



GEMEENTE  
**ERPE - MERE**

Dienst Ruimtelijke Ordening

Uittreksel uit het register der Notulen van het Schepencollege

Zitting van 05/03/2019

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.

---

STEDENBOUWKUNDIG ATTEST : OCMW Erpe-Mere

---

Gemeentelijk dossiernummer: A/2019/1382

**Wat is de functie van dit attest?**

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een omgevingsvergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot omgevingsvergunning indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

**Hoelang is het attest geldig?**

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

**Onder welke voorwaarden is het attest geldig?**

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

**Gegevens van de aanvrager**

OCMW Erpe-Mere  
Oudenaardsesteenweg 458  
9420 Erpe-Mere

**Gegevens van het perceel**

Populierenstraat zn  
9420 Aaigem (Erpe-Mere)  
ERPE-MERE 3 AFD/AAIGEM, sectie B, nr(s) 0262D

---

**GEMEENTEHUIS**

Oudenaardsesteenweg 458, 9420 Erpe-Mere  
tel.: 053/60 34 00 - fax : 053/60 34 01  
openingsuren : alle werkdagen van 8u tot 11u45, op woensdag ook van 13u tot 16u45,  
en op donderdagavond ook van 17u30 tot 20u

---

**BRIEFWISSELING**

Aan het College van Burgemeester en Schepenen  
Oudenaardsesteenweg 458, 9420 Erpe-Mere  
e-mail : gemeentebestuur@erpe-mere.be  
website : www.erpe-mere.be

### Advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

///

### Standpunt van de omgevingsambtenaar

Het betreft een aanvraag tot het oprichten van een eengezinswoning type open bebouwing.

### Beknopte beschrijving van de aanvraag

Aanvraag stedenbouwkundig attest voor het oprichten van een eengezinswoning type open bebouwing.

### Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

#### Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag bevindt zich in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30 mei 1978).

In deze zone gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften :

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

De **woongebieden met een landelijk karakter** zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Art. 5.1.0.en 6.1.2.2.van het koninklijk besluit van 28 december 1972 over de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

#### Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

#### Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende gewestplan.

### Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

///

### Verordeningen

De verordening hemelwaterputten is van toepassing.

### Andere zoneringsgegevens

///

### Externe adviezen

Er werd advies gevraagd aan de gemeentelijke technische dienst in verband met de nieuw aan te nemen rooilijn. De technische dienst formuleerde op 18.02.2019 een gunstig advies. In het advies stelt de dienst dat men akkoord kan gaan met een bouwlijn die zich 5m achter de reeds afgestane strook grond bevindt, gemeten vanaf de linkerhoek van de voorgevel.

### **Watertoets**

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. De mogelijke toekomstige ondergrondse constructie bij de geplande woning zal beperkte dimensies hebben en geen aanleiding geven tot een verminderde infiltratie in de bodem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt zal zijn. Enkel zal door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt worden. Dit kan echter worden gecompenseerd wanneer bij de effectieve realisatie van de geplande woning op het perceel voldaan wordt aan de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

### **Het openbaar onderzoek**

#### Wettelijke bepalingen

De aanvraag dient niet openbaar gemaakt te worden ingevolge de bepalingen in het besluit van de Vlaamse Regering van 19.03.2010 houdende de bepalingen betreffende stedenbouwkundige attesten projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen.

### **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

De aanvraag is gelegen langs de Populierenstraat te Aaigem in woongebied met landelijk karakter. De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woningen van het type open bebouwing. Het perceel betreft een onbebouwde perceel. Het linker perceel maakt deel uit van een verkaveling en is bestemd voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning.

