



GEMEENTE
ERPE - MERE

Dienst Ruimtelijke Ordening

Zitting van 14/06/2016

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.

WIJZIGING VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING: **BOUWONDERNEMING Guy De Vreese**

Formulier V

Gemeentelijk dossiernummer: V/2015/2371

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 18/12/2015, werd ontvangen op 18/12/2015.

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 wijzigen van de inplanting, de bouwdiepte op het gelijkvloers en op de verdieping, buitenruimtes op het gelijkvloers en op de verdieping en geveluitbouwen.

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 14/06/2016. Het advies is gunstig.

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Aanvraag voor een verkavelingswijziging voor het wijzigen van de inplanting, de bouwdiepte op het gelijkvloers en op de verdieping, buitenruimtes op het gelijkvloers en op de verdieping en geveluitbouwen.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in **woongebied**.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

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.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, maar wel als lot 2 binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling van 14.08.1970 (ref. ref. 1970/200.114/125) en wijzigingen van 08.02.2007 (ref. 1826/2006) en 9.04.2013 (ref. dossier 2225/2012). Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede plaatselijke aanleg, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in strijd met het geldende plan, vandaar de gevraagde verkavelingswijziging.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

///

Verordeningen

De verordening hemelwater is van toepassing.

Andere zoneringsgegevens

///

Externe adviezen

///

Watertoets

De in de aanvraag voorgestelde wijziging zal geen enkele invloed hebben op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

Een verkavelingswijziging wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Art. 4.7.15 § 1 van de Vlaamse Codex op de Ruimtelijke Ordening.

Art. 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 over de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

De eigenaar stuurde per beveiligde zending een afschrift van de aanvraag naar de eigenaar van lot 1.

Evaluatie bezwaarschriften / openbaar onderzoek

Gedurende het onderzoek naar bezwaarschriften van 11 februari 2016 tot en met 11 maart 2016 werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Dit bezwaarschrift handelt over :

- De hoogte van het gebouw met 4 verdiepingen staat niet in verhouding tot de breedte van de bouwvrije strook
- De inkijk op het aanpalende perceel
- De beperkingen uit de eerdere aanvraag worden nu gewijzigd en overschreden
- Een terras op de derde verdieping doet vermoeden dat er 3 woonentiteiten zullen worden gecreëerd.

Advies bezwaarschrift :

De aanvraag heeft betrekking op lot 3 uit de oorspronkelijke verkaveling van 14.08.1970 en lot 2 volgens de huidige verkavelingsvoorschriften. De aanvraag is gelegen aan de rand van de dorpskern van Mere en maakt deel uit van een vrij dicht bebouwd woonlint.

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in woongebied. De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, maar wel als lot 2 binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling van 14.08.1970 (ref. ref. 1970/200.114/125) en wijzigingen van 08.02.2007 (ref. 1826/2006) en 9.04.2013 (ref. dossier 2225/2012).

Op het rechts aanpalende perceel bevindt zich een meergezinswoning met 10 woongelegenheden en een ondergronds garage (vergunning van 08.02.2007).

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. De wachtgevels die zouden ontstaan door de realisatie van de nog bestaande verkavelingsvoorschriften worden op deze wijze vermeden, waardoor een ruimtelijk beter inpasbaar project ontstaat.

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 8.5m, 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. Deze terrassen zullen een inkijk geven in de aanpalende tuinen, waarbij de inkijk maximaal zal zijn voor de links aanpalende tuinzone. In het dakvolume wordt daarom opgelegd dat het terras inpandig moet zijn, zodat de inkijk gereduceerd wordt.

De breedte van de dakuitbouwen wordt beperkt tot 65% van de gevelbreedte. Dit is ongebruikelijk. De breedte dient beperkt te worden tot maximaal 50% van de gevelbreedte.

Het bezwaarschrift wordt ontvankelijk en gegrond verklaard voor wat betreft de inkijk vanaf de terrassen op de verdiepingen.

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 3 uit de oorspronkelijke verkaveling van 14.08.1970 en lot 2 volgens de huidige verkavelingsvoorschriften. De aanvraag is gelegen aan de rand van de dorpskern van Mere en maakt deel uit van een 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).

De aanvraag behelst het wijzigen van de bestaande voorschriften in de verkaveling voor lot 2 betreffende:

- de **inplanting** van de woning: de voorbouwlijn wordt voorzien in het verlengde van de voorgevellijn van het rechts aanpalende bestaande gebouw.
- De **bouwdiepte**: de bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17m en op de verdieping 12m. de nieuw op te richten woning wordt afgewerkt met een mansardedak met een kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 5,75m en 10,95m. Het gabarriet sluit volledig aan op het gabarriet van het rechts aanpalende gebouw. Het gebouw beschikt over twee volwaardige bouwlagen en twee bouwlagen binnen het dakvolume.
- **Buitenruimtes**: iedere woongelegenheid dient te beschikken over een buitenruimte. Op de 1^{ste} verdieping mag het platte dak van het gelijkvloers worden ingericht als terras indien de beide zijden worden voorzien van lichtdoorlatende, ondoorzichtige schermen met een hoogte van 2m. Op de 2^{de} en 3^{de} verdieping zijn terrasuitbouwen tot 1,30m achter de bebouwbare zone toegelaten indien beide zijden worden afgewerkt met lichtdoorlatende en ondoorzichtige schermen van 2m hoog.
- **Geveluitbouwen**: geveluitbouwen worden toegelaten en worden beperkt tot 65% van de totale gevelbreedte.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op lot 3 uit de oorspronkelijke verkaveling van 14.08.1970 en lot 2 volgens de huidige verkavelingsvoorschriften. De aanvraag is gelegen aan de rand van de dorpskern van Mere en maakt deel uit van een vrij dicht bebouwd woonlint.

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in **woongebied**. De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, maar wel als lot 2 binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling van 14.08.1970 (ref. ref. 1970/200.114/125) en wijzigingen van 08.02.2007 (ref. 1826/2006) en 9.04.2013 (ref. dossier 2225/2012).

Op het rechts aanpalende perceel bevindt zich een meergezinswoning met 10 woongelegenheden en een ondergronds garage (bouwvergunning van 08.02.2007).

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. De wachtgevels die zouden ontstaan door de realisatie van de nog bestaande verkavelingsvoorschriften worden op deze wijze vermeden, waardoor een ruimtelijk beter inpasbaar project ontstaat.

Het gabarriet met twee volwaardige bouwlagen en een dakvolume met mansardedak komt overeen met het volume / gabarriet 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 8.5m, zodat het kan aansluiten bij het links aanpalende bijgebouw.

Per woonentiteit wordt een buitenruimte voorzien aan de tuinzijde. Aan de achterzijde van het hoofdbouw zal er dus een terras worden voorzien op de eerste, de tweede en de derde verdieping. De terrassen zullen een inijk creëren op de aanpalende tuinen en deze hinder zal voor de links aanpalende woning het grootst zijn. Om deze reden wordt opgelegd dat het terras in de dakverdieping een inpandig terras dient te zijn. Uitstekende terrassen worden in niet aanvaard.

De breedte van de dakuitbouwen wordt beperkt tot 65% van de gevelbreedte. Dit is ongebruikelijk. De breedte dient beperkt te worden tot maximaal 50% van de gevelbreedte.

Per woonentiteit wordt opgelegd dat 1.5 parkeerplaatsen wordt 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 is dus voor vergunning vatbaar.

Algemene conclusie

De verkavelingswijziging wordt verleend (formulier V), onder volgende voorwaarde :

- De breedte van de dakuitbouwen wordt beperkt tot maximaal 50% van de gevelbreedte.
- Op de dakverdieping is enkel een inpandig terras toegelaten : het terras dient zich te bevinden volledig binnen het toegelaten dakgabariet.

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoogd. 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 14/06/2016 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden :

Het Schepencollege legt volgende bijzondere voorwaarden op :

- **De breedte van de dakuitbouwen wordt beperkt tot maximaal 50% van de gevelbreedte.**
- **Op de dakverdieping is enkel een inpandig terras toegelaten : het terras dient zich te bevinden volledig binnen het toegelaten dakgabariet.**

2. lasten :

Er zijn geen lasten verbonden

3. fases :

/

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

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 beweerdte 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 vervaltermijn 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. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

1. binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
2. binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1. wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
2. komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
3. komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

1. binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;
2. binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
3. binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling 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 vijffarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

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

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

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, 17/06/2016

De gemeentesecretaris



Bruno VAN MALDEGEM



De burgemeester



Hugo DE WAELE

Aanvraag van een wijziging van een verkavelingsvergunning

070426



Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

In te vullen door de
behandelende overheid
ontvangstdatum

Waarvoor dient dit formulier?

U vult dit formulier in als u een wijziging van een verkavelingsvergunning aanvraagt.

Waar vindt u meer informatie over de aanvraagprocedure?

Op www.ruimtelijkeordening.be is in de rubriek vergunningen meer algemene informatie opgenomen. Als u concrete vragen hebt over uw aanvraag, kunt u terecht bij de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente waar u de verkaveling wilt uitvoeren.

