

GR20110428 punt 6: goedkeuring van het wegentracé van de verkavelingsaanvraag van Fico NV voor gronden gelegen in de Halfstraat te Aspelare

Raadslid W. Somers (Vlaams Belang/Vlott) vormt zijn voorstel geagendeerd onder punt 7 om in het volgende amendement:

Amendement van raadslid Werner Somers tot niet-goedkeuring van het wegentracé van de verkavelingsaanvraag van de NV. Fico (Willy Michiels) voor gronden gelegen in de Halfstraat te Aspelare

Het volgende amendement wordt door de heer W. Somers ingediend:

DE RAAD,

Gelet op de bepalingen van het gemeentedecreet;

Gelet op de wet van 29 maart 1962, gecoördineerd op 22 oktober 1996, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij latere wetten en decreten;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening;

Gelet op de Vlaamse codex ruimtelijke ordening;

Gelet op het grond- en pandendecreet;

Gelet op de uitvoeringsbesluiten van bovengenoemde wet, decreten en codex;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 13 januari 2011 houdende de vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ninove;

Gelet op de verkavelingsaanvraag ingediend op 4 augustus 2010 door de NV FICO (Willy Michiels), Wijngaardstraat 36, 9451 Kerksken (Haaltert), voor de gronden gelegen in de Halfstraat te Aspelare, kadastraal gekend als 11^o afd., Sie A, nrs. 432/C, 433/B, 472/E, 472/H, 472/K, 473 en 480/C;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het verkavelen van voormelde percelen in 5 open bebouwingen en 20 halfopen bebouwingen met wegenis;

Overwegende dat de loten 1 tot en met 16 gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter en dat de loten 17 tot en met 25 deels gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

Overwegende dat voor het gebied geen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg geldt;

Overwegende dat de aanvraag valt onder toepassing van artikel 3, §4, van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek een vijftiental bezwaarschriften werd ingediend;

Overwegende dat deze bezwaarschriften globaal genomen handelen over:

- - Het feit dat de voorziene woningdichtheid niet in overeenstemming is met het landelijke en residentiële

karakter van de Halfstraat;

- De onverenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de bestemming 'woongebied met landelijk karakter';
- De evolutie van het gebied, als gevolg van de verkaveling, van een gebied met geringe dichtheid tot een gebied met middelgrote dichtheid;
- De ligging van het te verkavelen gebied in de onmiddellijke nabijheid van een risicozone voor overstromingen;
- Het feit dat het te verkavelen gebied thans een buffer vormt voor de huizen in de omgeving;
- Het feit dat de inplanting van 25 woningen in het te verkavelen gebied een negatief effect zal hebben op de waterhuishouding, terwijl de aanvraag niet vermeldt welke maatregelen zullen genomen worden om het schadelijk effect te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken;
- De toename van de verkeersdrukke en de verslechtering van de verkeersleefbaarheid in de Halfstraat als gevolg van de realisatie van de verkaveling;
- De verplaatsing/gedeeltelijke afschaffing van voetweg nr. 34, waardoor deze weg zijn exclusieve functie van verbindingsweg voor zwakke weggebruikers zal verliezen;
- De voorziene sloop van het historische Hof ter Schueren;
- De aantasting van de aantrekkelijkheid en van de waarde van de reeds bebouwde percelen;
- Het niet-respecteren van de huidige bouwlijn door de loten 1, 2, 3, 4 en 5;
- De schending van de privacy van de huidige bewoners, in het bijzonder wat de woningen met de nummers 4, 6 en 8 betreft;

Overwegende dat de verkavelingsaanvraag voorziet in de aanleg van nieuwe wegenis doorheen het te verkavelen gebied en dat dientengevolge de gemeenteraad een beslissing dient te nemen over de zaak der wegen alvorens het College van burgemeester en schepenen een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag;

Overwegende dat de realisatie van 25 woningen in het te verkavelen gebied slechts mogelijk is door de aanleg van de voorziene wegenis doorheen dit gebied en dat de beslissing van de gemeenteraad over de zaak der wegen bijgevolg niet los kan gezien worden van de problematiek van de woningdichtheid en de grootte van de percelen;

Overwegende dat de voorziene woningdichtheid volgens de eigen berekening van de verkavelaar ongeveer 20 woningen/ha bedraagt, terwijl de volledige Halfstraat thans slechts 14 woningen telt;

Overwegende dat 16 van de 25 loten kleiner dan 4 are zijn, terwijl de bestaande woningen in de Halfstraat zich bevinden op middelgrote percelen;

Overwegende dat de door de verkavelaar nagestreefde woningdichtheid niet in overeenstemming is met de huidige beperkte dichtheid, die kenmerkend is voor het landelijke karakter van de Halfstraat;

Overwegende dat in de Halfstraat thans slechts open bebouwing voorkomt, terwijl volgens de verkavelingsaanvraag 80% van de nieuwe woningen halfopen bebouwingen zullen zijn;

Overwegende dat de gronden grotendeels zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter en dat in artikel 6.1.2.2.1. van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen wordt bepaald dat bebouwing in de landelijke dorpen en gehuchten slechts kan toegelaten worden met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is, hetgeen te dezen niet het geval is;

