



GEMEENTE
ERPE - MERE

Dienst Ruimtelijke Ordening

Zitting van 06/06/2017

Aanwezig :

Hugo De Waele

Burgemeester-Voorzitter.

~~William De Windt, Marleen Lambrecht, Antoine Slagmulder,~~

~~Johan Van Vaerenbergh, Reinold De Vuyst, Dirk De Rouck,~~

Schepenen.

Bruno Van Maldegem

gemeentesecretaris.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING : **BOUWONDERNEMING Guy De Vreese**

Formulier I

Gemeentelijk dossiernummer: B/2017/10223 .

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door B.V.B.A. BOUWONDERNEMING Guy De Vreese, met als adres Oordegemstraat 30 9520 Sint-Lievens-Houtem, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 21/02/2017, werd ontvangen op 21/02/2017.

De aanvraag is stilzwijgend volledig en ontvankelijk geacht.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 9420 Mere (Erpe-Mere), Nijverheidsstraat 140 en met als kadastrale omschrijving ERPE-MERE 2 AFD/MERE, sectie B, nr(s) 0354G

Het betreft een aanvraag tot het oprichten van een tweegezinswoning met bijhorende terreinaanlegwerken en vrijstaande fietsenbergplaats.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 6/06/2017. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Oprichten van een tweegezinswoning met bijhorende terreinaanlegwerken en vrijstaande fietsenbergplaats.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM gelegen in **woongebied**. (KB 30 mei 1978)

In deze zone gelden volgende stedenbouwkundige 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.

Art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 over de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag ligt niet binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg maar wel als lot 2 binnen een niet vervallen verkaveling van 14 augustus 1970, met wijziging van 2006, 2013 en 2016.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

///

Verordeningen

De aanvraag moet worden getoetst aan de verordening hemelwater. De aanvraag heeft het enquêteformulier toegevoegd aan het dossier.

Andere zoneringsgegevens

///

Externe adviezen

Gelet op de aard van de aanvraag moet er advies gevraagd worden aan de nutsmaatschappijen (Intergem/Eandis en Farys) en aan de brandweer.

Eandis bracht een advies uit op 6.04.2017.

Farys bracht een advies uit op 29.05.2017.

De brandweer bracht een advies uit op 23.05.2017.

De gemeentelijke technische dienst bracht een advies uit op 27.04.2017. De rooilijn moet worden gerespecteerd. De inplanting wordt aanvaard. De gemeentelijke technische dienst aanvaardt het aantal parkeerplaatsen voor de appartementen maar dringt er op aan nog een extra parkeerplaats te voorzien in de voortuin voor eventuele bezoekers, om de parkeerlast in de Nijverheidsstraat zo veel mogelijk te beperken.

Gelet op de aanwezigheid van de voetweg nr. 64 ter hoogte van de achterste perceelsgrens werd er advies gevraagd aan de gemeentelijke Milieudienst. Dit advies van 25.04.2017 verwijst naar de voetweg nr. 64 die moet worden gerespecteerd, zowel wat betreft de ligging als wat betreft de minimale breedte van 1.5m.

Watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. De geplande woning zal beperkte dimensies hebben en geen aanleiding geven tot een verminderde infiltratie in de bodem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt zal zijn. Enkel zal door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt worden.

De dakoppervlakte watert af naar een hemelwaterput van 5000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening van 2376 liter met noodoverlaat naar de openbare riolering. Het hemelwater dat op de verharding terecht komt watert af naar de omliggende tuinzone of infiltreert op natuurlijke wijze in de bodem.

Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de spoeling van toiletten, een uitgietsbak en een buitenkraan. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

Een openbaar onderzoek is niet vereist.

Art. 4.7.15 van de Vlaamse Codex op de Ruimtelijke Ordening.

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 over de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, en latere wijzigingen.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen te Mere langsheen de Nijverheidsstraat in woongebied volgens het gewestplan. De aanvraag heeft betrekking op lot 2 uit de oorspronkelijke verkaveling van 14.08.1970 en is gelegen aan de rand van de dorpskern van Mere en maakt deel uit van de vrij dicht bebouwd woonlint. Op het rechts aanpalende perceel bevindt zich een meergezinswoning met 10 woongelegenheden en een ondergronds garage (bouwvergunning van 08.02.2007- referentie 2005/6764).

