

Uittreksel uit het register der Notulen van het Schepencollege  
**Zitting van 3 december 2019**

Aanwezig :

Hugo De Waele Burgemeester-Voorzitter.

Reinold De Vuyst, Marleen Lambrecht, Tom Van Keymolen, Gerda Van Steenberge, Johan Van Vaerenbergh Schepenen.

Bruno Van Maldegem algemeen directeur.

OMG referentie: **OMV\_2018085336**  
Gemeentelijk dossiernr: **2019/627**

**Omgevingsvergunning**

**Besluit van het college van burgemeester en schepenen tot verlening van een omgevingsvergunning.**

De aanvraag ingediend door Barbe Tom met als contactadres Bergbosstraat 172, 9820 Merelbeke werd per beveiligde zending verzonden op 4 september 2019.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 25 september 2019.

**1. Voorwerp van de aanvraag**

De aanvraag heeft betrekking op volgend terrein

Bloemenstraat , 9420 Erpe-Mere; Ganzendries , 9420 Erpe-Mere;

Afdeling	Sectie	Grondnummer	Exponent	Bisnr
ERPE-MERE 8 AFD (ERONDEGEM)	B	0916	C	
ERPE-MERE 8 AFD (ERONDEGEM)	B	0916	G	
ERPE-MERE 8 AFD (ERONDEGEM)	B	0916	F	
ERPE-MERE 8 AFD (ERONDEGEM)	B	0913	G 4	
ERPE-MERE 8 AFD (ERONDEGEM)	B	0913	W 4	
ERPE-MERE 8 AFD (ERONDEGEM)	B	0913	Y 4	

en volgende kavels

Plansymbool	Onttrokken	Groep	Fase	Omschrijving fase
Lot 1	Nee	Groep voor 1 kavels		
Lot 2	Nee	Groep voor 2 kavels		
Lot 3	Nee	Groep voor 2 kavels		

Het betreft een aanvraag tot het opsplitsen van een eigendom in 3 loten.

De aanvraag omvat:- het verkavelen van gronden

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

**2. Stedenbouwkundige basisgegevens**

De locatie is gelegen in volgend(e) plan(nen) en zone(s):

Gewestplan	Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem	GWP_02000_222_00012_00001	woongebied met landelijk karakter
------------	--	---------------------------	-----------------------------------

### 3. Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Slopen van twee gekoppelde woningen en bijhorende bijgebouwen (03.06.2014 – ref. 9450/2014)

### 4. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

#### Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in de deelgemeente Erondegem op de hoek van de Bloemenstraat en Ganzendries in woongebied met landelijk karakter.

De aanvraag omvat het opsplitsen van een eigendom in 3 loten. De loten zijn bestemd voor het oprichten van 2 eengezinswoningen type halfopen bebouwing en 1 eengezinswoning type open bebouwing. De woning op lot 1 bestemd voor het oprichten van een open bebouwing wordt georiënteerd naar de Ganzendries. De voorbouwlijn bevindt zich op 4m achter de rooilijn. De woningen op lot 2 en 3 zijn bestemd voor eengezinswoningen type halfopen bebouwing en worden georiënteerd naar de Bloemenstraat. De voorbouwlijn bevindt zich in het verlengde van de links aanpalende woning, op ca. 80cm achter de rooilijn. De zijdelingse bouwvrije stroken hebben een breedte van 4m. De minimale diepte van de achtertuin bedraagt 10m.

De woningen hebben maximaal 2 bouwlagen. De woningen worden afgewerkt met een zadeldak met en maximale kroonlijsthoogte van 6m. De noklijn zal maximaal 10m boven het niveau van de vloerpas van het gelijkvloers. De dakhelling is begrepen tussen 45° en 60°. Platte daken of andere dakhellingen mogen maximaal 40% van de bebouwde oppervlakte beslaan. Alle buitengevels worden opgetrokken in metselwerk in natuurlijke tinten en houten afwerkingselementen. De materialen moeten eveneens in harmonie zijn met deze van de eerst bouwende van de gekoppelde woningen. Een deel van de woning kan gebruikt worden voor het uitoefenen van een vrij beroep, diensten of kantoorfunctie met een maximum vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>. De garage kan eventueel inpandig worden voorzien. Een ondergrondse garage is verboden. In de zijtuinstrook kan een carport voor 1 wagen opgericht worden met een maximale hoogte van 3m. Een afzonderlijk bijgebouw en en/of zwembad in de achtertuin zijn toegelaten met een gezamenlijke totaal oppervlakte van 80m<sup>2</sup>. De bijgebouwen en/of zwembad worden ingeplant op minimaal 2m van de kavelgrenzen of mits akkoord van de aanpalende eigenaar. Afsluitingen worden voorzien met een levende haag of draadafsluiting.

#### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat geen stedenbouwkundige handelingen

#### Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

### 5. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 2 oktober 2019 tot en met 31 oktober 2019. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 0 bezwaarschriften ontvangen.

### 6. Adviezen

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Eindconclusie
Proximus	18 oktober 2019	Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig
Farys	5 november 2019	Voorwaardelijk gunstig
Telenet	18 oktober 2019	Voorwaardelijk gunstig
Erpe-Mere Openbare werken	24 oktober 2019	Voorwaardelijk gunstig
Fluvius System Operator Fluvius	10 oktober 2019	Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Er werd advies gevraagd aan de gemeentelijke technische dienst. De technische dienst formuleerde een advies op 23.10.2019. De rooilijnen van de wegen Bloemenstraat en de weg Ganzendries moeten gerespecteerd worden. Het gedeelte van het perceel dat binnen de rooilijn valt, werd in het verleden reeds afgestaan aan de gemeente. De technische dienst kan akkoord gaan met de voorgestelde inplanting. Op elk lot moeten minstens 2 wagens op het eigen terrein kunnen parkeren.

### 7. Project-MER (ingeval van toepassing)

De inrichting is niet MER-plichtig.

## **8. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 3 december 2019.

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de omgevingsambtenaar.

## **9. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen**

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

### **Planologische toets**

De aanvraag ligt niet binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, en ook niet binnen een vergunde en niet vervallen verkaveling.

### **Wegenis**

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Bloemenstraat en de weg Ganzendries voldoende uitgeruste openbare wegen zijn. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Er werd advies gevraagd aan de gemeentelijke technische dienst in verband met de voorbouwlijn en de rooilijn.

### **Watertoets (decreet integraal waterbeleid)**

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is gelegen in niet overstromingsgevoelig gebied.

### **Mer-screening**

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag geen project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Ook de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

### **Goede ruimtelijke ordening**

De aanvraag is gelegen in de deelgemeente Erondegem op de hoek van de Bloemenstraat en Ganzendries in woongebied met landelijk karakter.

De aanvraag omvat het opsplitsen van een eigendom in 3 loten. De loten zijn bestemd voor het oprichten van 2 eengezinswoningen type halfopen bebouwing en 1 eengezinswoning type open bebouwing.

De woning op lot 1 bestemd voor het oprichten van een open bebouwing wordt georiënteerd naar de Ganzendries. De voorbouwlijn bevindt zich op 4m achter de rooilijn. De woningen op lot 2 en 3 zijn bestemd voor eengezinswoningen type halfopen bebouwing en worden georiënteerd naar de Bloemenstraat. De voorbouwlijn bevindt zich in het verlengde van de links aanpalende woning, op ca. 80cm achter de rooilijn.

De verdeling van het eigendom gebeurt evenwichtig met 3 volwaardige bouwkavels met voldoende breedte en diepte voor woningen type halfopen en open bebouwing.

De bouwvrije stroken hebben een voldoende breedte die algemeen gangbaar is en dus kan worden aanvaard.

De voorschriften laten toe dat 2 gekoppelde woningen worden opgericht die zich zullen inpassen in het bestaande bebouwde weefsel van de Bloemenstraat. Het gabarit met twee bouwlagen en een zadeldak is algemeen gangbaar. Ook een volume met plat dak is aanvaardbaar binnen het maximaal toegelaten gabarit, indien het een gezamenlijk ontwerp voor beide woningen omvat.

De bouwlijn van de woningen bevindt zich op aanvaardbare afstand van de voorliggende weg zodat de bouwlijn van de woning nr. 24 in de Bloemenstraat wordt verdergezet.