Overwegende dat de verkavelingsaanvraag niet verenigbaar is met de bestemming 'woongebied met landelijk karakter';

Overwegende dat de inplanting van 25 woningen in de onmiddellijke nabijheid van een risicozone voor overstromingen een negatieve weerslag dreigt te hebben op de waterhuishouding in de omgeving;

Overwegende dat de breedte van de Halfstraat niet toelaat om de toename van het verkeer als gevolg van de realisatie van 25 bijkomende woningen op een vlotte en veilige manier af te wikkelen en dat ter hoogte van de aansluiting van de Halfstraat met de Cyriel Priëlsstraat een flessenhals dreigt te ontstaan;

Overwegende dat het wenselijk is dat de huidige functie van voetweg nr. 34 als veilige verbinding voor voetgangers en fietsers behouden blijft;

Overwegende dat de voorliggende (derde) verkavelingsaanvraag nagenoeg identiek is aan de tweede verkavelingsaanvraag uit 2008 en dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in een schrijven dd. 8 mei 2009 m.b.t. het hem toegezonden voorlopige dossier van de tweede aanvraag het volgende standpunt innam:

"Als besluit dient gesteld te worden dat het voorgesteld verkavelingsplan niet kan aanvaard worden;

Enkel een plan met uitsluitend open bebouwingen, en gelegen buiten het overstromingsgebied, en dat de grens agrarisch gebied/landelijk woongebied respecteert, is eventueel aanvaardbaar."

Overwegende dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in voormeld schrijven stelt dat de 20 halfopen bebouwingen niet overeen komen met de overheersende open bebouwingen in dit landelijk woongebied, alsmede dat de bebouwbare zone van de loten 17 tot en met 23 (en in mindere mate de loten 24

en 25) bijna tot tegen de grens landelijk woongebied/agrarisch gebied ligt, hetgeen betekent dat de tuinen in agrarisch gebied komen te liggen, wat volgens hem ruimtelijk-planologisch onaanvaardbaar is;

Overwegende dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in voormeld schrijven eveneens stelt dat er geen reden bestaat de voetweg, die ongeveer samenvalt met de grens tussen woongebied en agrarisch gebied, te verplaatsen en dat deze in zijn oorspronkelijke toestand dient bewaard te worden;

Gelet op het ongunstige advies dat over de verkavelingsaanvraag werd uitgebracht door de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling van het departement Landbouw en Visserij, inhoudende dat het niet de bedoeling kan zijn in een woongebied met landelijk karakter een woningdichtheid te realiseren die belastend is voor deze open ruimte-omgeving en de omgevende agrarische dynamiek en dat slechts open bebouwing langs de Halfstraat de optie was van het gewestplan en als zodanig haalbaar is;

Gelet op het ongunstige advies van het agentschap Ruimte & Erfgoed (Onroerend Erfgoed) omwille van de door de verkavelaar voorgenomen (en inmiddels gerealiseerde) sloop van de historische vierkantshoeve Hof ter Schueren;

Gelet op het ongunstige advies van het agentschap voor Natuur en Bos, dat o.m. wijst op het feit dat negen loten een tuin hebben in een verkeerde bestemming (landschappelijk waardevol agrarisch gebied) en dat de verkaveling dus een deel van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied inpalmt, waardoor zeer waardevolle kleine landschapselementen zullen verdwijnen, alsmede op het feit dat het verkavelingsplan en de voorschriften enkel zijn gericht op de maximale bebouwbaarheid, terwijl een totaalvisie ontbreekt zoals voor openbaar groen, waterbeheer, recreatieve infrastructuur, parking enz.;

Overwegende dat de verkavelingsaanvraag niet voorziet in enige vorm van openbaar groen, terwijl in een woonwijk een zone voor speel- en buurtgroen wenselijk is en een groenzone bovendien kan fungeren als een belangrijke ontmoetingsplaats die de sociale cohesie bevordert;

Overwegende dat er geen parkeerplaatsen voorzien worden voor eventuele bezoekers, waardoor regelmatig voertuigen geheel of gedeeltelijk op de rijweg zullen geparkeerd staan;

Gelet op het ongunstige advies van de sector Grondgebiedzaken omwille van o.m. de grootte van de percelen, de ligging van de tuinen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, het verdwijnen van waardevolle kleine landschapselementen en de verplaatsing van de voetweg die de grens markeert tussen het woongebied en het agrarisch gebied;

BESLUIT,

Artikel 1. Het wegentracé van de ontworpen verkaveling op naam van de NV FICO, met betrekking tot percelen gelegen in de Halfstraat te Aspelare, kadastraal gekend als 11° afd., Sie A, nrs. 432/C, 433/B, 472/E, 472/H, 472/K, 473 en 480/C wordt niet goedgekeurd.

Artikel 2. Afschrift van deze beslissing wordt verstuurd naar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij het Agentschap R-0 Vlaanderen en naar de verkavelaar.

Het amendement van raadslid W. Somers wordt verworpen met 12 ja-stemmen, 18 nee-stemmen en 1 onthouding.