De aanvraag behelst het oprichten van een tweewoonst type halfopen bebouwing. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers en op de verdieping bedraagt respectievelijk 17,30m (exclusief terras) en 12,80m. Het hoofdgebouw wordt afgewerkt door een mansardedak met een afgeknotte nok en een maximale kroonlijsthoogte van 5,75m (gemeten vanaf de pas van het gelijkvloers tot onderkant dakgoot). In de linker bouwvrije strook met een breedte van ca. 3m wordt een uitbouw van het hoofdgebouw voorzien met een diepte van 8,20m. De voorbouwlijn van deze uitbouw bevindt zich in het verlengde van de garagebergplaats van de links aanpalende woning en wordt afgewerkt door een plat dak met een hoogte van 2,95m (gemeten vanaf de pas van het gelijkvloers). De appartementen zijn toegankelijk met een afzonderlijke buitendeur. Het eerste appartement bevindt zich op het gelijkvloers en het tweede bevindt zich op de eerste verdieping en onder het dak. Het totale volume van de woning bedraagt 894,73m³.

Aansluitend op de achterbouw in de tuinzone wordt een terras voorzien. Via een trap staat dit terras in verbinding met de achterliggende tuinzone, die gelet op het afhellend karakter van het terrein weg van de straat, een stuk lager dan de woning gelegen is. Het plat dak van de achterbouw ter hoogte van de achtergevel wordt ingericht als terras voor de woongelegenheid op de verdieping. De beide terrassen worden links en rechts voorzien van ondoorzichtige schermen met een hoogte van 2m.

De aanvraag omvat ook het oprichten van een fietsenbergplaats in de achterliggende tuinzone. De fietsenberging met een oppervlakte van 15m² wordt afgewerkt met een plat dak.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en maakt als lot 2 deel uit van een niet vervallen verkaveling die werd gewijzigd in functie van dit ontwerp.

De aanvraag heeft tot doel het oprichten van een tweewoonst die aansluit bij het volume van de rechts aanpalende meergezinswoning met mansardedak. De bouwdiepte, kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakvorm van de geplande woning volgt volledig deze van de rechts aanpalende meergezinswoning.

Het gabariet met twee volwaardige bouwlagen en een dakvolume met mansardedak komt overeen met het volume / gabariet dat in het verleden op het rechts aanpalende perceel werd vergund.

De bouwvrije zijdelingse strook wordt behouden op een breedte van 3m hetgeen algemeen gangbaar is voor deze stroken. Binnen deze zone wordt een bijgebouw toegelaten dat met de voorbouwlijn aansluit bij het bijgebouw op het links aanpalende perceel. De bouwdiepte van het bijgebouw wordt beperkt tot een diepte van maximaal 8.2m, zodat het kan aansluiten bij het links aanpalende bijgebouw.

Per woonentiteit wordt een buitenruimte voorzien aan de tuinzijde. Aan de achterzijde van het hoofdgebouw zal er dus een terras worden voorzien op de eerste, de tweede en de derde verdieping. De terrassen zullen een inzicht creëren op de aanpalende tuinen en deze hinder zal voor de links aanpalende woning het grootst zijn. Om deze reden werd opgelegd in de verkavelingswijziging dat het terras in de dakverdieping een inpandig terras dient te zijn. Hieraan wordt voldaan in voorliggend ontwerp.

De breedte van de dakuitbouwen wordt beperkt tot maximaal 50% van de gevelbreedte.

Per woonentiteit zijn 1.5 parkeerplaatsen voorzien op het terrein. Dit aantal is in overeenstemming met de richtlijnen die in onze gemeente worden gehanteerd.

De aanvraag zorgt ervoor dat de bestaande wachtgevel van de rechts aanpalende meergezinswoning wordt afgewerkt met een volume dat volledig het gabariet van de aanpalende meergezinswoning volgt.