Persoonlijke gegevens

1 Vul uw persoonlijke gegevens in.

Als er meerdere aanvragers zijn, vul dan de persoonlijke gegevens van alle aanvragers in. U bent niet verplicht om uw telefoonnummer, e-mailadres en rijksregisternummer te vermelden.

voor- en achternaam Dhr Guy De Vreese

straat en nummer Oordegemstraat 30

postnummer en gemeente 9520 Sint-Lievens-Houtem

land België

telefoonnummer 053/63.07.06

e-mailadres _____

rijksregisternummer

2 Als u deze aanvraag ondertekent in naam van bijvoorbeeld een firma of organisatie, dan vult u hieronder de gegevens van deze firma of organisatie in.

firma of organisatie Bouwonderneming Guy De Vreese BVBA

ondernemingsnummer 0454.813.501

Gegevens van het goed

3 Vul de gegevens van de te wijzigen verkaveling in.

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

nummer van de verkaveling _____

datum van afgifte van de oorspronkelijke verkaveling 14 augustus 1970

kavelnummers waarop de wijziging betrekking heeft 354e en 354f – lot 3 van de verkavelingsvergunning dd. 14 augustus 1970
354e en 354f – lot 2 van de verkavelingswijziging dd. 14 juni 1976, dd. 8 februari 2007
354g van de verkavelingswijziging dd. 9 april 2013

straat en nummer Nijverheidsstraat 140

postnummer en gemeente 9420 Erpe-Mere

kadastrale gegevens (afdeling, sectie, nummer) 2de afdeling, Sectie B, nr 354g

Aan de verkaveling verbonden last
(indien van toepassing)

Bij te voegen dossierstukken

4 Heeft de aanvraag enkel betrekking op een wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften?

In principe is ...

- ja. Ga naar vraag 7
- nee. Ga naar vraag 5

5 Kruis aan welke stukken u bij deze aanvraag voegt.

Op de dienst Ruimtelijke Ordening van uw gemeente kunt u navragen welke documenten u moet toevoegen en hoe u ze moet opstellen. Die informatie vindt u ook op www.ruimtelijkordening.be in de rubriek vergunningen.

- liggingsplan
- omgevingsplan met voorstelling van de bestaande toestand
- omgevingsplan met voorstelling van de nieuwe toestand
- verkavelingsontwerp
- minstens twee terreinprofielen

6 Kruis aan welke van volgende bijkomende stukken of gegevens u bij deze aanvraag voegt.

Als uw aanvraag de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracé wijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat, dan moet uw aanvraag de volgende bijkomende stukken of gegevens bevatten. Deze kunnen ook op het verkavelingsontwerp worden aangebracht.

- de rooilijnen van de in de verkaveling begrepen wegen
- de indeling van de wegzate: breedte van de rijbanen, groenstroken, fiets- en voetpaden met een dwarsprofiel per wegtype en aanduiding van de aard van de verhardingen
- de plaatsen bestemd voor beplantingen, parkeerruimten, pleinen, speel- en rustplaatsen
- de openbare nutsvoorzieningen
- de aanduiding van voorzieningen voor de afvoer van hemelwater. De maatregelen in functie van een goede waterhuishouding, zoals infiltratie- of buffervoorzieningen
- de lichtpunten van het verlichtingsnet
- een beschrijving van de wegenbouw- en andere werken
- een globale kostenraming van die werken, met opgave van de onderscheiden posten en de daarop betrekking hebbende eenheidsprijzen
- een verbintenis tot kosteloze grondafstand

7 Kruis aan welke stukken u bij deze aanvraag voegt.

Op de dienst Ruimtelijke Ordening van uw gemeente kunt u navragen welke documenten u moet toevoegen en hoe u ze moet opstellen. Die informatie vindt u ook op www.ruimtelijkordening.be in de rubriek vergunningen.

- postbewijzen van afgifte van de aangetekende zendingen, gericht aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet mee ondertekend hebben
- motivatienota
- stedenbouwkundige voorschriften
- genummerde foto's
- milieueffectrapport
- compensatieformulier voor ontbossingen
- passende beoordeling
- Mobiliteitsstudie

Lasten verbonden aan de vergunning

8 Heeft uw aanvraag betrekking op een uitbreiding van de verkaveling, wat betreft het aantal loten en/of de

grondoppervlakte?

- ja. Ga naar vraag 9
 nee. Ga naar vraag 13

9 Heeft de wijziging van de vergunning tot gevolg dat het nog niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling bestaat uit ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of een grondoppervlakte heeft die groter is dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten?

- ja. Ga naar vraag 11
 nee. Ga naar vraag 10

10 Heeft de wijziging van de vergunning tot gevolg dat het nog niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling dat aansluit op andere, door uzelf nog te ontwikkelen percelen, die samen met de percelen waarop het voornoemde gedeelte van de verkaveling betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan?

- ja. Ga naar vraag 11
 nee. Ga naar vraag 13

11 Ondertekent u de aanvraag in naam van een sociale woonorganisatie als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, van een openbaar bestuur als vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet of van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992?

- ja. Ga naar vraag 13
 nee. Ga naar vraag 12a en 12b

12a Aan de wijziging van de vergunning is van rechtswege een sociale last verbonden: de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod dat in lijn is met het op het verkavelingsproject toepasselijke percentage. De omvang van de sociale last wordt berekend op basis van het nog niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

Op welke manier gaat u de sociale last uitvoeren?

- in natura
 door de verkoop van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie
 door verhuring van binnen de verkaveling verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor
 door een combinatie van de drie voorgaande uitvoeringswijzen
 door storting van een sociale bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject ontwikkeld wordt
 ik breng eenheden in mindering van de sociale last, rekening houdend met artikel 16, 10° of 11°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning

12b Aan de afgifte van de vergunning is van rechtswege een last verbonden: de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod dat in lijn is met het op het verkavelingsproject toepasselijke percentage. De omvang van de last wordt berekend op basis van het nog niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

Op welke manier gaat u de last uitvoeren?

- in natura
 door de verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur

door storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject ontwikkeld wordt

Medewerking van een ontwerper

13 Is de aanvraag opgesteld met de medewerking van een ontwerper?

ja. [Ga naar vraag 14](#)

nee. [Ga naar vraag 15](#)

14 Vul de persoonlijke gegevens van de ontwerper in, die de plannen opmaakte.

U bent niet verplicht om het telefoonnummer, e-mailadres en rijksregisternummer te vermelden.

voor- en achternaam ORBIS-ID BVBA
Vertegenwoordigd door haar Medevenoot - Zaakvoerder
Architect Marc Van Den Berghe

straat en nummer Molenstraat 12

postnummer en gemeente 9620 Zottegem

land België

telefoonnummer 09/ 345.49.42

e-mailadres info@orbis-id.be

rijksregisternummer


Ondertekening

15 Vul de onderstaande verklaring in.

Ik verklaar dat de ingevulde gegevens correct zijn.

datum dag maand jaar

handtekening

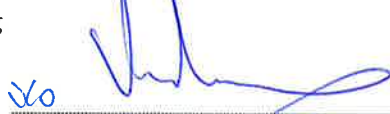


16 Als u beroep hebt gedaan op een ontwerper, dan vult hij of zij de onderstaande verklaring in.

Ik verklaar dat de ingevulde gegevens correct zijn.

datum dag maand jaar

handtekening



Medeondertekening door andere kaveleigenaars

17 Eigenaars van andere kavels in de verkaveling kunnen de aanvraag tot wijziging van de verkaveling mee ondertekenen. De wijziging heeft echter geen betrekking op hun kavels.

Ik verklaar eigenaar te zijn van één of meerdere kavels in de verkaveling en akkoord te zijn met de voorgestelde verkavelingswijziging.

kavelnummer(s)

naam eigenaar(s)

handtekening

kavelnummer(s)

naam eigenaar(s)

handtekening

kavelnummer(s)

naam eigenaar(s)

handtekening

kavelnummer(s)

naam eigenaar(s)

handtekening

Aan wie bezorgt u dit formulier en het dossier?

- 18** Behalve in het in artikel 4.7.26 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bedoelde geval wordt de aanvraag op het gemeentehuis ingediend. De aanvraag kan ook met een aangetekende brief worden ingediend. Indien de gemeente daarvoor klaar is, kan de aanvraag eventueel ook (semi-)elektronisch worden ingediend; de gemeente bepaalt de nadere voorwaarden ter zake.
- Opgelet: vroeger werden verkavelingsvergunningen in hoefde van sociale woonorganisaties in de zin van de Vlaamse Wooncode afgeleverd door het Vlaamse Gewest. Sinds 1 september 2009 geldt echter de regel dat ook deze verkavelingen vergund worden door het college van burgemeester en schepenen (artikel 4.7.1, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Wijzigingen aan dergelijke verkavelingen moeten dus steeds bij het college van burgemeester en schepenen worden ingediend, ook indien de verkavelingsvergunning werd afgeleverd door het Vlaamse Gewest.

Hoe gaat het verder met uw aanvraag?

- 19** Het college van burgemeester en schepenen neemt binnen de 150 dagen een beslissing. Deze termijn gaat in de dag na deze waarop het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager wordt verstuurd. Zij gaat echter steeds ten laatste in op de dertigste dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend.
- Indien geen beslissing wordt genomen binnen de termijn, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn. Hiertegen kan u beroep instellen. Meer informatie hierover vindt u in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.**

Privacywaarborg

- 20** De gegevens die u meedeelt, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag indient, bij de provincie waarin de grond is gelegen waarop de aanvraag betrekking heeft, en bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier en kunnen later ook anoniem verwerkt worden voor statistische of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens te raadplegen en te laten verbeteren.