Vlaams Belang/Vlott, Pro, Groen! en de onafhankelijke gemeenteraadsleden M. De Smet en D. Souffriau stemmen voor. Open VLD, CD&Vplus (met uitzondering van raadslid G. De Kegel) en de onafhankelijke gemeenteraadsleden (met uitzondering van de raadsleden M. De Smet en D. Souffriau) stemmen tegen. Raadslid G. De Kegel (CD&Vplus) onthoudt zich.

Door raadslid Katie Coppens (Pro) werd het volgende amendement ingediend:

Amendement op gemeenteraadspunt 6, betreffende de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag van FICO Nv voor gronden gelegen in de Halfstraat te Aspelare.

Overwegende dat er in het ontwerp gemeenteraadsbesluit enkel gewag wordt gemaakt van de verkavelingsaanvraag van 7 november 2008.

Overwegende dat de aanvraag waarin deze wegenis kadert reeds de derde aanvraag is die op deze site wordt gedaan.

Overwegende dat de laatste verkavelingsaanvraag dateert van september 2010.

Overwegenda dat hierdoor de vraag rijst of het grond en panden decreet van toepassing is op de verkaveling.

Overwegende dat het grond en pandendecreet niet van toepassing is verkavelingsaanvragen van voor 9 september 2009.

Overwegende dat het grond en pandendecreet van toepassing is op verkavelingen van meer dan 10 loten of met een oppervlakte van meer dan 5000m²

Overwegende dat het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de verkaveling niet voldoet aan de voorschriften van het grond en pandendecreet.

Overwegende dat de dienst ruimtelijke ordening van de stad Ninove terecht de vraag stelt of men niet tracht te ontsnappen aan de bepalingen van het grond en panden decreet.

Overwegende dat dit een impact heeft op de gehele verkavelingsaanvraag.

Overwegende dat in de motivering van het gemeenteraadsbesluit op geen enkel moment uitsluitel wordt gegeven of de verkaveling wel of niet onder de bepalingen van het grond en panden decreet valt.

Overwegende dat het aangewezen is deze gemeenteraad correcte informatie hierin te geven vooraleer een besluit wordt genomen.

Overwegende dat een eventuele kosteloze overdracht naar het publiek domein best gepaard gaat met een borg die de verkavelaar aan de stad dient te stellen.

Overwegende dat enkel door een borgstelling de stad een garantie heeft dat de verkavelaar de voorwaarden bij aanleg van de wegenis zal volgen.

Overwegende dat de stad enkel de ontwerper uitnodigde voor overleg, dat om deze reden de stad dit dossier best uit de beslotenheid van het schepencollege haalt en in volle openheid in de gemeenteraad dient te behandelen.

Besluit de gemeenteraad van de stad Ninove

Art. 1. Een juridisch advies aan te vragen waardoor er definitief uitsluitsel is over de vatbaarheid van de verkaveling in de Halfstraat te Aspelare voor de bepalingen van het grond en panden decreet.

Art.2: Artikel 1 van het ontwerp gemeenteraadsbesluit af te voeren

Art. 3: Artikel 2 van het ontwerp gemeenteraadsbesluit te wijzigen als volgt: De stad verbindt zich ertoe de gronden waarop de infrastructuur inclusief de parkeerplaatsen en groenstructuur wordt aangebracht, kosteloos in het openbaar domein in te lijven en de zorg voor de instandhouding van de uitgevoerde werken na de definitieve aanvaarding op zich te nemen onder de voorwaarde dat de verkavelaar een borg stort ten belope van 5% van de investeringskost van voornoemde werken.

Art. 4: Het advies van het college van burgemeester en schepenen over de verkavelingsaanvraag van de NV Fico te bespreken op de gemeenteraad in volle openheid en een advies aan de GECORO in dit dossier te vragen.

Het amendement van raadslid K. Coppens (Pro) wordt verworpen met 12 ja-stemmen, 18 nee-stemmen en 1 onthouding.

Vlaams Belang/Vlott, Pro, Groen! en de onafhankelijke gemeenteraadsleden M. De Smet en D. Souffriau stemmen voor. Open VLD, CD&Vplus (met uitzondering van raadslid G. De Kegel) en de onafhankelijke gemeenteraadsleden (met uitzondering van de raadsleden M. De Smet en D. Souffriau) stemmen tegen. Raadslid G. De Kegel (CD&Vplus) onthoudt zich.

DE RAAD

Gelet op de bepalingen van het gemeentedecreet;

Gelet op de wet van 29 maart 1962, gecoördineerd op 22 oktober 1996, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij latere wetten en decreten;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening;

Gelet op de Vlaamse codex ruimtelijke ordening en in bijzonder art.4.2.17§2 dat bepaalt dat, indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat en het vergunningsverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, de gemeenteraad een beslissing over het tracé van de wegen neemt, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag;

Gelet op het grond- en pandendecreet;

Gelet op de uitvoeringsbesluiten van bovengenoemde wet, decreten en codex;

Gelet op art 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, dat bepaalt dat de gemeenteraad bij een verkavelingsaanvraag met wegenis zoals bedoeld in art 4.2.17§2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, een gemotiveerd besluit moet nemen over het tracé der wegen en hierbij kennis moet nemen van de ingediende bezwaren en opmerkingen;