De aanvraag omvat ook de oprichting van een fietsenstalling. Deze is niet voorzien in de verkavelingsvoorschriften en is dus niet voor vergunning vatbaar.

De gemeentelijke technische dienst bracht een advies uit op 27.04.2017. De rooilijn moet worden gerespecteerd. De inplanting wordt aanvaard. De gemeentelijke technische dienst aanvaardt het aantal parkeerplaatsen voor de appartementen maar dringt er op aan nog een extra parkeerplaats te voorzien in de voortuin voor eventuele bezoekers, om de parkeerlast in de Nijverheidsstraat zo veel mogelijk te beperken. Deze extra parkeerplaats kan worden aangelegd evenwijdig met de twee andere parkeerplaatsen, waarbij de voortuin afgescheiden blijft van de voorliggende openbare weg door midden van een fysieke scheiding. Dit laat parkeren toe op de voorliggende weg.

Gelet op de aanwezigheid van de voetweg nr. 64 ter hoogte van de achterste perceelsgrens werd er advies gevraagd aan de gemeentelijke Milieudienst. Dit advies van 25.04.2017 verwijst naar de voetweg nr. 64 die moet worden gerespecteerd, zowel wat betreft de ligging als wat betreft de minimale breedte van 1.5m.

De aanvraag voor de tweewoonst met terreinaanleg is dus voor vergunning vatbaar, met uitzondering van de fietsenstalling.

ALGEMENE CONCLUSIE

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend (formulier I), mits volgende voorwaarden :

- De fietsenstalling wordt uit de vergunning gesloten.
- In de voortuinzone moeten 3 parkeerplaatsen worden aangelegd, evenwijdig aan de richting van de parkeerplaatsen op het inplantingsplan. De parkeerplaats bij de straatzijde wordt afgescheiden van het openbaar domein door middel van een fysieke scheiding (haagje, steenkorven) van maximaal 1m hoogte.
- Het advies van de brandweer is bindend.
- Het advies van Eandis en Farys is bindend.
- Het advies van de gemeentelijke technische dienst is bindend.
- De voetweg nr. 64 moet worden gerespecteerd, zowel wat betreft ligging als wat betreft de minimale breedte van 1.5m. De toegankelijkheid van de buurtwegen/voetwegen wordt beschreven in het advies van de gemeentelijke milieudienst en is te respecteren.

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoegd.

Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Het College volgt het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 06/06/2017 HET VOLGENDE:

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1. Het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2. **BIJZONDERE VOORWAARDEN :**

Het Schepencollege legt volgende bijzondere voorwaarden op :

- **De fietsenstalling wordt uit de vergunning gesloten.**
- **In de voortuinzone moeten 3 parkeerplaatsen worden aangelegd, evenwijdig aan de richting van de parkeerplaatsen op het inplantingsplan. De parkeerplaats bij de straatzijde wordt afgescheiden van het openbaar domein door middel van een fysieke scheiding (haagje, steenkorven) van maximaal 1m hoogte.**
- **Het advies van de brandweer is bindend.**
- **Het advies van Eandis en Farys is bindend.**
- **Het advies van de gemeentelijke technische dienst is bindend.**
- **De voetweg nr. 64 moet worden gerespecteerd, zowel wat betreft ligging als wat betreft de minimale breedte van 1.5m. De toegankelijkheid van de buurtwegen/voetwegen wordt beschreven in het advies van de gemeentelijke milieudienst en is te respecteren.**

3. **LASTEN :**

Er zijn geen lasten verbonden

4. **FASES :**

/

5. **TERMIJN :**

/

6. **ALGEMENE VOORWAARDEN :**

a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden

b) Deze stedenbouwkundige vergunning heeft géén betrekking op het rioleringsplan dat eventueel deel uitmaakt van de goedgekeurde bouwplannen.