1. Het voorwerp van de aanvraag:

Voorliggende aanvraag strekt ertoe de verkavelingsvergunning initieel verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van Erpe-Mere met referentie AROHM 10.143.608/V daterende van 14 augustus 1970 (en latere wijzigingen, inzonderheid via beslissing CBS Erpe-Mere dd. 17 juni 1976, resp. beslissing CBS Erpe-Mere dd. 24 oktober 2006, resp. beslissing Bestendige Deputatie dd. 08 februari 2007, resp. beslissing CBS Erpe-Mere dd. 09 april 2013), te wijzigen.

Bedoelde verkaveling betreft de percelen met kadastrale omschrijving 2^{de} Afdeling, Sectie B nr 354 g, gelegen in de Nijverheidsstraat 140 te 9420 Erpe-Mere.

Onderhavig aanvraagdossier tot verkavelingswijziging heeft betrekking op LOT 2 uit de thans voorliggende verkavelingsvergunning.

De bedoeling van deze aanvraag tot verkavelingswijziging is de creatie van een afwerkingsvolume (op lot 2) van de bestaande vergunde bebouwing op het rechter aanpalende perceel, met name de afwerking van een appartementsgebouw. Op lot 2 zou bijgevolg een tweegezinswoning in halfopen bebouwingsvorm mogelijk zijn, bestaande uit twee volwaardige bouwlagen (gelijkvloers, verdieping) en twee bouwlagen in het dakvolume, in plaats van de thans toegestane tweegezinswoning bestaande uit twee volwaardige bouwlagen en één bouwlaag in het dakvolume.

In concreto wordt gevraagd om wijzigingen door te voeren op bedoeld lot 2, namelijk in hoofdzaak voor wat betreft het hoofgebouw dat:

- de bouwlijn van de bebouwing wordt verschoven naar achteren tot de bouwlijn van de rechts aanpalende bebouwing;
- de bouwdiepte op het gelijkvloers wordt beperkt tot 17,00m, met daarachter de mogelijkheid tot een aangrenzend (verhoogd) terras op het gelijkvloers, met maximale bouwdiepte 3,25m en voor zover voorzien van zijdelingse lichtdoorlatende, ondoorzichtige schermen (hoogte 2,00m);
- de bouwdiepte op de verdieping wordt uitgebreid tot 12,00m, met daarachter de mogelijkheid tot een aangrenzend dakterras boven het gelijkvloers en voor zover voorzien van zijdelingse lichtdoorlatende, ondoorzichtige schermen (hoogte 2,00m);
- op de tweede en derde verdieping de mogelijkheid wordt geboden tot terrasuitbouwen van maximaal 1,30m achter de bebouwbare zone en voor zover voorzien van zijdelingse lichtdoorlatende, ondoorzichtige schermen (hoogte 2,00m).
- de totale breedte van de in- en uitsprongen in het dakvolume wordt beperkt tot 65% van de gevelbreedte;

Bouwonderneming Guy De Vreese BVBA
Aanvraag tot verkavelingswijziging voor LOT 2
Nijverheidsstraat 140 te 9420 Erpe-Mere

- de kroonlijsthoogte wordt opgetrokken tot max. 5,75m voor het hoofdgebouw (gemeten van de bovenkant van de dorpel gelijkvloers tot de onderzijde van de kroonlijst);
 - de nokhoogte wordt opgetrokken tot max. 10,95m voor het hoofdgebouw (gemeten van de bovenkant van de dorpel gelijkvloers);
- waarbij de geplande bebouwing van het hoofdgebouw op lot 2 geheel in het verlengde en naar analogie van de rechts aanpalende bebouwing kan opgetrokken worden.

Alle maten worden gerekend exclusief volgende elementen, die worden toegestaan voorbij de voornoemde bouwlijnen, bouwdieptes en/of bouwvrije stroken:

- dorpel- en deksteenoversteken (druiplijsten);
- regenwaterafvoerpijpen en -goten;
- noodzakelijke borstweringen;
- steunberen op de voor- en achtergevel tot 15cm diepte;
- dakoversteken op de voor- en achtergevel tot 60cm, voor zover deze in het verlengde liggen van de dakoversteken van de rechts aanpalende bebouwing;
- dakoversteken in de zijdelingse bouwvrije strook tot 20cm;
- uitkragende ramen (erkers) op de verdiepen in de zijdelingse bouwvrije strook tot 40cm, voor zover de totale breedte van de uitsprong t.o.v. de gevel wordt beperkt tot 20% van de gevelbreedte;
- trappen in de tuinzone die toegang geven tot het gelijkvloerse (verhoogde) terras, voor zover deze minstens op 2m van de perceelsgrenzen zijn gelegen;

Bijkomend wordt gevraagd dat op bedoeld lot 2:

- de zijdelingse bouwvrije strook wordt vergroot tot 3,00m;
- elke wooneenheid minstens over één buitenruimte (tuin, terras, balkon, ...) beschikt aan de tuinzijde;
- per wooneenheid minstens 1,5 parkeerplaatsen worden voorzien, al dan niet overdekt, en indien er een complementaire functie aan de woonfunctie wordt voorzien, dat het aantal voorziene parkeerplaatsen in verhouding staat tot deze complementaire functie;

Tevens worden noodzakelijke technische voorzieningen toegelaten om te voldoen aan alle geldende van toepassing zijnde wet- en regelgeving, zoals een rookkoepel, schouwen voor rookgasafvoer, ontluchting en verluchting, boven- of ondergrondse hemelwateropvang en -infiltratievoorzieningen, e.d.m.

Aan de functie, het aantal wooneenheden en het uiterlijk karakter van het gebouw worden geen wijzigingen aangebracht.

Bedoeld lot 2 is thans onbebouwd.



2. Historiek van de verkaveling en bouwvergunning.

Initieel werd de verkavelingsvergunning afgeleverd bij beslissing CBS Mere dd. 14 augustus 1970, die verkaveling voorzag in drie loten.

Bij beslissing CBS Erpe-Mere dd. 17 juni 1976 werd een wijziging van verkavelingsvergunning verleend voor het samenvoegen van loten 1 en 2 (uit de oorspronkelijke verkavelingsvergunning 1970) en tot het bouwen van een eengezinswoning van het bungalowtype.

In 2004 werd een aanvraag tot verzaking aan de verkavelingsvergunning ongunstig geadviseerd door het bestuur van Ruimtelijke Ordening, AROHM Oost-Vlaanderen. Bij beslissing dd. 8 februari 2007 door de Bestendige Deputatie een wijziging van verkavelingsvergunning afgeleverd (met voorwaarden) voor bedoeld lot 2 (tevens het initiële lot 3 uit de initiële verkavelingsvergunning 1970).

Bij beslissing dd. 27 november 2007 door het CBS Erpe-Mere werd stedenbouwkundige vergunning afgeleverd (op dit lot 2) voor een project in uitvoering van de eerder afgeleverde verkavelingsvergunning. Dit project werd evenwel (nog) niet gerealiseerd.

In bedoelde stedenbouwkundige vergunning werd wel een bijzondere voorwaarde opgelegd: "De verharding van de voortuinstrook dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke oprit en toegang tot de woning."

Bij beslissing CBS Erpe-Mere dd. 09 april 2013 werd een wijziging van verkavelingsvergunning verleend voor het omvormen van een eengezinswoning naar een tweewoonst.

Bij beslissing dd. 26 november 2013 door het CBS Erpe-Mere werd de stedenbouwkundige vergunning geweigerd (op dit lot 2) voor een project in uitvoering van de eerder afgeleverde verkavelingsvergunning:

- *overwegende dat het inrichten van een deel van het plat dak van de achterbouw als terras niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling; dat immers slechts een bouwdiepte van 10.63m werd toegelaten in de verkaveling; dat het terras reikt tot 14,5m waarbij schermen werden geplaatst om het terras te omgrenzen;*
- *overwegende dat ook het balkon aan de linker zijde van de tweewoonst wordt voorzien in de 3m bouwvrije strook (correctie: bouwvrije strook 2,90m volgens de afgeleverde verkavelingsvergunning); dat boven het balkon een dakoversteek wordt voorzien die samen met het terras reikt tot een afstand van 2m van de zijdelingse perceelsgrens; dat deze afstand afwijkt van de in de verkaveling voorziene bouwvrije strook van 3m (correctie: bouwvrije strook 2,90m volgens de afgeleverde verkavelingsvergunning) en dus niet kan worden aanvaard;*
- *overwegende dat deze beide buitenruimten niet kunnen worden aanvaard waarvoor het appartement op de verdieping niet over een buitenruimte beschikt.*

Bij beslissing dd. 10 april 2014 door de Bestendige Deputatie het beroep, ingesteld door de aanvrager, tegen de beslissing van 26 november 2013 van CBS verworpen.



Bouwonderneming Guy De Vreese BVBA
Aanvraag tot verkavelingswijziging voor LOT 2
Nijverheidsstraat 140 te 9420 Erpe-Mere

Tijdens een vooroverleg in het voorjaar van 2015 tussen de aanvrager en de stedenbouwkundige ambtenaar van Erpe-Mere, mevr. Berlinda De Winter, werd een nieuw herwerkt dossier voorgelegd voor de aanvraag van een verkavelingswijziging en bijhorend nieuw aanvraagdossier stedenbouwkundige vergunning, waarin rekening werd gehouden met de overwegingen die leidden tot de weigeringsbeslissing van het voorgaande stedenbouwkundig aanvraagdossier. Uit dit overleg bleek dat de visie van de gemeente, vertegenwoordigd door de stedenbouwkundige ambtenaar, aangaande het betreffende bouwproject reeds is geëvolueerd t.o.v. de eerder afgeleverde verkavelingsvergunning en wijzigingen, en dit zowel qua inplanting als bouwvolume.