De hoekwoning wordt zo ingeplant dat de bouwlijn van beide straten wordt afgewerkt op deze hoeklocatie. De technische dienst formuleerde een gunstig advies over de verkavelingsaanvraag en formuleerde geen opmerkingen over de voorgestelde bouwlijnen. In het verleden werd ook reeds de grondafstand van het gedeelte binnen de rooilijnen afgestaan.

Voor de hoekwoning of voor een woning op beide samengevoegde loten 2 en 3 moet het mogelijk zijn dat een woning wordt opgericht dat zich richt naar het maximaal toegelaten gabarit voor de woningen type halfopen

bebouwing, maar met de mogelijkheid om op vlak van hoogte en dakvorm binnen het toegelaten gabarit te variëren. Voor woningen type open bebouwing zijn vaste hoogtes of dakvormen immers minder noodzakelijk door de afstand die aanwezig is tav. aanpalende bouwvolumes.

Een deel van de woning kan gebruikt worden voor het uitoefenen van een vrij beroep, diensten of kantoorfunctie met een maximum vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>. Een complementaire functie hoort zeker thuis binnen een woning en kan voor de geplande woningen aanvaard worden, gelet op de grootte van de vloeroppervlakte.

De garage kan eventueel inpandig worden voorzien. Een ondergrondse garage is verboden.

In de zijtuinstrook kan een carport voor 1 wagen opgericht worden met een maximale hoogte van 3m. Een afzonderlijk bijgebouw en en/of zwembad in de achtertuin zijn toegelaten met een gezamenlijke totaal oppervlakte van 80m<sup>2</sup>. De bijgebouwen en/of het zwembad worden ingeplant op minimaal 2m van de kavelgrenzen tenzij er een akkoord van de aanpalende eigenaar bestaat. Deze voorwaarden worden aangepast aan de algemene voorwaarden in de gemeente.

Afsluitingen worden voorzien met een levende haag of draadafsluiting. Deze zijn algemeen gangbaar en kunnen worden aanvaard.

De aanvraag is onder de vermelde voorwaarden voor vergunning vatbaar.

### **Algemene conclusie**

De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden wordt verleend, onder volgende voorwaarden :

- Het advies van de nutsmaatschappijen Farys, Fluvius, Proximus en Telenet is bindend.
- **De loten kunnen slechts worden vervreemd nadat alle lasten en voorwaarden opgelegd door de nutsmaatschappijen mbt. het verkoopbaarheidsattest zijn voldaan. Bijzondere aandacht wordt hierbij gevestigd op de in de akte op te nemen erfdienstbaarheidszone ten voordele van Farys.**
- De loten zijn bestemd voor ééngezinswoningen, type halfopen bebouwing (loten 2 en 3) en type open bebouwing (lot 1). Na samenvoeging kan op de loten 2 en 3 ook één woning type open bebouwing worden gerealiseerd.
- **Bij het lot 1 moet de erfdienstbaarheidszone van Farys ten allen tijde worden vrij gehouden van bebouwing e.a. (zie advies Farys).**
- De woonfunctie van de boven vermelde woningen kan worden aangevuld met zorgwonen en/of een beperkte ruimte voor andere functies - zoals handel, diensten en kantoren - voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving. De maximale vloeroppervlakte ingenomen door deze functies bedraagt maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte.
- De zijdelingse bouwvrije stroken zijn minstens 3m breed.
- Het peil van de gelijkvloerse vertrekken ligt maximaal 0,35 meter boven het peil van de voorliggende weg en/of van het omliggende maaiveld. In elk geval dient de hellingsgraad van de eventuele opritten zodanig te worden gekozen dat deze kunnen aansluiten op een voetpadzone waarvan de hellingsgraad maximaal 2% zal bedragen.
- Beperkte reliëfwijzigingen ter realisatie van de woning en aanhorigheden zijn toegelaten. In elk geval dient bij eventuele reliëfwijzigingen over een strook van minimaal 1 meter - gemeten vanaf de verschillende perceelsgrenzen - te worden aangesloten op het peil van de aanpalende percelen. Deze reliëfwijzigingen zullen bij de concrete aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van deze woningen en/of aanhorigheden moeten gedetailleerd en verantwoord worden.
- Bouwhoogte :
  - o Woningen type halfopen bebouwing : de hoogte, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst, bedraagt minimaal 5.5m en maximaal 6m.
  - o Woning type open bebouwing (lot 1 of na samenvoeging van loten 2 en 3) : de maximaal toegelaten hoogte voor woningen type halfopen bebouwing moet worden gerespecteerd. Hierbinnen zijn alle variaties op hoogte en dakvorm toegelaten.
- Bouwdiepte :