De aanvraag omvat het oprichten van een woning type open bebouwing met aan beide zijden bouwrijpe stroken van minimaal 4m. De voorbouwlijn bevindt zich in het verlengde van de voorbouwlijn van de voorgestelde woning op het links aanpalende perceel, op 5m achter de voorgestelde rooilijn. De bouwdiepte bedraagt maximaal 15m. De woning wordt afgewerkt met een zadeldak met een maximale kroonlijsthoogte van 4m, gemeten vanaf de binnenvloerplas. De binnenvloerplas bevindt zich op maximaal 35cm boven het omliggende maaiveld. Binnen het maximaal toelaatbare gabarit is een tweede bouwlaag toegelaten afgewerkt met een plat dak met een maximale hoogte van 6,50m, gemeten vanaf de binnenvloerplas. De garage wordt in de woning geïncorporeerd. Het terrein ter hoogte van de voorgevel wordt afgegraven waardoor een gedeeltelijk ingegraven bouwlaag ontstaat op het niveau van de voorliggende straat.

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

De aanvraag is gelegen in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan. De aanvraag omvat het oprichten van een vrijstaande woning. Deze bebouwingwijze is aanvaardbaar gelet op het type bebouwing op de aanpalende percelen en de perceelbreedte van het perceel. De voorgestelde bebouwingwijze is ook gangbaar in de onmiddellijke omgeving en zal geen overbezetting van het perceel tot gevolg hebben aangezien de resterende tuinzone nog voldoende diep is.

De aanvraag omvat het oprichten van een woning type open bebouwing met aan beide zijden bouwrijpe stroken van minimaal 4m. Dit is zeker gangbaar.

De voorbouwlijn bevindt zich in het verlengde van de voorbouwlijn van de voorgestelde woning op het links aanpalende perceel, op 5m achter de voorgestelde rooilijn. Hierover formuleerde de technische dienst een advies. De dienst legt de bouwlijn op 5m achter de reeds afgestane strook grond, gemeten vanaf de linkerhoek van de voorgevel.

De bouwdiepte bedraagt maximaal 15m. De woning wordt afgewerkt met een zadeldak met een maximale kroonlijsthoogte van 4m, gemeten vanaf de binnenvloerplas. De binnenvloerplas bevindt zich op maximaal 35cm boven het omliggende maaiveld, gemeten aan de achtergevel van het pand. Binnen het maximaal toelaatbare gabarit is ook een tweede bouwlaag toegelaten, afgewerkt met een plat dak met een maximale hoogte van 6,50m, gemeten vanaf de binnenvloerplas.

De garage wordt in de woning geïncorporeerd. Het terrein, dat een helling vertoont ter hoogte van de straatkant, wordt afgegraven ter hoogte van de voorgevel waardoor een gedeeltelijk ingegraven bouwlaag ontstaat op het niveau van de voorliggende straat. Zo wordt optimaal rekening gehouden met het hellend terrein aan de straatzijde.

Onder deze voorwaarden is de aanvraag aanvaardbaar.

#### **Algemene conclusie**

Een gunstig attest wordt verleend, onder volgende voorwaarden :

- De bouwlijn bevindt zich conform het advies van de gemeentelijke technische dienst.
- Bij het ontwerp moet rekening gehouden worden met de inplanting van de bank en de bijhorende keerwanden.

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

#### **Standpunt van het college**

Een gunstig attest wordt verleend, onder volgende voorwaarden :

- De bouwlijn bevindt zich conform het advies van de gemeentelijke technische dienst.
- Bij het ontwerp moet er rekening gehouden worden met de aanwezigheid van een bank, die eventueel door de gemeente zal worden verplaatst naar de linkse of rechtse perceelsgrens.
- Parkeren voor de woning en/of de toegang tot de eventuele garage mag niet boven het straatniveau (maximaal helling van 2%).

Gedaan in bovenvermelde zitting.  
Namens het Schepencollege.

algemeen directeur  
(get) Bruno VAN MALDEGEM

burgemeester  
(get.) Hugo DE WAELE

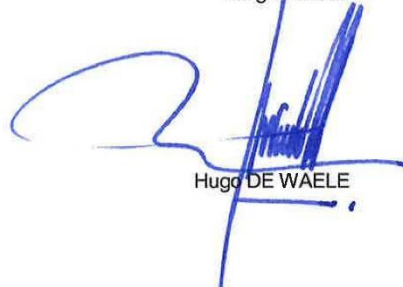
Voor eensluidend afschrift.  
Erpe-Mere, 8/03/2019