De gemeente wenst een afwerkingsvolume te voorzien, geheel in het verlengde van de bestaande bebouwing op het rechts aanpalende perceel (appartementengebouw met twee volwaardige bouwlagen en twee bouwlagen in het dakvolume). De geplande bebouwing zal daartoe dieper op het perceel dienen ingeplant en qua bouwvolume de kroonlijsthoogte en bouwdieptes van de rechts aanpalende bebouwing volgen. Op die manier wil de gemeente de creatie van blijvend blinde wachtgevels in het straat- en tuinbeeld vermijden.

Op vraag van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar werd aldus voorliggend gewijzigd aanvraagdossier voor een verkavelingswijziging opgemaakt, overeenkomstig de nieuwe stedenbouwkundige inzichten van de gemeente.

3. De zoneringsgegevens van het goed

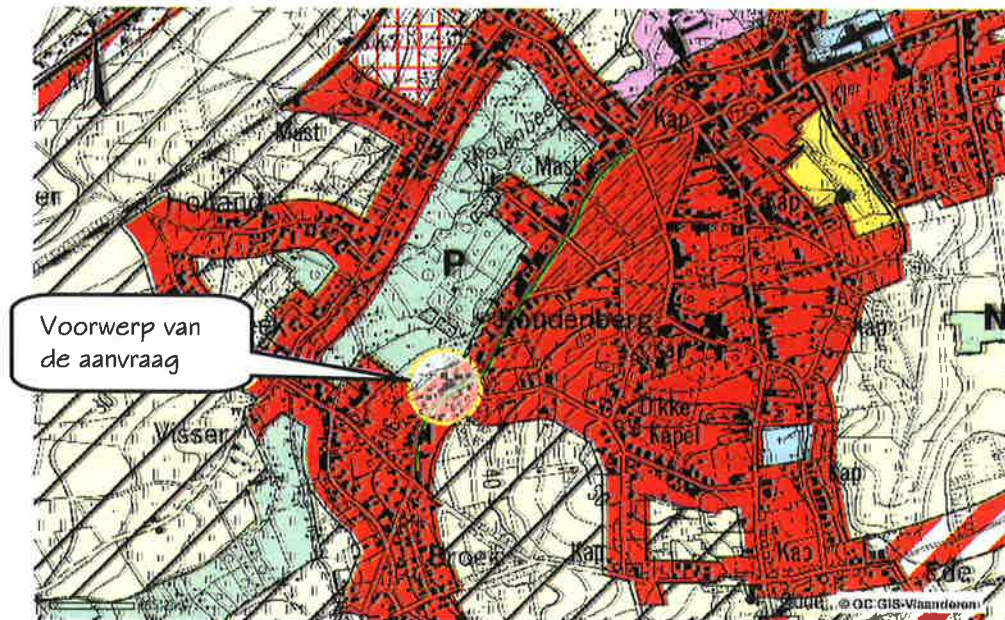
Het goed situeert volgens het gewestplan AALST – NINOVE – GERAARDSBERGEN – ZOTTEGEM (K.B. dd. 30 mei 1978) binnen een 50m-woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.O. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Artikel art. 5.1.O. stelt dat:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om reden 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.”

Figuur 1 : Globale situering gewestplanbestemming



Bron : AGIV Vlaanderen, via website (indicatieve aanduiding ORBIS-ID Groep)

Het goed is niet gelegen binnen de perimeter van een BPA of RUP.

4. De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context:

Het goed is gelegen binnen de gewestplanbestemming woongebied (50 m vanaf de rooilijn).

De voorziene bebouwing, een tweegezinswoning (met twee bouwlagen en twee bouwlagen in het dakvolume), is juridisch perfect passend binnen het stedenbouwkundig voorschrift van 'woongebied' maar laat zich, bijkomend, optimaal inpassen het straatbeeld van de Nijverheidsstraat.

Voorliggende aanvraag betreft een aanpassing aan een eerder reeds afgeleverde verkavelingsvergunning voor een tweegezinswoning in halfopen bebouwingsvorm. Aan het uiterlijk karakter van het (reeds eerder) vergunde bouwproject wordt niet gewijzigd, enkel de inplanting, typologie en het bouwvolume worden gewijzigd, en dit naar aanleiding van het gepleegde vooroverleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De aangevraagde inplanting overlapt gedeeltelijk met de inplanting van de bestaande verkaveling.

Bouwonderneming Guy De Vreese BVBA
Aanvraag tot verkavelingswijziging voor LOT 2
Nijverheidsstraat 140 te 9420 Erpe-Mere

De bebouwbare woonzone die aansluit aan de bestaande bebouwing op het links aanpalende perceel blijft ongewijzigd.

De bebouwbare woonzone die aansluit aan de bestaande bebouwing op het rechts aanpalende perceel wordt ca. 7m naar achteren geschoven, dit in het verlengde van de rechts aanpalende bebouwing. Qua typologie en bouwvolume (bouwdiepte, kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakvorm, terrassen, ...) volgt de toekomstige bebouwing de rechts aanpalende bebouwing (appartement met twee bouwlagen en twee bouwlagen in het mansardedak; bouwdiepte op het gelijkvloers 17 m en 12m op de eerste en de tweede verdieping; kroonlijsthoogte 5,75 m en nokhoogte 10,95 m). Op die manier ontstaat een afwerkingsvolume voor de bestaande rechts aanpalende bebouwing.

De toekomstige bebouwing laat zich aldus beter integreren tussen de bestaande bebouwingen op de links en rechts aanpalende percelen, zonder dat er blijvend blinde wachtgevels worden gecreëerd.

De Nijverheidsstraat geldt als een 'verstedelijkte', dichtbebouwde, eenrichtingsstraat in de kern van de deelgemeente Mere.

5. Beschrijving van de ligging en de omgeving van het goed:

Voorliggende aanvraag situeert zich langs de Nijverheidsstraat (buurtweg nr 9) in de deelgemeente Mere. Deze straat wordt gekenmerkt door een amalgam van ééngezin- en meergezinswoningen; aan de overkant van kwestieuze aanvraag situeren zich een aantal industriële panden.

Op het links aanpalende perceel staat een vrijstaande residentiële woning, type bungalow, met een gelijkvloers en een verdieping onder hellend dak. Deze is gelegen op ca. 5,00m van de rooilijn en heeft een bouwdiepte van 14,00m. Bij deze ééngezinswoning is een afzonderlijke garage opgericht aan de uiterst rechtse kant (vanaf de straatzijde bekeken) langs de grens met onderhavig perceel en achter de woning. Rond de woning is een toegangspad aangelegd dat toegankelijk is door een pad aangesloten aan het voetpad. De achterliggende garage is bereikbaar vanaf de straat door 2 rijsporen in tegels met daartussen een waterdoorlatende verharding. In de voortuin bevindt zich ook nog een gedeelte in waterdoorlatende verharding dat wordt gebruikt als parkeerplaats.

Rechts aanpalend bevindt zich een meergezinswoning bestaande uit een ondergrondse garage en 10 appartementen. Het betreft een gesloten bebouwing van 2 bouwlagen en 2 bouwlagen onder dak. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17 m, op de eerste en de tweede verdieping bedraagt de bouwdiepte 12 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,75 m en de nokhoogte 10,95 m. Door het niveauverschil van het



Bouwonderneming Guy De Vreese BVBA
Aanvraag tot verkavelingswijziging voor LOT 2
Nijverheidsstraat 140 te 9420 Erpe-Mere

terrein, tussen de voorzijde en de achterzijde van het gebouw, liggen de terrassen op het gelijkvloers +/- 1,50 m boven het maaiveld. De gemeenschappelijke tuin is bereikbaar via een aantal trappen. De inrit van naar de ondergrondse parkeergarage bevindt zich langs de linkerkant (vanaf de straatzijde bekeken) van het perceel. Naar de woongelegenheden is een toegangspad voorzien. De linker zijgevel van deze bebouwing betreft momenteel een blinde wachtgevel.

De Nijverheidsstraat is een kws-verharde, gemeentelijke éénrichtingsstraat die voorzien is van alle noodzakelijke nutsleidingen.

6. Beschrijving van de bestaande toestand van het goed:

Het terrein zelf is momenteel onbebouwd.

7. Verantwoording van het verkavelingsconcept / de verkavelingswijziging:

De bedoeling van deze aanvraag tot verkavelingswijziging is de creatie van een afwerkingsvolume (op lot 2) van de bestaande vergunde bebouwing op het rechts aanpalende perceel, met name de afwerking van een appartementsgebouw. Op lot 2 is bijgevolg een tweegezinswoning in halfopen bebouwingsvorm mogelijk, in het verlengde van de rechts aanpalende bebouwing, bestaande uit twee volwaardige bouwlagen (gelijkvloers, verdieping) en twee bouwlagen in het dakvolume, in plaats van de thans toegestane tweegezinswoning bestaande uit twee volwaardige bouwlagen en één bouwlaag in het dakvolume. Het maximale bouwvolume bedraagt 1.000m³.

Functies

Op lot 2 wordt enkel voorzien in de wijziging van inplanting en bouwvolume van de op te richten bebouwing.