- De bouwdiepte van de woningen wordt beperkt tot maximaal 16m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.
  - Voor de woning type open bebouwing geldt deze bouwdiepte vanaf de bouwlijn langs de weg Ganzendries.
- Dakvorm :
- De woningen worden afgewerkt door een zadeldak met hellende dakvlakken gelegen tussen 30° en 45°, waarbij de delen van het gelijkvloers die zich niet onder het zadeldak bevinden worden afgewerkt door een plat dak of licht hellend dak met een hoogte van maximaal 3,3 meter. Dit plat dak mag niet worden ingericht als terras.
  - Bij een gezamenlijk ontwerp voor woningen op loten 2 en 3, of voor de realisatie van slechts één woning op de samengevoegde loten, en voor de woning op het lot 1, kan worden afgeweken van dit dakgabarit, waarbij het gekozen daktype zich bevindt binnen het maximaal toegelaten dakvolume.
  - Beperkte dakuitbouwen worden toegestaan met een maximum van 1/2 van de gevelbreedte en op minstens 1m van de zijgevels verwijderd. Dakvlakvensters worden altijd toegestaan. Zonnepanelen en/of zonneboilers op de bedaking worden eveneens toegelaten. De zonnepanelen dienen evenwijdig met het dakvlak te worden gelegd en nauwelijks verwijderd in afstand van het dakvlak.
- De aan elkaar palende woningen zullen ter hoogte van de perceelsgrens onder hetzelfde gabarit opgericht worden wat (voor)bouwlijn, kroonlijsthoogte, nok en dakhelling van het voorste dakvlak betreft met aan elkaar aangepaste materialen en uitzicht. De eerste ingediende aanvraag voor het oprichten van een woning is hierbij bepalend en/of toonaangevend.
  - De gevels en daken van de woningen dienen met esthetisch verantwoorde en duurzame materialen te worden afgewerkt.
  - Afritten naar garages en/of ruimtes onder het peil van de voorliggende weg of het maaiveld zijn verboden.
  - Een eventuele garage wordt geïntegreerd in de woning.
  - Per lot kan één tuinhuis/bergplaats/poolhouse met een maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>, een maximale hoogte van 3 meter, worden opgericht in de tuinzone achter de woning op minstens 1 meter van de verschillende perceelsgrenzen. Voor lot 1 kan dit niet in de 4m brede zone tussen de woning en de rooilijn van de Bloemenstraat.
  - Bij elk lot kan er een carport worden voorzien in de bouwrijpe zijdelingse strook, op minstens 6m achter de voorbouwlijn. De maximale oppervlakte van de constructie bedraagt 30m<sup>2</sup> en moet worden afgewerkt met een plat dak met een maximale hoogte van 3.3m. Wanneer deze carport wordt gecombineerd met de toegelaten tuinberging dan is deze gecombineerde constructie maximaal 40m<sup>2</sup> groot. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt minstens 1m tenzij er een akkoord aanwezig is van de aanpalende eigenaar.
  - In de tuinzone is een zwembad toegelaten tot maximum 30m<sup>2</sup>, ingeplant op minstens 1m van de aanpalende perceelsgrenzen.
  - De perceelsgrenzen worden afgesloten door een doorlevende haag ofwel door een afsluiting met een hoogte van maximaal 2 meter die bestaat uit palen en draad of draadgaas. Een straat- en voortuinafsluiting zal maximaal 1 meter hoog zijn en mag maar worden aangelegd nadat het gemeentebestuur deze rooilijn ter plaatse heeft aangeduid.
  - De voortuinzone kan maximaal voor de helft worden verhard maar enkel in waterdoorlatende verharding. Het niet-verharde deel van de voortuin wordt ingericht als tuin en beplant.
  - Terrassen in de achtertuinzone hebben een (gezamenlijke) maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup> per lot.