De vraag tot toelating om aan te sluiten op het openbaar rioleringsnet, evenals alle technische inlichtingen en de vraag tot uitvoering dient gericht te worden aan : TMVW, Klantendiensten, Stropkaai 14, 9000 GENT.

c) Voor de aanvang van de werken dient de bouwlijn aangevraagd te worden bij het gemeentebestuur.

d) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.

e) 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.

e) Het woongebouw moet voldoen aan het Besluit van de V.E. dd. 18.09.91 houdende het opleggen van minimum eisen inzake thermische isolatie

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

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

1. de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
2. de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

1. de aanvrager van de vergunning;
2. elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
3. procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
4. de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
5. de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

1. voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
2. voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
3. voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

1. de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
2. de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
3. een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1. de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
2. de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
3. de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, 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 planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na slooping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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 ruimtelijke ordening. 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 Schepencollege.

De gemeentesecretaris
(get) Bruno VAN MALDEGEM

De burgemeester
(get.) Hugo DE WAELE

Voor eensluidend afschrift.
Erpe-Mere, 9/06/2017

De gemeentesecretaris

Bruno VAN MALDEGEM



De burgemeester

Hugo DE WAELE



Brandpreventie
18 28 41 11 11
053 60 77 20
+32 53 60 77 20
brandpreventie@zonezuidooost.be

Inkom		
datum: 29 MEI 2017		
Burgemeester	Schepenvoorsitter	Bevelhebber

Uw brief van

28/03/2017

Uw kenmerk

RO/B201710223

Contactpersoon

Ilse De Koker

T 053/60.77.23

E ilse.dekoker@aalst.be

Datum

23/05/2017

Ons kenmerk

BW/IDK/2017/6143 S5

1804/1155

BRANDPREVENTIEVERSLAG

Advies bij de aanvraag voor een STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Nuttige inlichtingen

Aanvrager: De Vreese bvba
Oordegemstraat 30
9520 Vlierzele

Ligging: Nijverheidsstraat 140
9420 Mere
2de afd, sectie B, nr 0354G

Architect: ORBIS-ID bvba
Molenstraat 12
9620 Zottegem



Onderwerp van de aanvraag: oprichten van een tweegezinswoning met bijhorende terreinaanlegwerken en vrijstaande fietsenbergplaats.

Hoofdbestemming van de inrichting: Residentieel - Appartement/meergezinswoning

Aantal bouwlagen: 0 ondergrondse en 4 bovengrondse bouwlagen

Plannen van 22/09/2016 met nr(s): 2/4, 3/4 en 4/4

Verslag bestemd voor: burgemeester
 dienst Stedenbouw
 dossier
 omgevingsloket

Van toepassing zijnde regelgeving inzake brandvoorkoming

- *Bijlagen 1, 2/1, 5/1 en 7 aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (B.S. van 26 april 1995) en latere wijzigingen (zie ook <http://besafe.be>).*
- *Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012 (B.S. van 13 juli 2012) en latere wijzigingen (zie ook <http://www.wonenvlaanderen.be>).*

Vastgestelde gebreken en opmerkingen aangaande de regelgeving (niet limitatief)

Geen



Geadviseerde bijkomende brandvoorzorgsmaatregelen

- In verband met de verwarmingsinstallaties moeten alle nodige veiligheidsmaatregelen worden genomen om oververhitting, ontploffing en brand te voorkomen. Zo moeten o.a. de verwarmingstoestellen zodanig opgevat en opgesteld zijn dat ze voldoende veiligheidswaarborgen bieden.
- Op elke gastoevoerleiding dient, aan de straat en buiten het gebouw, een goed gesignaleerde gasafsluiter aangebracht.

Opmerkingen

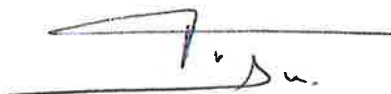
Geen

Besluit

De brandweer meent deze aanvraag **POSITIEF** te mogen adviseren mits de van toepassing zijnde regelgeving gevolgd wordt en er rekening wordt gehouden met de geadviseerde brandvoorzorgsmaatregelen.



