorische elementen die een rol spelen. Gelet op de bestaande toestand en het ontwerp wordt geen hinder verwacht noch impact inzake gezondheid en veiligheid. Er wordt geen hinder naar de aanpalenden toe verwacht.

Stedenbouwkundige last

De vergunning wordt gevat door het toepassingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, zoals deze door de gemeenteraad van Geraardsbergen bij besluit van 27 februari 2024 is goedgekeurd en van kracht is vanaf 11 mei 2024. Het voorliggende dossier heeft betrekking op artikel 3 lid 9°: *het niet voorzien van één parkeerplaats per woongegelegenheid bij de creatie van een meergezinswoning zoals opgelegd in artikel 12 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost- Vlaanderen in de zitting van 16 december 2010.*

De hoogte van de financiële last wordt bepaald in artikel 6 van de verordening en bedraagt - na indexatie - €20.543,82 euro (2 ontbrekende parkeerplaatsen x 10.271,91 euro).

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag stemt mits voorwaarden 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 Vlaamse Waterweg van 11 juni 2025 dient stipt te worden nageleefd met inbegrip van volgende voorwaarden:

-De gevel aan de straatzijde dient waterrobuust/klimaatadaptief uitgevoerd te worden zodat er geen schade ontstaat wanneer er zich een overstroming voordoet. Ook het gedeelte aan de trappen (overgang tussen straatpeil van 17,83 m TAW en nulpas op 18,60 m TAW) dient waterrobuust uitgevoerd te worden. Er dient voor dit gedeelte maximaal ingezet te worden op het voorzien van diverse "no-regret" maatregelen om het gebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast: geen schadeposten (o.a. tellers) voorzien beneden het maximale overstromingspeil + 30cm (18,60 m TAW), elektriciteitsnetwerk en stopcontacten voldoende hoog in de wand plaatsen, waterbestendige vloerafwerking.

In geen geval kan De Vlaamse Waterweg aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de Dender indien met hogergenoemde beschermende maatregelen door de aanvrager geen rekening wordt gehouden.

- b) Het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, Directie Leefmilieu Dienst Integraal Waterbeleid van 10 juni 2025 dient stipt te worden nageleefd.

Voorwaarden inzake overstromingsgevoeligheid:

o Dit advies kan voorwaardelijk gunstig beschouwd worden, als er ook een (voorwaardelijk) gunstig advies door De Vlaamse Waterweg wordt verleend:

- Men moet het fluviale overstromingspeil opvragen, de gegevens op waterinfo.be geven een fluviaal overstromingspeil aan (middelgrote kans, toekomstig klimaat) van 18,60 m TAW;
- Eventuele voorwaarden die men oplegt moeten strikt worden nageleefd;
- o het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het pluviale overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat pluviale

overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 17,80 m TAW;

- o de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;
- o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
- o de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
- o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;
- o terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) in overstromingsgevoelig gebied (middelgrote kans, huidig en/of toekomstig klimaat) zijn (zonder bijkomende compensatie) 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.

Aandachtspunt inzake overstromingsgevoeligheid:

- 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 dienst heeft niet gecontroleerd of aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
 - De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;
 - De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;
 - De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

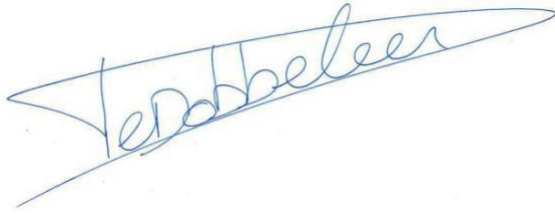
Aandachtspunt inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- o De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.
- b) Het advies van de dienst openbare werken van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen van 23 juni 2025 dient stipt te worden nageleefd met inbegrip van volgende voorwaarden:
 - De hemelwaterput moet een minimaal volume kennen van 6.861 liter.
 - Huisaansluitputjes dienen te worden voorzien voor zowel de afvalwaterafvoer- als voor de hemelwaterafvoerleiding.
 - Keuring van de privéwaterafvoer is verplicht.
- c) Het advies van de Watergroep van 13 juni 2025 dient stipt te worden nageleefd.
- d) Het brandadvies van de Hulpverleningszone Zuid-Oost van 25 juni dient stipt te worden nageleefd.
- e) De fietsenberging dient een minimale oppervlakte te hebben van 4 m².
- f) Ter hoogte van de perceelsgrenzen moet worden gezorgd voor een kwalitatieve, esthetisch verantwoorde afwerking.
- g) 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.

LASTEN

- a) Er moet binnen een termijn van zes maanden vanaf de afgifte van de vergunning een financiële stedenbouwkundige last ten bedrage van 20.543,82 euro worden betaald aan het lokaal bestuur. De aanvrager zal hiervoor een factuur ontvangen.

Te Geraardsbergen, 2 juli 2025

A handwritten signature in blue ink, reading 'Davy De Dobbeleer', enclosed within a blue ink triangle.

Davy De Dobbeleer
Omgevingsambtenaar



DEPARTEMENT GRONDGEBIEDZAKEN

Bevoegde schepen	Veerle Mertens
Uw kenmerk	OMV_2025019251
Behandelaar	GZ/VDB
Telefoon	054 31 62 31
e-mail	Openbare.werken@geraardsbergen.be
datum advies	23/06/2025

Betreft: bouwen van meergezinswoning (2 duplex entiteiten), Molenstraat 34

Conclusie

Gunstig advies onder voorwaarden:

- De hemelwaterput moet een minimaal volume kennen van 6.861 liter.
- Huisaansluitputjes dienen te worden voorzien voor zowel de afvalwaterafvoer- als voor de hemelwaterafvoerleiding.
- Keuring van de privéwaterafvoer is verplicht.