## **Besluit**

- Artikel 1:** De aanvraag, voor het verkavelen van gronden, ingediend door Barbe Tom inzake het opsplitsen van een eigendom in 3 loten, gelegen te Bloemenstraat , 9420 Erpe-Mere; Ganzendries , 9420 Erpe-Mere te vergunnen.

**Artikel 2:** De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

**Artikel 3:** Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Verkavelingsvoorwaarden:

- Het advies van de nutsmaatschappijen Farys, Fluvius, Proximus en Telenet is bindend.
- De loten kunnen slechts worden vervreemd nadat alle lasten en voorwaarden opgelegd door de nutsmaatschappijen mbt. het verkoopbaarheidsattest zijn voldaan. Bijzondere aandacht wordt hierbij gevestigd op de in de akte op te nemen erfdienstbaarheidszone ten voordele van Farys.
- De loten zijn bestemd voor ééngezinswoningen, type halfopen bebouwing (loten 2 en 3) en type open bebouwing (lot 1). Na samenvoeging kan op de loten 2 en 3 ook één woning type open bebouwing worden gerealiseerd.
- Bij het lot 1 moet de erfdienstbaarheidszone van Farys ten allen tijde worden vrij gehouden van bebouwing e.a. (zie advies Farys).
- De woonfunctie van de boven vermelde woningen kan worden aangevuld met zorgwonen en/of een beperkte ruimte voor andere functies - zoals handel, diensten en kantoren - voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving. De maximale vloeroppervlakte ingenomen door deze functies bedraagt maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte.
- De zijdelingse bouwvrije stroken zijn minstens 3m breed.
- Het peil van de gelijkvloerse vertrekken ligt maximaal 0,35 meter boven het peil van de voorliggende weg en/of van het omliggende maaiveld. In elk geval dient de hellingsgraad van de eventuele opritten zodanig te worden gekozen dat deze kunnen aansluiten op een voetpadzone waarvan de hellingsgraad maximaal 2% zal bedragen.
- Beperkte reliëfwijzigingen ter realisatie van de woning en aanhorigheden zijn toegelaten. In elk geval dient bij eventuele reliëfwijzigingen over een strook van minimaal 1 meter - gemeten vanaf de verschillende perceelsgrenzen - te worden aangesloten op het peil van de aanpalende percelen. Deze reliëfwijzigingen zullen bij de concrete aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van deze woningen en/of aanhorigheden moeten gedetailleerd en verantwoord worden.
- **Bouwhoogte :**
  - o Woningen type halfopen bebouwing : de hoogte, gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst, bedraagt minimaal 5.5m en maximaal 6m.
  - o Woning type open bebouwing (lot 1 of na samenvoeging van loten 2 en 3) : de maximaal toegelaten hoogte voor woningen type halfopen bebouwing moet worden gerespecteerd. Hierbinnen zijn alle variaties op hoogte en dakvorm toegelaten.
- **Bouwdiepte :**
  - o De bouwdiepte van de woningen wordt beperkt tot maximaal 16m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.
  - o Voor de woning type open bebouwing geldt deze bouwdiepte vanaf de bouwlijn langs de weg Ganzendries.
- **Dakvorm :**
  - o De woningen worden afgewerkt door een zadeldak met hellende dakvlakken gelegen tussen 30° en 45°, waarbij de delen van het gelijkvloers die zich niet onder het zadeldak bevinden worden afgewerkt door een plat dak of licht hellend dak met een hoogte van maximaal 3,3 meter. Dit plat dak mag niet worden ingericht als terras.
  - o Bij een gezamenlijk ontwerp voor woningen op loten 2 en 3, of voor de realisatie van slechts één woning op de samengevoegde loten, en voor de woning op het lot 1, kan worden afgeweken van dit dakgabarit, waarbij het gekozen daktype zich bevindt binnen het maximaal toegelaten dakvolume.
  - o Beperkte dakuitbouwen worden toegestaan met een maximum van 1/2 van de gevelbreedte en op minstens 1m van de zijgevels verwijderd. Dakvlakvensters worden altijd toegestaan. Zonnepanelen en/of zonneboilers op de bedaking worden eveneens toegelaten. De zonnepanelen dienen evenwijdig met het dakvlak te worden gelegd en nauwelijks verwijderd in afstand van het dakvlak.
- De aan elkaar palende woningen zullen ter hoogte van de perceelsgrens onder hetzelfde gabarit opgericht worden wat (voor)bouwlijn, kroonlijsthoogte, nok en dakhelling van het