Er worden geen functiewijzigingen doorgevoerd.

Mobiliteit & parkeervoorzieningen

De verkavelingswijziging voorziet niet in bijkomende wooneenheden of gewijzigde functies. Deze wijziging heeft dus geen bijkomende verkeersbewegingen tot gevolg.

Watertoets (decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid)

De gewijzigde inplanting en bebouwbare zone resulteert in een meer compacte bebouwing en bijgevolg in een beperktere oppervlakte aan verhardingen en bedaking t.o.v. de geldende verkavelingsvergunning.



Bouwonderneming Guy De Vreese BVBA
Aanvraag tot verkavelingswijziging voor LOT 2
Nijverheidsstraat 140 te 9420 Erpe-Mere

Concrete maatregelen in verband met de afvoer van hemelwater worden opgenomen in elk stedenbouwkundig aanvraagdossier in uitvoering van onderhavige geplande verkavelingswijziging.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt door de hier voorgestelde aanvraag tot stedenbouwkundige verkavelingsvergunning.

8. Toekomstige ontwikkeling:

De verkaveling is een invulling van een volledig binnengebied. Er zijn geen naastliggende, braakliggende of in de toekomst te ontwikkelen zones in de onmiddellijke omgeving van de verkaveling.

9. Project-m.e.r.-screening (BS dd. 1 maart 2013) en latere wijzigingen:

Deze aanvraag betreft een woonontwikkeling met 2 woongelegenheden en bijhorende individuele parkeerplaatsen.

Het totaal toelaatbaar bouwvolume bedraagt echter minder dan 1.000m³ en wordt bijgevolg niet aanzien als een stadsontwikkelingsproject. Er dient bijgevolg geen project-m.e.r.-screening te worden opgemaakt voor voorliggend dossier.



Bouwonderneming Guy De Vreese BVBA
Aanvraag tot verkavelingswijziging voor LOT 2
Nijverheidsstraat 140 te 9420 Erpe-Mere

Bijlagen:

Bijlage 01	Ligingsplan, omgevingsplan en fotoreportage terrein & terreinomgeving	3 p.
Bijlage 02	Verkavelingsvergunning 1970: Inplantingsplan en stedenbouwkundige voorschriften	2 p.
Bijlage 03	Verkavelingswijziging 1976: Inplantingsplan en stedenbouwkundige voorschriften	2 p.
Bijlage 04	Verkavelingswijziging 2007: Inplantingsplan, profielen en stedenbouwkundige voorschriften	5 p.
Bijlage 05	Verkavelingswijziging 2013: Inplantingsplan en stedenbouwkundige voorschriften	4 p.
Bijlage 06	Verkavelingswijziging 2015: Inplantingsplan, profielen en stedenbouwkundige voorschriften voor LOT 2	10 p.

Dossier opgemaakt in opdracht en voor rekening van de opdrachtgever – bouwheer, Bouwonderneming Guy De Vreese BVBA, vertegenwoordigd door dhr Guy De Vreese, Oordegemstraat 30, 9520 Sint-Lievens-Houtem, die na gedetailleerde toelichting door de opdrachthouder bij het voorliggende dossier voor akkoord tekent.

Gelezen en goedgekeurd (eigenhandig getekend door de bouwheer – aanvrager), Zottegem, 12 juni 2015.

Opdrachthouder

Multiprofessionele Architectenvennootschap
ORBIS-ID Groep (ORBIS-ID BVBA)

Vertegenwoordigd door haar Medevennoot - Zaakvoerder
Architect Marc Van Den Berghe

Opdrachtgever

Guy De Vreese
Zaakvoerder
Bouwonderneming De Vreese BVBA



Stedenbouwkundige voorschriften – ter aanvulling en/of wijziging – bij
de aanvraag tot wijziging van verkavelingsvergunning

1. Algemeen

Het plan en de stedenbouwkundige voorschriften vormen één geheel en vullen elkaar aan. Bij tegenstrijdigheden primeren de stedenbouwkundige voorschriften op het verkavelingsplan.

De hierna volgende voorschriften doen geen afbreuk aan de bestaande reglementeringen en de eventuele bestaande erfdienstbaarheden. Hierna volgen de wijzigingen en/of aanpassingen op de huidig geldende voorschriften.

Deze aanvraag tot verkavelingswijziging heeft ALLEEN BETREKKING op LOT 2 (zoals gedefinieerd in de verkavelingswijzigingen uit 1976, 2007 en 2013).

De bedoeling van deze aanvraag tot verkavelingswijziging is de creatie van een afwerkingsvolume (op lot 2) van de bestaande vergunde bebouwing op het rechts aanpalende perceel, met name de afwerking van de wachtgevel van een appartementsgebouw.

Deze verkavelingswijziging strekt ertoe, in essentie, op lot 2 een tweegezinswoning in halfopen bebouwingvorm toe te laten, in het verlengde van de rechts aanpalende bebouwing, bestaande uit twee volwaardige bouwlagen (gelijkvloers, verdieping) en twee bouwlagen in het dakvolume, in plaats van de thans toegestane tweegezinswoning bestaande uit twee volwaardige bouwlagen en één bouwlaag in het dakvolume.

2. Voorschriften gebouwen

2.1. Voorschriften hoofdgebouw

2.1.1. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bedoeling van deze aanvraag tot verkavelingswijziging is de creatie van een afwerkingsvolume van de bestaande vergunde bebouwing op het rechter aanpalende perceel, bijgevolg wordt de typologie van de bestaande bebouwing overgenomen, evenwel in halfopen bebouwingvorm.	Halfopen bebouwing, bestaande uit twee volwaardige bouwlagen (gelijkvloers, verdieping) en twee bouwlagen in het dakvolume.

Bouwonderneming Guy De Vreese BVBA
Aanvraag tot verkavelingswijziging voor LOT 2
Nijverheidsstraat 140 te 9420 Erpe-Mere

Stedenbouwkundige voorschriften – ter aanvulling en/of wijziging – bij
de aanvraag tot wijziging van verkavelingsvergunning

2.1.2. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bedoeling van deze aanvraag tot verkavelingswijziging is de creatie van een afwerkingsvolume van de bestaande vergunde bebouwing op het rechter aanpalende perceel, bijgevolg wordt de voorgevellijn van de bestaande bebouwing overgenomen.</p> <p>In de bouwvrije strook van het hoofdgebouw wordt een bijgebouw op de linker perceelgrens toegestaan, die zich in het verlengde van de links aanpalende bebouwing bevindt, om also een esthetische overgang te creëren met de links aanpalende bebouwing.</p>	<p>Binnen de grenzen van de op het verkavelingsplan aangeduide zone.</p> <p>De bouwlijn van het hoofdgebouw wordt voorzien in het verlengde van de voorgevellijn van de rechts aanpalende bestaande bebouwing.</p> <p>De zijdelingse bouwvrije strook bedraagt 3,00m, waarin evenwel een aangrenzend bijgebouw tot op de linker perceelgrens kan worden opgetrokken.</p>

2.1.3. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling een afwerkingsvolume te voorzien voor de rechts aanpalende bestaande bebouwing, zodoende wordt het bouwvolume hierop afgestemd, o.m. qua bouwdiepte, kroonlijsthoogte, nokhoogte, e.d.m.</p> <p>De hoogtematen worden gemeten van de bovenkant van de dorpel gelijkvloers tot de onderzijde van de kroonlijst.</p> <p>Opdat een esthetische en architecturale eenheid zou kunnen gecreëerd worden met de bestaande aanpalende bebouwing, worden o.m. dakoversteken en steunberen voorbij de bouwlijnen, bouwdieptes en/of bouwvrije stroken toegelaten.</p>	<p>Binnen de grenzen van de op het verkavelingsplan aangeduide zone.</p> <p>De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 17,00m op het gelijkvloers en 12,00m op de verdieping(en).</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 5,75m.</p> <p>De nokhoogte bedraagt maximaal 10,95m.</p> <p>Alle maten worden gerekend exclusief volgende elementen, die worden toegestaan voorbij de bouwlijnen, bouwdieptes en/of bouwvrije stroken:</p> <ul style="list-style-type: none">- oversteken van dorpels en dekstenen (druiplijsten);- regenwaterafvoerpijpen en -goten;- noodzakelijke borstweringen;



Bouwonderneming Guy De Vreese BVBA
Aanvraag tot verkavelingswijziging voor LOT 2
Nijverheidsstraat 140 te 9420 Erpe-Mere

Stedenbouwkundige voorschriften – ter aanvulling en/of wijziging – bij
de aanvraag tot wijziging van verkavelingsvergunning