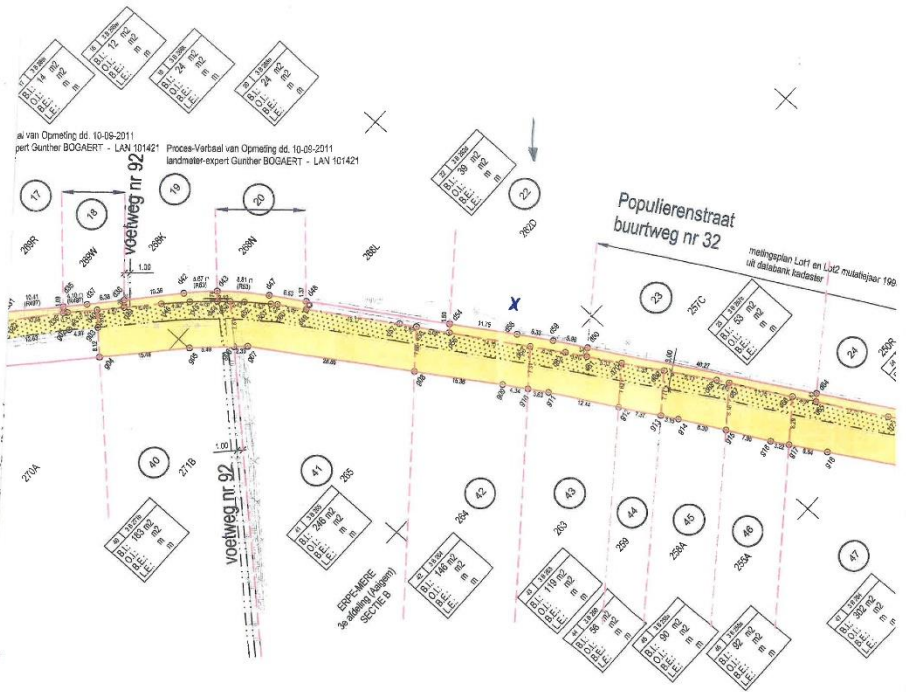
algemeen directeur

  
Bruno VAN MALDEGEM



burgemeester

  
Hugo DE WAELE



af van Opmeting dd. 10-08-2011  
 perft Gunther BOGAERT - LAV 101421

Proces-Verbaal van Opmeting dd. 10-08-2011  
 landmeter-expert Gunther BOGAERT - LAV 101421

Tr.	X-coörd.	Y-coörd.
g01	119429,02	179523,22
g02	119438,67	179515,07
g03	119442,31	179511,68
g04	119437,71	179508,08
g05	119440,11	179507,32
g06	119445,28	179512,16

## Aanvraag van een stedenbouwkundig attest

GEMEENTE

**ERPE-MERE**

In te vullen door de behandelende  
gemeente

dossiernummer

datum van ontvangst

### Persoonlijke gegevens

#### 1 Vul hieronder uw persoonlijke gegevens in.

aanschrijftitel  de heer  mevrouw

voornaam en achternaam algemeen directeur Bruno Van Maldegem

eventueel organisatie Sociaal Huis gemeente Erpe-Mere

straat en nummer Oudenaardsesteenweg 458

postnummer en gemeente 9420 Erpe-Mere

telefoonnummer 053/60 34 00

### Gegevens van het perceel

#### 2 Vul hieronder de kadastrale gegevens van het perceel in.

*De kadastrale gegevens kunt u terugvinden in uw aankoopakte van het goed, of op het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing. Bijvoorbeeld 3<sup>de</sup> afdeling, sectie C, nr. 123b2.*

straat en nummer Populierenstraat

postnummer en gemeente 9420 Erpe-Mere

kadastrale gegevens 3<sup>de</sup> afd. (Aigem) sectie B, nr. 262D

**3 Geef aan welke werkzaamheden u op het perceel wilt uitvoeren of welke handelingen u wilt verrichten. In geval van gecombineerde aanvragen geeft u meerdere mogelijkheden aan.**