Ilse De Koker
preventionist



Wim Van Biesen - Kolonel
zonecommandant



Leefmilieu Erpe-Mere



DATUM: 25/04/2017
ONS KENMERK: 034 2017
ADVIES BETREFT: ROB201710223 voetweg 64 in Mere
ADVIES GERICHT AAN: Dienst Stedenbouw

Inkom		
datum: 26 APR 2017		
Burgemeester	Beleidsmedewerker	Stadsontwikkelaar

Uittreksel uit de atlas der buurtwegen



Luchtfoto



De voetweg nr. 64, deelgemeente Mere, heeft een officiële breedte van 1,5 meter. Er zijn geen officiële wijzigingen van het tracé.

Advies

De voetweg nr. 64, deelgemeente Mere, moet worden gerespecteerd, zowel wat betreft de ligging als de minimale breedte van 1,5 meter.

Toegankelijkheid

Buurtwegen of voetwegen zijn openbare wegen in administratiefrechtelijke zin van het woord, ook al behoort hun bedding aan een privé-eigenaar toe. In de Buurtwegenwet wordt geen onderscheid gemaakt tussen wegen met een particuliere of met een openbare bedding: ze onderwerpt beide wegen aan een identiek regime. In elk geval houdt een buurtweg waarvan de bedding niet in eigendom is van de gemeente het bestaan van **een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang in**. De officiële breedte van de weg bepaald door wie de weg kan worden gebruikt tenzij anders aangegeven door vb. de verkeerswetgeving.

Namens de dienst Leefmilieu,



Geoffry NEERINCKX
Duurzaamheidsambtenaar



c/o Industrielaan 2, 9320 Erembodegem

College van Burgemeester en Schepenen
Oudenaardsesteenweg 458
9420 Erpe-Mere

Inkom		
datum: 10 APR 2017		
Burgemeester	Schepenen	Secretaris

uw bericht van
2017.03.28
datum
2017.04.06

uw kenmerk
RO/B201710223
ons kenmerk
ZD/AGOO/Erpe.nijv_097

contactpersoon
Michel De Noose
mailadres
michel.denoose@eandis.be

telefoon
09 263 57 51
fax

**Bouwaanvraag voor het oprichten van een tweegezinswoning met bijhorende terreinaanlegwerken en vrijstaande fietsenbergsplaats gelegen te Nijverheidsstraat te Mere (Erpe-Mere).
Afd 2, sectie B nr 0354G**

Geachte leden van het college

Er is een ondergronds laagspanningsnet aanwezig. In functie van het gevraagde vermogen zal de toestand bekeken worden en kan pas geoordeeld worden of een extra uitbreiding nodig is. Het gasnet is aanwezig.

Inplanting tellerlokalen dient in overleg met onze diensten te gebeuren.

De kosten voor eventuele aanpassingen aan de bestaande netten zijn ten laste van de aanvrager.

Gelieve voor uitvoering en kostprijs i.v.m. de aansluitingen, contact te willen nemen met het Net Contact Center op het nummer 078 35 35 34 of via de website van uw distributienetbeheerder www.intergem.be.

Indien u hierover nog vragen of opmerkingen zou hebben, aarzel niet ons te contacteren

Met vriendelijke groeten,

Christiaan Verdickt
Teamleider Ontwerp
Infrastructuurgebied Zenne-Dender





WO/SEM
AD - 17 - 297
Ons kenmerk: 4170287

Contact:
Netmanagement
Zone Asse
02/454.12.07 - 02/454.12.13
netinfrastructuur.asse@farys.be

Inkom		
datum: 30 MEI 2017		
Burgem.	Schepen	Secretaris

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen van Erpe-Mere
Oudenaardsesteenweg 458
9420 ERPE-MERE



Asse, 29 MEI 2017

Advies distributie-, toevoerleiding en riolering voor de Stedenbouwkundige aanvraag AD-17-297
Op naam van: BVBA Bouwonderneming Guy De Vreese
Ligging: Erpe-Mere/Mere - Nijverheidsstraat
Kadastrale Ligging: 2^{de} afdeling, sectie B, nr(s). 354G

Geacht College,

Als antwoord op uw brief van 28/03/2017 met kenmerk RO/B201710223 kunnen wij u volgende adviezen meegeven:

Distributieleiding:

De meergezinswoning kan op een normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het lokale drinkwaterleidingnet.