voorste dakvlak betreft met aan elkaar aangepaste materialen en uitzicht. De eerste ingediende aanvraag voor het oprichten van een woning is hierbij bepalend en/of toonaangevend.

- De gevels en daken van de woningen dienen met esthetisch verantwoorde en duurzame materialen te worden afgewerkt.
- Afritten naar garages en/of ruimtes onder het peil van de voorliggende weg of het maaiveld zijn verboden.
- Een eventuele garage wordt geïntegreerd in de woning.
- Per lot kan één tuinhuis/bergplaats/poolhouse met een maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>, een maximale hoogte van 3 meter, worden opgericht in de tuinzone achter de woning op minstens 1 meter van de verschillende perceelsgrenzen. Voor lot 1 kan dit niet in de 4m brede zone tussen de woning en de rooilijn van de Bloemenstraat.
- Bij elk lot kan er een carport worden voorzien in de bouwvrije zijdelingse strook, op minstens 6m achter de voorbouwlijn. De maximale oppervlakte van de constructie bedraagt 30m<sup>2</sup> en moet worden afgewerkt met een plat dak met een maximale hoogte van 3.3m. Wanneer deze carport wordt gecombineerd met de toegelaten tuinberging dan is deze gecombineerde constructie maximaal 40m<sup>2</sup> groot. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt minstens 1m tenzij er een akkoord aanwezig is van de aanpalende eigenaar.
- In de tuinzone is een zwembad toegelaten tot maximum 30m<sup>2</sup>, ingeplant op minstens 1m van de aanpalende perceelsgrenzen.
- De perceelsgrenzen worden afgesloten door een doorlevende haag ofwel door een afsluiting met een hoogte van maximaal 2 meter die bestaat uit palen en draad of draadgaas. Een straat- en voortuinafsluiting zal maximaal 1 meter hoog zijn en mag maar worden aangelegd nadat het gemeentebestuur deze rooilijn ter plaatse heeft aangeduid.
- De voortuinzone kan maximaal voor de helft worden verhard maar enkel in waterdoorlatende verharding. Het niet-verharde deel van de voortuin wordt ingericht als tuin en beplant.
- Terrassen in de achtertuinzone hebben een (gezamenlijke) maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup> per lot.

Gedaan in bovenvermelde zitting.  
Namens het Schepencollege.

algemeen directeur  
(get) Bruno VAN MALDEGEM

burgemeester  
(get.) Hugo DE WAELE

Voor eensluidend afschrift.  
Erpe-Mere, 6 december 2019

algemeen directeur

Bruno VAN MALDEGEM



burgemeester

Hugo DE WAELE

### Algemene voorwaarden:

- a) De omgevingsvergunning heeft géén betrekking op het rioleringsplan dat eventueel deel uitmaakt van de goedgekeurde bouwplannen.

Een aanvraag voor een rioolaansluiting doe je rechtstreeks bij Farys.

#### **Je mag niet zelf aansluiten op de hoofdriolering.**

**AL** het afvalwater en **AL** het regenwater (ook de overloop van infiltratievoorziening) van uw woning moet volledig gescheiden tot aan de rooilijn gebracht worden. Ter hoogte van de rooilijn dient u een apart toezichtsputje te voorzien voor zowel afvalwater als regenwater. Farys zorgt voor de aansluiting van uw privaat afvoerstelsel op het openbaar afvoerstelsel.