Gelet op de verkavelingsaanvraag met wegenis ingediend op 7 november 2008 door nv Fico (Willy Michiels), Wijngaardstraat 36 in 9451 Haaltert, voor gronden gelegen in de Halfstraat in Aspelare, kadastraal gekend als 11^eafd, Sie A, nrs 432c, 433b, 472^e,h en k, 473 en 480c;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het verkavelen van bovengenoemde percelen in 5 open bebouwingen, 20 halfopen bebouwingen en een uitgesloten perceel en aanleg van wegenis;

Overwegende dat de bouwpercelen gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter, uitgezonderd een deel van de tuinen van de twee percelen 17 en 18 zuidwestelijk gelegen en grenzend aan de voetweg nr 34;

Overwegende dat de aanvraag niet gelegen is in een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde en niet-vernietvervallen verkaveling;

Overwegende dat de aanvraag valt onder toepassing van artikel 3,§4, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en dat de aanvraag bijgevolg aan een openbaar onderzoek is onderworpen;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek van 7 oktober 2010 tot 8 november 2010 zeventien bezwaarschriften zijn ingediend met volgende argumenten:

- 1. Overbebouwing (19,64 woningen per hectare), overschrijding van de draagkracht van de omgeving: het aantal van 25 woningen is te veel. Nieuwe woondichtheid is niet verenigbaar met de bestemming 'woongebied met landelijk karakter'.
- 2. Percelen 17 tem 21 grenzen aan landschappelijk waardevol agrarisch gebied: beperkte diepte achter woningen tot aan dit gebied, minimum afstand van 8 à 10m tot achterste perceelsgrens wordt niet gerespecteerd, vermoeden tot vertuining van dit agrarisch gebied.
- 3. Verzwijgen van losweg over perceel 480C: het kappen, onderhoud en vervoer van bomen over de hofstede naar openbare weg wordt hierdoor belemmerd. Erfdienstbaarheid: een doorweg naar het achterliggende bos is niet mogelijk in deze aanvraag.
- 4. Beperkte doorgang van 4.5m tussen 2 muren voor dubbelvaksrijweg op doorgang naast C. Prielstraat 51.
- 5. Verzet tegen aanleg nutsvoorzieningen onder doorgang naast C. Prielstraat 51.
- 6. Verleggen van veelgebruikte voetweg naar weg met 2 bochten, beperken tot afzonderlijke voetweg ipv voetweg die opgenomen wordt in uitgeruste weg voor gemotoriseerd verkeer. Fietspad/wandelpad achter boerderij wordt zomaar opgeslokt in het verkavelingsproject.
- 7. Niet respecteren van bestaande eigendomsgrenzen.
- 8. Extra druk op vlak van mobiliteit en wegenis voor de Halfstraat: extra verkeersdruk, aantasting landelijk karakter, verslechtering van verkeersleefbaarheid, geen gegevens over verkeerstechniciteit en mobiliteit. Straat is niet voorzien op hogere verkeersdichtheid: smalle straat, geen parkeerplaatsen.
- 9. Afbraak van Hof ter Schuren.
- 10. Verdwijnen van eeuwenoude boom.
- 11. Bouwen in overstromingsgebied is niet aangewezen.
- 12. Er is geen bufferzone tussen natuurgebied en bebouwde zone voorzien.
- 13. Verstoring van het sociaal aspect (speelstraat voor kinderen, wandelweg voor natuurliefhebbers).
- 14. Aantasting van waarde van bebouwde percelen.
- 15. Bestaande woningen op nrs. 4/6/8 bestaan reeds 20 jaar. Ontwerp houdt geen rekening met achterburen/inkijk in hun tuin;

Overwegende dat volgende externe instanties een advies uitgebracht hebben:

- 1. Deputatie op 8 oktober 2010: gunstig advies
- 2. Vlaamse MilieuMaatschappij
 - 1. Algemene beoordeling op 11 oktober 2010: gunstig advies met voorwaarden:

De individuele woningen moeten overeenkomstig volgende aandachtspunten inzake gescheiden afvoer, hergebruik van hemelwater en het gebruik van waterdoorlatende materialen, ontworpen worden:

- × Hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden aangesloten dmv kleurcodering op RWA riolering, respectievelijk DWA riolering.
- × Indien geen gescheiden rioleringstelsel in de straat aanwezig is, moet het hemelwater en afvalwater minstens gescheiden afgevoerd worden tot op de perceelsgrens.
- × De afwatering moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.
- × Per woning moet een hemelwaterput worden aangelegd.
- × Hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht.

× Verharde oppervlakken voor opritten en parkings worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar de onverharde randzones.

1. Advies ivm RIOP van 10 december 2010: gunstig met voorwaarden:

× Er dient op de noodoverlaat van het DWA pompstation een terugslagklep voorzien te worden, aangezien het waterpeil in de RWA bufferkoker hoger komt dan het overstortpeil van de noodoverlaat.

× De voorwaarden van ANB voor het lozen van hemelwater in de gracht dienen nageleefd te worden.