Tevens zal de bouwheer er voor instaan dat alle toestellen en/of merktekens, die verband houden met drinkwater, zichtbaar-, bereikbaar en/of in stand gehouden worden. Alle kosten om deze toestellen terug in orde te stellen, ontstaan door foutieve uitvoering of nalatigheid van de aanvrager, zullen ten laste gelegd worden van de bouwheer.

Bijkomende kosten die voortvloeien uit deze aanvraag voor eventuele aanpassingen aan het bestaande net, zijn ten laste van de aanvrager.

Vanuit dit opzicht kunnen wij een gunstig advies aan deze aanvraag verlenen.

Riolering:

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de gemeente Erpe-Mere ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied. In de zone van de geplande bouwwerken ligt in de Nijverheidsstraat een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden.

De gemeente Erpe-Mere legt in kader van **stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten** op bij alle woningen. FARYS adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE tot 10 IE. Nadien volstaat 225 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;

TMVW
intercommunale cvba

Maatschappelijke zetel
Stropstraat 1
9000 Gent

T 078 35 35 99
F 09 222 91 11
www.farys.be

RPR Gent
BTW BE 0200 068 636
IBAN BE61 0910 1709 0217
BIC GKCCBEBB





- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen op het dossier

Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Op het rioleringsplan is te zien dat het afval- en het regenwater van het nieuwe gebouw worden samen gevoegd voor aansluiting op de openbare riolering. Bij aanleg van een gescheiden stelsel in de straat is het de bedoeling dat er geen werken meer noodzakelijk zijn op privaat domein.

Aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel in de Nijverheidsstraat dient tijdig te worden aangevraagd bij FARYS. De aanvraag dient in een zo vroeg mogelijk stadium te gebeuren zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus. Standaard wordt een aansluiting met diameter 160mm voorzien. Indien de bouwheer van mening is dat een grotere diameter noodzakelijk is, dient dit bij de aanvraag van de aansluiting aangetoond te worden op basis van een hydraulische nota.

Er wordt een infiltratievoorziening voorzien. Het is niet duidelijk of er werd nagegaan of infiltratie mogelijk is op deze locatie met betrekking tot de grondwaterstand en de aanwezige bodemstructuur. Indien de infiltratievoorziening niet binnen de 48u volledig leeg kan stromen, is het plaatsen van een buffervoorziening in de plaats aan te raden. Wij adviseren dat de mogelijkheid tot infiltratie nog verder wordt onderzocht, zeker aangezien de bodem als niet-infiltratiegevoelig wordt beschouwd volgens de kaart van Geopunt Vlaanderen. Voor wat betreft de oppervlakte van de infiltratievoorziening die wordt vermeld in het hemelwaterformulier wijzen wij er op dat dit niet gaat over de horizontale oppervlakte, maar over de verticale oppervlakte van de infiltratievoorziening voor zover gelegen boven de grondwaterstand en onder het overlooppniveau. Op basis van de plannen is het niet mogelijk om na te gaan of deze oppervlakte correct werd geïnterpreteerd. Het overstortniveau van de infiltratievoorziening is niet duidelijk. Er kan daarom niet nagegaan worden of de volledige infiltratieleiding zich kan vullen voordat deze overstort.

FARYS raadt steeds aan om een controle van het grondwatertafel uit te voeren zodat geen grondwater wordt afgevoerd van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering.

Een jaarlijkse reiniging van de infiltratievoorziening is noodzakelijk om een goede werking te behouden.

De afvoer van overdekte terrassen dient te worden aangesloten op de afvalwaterleiding. De afvoer van niet-overdekte terrassen/niet overdekte inrit dient te worden aangesloten op de regenwaterleiding die leidt naar het infiltratiebekken.

Bij de aanleg van waterdoorlatende klinkers dient er voor gezorgd te worden dat onder deze klinkers een waterdoorlatende fundering wordt voorzien. Afvoerpunten voor het regenwater mogen hierbij niet voorzien worden.

Gezien het aantal voorziene aftappunten is de plaatsing van een grotere regenwaterput aan te raden waarbij het dak van de fietsberging tevens kan aangesloten worden op de regenwaterput.