<p>Teneinde te kunnen voorzien in een kwalitatieve en aan de wooneenheid aangrenzende buitenruimte, worden (dak)terrassen op de verdiepingen aan de tuinzijde toegestaan.</p> <p>Onder noodzakelijke technische voorzieningen worden verstaan: rookkoepel, rookgasafvoer-, ontluchting- en verluchtingsschouwen- en roosters, warmtepompen, e.d.m.</p>	<ul style="list-style-type: none">- steunberen op de voor- en achtergevel tot 15cm diepte;- dakoversteken op de voor- en achtergevel tot 60cm;- dakoversteken in de zijdelingse bouwvrije strook tot 20cm;- uitkragende ramen (erkers) op de verdiepingen in de zijdelingse bouwvrije strook tot 40cm, voor zover de totale breedte van de uitsprong beperkt blijft tot 20% van de gevelbreedte. <p>Per woongelegenheid wordt minstens één kwalitatieve buitenruimte voorzien aan de tuinzijde.</p> <p>Op de eerste verdieping mag de platte bedaking aan de tuinzijde aangewend worden als dakterras, voor zover het aan beide zijden afgezet wordt met lichtdoorlatende, ondoorzichtige schermen van 2,00m hoogte.</p> <p>Op de tweede en derde verdieping zijn aan de tuinzijde terrasuitbouwen tot 1,30m achter de bebouwbare zone toegelaten, voor zover ze aan beide zijden afgezet worden met lichtdoorlatende, ondoorzichtige schermen van 2,00m hoogte.</p> <p>De totale breedte van de in- en uitsprongen in het dakvolume wordt beperkt tot 65% van de totale gevelbreedte.</p> <p>Alle noodzakelijke technische voorzieningen om te voldoen aan alle geldende van toepassing zijnde wet- en regelgeving worden toegestaan, voor zover deze op een esthetisch verantwoorde wijze wor-</p>
--	---



Bouwonderneming Guy De Vreese BVBA
Aanvraag tot verkavelingswijziging voor LOT 2
Nijverheidsstraat 140 te 9420 Erpe-Mere

Stedenbouwkundige voorschriften – ter aanvulling en/of wijziging – bij
de aanvraag tot wijziging van verkavelingsvergunning

	den voorzien.
--	---------------

2.1.4. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Qua verschijningsvorm dient een architecturale eenheid te worden gecreëerd met de rechts aanpalende bebouwing.

2.2. Voorschriften bijgebouw

2.2.1. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om een eenheid te creëren met de links aanpalende bebouwing en een geleidelijke overgang naar het hoofdgebouw te creëren, wordt het bijgebouw ingeplant in het verlengde van de voorgevel van het links aanpalende bijgebouw.	Binnen de grenzen van de op het verkavelingsplan aangeduide zone, op de linker perceelsgrens. De bouwlijn van het bijgebouw wordt voorzien in het verlengde van de voorgevel van het links aanpalende bestaande bijgebouw.

2.2.2. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Binnen de grenzen van de op het verkavelingsplan aangeduide zone. Alle maten worden gerekend exclusief volgende elementen, die worden toegestaan voorbij de bouwlijnen en bouwdieptes: <ul style="list-style-type: none">- dorpel- en deksteenoversteken (druiplijsten);- regenwaterafvoerpijpen en –goten. Qua bouwvolume dient een architecturale eenheid te worden gecreëerd met het links aanpalende bijgebouw.



Bouwonderneming Guy De Vreese BVBA
Aanvraag tot verkavelingswijziging voor LOT 2
Nijverheidsstraat 140 te 9420 Erpe-Mere

Stedenbouwkundige voorschriften – ter aanvulling en/of wijziging – bij
de aanvraag tot wijziging van verkavelingsvergunning

<p>Om de privacy te garanderen van de links aanpalende bewoners, kan de platte bedaking van het bijgebouw geen dienst doen als dakterras.</p> <p>Onder noodzakelijke technische voorzieningen worden verstaan: rookgasafvoer-, ontluchting- en verluchtingsschouwen- en roosters, warmtepompen, zonnepanelen, e.d.m.</p>	<p>Het is niet toegelaten een dakterras te voorzien op de platte bedaking van het bijgebouw.</p> <p>Alle noodzakelijke technische voorzieningen om te voldoen aan alle geldende van toepassing zijnde wet- en regelgeving worden toegestaan, voor zover deze op een esthetisch verantwoorde wijze worden voorzien.</p>
--	--

2.2.3. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Qua verschijningsvorm dient een architecturale eenheid te worden gecreëerd met het hoofdgebouw.

3. Voorschriften niet-bebouwd gedeelte

3.1. Inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Noodzakelijke voorzieningen om te voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving inzake waterhuishouding, zoals een boven- of ondergrondse wateropvang of -infiltratievoorziening, e.d.m.</p>	<p>Alle noodzakelijke voorzieningen om te voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving inzake waterhuishouding, worden toegestaan.</p> <p>Per woongelegenheid worden minstens 1,5 parkeerplaatsen worden voorzien, al dan niet overdekt, en indien er een complementaire functie aan de woonfunctie wordt voorzien, dient het aantal voorziene parkeerplaatsen in verhouding te staan tot deze complementaire functie.</p> <p>Per woongelegenheid wordt minstens één kwalitatieve buitenruimte voorzien aan de tuinzijde.</p>

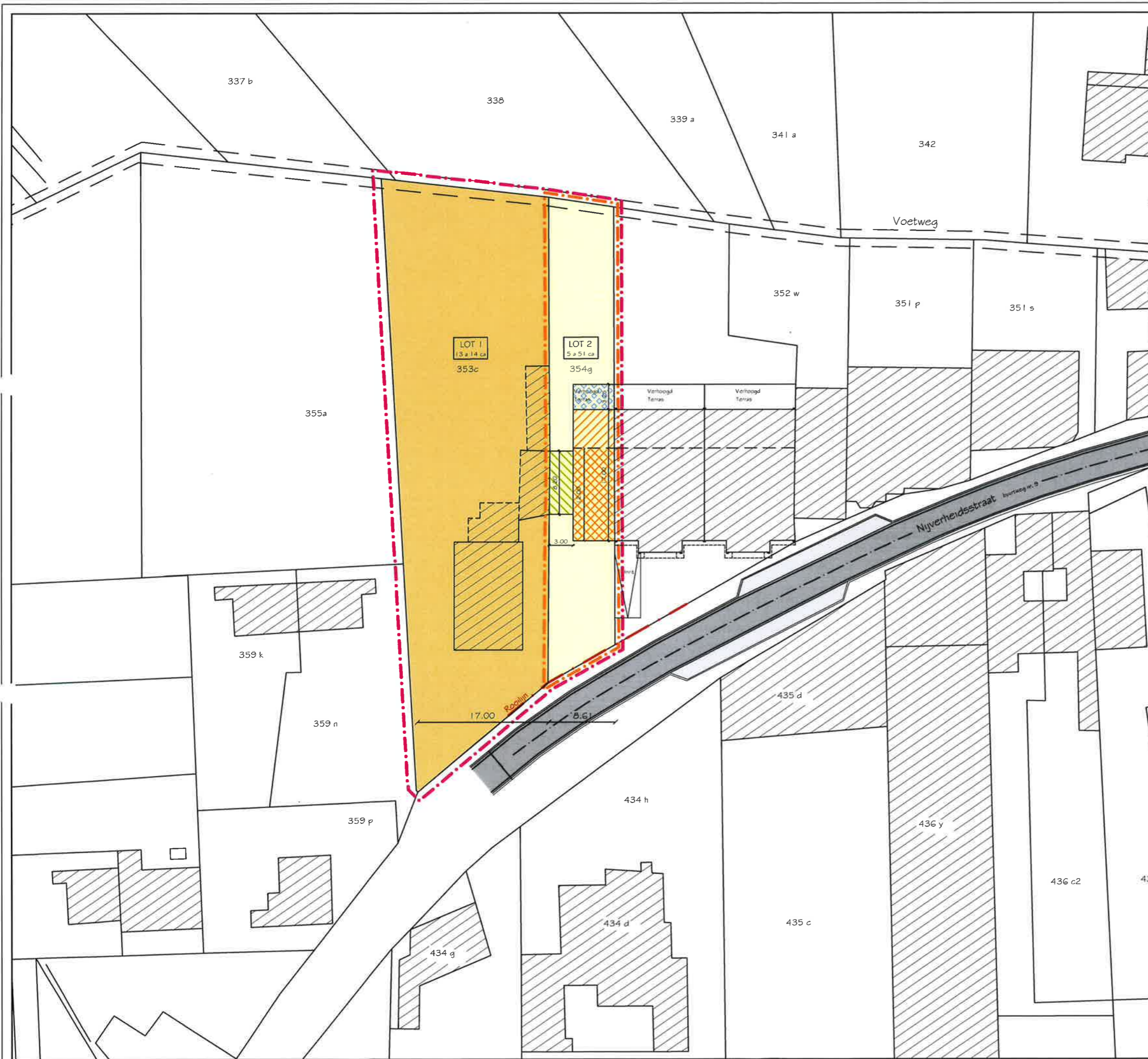


Bouwonderneming Guy De Vreese BVBA
Aanvraag tot verkavelingswijziging voor LOT 2
Nijverheidsstraat 140 te 9420 Erpe-Mere

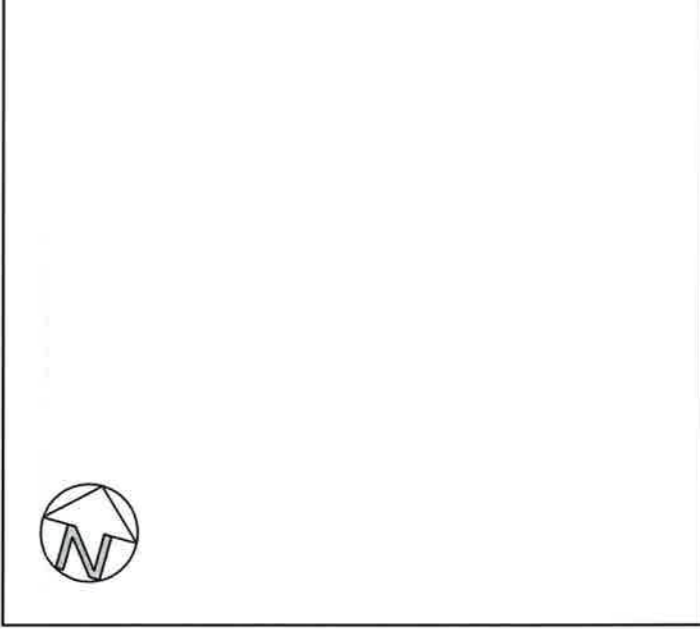
Stedenbouwkundige voorschriften – ter aanvulling en/of wijziging – bij
de aanvraag tot wijziging van verkavelingsvergunning