- bouwen, herbouwen of verbouwen  
meer bepaald : bouwen van een vrijstaande eengezinswoning (korte omschrijving)
- slopen  
meer bepaald : ..... (korte omschrijving)
- ontbossen  
meer bepaald : ..... (korte omschrijving)
- vellen van hoogstammige bomen, alleenstaand of in groeps- of lijnverband  
meer bepaald : ..... (korte omschrijving)
- aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem  
meer bepaald : ..... (korte omschrijving)
- het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, allerhande materialen, materieel of afval  
meer bepaald : ..... (korte omschrijving)
- het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens  
meer bepaald : ..... (korte omschrijving)
- het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt  
meer bepaald : ..... (korte omschrijving)
- het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel, hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden  
meer bepaald : ..... (korte omschrijving)
- geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed  
meer bepaald : ..... (korte omschrijving)
- een woning opsplitsen / wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande  
meer bepaald : ..... (korte omschrijving)
- plaatsen of wijzigen van publiciteitsinrichtingen of aanplakborden  
meer bepaald : ..... (korte omschrijving)
- aanleggen of wijzigen van een recreatief terrein, zoals een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld en een zwembad  
meer bepaald : ..... (korte omschrijving)
- verkavelen  
meer bepaald : ..... (korte omschrijving)

### Bij te voegen bewijsstukken

#### 4 Voeg bij dit formulier de volgende bewijsstukken:

- **een inplantingsplan op een schaal van 1/50, 1/100, 1/125, 1/200, 1/250, 1/500, 1/1000 of 1/1250**, met vermelding van de huidige toestand van het goed, met name:
  - het goed en de belangrijkste afmetingen ervan
  - de noordpijl
  - de breedte en de naam van de aanpalende wegen
  - de bebouwing op het perceel en op de aangrenzende percelen, en de afmetingen ervan
  - het reliëf van de bodem en de aanwezige beplanting
- **minstens drie foto's van de bebouwing op het perceel en op de aangrenzende percelen**
- **de profieltekeningen van de gebouwen op de aanpalende percelen**, met vermelding van de ingeschreven maten, zo er zich gebouwen op deze percelen bevinden
- **een opgave van de erfdienstbaarheden**
- **een of meer schetstekeningen op een schaal van 1/50, 1/100, 1/125, 1/200, 1/250 of 1/500**

In geval van ...	dan vermeldt u op de tekening ...
bouwen, herbouwen of verbouwen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de voorgestelde plaatsing op het terrein</li> <li>• het aantal verdiepingen, de hoogte, de breedte en de diepte van de ontworpen hoofd- en bijgebouwen</li> <li>• de bestemming en de afmeting van de terreingedeelten die niet bebouwd worden of die geen hinder van de werkzaamheden zullen ondervinden (achteruitbouwstrook, binnenplaatsen en tuinen, garage...)</li> <li>• in voorkomend geval, de af te breken gebouwen en de te verwijderen beplantingen</li> <li>• in voorkomend geval de ontworpen wegen en beplantingen</li> </ul>
slopen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de plaatsing op het terrein</li> <li>• de hoogte, breedte en diepte van het af te breken gebouw of constructie</li> </ul>
ontbossen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de ligging en oppervlakte van het te ontbossen gedeelte</li> <li>• de houtsoorten</li> <li>• de gemiddelde ouderdom van het houtbestand</li> </ul>