Voor meer informatie verwijzen wij naar Farys

#### **Wanneer woning gelegen is in een groene cluster ([www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan](http://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan)):**

Conform de Vlarengeregelgeving dient uw woning te worden uitgerust met een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 3.000 liter tot 5 IE + 600 liter per bijkomend IE (IE = Inwoner Equivalent = per inwoner), waarbij zowel grijs (douche, wasmachine, keuken) als zwart (toilet) afvalwater moet aangesloten worden op de septische put.

#### **Wanneer gelegen in centraal gebied ([www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan](http://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan)):**

De woning dient te worden uitgerust met een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

- b) Meld het begin en einde van de werken in het omgevingsloket. (zie verder: verval van de omgevingsvergunning).
- c) Voor de aanvang van de werken dient de bouwlijn gecontroleerd te worden door het gemeentebestuur. De vraag "controle bouwlijn" moet schriftelijk of via mail bezorgd worden aan de dienst stedenbouw.
- d) De aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn) dient schriftelijk aangevraagd te worden bij het gemeentebestuur.
- e) Als er kranen, afsluitingen of bouwmaterialen geplaatst worden op de openbare weg, moet u een vergunning aanvragen voor inname van de openbare weg. U moet ook eventuele schade aan de openbare weg herstellen als die het gevolg is van de bouwwerken. In geval de bouwheer de schade niet herstelt op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten.
- f) Het vellen of rooien van een boom op het openbaar domein gebeurt slechts uitzonderlijk en enkel op uitdrukkelijke toestemming van het gemeentebestuur. De vraag moet schriftelijk of via mail bezorgd worden aan de milieudienst. Een grondige motivatie is zeer belangrijk. De kosten voor het rooien of vellen en het heraanplanten worden doorgerekend naar de aanvrager.
- g) Bij de gemeente kan je een aanvraag indienen om een verlichtingspaal te verplaatsen die in de weg komt te staan van een nieuwe oprit of garagepoort. Het college van burgemeester en schepenen beslist over deze verplaatsing en stuurt je aanvraag door naar Eandis. Eandis maakt aan de hand van de beslissing van het college een offerte op.

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

### **Afdeling 2 Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden**

#### **Artikel 102. (23/02/2017- ...)**

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

1. binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
2. binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
3. binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

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

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

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

**Artikel 103.** (23/02/2017- Datum te bepalen door Vlaamse Regering)

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

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

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

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

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

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1. de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
2. het betrokken publiek;
3. de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
4. het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
5. de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
6. de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde

ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

### **Mededeling**

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

## Bericht aangemaakt door

- Cevi



## Bron

- PROXIMUS

## Bestemmingen

- Erpe-Mere (VVO)
- PROXIMUS (ADVIES\_VERLENER)
- FARYS (ADVIES\_VERLENER)
- TELENET (ADVIES\_VERLENER)
- Erpe-Mere (ADVIES\_VERLENER)
- Fluvius System Operator (ADVIES\_VERLENER)

## Inhoud

### Datum advies

18/10/2019

### Aard advies

Gunstig

### Volledig

Volledig.GEDEELTELIJK

### Onder voorwaarden

IsOnderVoorwaarden.J

### Motivering

#### Aanleg telecominfrastructuur Proximus

Onze referentie: JMS 456768

Geacht college,

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht en vragen u om **volgende voorwaarden** op te nemen in uw vergunning. Dit garandeert dat onze telecominfrastructuur, met minimale hinder op uw openbaar domein, tijdig en correct wordt aangelegd of vernieuwd.

· **Voor het geplande project is voldoende telecominfrastructuur van Proximus aanwezig om de percelen aan te sluiten. Met uitzondering van een punctuele opening, dienen geen bijkomende werken worden uitgevoerd. Om kosten te vermijden dient de verkavelaar een wachtbuis te plaatsen vanaf de woning tot aan de rooilijn.**

· **Voor de effectieve aansluiting en/of slopen van het bestaand gebouw dient de bouwheer of klant contact op te nemen met Proximus op 0800 22 800.**

Na de werken, kunnen de bewoners snel en eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie- internet- en televisiediensten.

Vriendelijke groeten

Inkom: 18 OKT 2019		
BUTERFLIES	Stadsdeel	ONV MEDIE