Onderhoud van de pompput/pompen voor oppompen regenwater zijn ten laste van de bouwheer. Dit dient op regelmatige tijdstippen gecontroleerd te worden zodat water slechts bij uitzonderlijke buien via de overloopleiding wegstroomt.

Gelieve ons een kopie te bezorgen van het advies dat u als gemeente heeft gegeven aan de aanvrager van de verkavelingsvergunning. Dit mag ook digitaal overgemaakt worden op het mailadres netinfrastructuur.asse@farys.be.

Wij hopen, geacht College, u hiermee de gewenste inlichtingen te hebben verstrekt en tekenen inmiddels,





Met de meeste achting
Voor de algemeen directeur TMWV

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line in the middle, and a vertical line on the right that curves upwards at the top.

In opdracht
W. Olivie
Gebiedsmanager



Dienst Stedenbouw
T.A.V. Mevr. Berlinde DE WINTER



uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	contactpersoon	Erpe-Mere
28/03/2017	RO/B201710223	II/WL/ADC/17/245	Wim Langendries	27/04/2017

Advies nopens een stedenbouwkundig dossier ingediend door bvba Bouwonderneming Guy De Vreese, Oordegemstraat 30 te 9520 Sint-Lievens-Houtem, met betrekking tot een perceel gelegen te Nijverheidsstraat 140 te 9420 Mere (Erpe-Mere), kadastraal bekend Erpe-Mere, 2de afdeling – Mere, sectie B, nr(s) 0354G en strekkende tot een aanvraag voor het oprichten van een tweegezinswoning met bijhorende terreinaanlegwerken en vrijstaande fietsenbergplaats.

Geachte collega

De rooilijn van 10/07/1934, zoals weergegeven in bijlage, heeft een breedte van 10 m. Deze moet gerespecteerd worden.

De voorgesteld inplanting wordt aanvaard.

Er zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien volgens het aantal appartementen. Wij dringen er echter op aan om nog een extra parkeerplaats aan te brengen in de voortuin voor eventuele bezoekers. Dit om de parkeerlast in de Nijverheidsstraat zo veel mogelijk te beperken.

Indien rekening gehouden wordt met bovenvermelde punten, kunnen we gunstig advies verlenen.

Hoogachtend

Wim LANGENDRIES

Diensthoofd Openbare Werken



$30 = \frac{1,027 \text{ m}^2 \times 150}{1} = 154,05$
 30 = 3,402
 65 = 1,299
 50 = 1,08
 50 = 0,32
 $6,101 \text{ m}^2 \times 150 = 915,15$

$150 \frac{160+2}{2} \times 10 = 180$
 10956

Sectie B

$\frac{65}{5,5} = 12$
 $\frac{17,44}{12} = 1,45$
 $\frac{12}{1,45} = 8,28$
 $\frac{17,44}{8,28} = 2,1$
 $\frac{12}{2,1} = 5,7$
 $\frac{17,44}{5,7} = 3,06$
 $\frac{12}{3,06} = 3,92$
 $\frac{17,44}{3,92} = 4,45$
 $\frac{12}{4,45} = 2,7$
 $\frac{17,44}{2,7} = 6,46$
 $\frac{12}{6,46} = 1,86$
 $\frac{17,44}{1,86} = 9,38$
 $\frac{12}{9,38} = 1,28$
 $\frac{17,44}{1,28} = 13,6$
 $\frac{12}{13,6} = 0,88$
 $\frac{17,44}{0,88} = 19,8$
 $\frac{12}{19,8} = 0,61$
 $\frac{17,44}{0,61} = 28,6$
 $\frac{12}{28,6} = 0,42$
 $\frac{17,44}{0,42} = 41,5$
 $\frac{12}{41,5} = 0,29$
 $\frac{17,44}{0,29} = 60,1$
 $\frac{12}{60,1} = 0,2$
 $\frac{17,44}{0,2} = 87,2$
 $\frac{12}{87,2} = 0,14$
 $\frac{17,44}{0,14} = 124,6$
 $\frac{12}{124,6} = 0,1$
 $\frac{17,44}{0,1} = 174,4$