vellen van hoogstammige bomen, alleenstaand of in groeps- of lijnverband	<ul style="list-style-type: none"> <li>de stand, het aantal en de soort van de te vellen bomen</li> </ul>
aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem	<ul style="list-style-type: none"> <li>terreinprofielen (in lengte en breedte) van het nieuwe reliëf</li> <li>maatcijfers ten opzichte van de bestaande terreinhoogte</li> <li>de benaderende omvang van het grondverzet in kubieke meter</li> </ul>
het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, allerhande materialen, materieel of afval	<ul style="list-style-type: none"> <li>de plaatsing op het terrein, met weergave van hoogte, breedte en diepte</li> <li>de weergave van welke zaken op het terrein zullen worden opgeslagen</li> </ul>
het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens	<ul style="list-style-type: none"> <li>de plaatsing op het terrein</li> <li>het aantal voertuigen, wagens of aanhangwagens</li> </ul>
het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt	<ul style="list-style-type: none"> <li>de plaatsing op het terrein</li> <li>de aard en het aantal van de te plaatsen inrichtingen</li> </ul>
het perceel gebruiken, aanleggen of inrichten voor het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel, hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden	<ul style="list-style-type: none"> <li>de plaatsing op het terrein</li> <li>het aantal te plaatsen inrichtingen</li> </ul>
geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed	<ul style="list-style-type: none"> <li>de bestaande functie en de nieuwe functie van het goed</li> </ul>
wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande	<ul style="list-style-type: none"> <li>het bestaande aantal woonegelegenheden en de aard ervan</li> <li>het nieuwe aantal woonegelegenheden en de aard ervan</li> </ul>
plaatsen of wijzigen van publiciteitsinrichtingen of aanplakborden	<ul style="list-style-type: none"> <li>de plaatsing op het terrein of de plaatsing ten aanzien van het gebouw</li> <li>de afmetingen van de publiciteitsinrichting of het aanplakbord</li> </ul>
aanleggen of wijzigen van een recreatief terrein, zoals een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld en een zwembad	<ul style="list-style-type: none"> <li>de plaatsing op het terrein</li> <li>het precieze gebruik van het terrein</li> </ul>

verkavelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de te verkavelen oppervlakte</li> <li>• het aantal kavels</li> <li>• de oppervlakte van de kavels</li> <li>• de benaderende afmetingen van de te bouwen hoofd- en bijgebouwen</li> </ul>
------------	---

**5 Kruis alle bewijsstukken aan die u bij dit formulier voegt.**

- een inplantingsplan  
 foto's van de bebouwing op het perceel en op de aangrenzende percelen  
 profieltekening  
 een opgave van de erfdienstbaarheden  
 een of meer schetstekeningen

**Ondertekening**

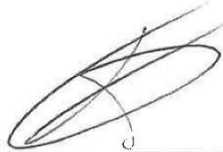
**6 Vul de onderstaande verklaring in.**