Motivatie

Toepassingsgebied:

De aanvraag beoogt het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met 2 wooneenheden. Het betreft een perceel met een beperkte oppervlakte (< 120m²)
De gewestelijke verordening afval- en hemelwater (2023) is van toepassing.

Afvalwater:

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.

Preventie

We adviseren om maximaal in te zetten op het voorzien van diverse preventieve maatregelen om het gebouw optimaal te beschermen tegen wateroverlast, in het bijzonder terugslagkleppen op zowel de dwa-aansluiting als de rwa-aansluiting (overloop). In geen geval kan de stad aansprakelijk worden gesteld voor schade omwille van overstromingen uit de hoofdriolering of ten gevolge van schade aan de huisaansluiting onder het openbaar domein indien met hoger genoemde beschermende maatregelen door de aanvrager geen rekening wordt gehouden.

Hemelwater:

De bebouwing heeft een oppervlakte van 68,61 m².
Het hemelwater van de volledige dakoppervlakte wordt aangesloten op een hemelwaterput van 6861 liter.

Er wordt hergebruik van hemelwater voorzien voor 2 toiletten, poetswater, 2 wasmachines en gebruik buiten.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op de openbare riolering. Gelet op de beperkte oppervlakte van het terrein (<120m²) is er een vrijstelling voor het plaatsen van een infiltratievoorziening.

Bij de woongelegenheden op het gelijkvloers wordt een terras in kasseien aangelegd en een houten terras. Deze worden aangelegd op verschillende niveaus. Het hemelwater van deze verhardingen wordt aangesloten op de overloop van de hemelwaterput naar de openbare riolering.

Gunstig advies onder voorwaarden (zie 'conclusie').

Voorwaarden inzake waterdoorlatende verharding:

Een waterdoorlatende verharding bestaat uit een waterdoorlatende oppervlakteafwerking en een waterdoorlatende onderbouw. Een waterdoorlatende bestrating kan enkel geplaatst worden op een waterdoorlatende (onder)fundering.

1. Het hemelwater infiltreert via de oppervlakteafwerking naar de waterdoorlatende fundering. Er is dus geen afstroming van water over het maaiveld;
2. Het water loopt door de fundering – die vooral dient voor de stabiliteit van de verharding – naar de onderfundering, die werkt als buffer. Het water moet in de onderfundering een tijdje kunnen blijven staan;
3. Vanuit de onderfundering infiltreert het water in de bodem. Deze bodem moet dus ook zelf voldoende waterdoorlatend zijn;
4. Er worden geen afvoerkolken aangelegd;
5. De verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Bijkomende voorwaarde:

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

Toelating aansluiting:

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

De eventuele werken die daarvoor nodig zijn aan het openbaar domein, mogen enkel door de stad of haar aangestelde worden uitgevoerd, concreet door Riopact/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).

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.

Keuring privéwaterafvoer:

Overeenkomstig artikel 12/1 van het AWVR (Algemeen Waterverkoopreglement) versie maart 2023 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 gemeentewegen:

Het perceel ligt langs een voldoende uitgeruste weg.

Advies rooilijn:

Er is geen rooilijnplan voorhanden. Dit betekent niet dat het perceel niet getroffen is door de rooilijn, maar dat er geen gemeentelijk rooilijnplan gekend is in het plannenregister dat impact heeft op de omgeving van het perceel.

Externe adviezen:

- Het advies van de provincie Oost-Vlaanderen, dienst Integraal Waterbeleid met ref. M02\Dossiers\46429\AP van 10-06-2025 wordt onderschreven en moet worden opgevolgd. In het advies wordt gesproken van een bovengrondse infiltratievoorziening. Hierop wordt echter afgeweken omwille van de beperkte oppervlakte van het terrein (<120m²).
- Het advies van de Vlaamse Waterweg van 11-06-2025 wordt onderschreven en moet worden opgevolgd.



DIENT CULTUUR - ERFGOED

Stadhuis
Markt z/n - 9500 Geraardsbergen

bevoegde schepen

Ann Panis

uw [brief](#) van
uw kenmerk
ons kenmerk
[contactpersoon](#)

JC/JC/2025/05
Jan Coppens
054 43 72 86
054

Jan.coppens@geraardsbergen.be

24 juni 2025

Aan dienst Stedenbouw

Advies: MOLENSTRAAT 34

dossier: dossier OMV_2025019251
Bouwen meergezinswoning (2 duplex)
Molenstraat 34

Blokken van hoge smalle rijhuizen met twee à drie traveeën en drie verdiepingen onder zadeldaken met licht verspringende kroonlijsthoogte. Baksteenbouw met picturaal gebruik van gekleurde, geglazuurde of gesinterde bakstenen, uit eind 19de - begin 20ste eeuw. Rechthoekige en boogvormige muuropeningen. Hoekhuis (nummer 56) met afgesnuite hoek onder bekronend fronton, in gevelsteen gedateerd 1900.

Dit zicht van de huizenrij is representatief voor de Molenstraat en heeft een erfgoedwaarde. Het is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed Stadswoningen op de inventaris onroerend erfgoed. Het pand werd gesloopt na een brand.

Het ontwerp sluit aan bij het historisch karakter van de Molenstraat.
We kunnen daarom positief advies geven.

Dienst cultureel erfgoed

Openingsuren:
maandag tot vrijdag van 9u tot 12u en van 13.30u tot 16u



DE GERAARDSBERGSE MATTENTAART
Europees streekproduct



KRAKELINGEN & TONNEKENSBRAND
erkend door UNESCO als
immaterieel cultureel erfgoed
van de mensheid