<p>Teneinde te kunnen voorzien in een kwalitatieve en aan de wooneenheid aangrenzende buitenruimte, worden verhoogde terrassen t.o.v. het tuinniveau toegelaten (op gelijkvloers niveau van het hoofgebouw), met inbegrip van alle noodzakelijke voorzieningen, zoals balustrades, dakrandopstanden, regenwaterafvoeren, e.d.m.</p>	<p>In de tuinzone zijn (verhoogde) terrassen op gelijkvloers niveau toegelaten tot 3,25m achter de bebouwbare zone. Trappen die toegang geven tot het gelijkvloerse (verhoogde) terras zijn toegelaten binnen de tuinzone, op minimum 2m afstand van de perceelsgrenzen. Verhoogde terrassen worden aan beide zijden afgezet met lichtdoorlatende, ondoorzichtige schermen van 2,00m hoogte.</p>
---	--





- Legende:**
- Kadastrale nummer
 - Bestaande bebouwing
 - Begrenzing bestaande verkavelingsvergunning dd. 14 juni 1976
 - Begrenzing van de aanvraag
 - Lot 1
 - Lot 2
 - Gevraagde wijziging hoofdgebouw gelijkvloers
 - Gevraagde wijziging hoofdgebouw verdiepingen
 - Gevraagde wijziging bijgebouw gelijkvloers
 - Gevraagde wijziging terreinrichting gelijkvloers
 - As van de weg
 - Rooilijn



Provincie: Oost-Vlaanderen
 Gemeente: 9420 Erpe - Mere

Site: Nijverheidsstraat 140
 9420 Erpe - Mere

Kad. Omschr.: 2de Afd., Sie B, nr 354g

Aanvrager: B.V.B.A. Guy De Vreese
 Dhr. Guy De Vreese
 Oordegemstraat 30
 9520 Sint-Lievens-Houtem

Onderwerp:
 AANVRAAG TOT WIJZIGING VAN
 VAN VERKAVELINGSVERGUNNING VOOR LOT 2
 Oorspronkelijke vergunningsverkeveling 1970,
 gewijzigd 1976, resp. 2007, resp. 2013
 Inplantingsplan wijzigingsaanvraag

Dossiernummer:
 515-0004

Plannummer:
 Bijlage G Blad 1/4

Schaal:
 1/500

Datum:
 12 juni 2015

Opgemaakt op basis van:
 Digitaal opmetingsplan
 Thomas HOEBEKE
 Bouwkundig Ingenieur
 Bedrijfs Landmeter

Opgemaakt door:
 Projectleider:
 ORBIS-ID BVBA
 Vertegenwoordigd door haar
 Medezitter - Zakenvoerder
 Architect Marc Van Den Bergh

Projectmedewerker(s):
 Katrien DE NORRE
 Burgerlijk Ingenieur - Architect
 Vanessa VAN EXTERGEM
 Bouwkundig CAD-tekenaar
 Interieurarchitect

Ontwerper:

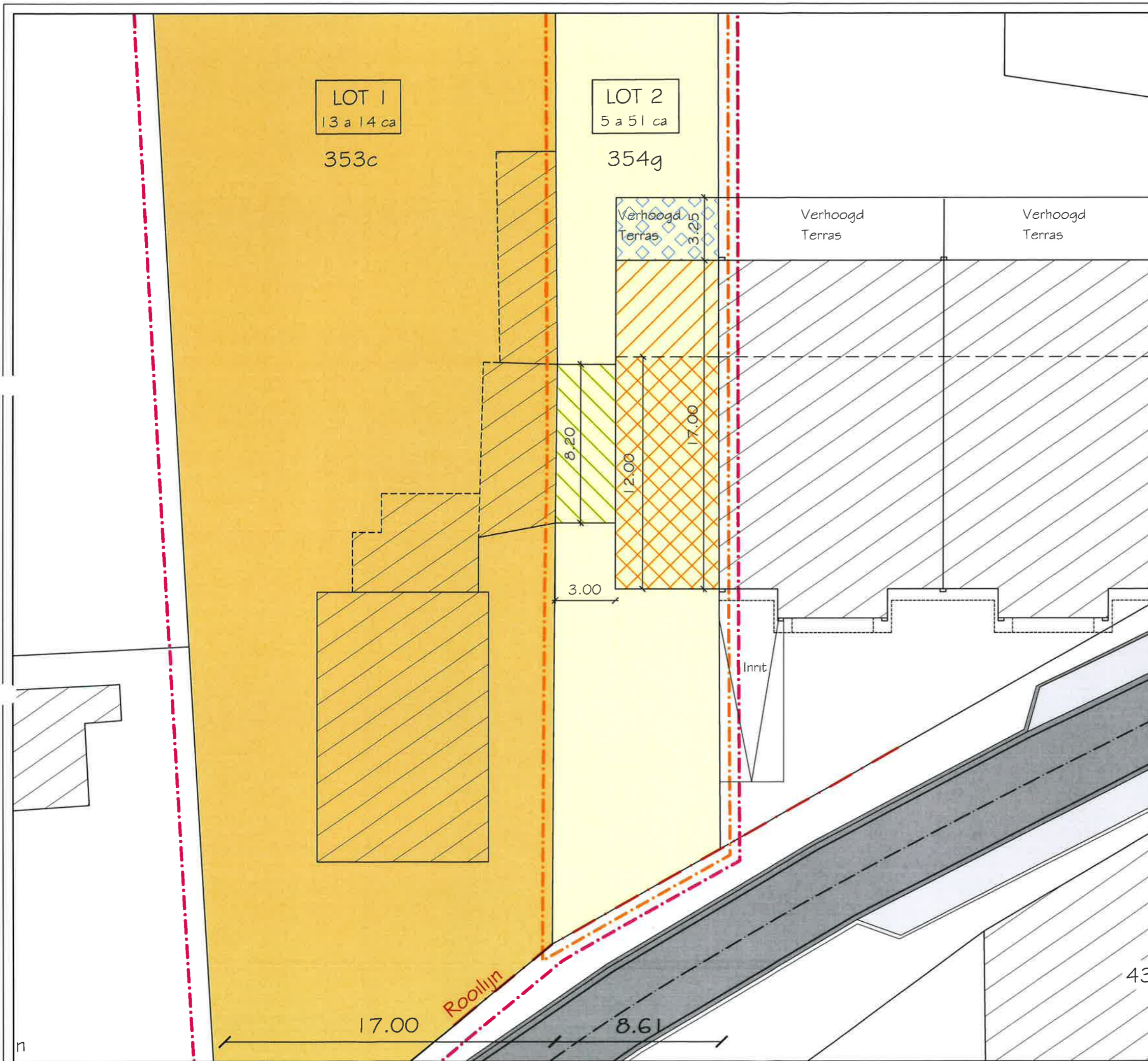
ARCHITECTUUR
 LANDSCHAPARCHITECTUUR
 WEDERKERINGSBONDING
 VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

ORBIS-ID Groep - Studiegroep **ILBA-ID**
 ORBIS-ID BVBA

Wiel Maessene
 Molenaarsstraat 17 - 9620 Zottegem

STEDENBOUW
 LANDSCAPARCHITECTUUR
 INTERIEURARCHITECTUUR
 SOCIO-ECONOMISCHE STUDIES

Tel.: 09345.49.42 - Fax: 09345.49.52
 e-mail: info@orbis-id.be



- Legende:**
- Kadastrale nummer
 - Bestaande bebouwing
 - Begrenzing bestaande verkavelingsvergunning dd. 14 juni 1976
 - Begrenzing van de aanvraag
 - Lot 1
 - Lot 2
 - Gevraagde wijziging hoofdgebouw gelijkvloers
 - Gevraagde wijziging hoofdgebouw verdiepingen
 - Gevraagde wijziging bijgebouw gelijkvloers
 - Gevraagde wijziging terreinrichting gelijkvloers
 - As van de weg
 - Rooilijn





Provincie:	Oost-Vlaanderen
Gemeente:	9420 Erpe - Mere
Site:	Nijverheidsstraat 140 9420 Erpe - Mere
Kad. Omschr.:	2de Afd., Sie B, nr 354g
Aanvrager:	B.V.B.A. Guy De Vreese Dhr. Guy De Vreese Oordegemstraat 30 9520 Sint-Lievens-Houtem
Onderwerp:	AANVRAAG TOT WIJZIGING VAN VAN VERKAVELINGSVERGUNNING VOOR LOT 2 Oorspronkelijke vergunningsverkeveling 1970, gewijzigd 1976, resp. 2007, resp. 2013 Inplantingsplan wijzigingsaanvraag (detail)
Dossienummer:	515-0004
Plannummer:	Bylage 6 Blad 2/4
Schaal:	1/200
Datum:	12 juni 2015
Opgemaakt op basis van:	Digitaal opmetingsplan Thomas HOEBEKE Bouwkundig Ingenieur Deelsgat Lanenmeter
Opgemaakt door:	Projectleider: ORBIS-ID BVBA Verlegmedewerker door haar Magnevroude - Zakenbeheer Architect Marc Van Den Bergh
Ontwerper:	ORBIS-ID Groep - Studiegroep LEBBA-ID ORBIS-ID BVBA Officieel Woningplan Wolvenstraat 12 - 9620 Fortingum Tel.: 09345 49 42 - Fax: 09345 49 52 e-mail: info@orbis-id.be
Projectmedewerker(s):	Katleen DE NORRE Burgerlijk Ingenieur - Architect Vanessa VAN EXTERGEM Bouwkundig CAD-technaar interieurarchitect