× DWA leiding doortrekken tot Halfstraat. Inspectieput D3 moet worden verplaatst tot aan de Halfstraat.

× Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater dient gevolgd te worden.

1. Advies van 17 december 2010 ivm aansluiting collector Aquafin: gunstig met voorwaarden:

× De aansluiting van de ontworpen DWA-leiding kan gebeuren op inspectieput K107 van de collector.

× Respecteren van volgende algemene richtlijnen:

■ Behoudens afwijking toegestaan door Aquafin mag enkel droogweerafvoer (DWA) worden aangesloten.

■ De werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250.

■ Aansluiting op inspectieput moet worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250, hoofdstuk 7, art. 3.10 met dien verstande dat het dichten van de aansluitopening in een betonnen inspectieput gebeurt dmv beton.

■ Voor eventuele opbraak en herstelling van wegenis dient contact genomen met en gewerkt volgens de voorwaarden opgelegd door de eigenaar van de wegenis.

■ Gravitaire aansluitingen van kelders zijn niet toegelaten.

× Voor de aansluiting van RWA op de bestaande gracht en de Beverbeek dient advies ingewonnen te worden bij de provincie. Dit is ten tijde van de aanvraag reeds gebeurd en goed bevonden.

1. Ruimte en erfgoed – onroerend erfgoed op 26 oktober 2010: ongunstig advies met volgende motivatie:

Op grond van de aanwezig erfgoedwaarden stelt Ruimte en Erfgoed (Onroerend Erfgoed) behoud en restauratie van dit vastgestelde geïnventariseerde erfgoed (Hof ter Schuren) voor.

1. Agentschap Natuur en Bos op 22 oktober 2010: ongunstig advies met volgende motivatie:

× Ontbreken van totaalvisie voor dit plan.

× Opzoeken van correcte grens tussen landelijk woongebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

× Waardevolle houtkant en voetweg moeten wijken.

× Nieuwe locatie voetweg is nergens aangegeven.

× Mogelijkheid van duurzamere oplossingen voor opvang en infiltratie regenwater.

× Beperkte stedenbouwkundige voorschriften.

× Afvoeren van het regenwater naar de Beverbeek in VEN-gebied mag zeker geen negatieve gevolgen hebben voor leven in beek.

× Bestaande waardevolle groenelementen integreren in ontwerp (geen tabula rasa).

1. Departement landbouw en visserij op 1 oktober 2010: ongunstig advies met volgende motivatie:

Het betreft hier woongebied met landelijk karakter. Het kan niet de bedoeling zijn in een dergelijke omgeving een woningdichtheid te realiseren die belastend is voor deze open ruimte en de omgevende agrarische dynamiek. We gaan er vanuit dat enkel bebouwing langs de Halfstraat de optie was van het gewestplan en als dusdanig haalbaar is. De boerderij kan uiteraard omgevormd worden tot een passende functie voor deze omgeving;

Overwegende dat volgende interne diensten een advies verleend hebben:

1. Verkeerscommissie op 18 oktober 2010: ongunstig advies met volgende motivatie

× Geen parkeerplaatsen voor bezoekers.

× Geen ruimte voor groenvoorzieningen.

× Niet duidelijk of dit een 1-richtings of een dubbelrichtingsstraat zal worden. De verkeerscommissie is van mening dat, rekening houdend met de smalle rijweg langs de bestaande muur, een 1-richtingsverkeer het meeste rijcomfort zal verschaffen en misschien plaats creëert voor extra parkeerplaatsen en groen.

× In een zone 30 moeten geen voetgangersoversteken aangelegd worden, maar dienen wel een aantal verkeersremmers aangebracht te worden.

1. Dienst openbare werken op 11 oktober 2010: gunstig advies met voorwaarde:

De verkavelaar moet deze aanvraag aanvullen met attesten van de respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributieleidingen aanwezig zijn.

1. Dienst leefmilieu op 15 oktober 2010: ongunstig advies met volgende motivatie:

Voorstel om percelen 20/21 onbebouwd te laten en in te richten als zone voor woongroen met kinderspeeltuigen. De oude loofboom op perceel 20 kan dan behouden blijven. De bestaande meidoornhagen kunnen heraan geplant worden op de grens van het woongebied met het landschappelijk agrarisch gebied.

1. Brandweer op 2 oktober 2010: gunstig met voorwaarde:

Aan vermelde vraag naar bovengrondse hydranten moet voldaan worden;

Overwegende dat vanuit de stedelijke dienst ruimtelijke ordening op 7 februari 2011 en vanuit de sector grondgebiedzaken op 3 maart 2011 naast bovengenoemde interne en externe adviezen volgend globaal advies verleend wordt:

■ Te grote dichtheid in het buitengebied. Vraag voor minder kavels, zodat de leefbaarheid en de

realiseerbaarheid gegarandeerd is. Hiermee dient rekening gehouden te worden met een 'bruikbare' tuinzone van minstens 10m (zuidelijke zone ingenomen door voetpad en houtkant wordt hierbij niet meegerekend) en een 'bruikbare' voortuinzone van ca. 5,5 à 6m.