**Ik bevestig dat alle gegevens in dit formulier en de bijgevoegde bewijsstukken naar waarheid ingevuld zijn.**

plaats Erpe-Mere

datum dag 1 2 maand 0 2 jaar 2 0 1 9

handtekening



voornaam en naam algemeen directeur Bruno Van Maldegem

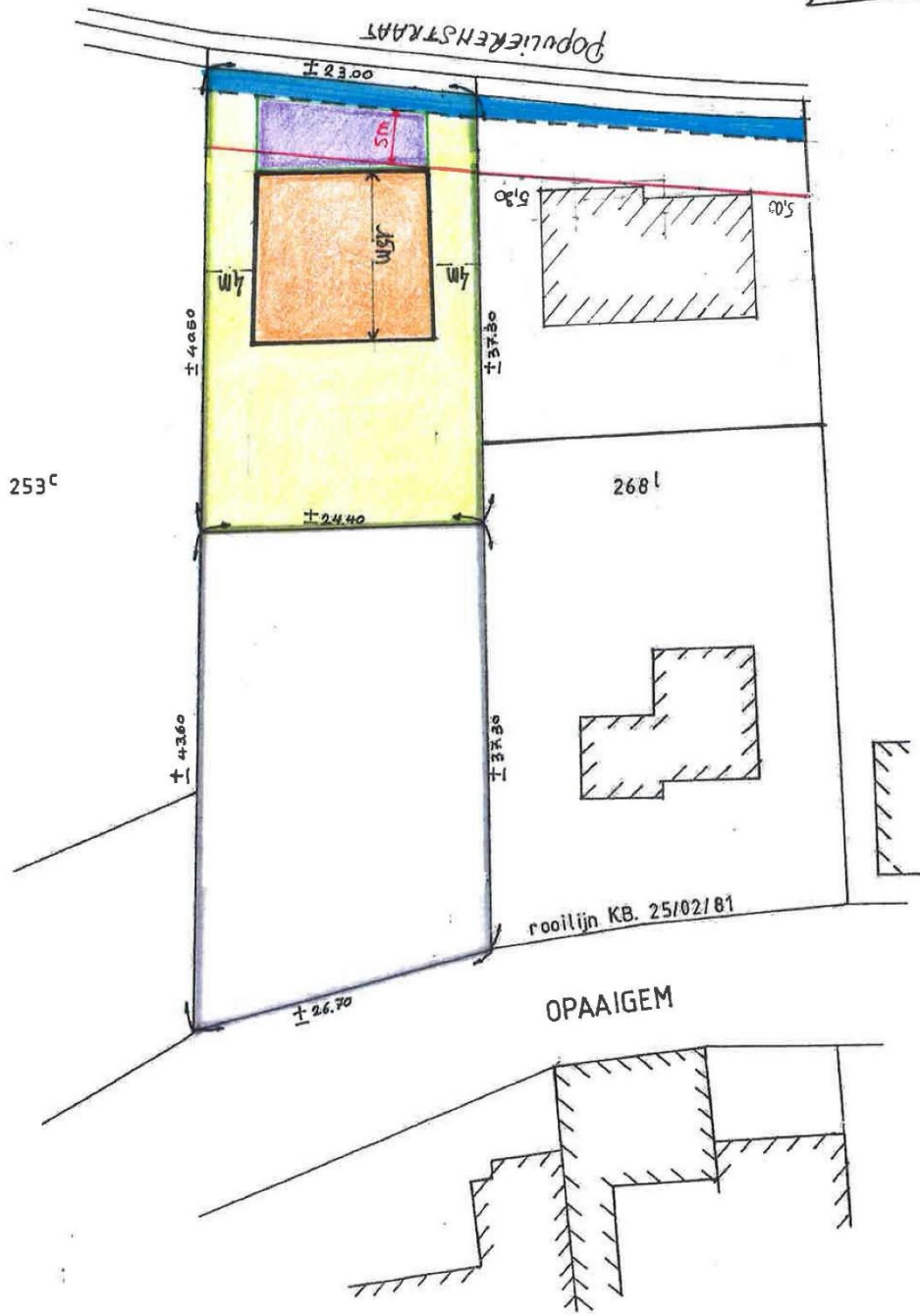
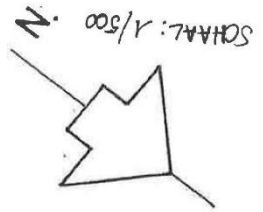
## Aan wie bezorgt u dit formulier?