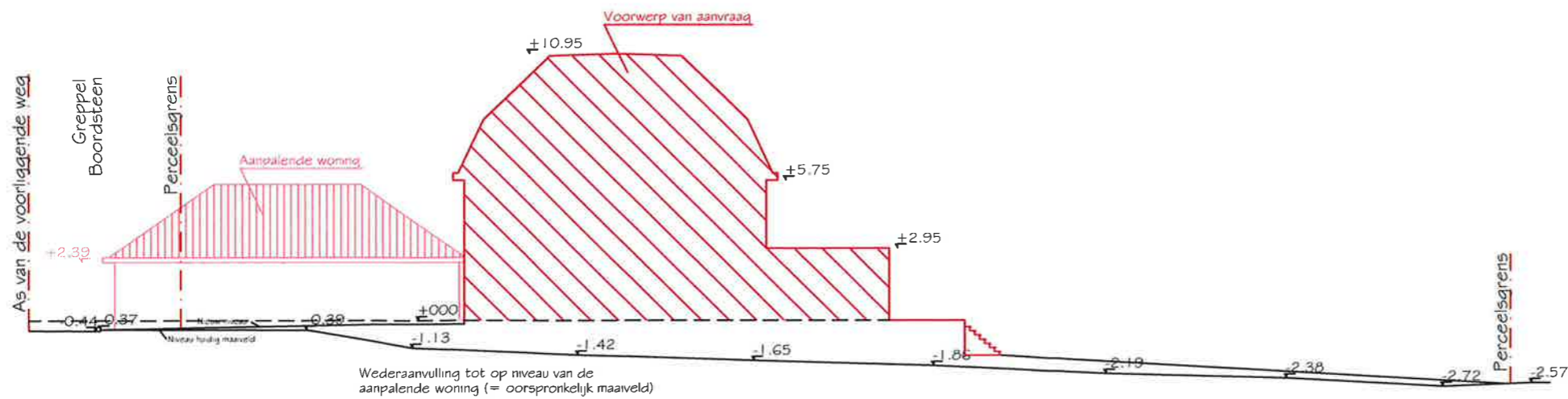
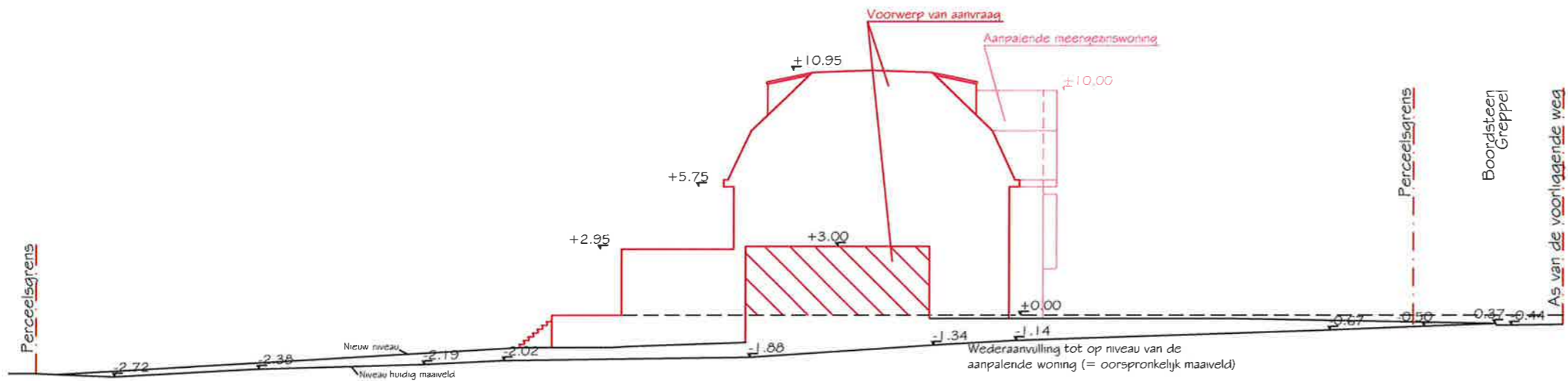


Legende:

- Kadastrale nummer
- Bestaande bebouwing
- Begrenzing bestaande verkavelingsvergunning dd. 14 juni 1976
- Begrenzing van de aanvraag
- Lot 1
- Lot 2
- Inplantingszone gebouwen volgens huidig geldende verkavelingsvergunning
- Gevraagde wijziging hoofdgebouw gelijkvloers
- Gevraagde wijziging hoofdgebouw verdiepingen
- Gevraagde wijziging bijgebouw gelijkvloers
- Gevraagde wijziging terreinrichting gelijkvloers
- As van de weg
- Roollijn



Provincie:	Oost-Vlaanderen
Gemeente:	9420 Erpe - Mere
Site:	Nijverheidsstraat 140 9420 Erpe - Mere
Kad. Omschr.:	2de Afd., Sie B, nr 354g
Aanvrager:	B.V.B.A. Guy De Vreese Dhr. Guy De Vreese Oordegemstraat 30 9520 Sint-Lievens-Houtem
Onderwerp:	AANVRAAG TOT WIJZIGING VAN VAN VERKAVELINGSVERGUNNING VOOR LOT 2 Oorspronkelijke vergunningsverkaveling 1970, gewijzigd 1976, resp. 2007, resp. 2013 Inplantingsplan wijzigingsaanvraag met aanduiding huidige verkavelingsvergunning
Dossiernummer:	S15-0004
Plannummer:	Bijlage 6 Blad 3/4
Schaal:	1/500
Datum:	12 juni 2015
Opgevaardigd op basis van:	Digitaal opmetingsplan Thomas HOEBEKE Bouwkundig Ingenieur Bebouwd Landmeter
Opgevaardigd door:	Projectleider: ORBIS-ID BVBA Verantwoordelijk door heer Madelenssens - Zaakbeheerder Architect Marc Van Den Berghen
Ontwerper:	ARCHITECTUUR LANDSCHAPARCHITECTUUR INTERIEURORGANISERING VELEPERSKOÖRDINATIE ORBIS-ID Groep - Studiegroep LEBA-ID ORBIS-ID BVBA <i>ofield Wesselyp</i> Wolvenstraat 12 - 9620 Fortingues  STEDENBOUW LANDMETEN VELEPERSKOÖRDINATIE SOCIO-ECONOMISCHE STUDIES Tel.: 09345 49 42 - Fax: 09345 49 52 e-mail: info@orbis-id.be
Projectmedewerker(s):	Katleen DE NORRE Burgelijk Ingenieur - Architect Vanessa VAN EXTERGEM Bouwkundig CAD-teleur Interieurarchitect



Legende:

- 1332 m Kadastrale nummer
- Gevraagde wijziging profielen



Provincie: Oost-Vlaanderen
 Gemeente: 9420 Erpe - Mere

Site: Nijverheidsstraat 140
 9420 Erpe - Mere
 Kad. Omschr.: 2de Afd., Sie B, nr 354g

Aanvrager: B.V.B.A. Guy De Vreese
 Dhr. Guy De Vreese
 Oordegemstraat 30
 9520 Sint-Lievens-Houtem

Onderwerp:
 AANVRAAG TOT WIJZIGING VAN
 VAN VERKAVELINGSVERGUNNING VOOR LOT 2
 Oorspronkelijke vergunningsverkeveling 1970,
 gewijzigd 1976, resp. 2007, resp. 2013
 Voorgestelde profielen wijzigingsaanvraag

Dossiernummer:
 515-0004
 Plannummer:
 Bijlage G Blad 4/4
 Schaal:
 1/250
 Datum:
 12 juni 2015

Opgemaakt op basis van:
 Digitaal opmetingsplan
 Thomas HOEBEKE
 Bouwkundig Ingenieur
 Deelsgel Landmeter
 Opgemaakt door:
 Projectleider:

ORBIS-ID BVBA
 Verlegemoordheid door haar
 Mededirect - Zaakvoerder
 Architect Marc Van Den Bergh

Ontwerper:
 ARCHITECTUR
 LANDSCHAPARCHITECTUUR
 INTERIEURONTWERPING
 VEILIGHEIDSCOÖRDINATE
ORBIS-ID Groed - Studiegroep LICBA ID
 ORBIS-ID BVBA
 Hella Wessely
 Morlanstraat 12 - 9620 Fottigem
 STEENBUW
 LANDMETEUNDE
 MILIEUTECHNIEZI
 SOCIO-ECONOMISCHE STUDIE
 Td : 09345 49 42 - Fax: 09345 49 52
 e-mail: info@orbis-id.be

Projectmedewerker(s):
 Katleen DE NORRE
 Burgerlijk Ingenieur - Architect
 Vanessa VAN EXTERGEM
 Bouwkundig CAD-technaar
 Interieurarchitect