- Gekoppelde verdiepingsbouw is niet in overeenstemming met het zeer landelijk karakter van de omgeving.
- De bestaande en nieuwe wegen zijn onvoldoende breed om 25 bijkomende kavels te ontsluiten.
- Banale perceelsverdeling zonder enige groene voorziening, parkeergelegenheid,...
- Vertuining van het agrarische gebied is onmogelijk. Voor de zuidelijk gelegen kavels is het dus niet mogelijk om het agrarische gebied mee op te nemen in hun tuin. Voor deze kavels kan enkel het gebied ten noorden van de voetweg en houtkant ingenomen worden als tuin.
- Behouden van voetweg en houtkant. Het verleggen van de voetweg naar de openbare weg vernietigt het rustige karakter van de voetweg, die door voetgangers en fietsers veelvuldig gebruikt wordt. De houtkant heeft een waardevolle milieuwaarde, die te respecteren is. Bovendien vormt de houtkant een natuurlijke groenbuffer tussen voetweg en bebouwing.
- Behouden van voorgestelde dubbelrichting straat. Het verlengde van deze weg kan enkel gebruikt worden voor enkelrichtingsverkeer richting C. Prielstraat.
- Voorliggend dossier voldoet niet aan de bepalingen van het grond- en pandenbeleid want het werd ingediend voor 1/9/2009. Maar de nieuw ingediende plannen zijn opgemaakt op 16/7/2010. Ontsnapt men hierdoor niet de bepalingen van het grond- en pandenbeleid (sociaal objectief en bescheiden woonaanbod)?;

Overwegende dat naar aanleiding van de bovengenoemde bezwaarschriften en adviezen de ontwerper uitgenodigd is op het college van burgemeester en schepenen van 12 april 2011 om de problematiek te bespreken;

Overwegende dat tijdens dit overleg gesteld is dat het wegtrace vatbaar is voor goedkeuring mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden, verplichtingen en lasten:

- × de voetweg wordt beschouwd als de zonegrens tussen het woongebied met landelijk karakter en het waardevol agrarisch gebied,
- × het deel van de verkaveling dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt, wordt bijgevoegd bij het uitgesloten perceel 26,
- × de voetweg wordt niet verlegd maar behouden inclusief houtkant als buffer tussen de twee zonerings,
- × de percelen 17 en 18 worden opgeheven als bouwperceel maar worden ingevuld met een parking en groenzone, eventueel speelzone die bij uitvoering kosteloos afgestaan wordt aan de stad, analoog zoals wegenis en infrastructuur,
- × de erfdienstbaarheid van doorgang naar en ontsluiting van perceel 26 moet behouden blijven,
- × langs de beperkte doorgang wordt enkel eenrichtingsverkeer toegelaten;

Overwegende dat door het opleggen van deze voorwaarden tegemoet gekomen wordt aan bovengenoemde

argumenten 1, 2, 3, 4, 6 en 12 van de bezwaarschriften;

Overwegende dat de aanleg van de nutsvoorzieningen moeten voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de wetgeving en de nutsmaatschappijen waardoor aan argument 5 van de bezwaarschriften tegemoet gekomen wordt;

Overwegende dat het respecteren van bestaande eigendomsgrenzen een burgerlijke aangelegenheid is en derhalve geen stedenbouwkundige grond heeft waardoor argument 7 van de bezwaarschriften weerlegd wordt;

Overwegende dat de extra druk op vlak van mobiliteit volgens de verkeerscommissie niet vermeld wordt als gegronde argument; de bouwdichtheid verminderd wordt met twee loten; een parkeerplaats voorzien wordt en dat derhalve aan argument 8 van de bezwaarschriften tegemoet gekomen wordt;

Overwegende dat het Hof ter Schuren reeds gesloopt is met bouwvergunning en dat argument 9 en ook 10 van de bezwaarschriften geen grond meer hebben;

Overwegende dat de bouwpercelen van de verkaveling niet gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied; dat voldoende buffers voorzien worden; dat elke woning moet voldoen aan de verordening op hemelwater en dat derhalve aan argument 11 tegemoet gekomen wordt;

Overwegende dat het sociaal aspect van de omgeving geen verworven recht is; dit sociaal aspect in de tijd constant evolueert en zodoende is argument 13 ongegrond;

Overwegende dat de eventuele aangetaste waarde van de bestaande woningen een commercieel aspect is en derhalve is argument 14 geen stedenbouwkundig argument;

Overwegende dat de inplanting van de percelen rekening houdt met de bepalingen van het hoofdstuk over lichten en zichten van het burgerlijk wetboek en derhalve is argument 15 ongegrond;

Overwegende dat het aangewezen is, rekening houdende met de adviezen, om volgende bijkomende voorwaarden, opmerkingen en modaliteiten op te leggen aan de verkavelaar:

1. Het elektriciteitsnet, het gasnet, de telenetinfrastructuur, het waterleidingsnet moeten uitgebreid

worden om de verkaveling te bevoorraden. Van de nutsmaatschappijen VMW, Eandis, Belgacom en Telenet moet een gunstig advies verkregen worden. De wegeniswerken, de rioleringswerken, het waterleidingsnet, het elektriciteitsnet met de openbare verlichting, de TV-distributie, het gasnet en het telefoonnet worden uitgevoerd op kosten van de verkavelaar. De kosten en lasten voor de aanleg van wegenis- en rioleringswerken, aanhorigheden en nutsvoorzieningen mogen niet afzonderlijk of in een afzonderlijke clause in de verkoopsovereenkomst verhaald worden op de kopers van de percelen. Deze kosten mogen ook niet op een later tijdstip of afzonderlijk doorgerekend worden aan de eigenaars of kopers van de percelen.