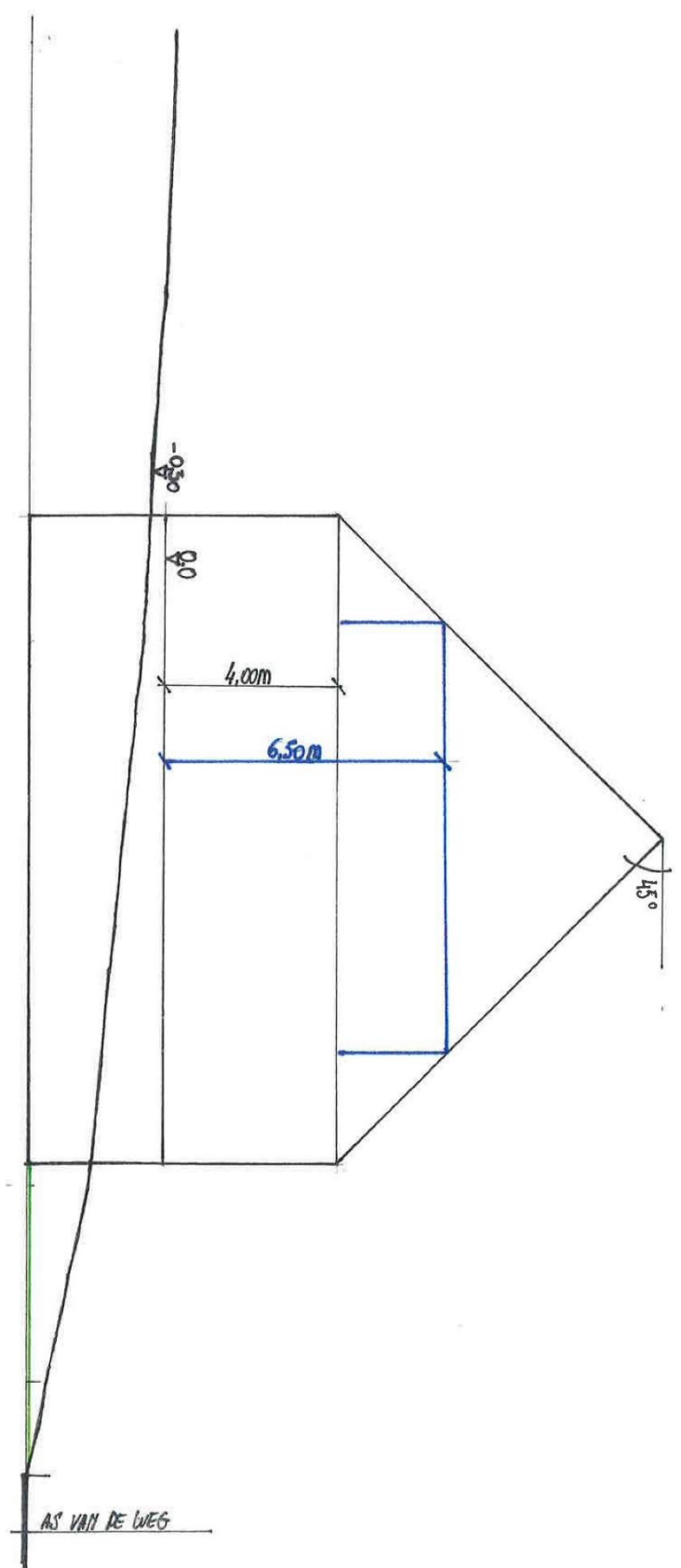
- 7 *Stuur deze aanvraag samen met de bijgevoegde bewijsstukken in tweevoud naar het college van burgemeester en schepenen van uw gemeente. U dient uw aanvraag in bij de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als het aangevraagde behandeld moet worden volgens de bijzondere vergunningsprocedure (zie art. 4.7.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).*

*In sommige gemeenten kunnen de aanvraagdocumenten geheel of gedeeltelijk elektronisch worden ingediend.*

*De gegevens die u meedeelt, kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Deze bestanden kunnen zich bevinden bij de overheid waar u de aanvraag indient en ook bij andere administraties, die uw dossier behandelen. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om kennis te nemen van uw gegevens in deze bestanden en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.*

De voorgedelde mater zijn slechts bij benadering  
 Deze dienen later door opmeting en afmeting  
 definitief te worden vastgelegd.





Voorstel bebouwing op perceel 262D, sectie B, 3<sup>de</sup> afdeling (Aaigem)

- De voorbouwlijn van de woning bevindt zich op minstens 5m achter de nieuw te realiseren rooilijn.
- De bouwvrije stroken aan beide zijden bedraagt minimaal 4m.
- De maximale bouwdiepte van de woning bedraagt 15m.
- De kroonlijsthoogte bedraagt 4m, gemeten vanaf het peil van de gelijkvloerse vertrekken tot bovenzijde dakgoot.
- De binnenvloer pas bevindt zich op max. 35cm boven het omliggende maaiveld.
- De woning wordt afgewerkt met een zadeldak met hellende dakvlakken tussen 35° en 45°. Ter hoogte van de straatzijde zijn beperkte landelijke dakuitbouwen toegelaten met een maximale totale lengte van de helft van de totale gevelbreedte.
- Binnen het maximaal gabarriet zijn ook andere dakvormen toegelaten met een maximale hoogte van 6,50m.
- De garage wordt in de woning geïncorporeerd. Gelet op het hellend karakter van het terrein kan er gekozen worden voor een deels ingegraven garage. Ter realisatie van de toegang naar de garage zal het terrein plaatselijk afgegraven worden over een maximale breedte van de voorgevel.







2.10.20