2. Na uitvoering van de werken, de wegzate, de parking, de volledige wegenis- en rioleringsinfrastructuur evenals alle nutsleidingen moeten deze kosteloos aan de stad Ninove afgestaan worden.
 3. Het project en de dossiersamenstelling van de wegenis moet gerealiseerd worden volgens standaardbestek 250.
 4. Het project moet voldoen aan de voorschriften van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen en voetgangersverkeer.
 5. Het project moet voldoen aan de voorwaarde gesteld door de brandweer over de bovengrondse hydranten.
 6. Het project moet voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn door VMM:
- × De individuele woningen moeten overeenkomstig volgende aandachtspunten inzake gescheiden afvoer, hergebruik van hemelwater en het gebruik van waterdoorlatende materialen, ontworpen worden:
 - × Hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden aangesloten dmv kleurcodering op RWA riolering, respectievelijk DWA riolering.
 - × Indien geen gescheiden rioleringstelsel in de straat aanwezig is, moet het hemelwater en afvalwater minstens gescheiden afgevoerd worden tot op de perceelsgrens.
 - × De afwatering moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.
 - × Per woning moet een hemelwaterput worden aangelegd.
 - × Hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht.
 - × Verharde oppervlakken voor opritten en parkings worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar de onverharde randzones.
 - × Er dient op de noodoverlaat van het DWA pompstation een terugslagklep voorzien te worden, aangezien het waterpeil in de RWA bufferkoker hoger komt dan het overstortpeil van de noodoverlaat.
 - × De voorwaarden van ANB voor het lozen van hemelwater in de gracht dienen nageleefd te worden.
 - × DWA leiding doortrekken tot Halfstraat. Inspectieput D3 moet worden verplaatst tot aan de Halfstraat.
 - × Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater dient gevolgd te worden.
 - × De aansluiting van de ontworpen DWA-leiding kan gebeuren op inspectieput K107 van de collector.
 - × Respecteren van volgende algemene richtlijnen:
 - × Behoudens afwijking toegestaan door Aquafin mag enkel droogweerafvoer (DWA) worden aangesloten.

- × De werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250.
- × Aansluiting op inspectieput moet worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250, hoofdstuk 7, art. 3.10 met dien verstande dat het dichten van de aansluitopening in een betonnen inspectieput gebeurt dmv beton.
- × Voor eventuele opbraak en herstelling van wegenis dient contact genomen met en gewerkt volgens de voorwaarden opgelegd door de eigenaar van de wegenis.
- × Gravitaire aansluitingen van kelders zijn niet toegelaten.
- × Voor de aansluiting van RWA op de bestaande gracht en de Beverbeek dient advies ingewonnen te worden bij de provincie. Dit is ten tijde van de aanvraag reeds gebeurd en goed bevonden;

Overwegende dat door het opleggen van voornoemde voorwaarden voor een groot deel tegemoet gekomen wordt aan de negatieve adviezen;

Overwegende dat door een andere invulling van twee bouwpercelen de overige structuren en indeling ongewijzigd blijven;

Overwegende dat voorliggend dossier op deze manier wordt beperkt tot 3 open bebouwingen en 20 halfopen bebouwingen;

Gelet op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ninove, goedgekeurd op 13 januari 2011 bij gemeenteraadsbeslissing, waarin als richtgevende norm uitgegaan wordt van een woondichtheid van 20 woningen per hectare;

Overwegende dat door het schrappen van de percelen 17 en 18 als bouwpercelen de woondichtheid binnen het project 18,2 bedraagt; daardoor blijft de woondichtheid beneden de norm van het structuurplan;

Overwegende dat de goedkeuring van het wegtracé impliceert dat de stad akkoord gaat met het principe om dit binnengebied te ontwikkelen door middel van een verkaveling met voorliggend wegtracé;

Overwegende dat bij het adviseren van de verkavelingsaanvraag door het college van burgemeester en schepenen nog verdere voorwaarden kunnen opgelegd worden omtrent de invulling, bestemming en voorschriften van de percelen;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen voorstelt om voorliggend wegtracé van de

verkavelingsaanvraag van nv Fico (Willy Michiels) voor gronden gelegen langsheen de Halfstraat in Aspelare goed te keuren met voornoemde voorwaarden, opmerkingen en modaliteiten;

BESLUIT, met 18 ja-stemmen, 12 nee-stemmen en 1 onthouding

Art. 1. Het wegentracé van de ontworpen verkaveling op naam nv Fico (Willy Michiels), Wijngaardstraat 36 in 9451 Haaltert, met betrekking tot de percelen gelegen langsheen de Halfstraat in Aspelare, kadastraal gekend als 11^e afd, Sie A, nrs 432c, 433b, 472^e,h en k, 473 en 480c wordt goedgekeurd, onder volgende voorwaarden, opmerkingen, lasten, verplichtingen en modaliteiten:

1. De voetweg wordt beschouwd als de zonegrens tussen het woongebied met landelijk karakter en het waardevol agrarisch gebied.
 2. Het deel van de verkaveling dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt, wordt bijgevoegd bij het uitgesloten perceel 26.
 3. De voetweg wordt niet verlegd maar behouden inclusief houtkant als buffer tussen de twee zoneringen.
 4. De percelen 17 en 18 worden opgeheven als bouwperceel maar worden ingevuld met een parking en groenzone, eventueel speelzone die bij uitvoering kosteloos afgestaan wordt aan de stad, analoog aan de andere wegenis en infrastructuur.
 5. De erfdienstbaarheid van doorgang naar en ontsluiting van lot 26 moet behouden blijven.
 6. Langs de beperkte doorgang wordt enkel eenrichtingsverkeer toegelaten.
 7. Het elektriciteitsnet, het gasnet, de telenetinfrastructuur, het waterleidingsnet moeten uitgebreid worden om de verkaveling te bevoorraden. Van de nutsmaatschappijen VMW, Eandis, Belgacom en Telenet moet een gunstig advies verkregen worden. De wegeniswerken, de rioleringswerken, het waterleidingsnet, het elektriciteitsnet met de openbare verlichting, de TV-distributie, het gasnet en het telefoonnet worden uitgevoerd op kosten van de verkavelaar. De kosten en lasten voor de aanleg van wegenis- en rioleringswerken, aanhorigheden en nutsvoorzieningen mogen niet afzonderlijk of in een afzonderlijke clause in de verkoopovereenkomst verhaald worden op de kopers van de percelen. Deze kosten mogen ook niet op een later tijdstip of afzonderlijk doorgerekend worden aan de eigenaars of kopers van de percelen.
 8. Na uitvoering van de werken, de wegzate, de parking, de volledige wegenis- en rioleringsinfrastructuur evenals alle nutsleidingen moeten deze kosteloos aan de stad Ninove afgestaan worden.
 9. Het project en de dossiersamenstelling van de wegenis moet gerealiseerd worden volgens standaardbestek 250.
 10. Het project moet voldoen aan de voorschriften van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen en voetgangersverkeer.
 11. Het project moet voldoen aan de voorwaarde gesteld door de brandweer over de bovengrondse hydranten.
 12. Het project moet voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn door VMM:
- × De individuele woningen moeten overeenkomstig volgende aandachtspunten inzake gescheiden afvoer, hergebruik van hemelwater en het gebruik van waterdoorlatende materialen, ontworpen worden:
 - × Hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden aangesloten dmv kleurcodering op RWA riolering, respectievelijk DWA riolering.
 - × Indien geen gescheiden rioleringstelsel in de straat aanwezig is, moet het hemelwater en afvalwater minstens gescheiden afgevoerd worden tot op de perceelsgrens.

- × De afwatering moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.
- × Per woning moet een hemelwaterput worden aangelegd.
- × Hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht.
- × Verharde oppervlakken voor opritten en parkings worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar de onverharde randzones.
- × Er dient op de noodoverlaat van het DWA pompstation een terugslagklep voorzien te worden, aangezien het waterpeil in de RWA bufferkoker hoger komt dan het overstortpeil van de noodoverlaat.
- × De voorwaarden van ANB voor het lozen van hemelwater in de gracht dienen nageleefd te worden.
- × DWA leiding doortrekken tot Halfstraat. Inspectieput D3 moet worden verplaatst tot aan de Halfstraat.
- × Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater moet gevolgd worden.
- × De aansluiting van de ontworpen DWA-leiding kan gebeuren op inspectieput K107 van de collector.
- × Respecteren van volgende algemene richtlijnen:
 - × Behoudens afwijking toegestaan door Aquafin mag enkel droogweerafvoer (DWA) worden aangesloten.
 - × De werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250.
 - × Aansluiting op inspectieput moet worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250, hoofdstuk 7, art. 3.10 met dien verstande dat het dichten van de aansluitopening in een betonnen inspectieput gebeurt dmv beton.
 - × Voor eventuele opbraak en herstelling van wegenis dient contact genomen met en gewerkt volgens de voorwaarden opgelegd door de eigenaar van de wegenis.
 - × Gravitaire aansluitingen van kelders zijn niet toegelaten.
- × Voor de aansluiting van RWA op de bestaande gracht en de Beverbeek dient advies ingewonnen te worden bij de provincie. Dit is ten tijde van de aanvraag reeds gebeurd en goed bevonden.

Art. 2. De stad verbindt er zich toe de gronden waarop de infrastructuur inclusief de parkeerplaatsen en groenstructuur wordt aangebracht, kosteloos in het openbaar domein in te lijven en de zorg voor de instandhouding van de uitgevoerde werken na de definitieve aanvaarding op zich te nemen.

Art. 3. Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van deze beslissing.

Art. 4. Afschrift van deze beslissing wordt verstuurd naar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij het

