



GR20141218 Punt 31. Ruimtelijke ordening - goedkeuring van het wegtracé van de verkavelingsaanvraag voor gronden gelegen langs Roe in Pollare, 8e afd, Sie A, nr 959n,r en 964a2

De raad

Gelet op de bepalingen van het gemeentedecreet;

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

Gelet op de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, in bijzonder Onderafdeling 5. Zaak van de wegen

art.4.2.25 dat het volgende bepaalt:

"Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

Als de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid had, maar geen beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie of de Vlaamse Regering, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur.";

Gelet op de uitvoeringsbesluiten van bovengenoemd decreet en codex;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, in het bijzonder op art. 3, §4 dat het volgende bepaalt:

"Verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging worden onderworpen aan een openbaar onderzoek, behalve als voldaan is aan alle hieronder vermelde voorwaarden :

1° de kavels waarop de aanvraag betrekking heeft, liggen in een gebied waarvoor een goedgekeurd provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt;

2° de aanvraag is in overeenstemming met het voor de kavels geldende plan, vermeld in punt 1°;

3° het voor de kavels geldende plan, vermeld in punt 1°, bevat zowel bestemmingsvoorschriften als voorschriften voor de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies.";

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, in bijzonder op art. 10 dat het volgende bepaalt:

"Als het een vergunningsaanvraag betreft die wegeniswerken omvat als vermeld in artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, neemt de gemeenteraad een gemotiveerd besluit over de zaak van de wegen. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de ingediende bezwaren en opmerkingen.";

Gelet op het verkavelingsreglement voor rioleringen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 23 juni 2011;

Gelet op de verkavelingsaanvraag ingediend op 25 juli 2014 door Erven Raes (Raes Monique en Annick en Matté Kevin), Hoogstraat 39, in 9401 Pollare, voor gronden gelegen in Pollare (Ninove), Roe, kadastraal gekend als 8° afd, Sie A, nrs 959n,r en 964a2;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het verkavelen van drie percelen, in 5 loten (één halfopen en vier 4 open woningen) waarbij een nieuwe toegangsweg, riolering en nutsleidingen met de nodige aanhorigheden moet worden aangelegd;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek van 26 augustus 2014 tot en met 24 september 2014 tien bezwaarschriften en twee petitities (samen gelijk aan de eigenaars van 37 woningen in de buurt) werden ingediend met volgende argumenten:

- 1. De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag zorgt voor een schaal- en stijlbreuk ten opzichte van de omliggende bebouwing. Uit de voorschriften blijkt dat de combinatie van een kroonlijsthoogte van 4m, vloerplas 0.35 en nok op 6m en dakhelling van 45° resulteert in een nokhoogte van 10.35m. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15m en op de verdieping 12m. Dergelijke bebouwing vindt geen aansluiting bij de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats. Aan de Roe bevinden zich quasi uitsluitend zeer lage woningen met slechts één bouwlaag en zadeldak. Bebouwing in tweede bouwzone kan slechts worden toegestaan indien dit kenmerkend is voor de onmiddellijke omgeving. (RvS 12 december 2008, nr 188.766, Buysschaert, p 12). De aanvraag is om die reden onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.
- 2. De aanvraag zal bovenmatige hinder veroorzaken in hoofde van de bezwaarindieners. De inplanting is zeer nadelig. De bebouwing van lot 2 situeert zich pal achter de eigendom van bezwaarindieners. De woning en achterbouw van bezwaarindieners staat niet ingetkend op de verkavelingsplannen. De aanvraag geeft dan ook doelbewust een vertekend beeld van de bestaande onmiddellijke omgeving en dient ook daarom te worden geweigerd.
- 3. Er zal onaanvaardbare inkijk zijn op de eigendommen van bezwaarindieners door de bebouwing op lot 2, 3, 4 en 5 door de specifieke ligging in tweede bouwzone. De zijdelingse afstand van 5m volstaat niet indien het gaat om bebouwing in tweede bouwlijn. Er zal rechtstreekse inkijk zijn op de tuin en in de vertrekken (veranda) van bezwaarindieners. Door de continue inkijk zal het woon- en leefklimaat volledig verstoord worden en kan bezwaarindieners niet meer zorgeloos in hun woning of tuin verblijven. De privacy in de tuinen, keukens, livings en slaapkamers wordt hier geschonden en de inkijk kan niet voorkomen worden door de plaatsing van een haag. Bezwaarindieners wil een maximum kroonlijsthoogte van 3.2m.
- 4. Aanzienlijke beschaduwning van hun eigendommen. De volledig zongeorïënteerde tuinen zullen op een onaanvaardbare wijze door het nieuwe volume met nokhoogte van ca 10m beschaduw worden gedurende het grootste deel van de dag. Bezwaarindieners zullen niet meer kunnen genieten van een goede bezonning van hun tuin en zullen een sterk verminderde lichtinval ondervinden. Dit is een nefaste impact op hun bestaande woon- en leefklimaat.
- 5. Visuele hinder. De woning van 10m hoog op 5m van de perceelsgrens op lot 2 zal bovenmatige visuele hinder veroorzaken voor bezwaarindieners. Dergelijke bebouwing valt uiteraard niet weg te stoppen achter een groenscherm.
- 6. De aanvraag zal mobiliteitshinder veroorzaken door haar ligging aan een te smalle wegenis. De vergunningverlenende overheid moet het aangevraagde steeds aftoetsen aan de plaatselijke gesteldheid en de goede ontsluiting van de verkaveling (RvVb 4 juni 2013, nr A/2013/0290,p7). De nieuwe wegenis sluit aan op de Roestraat die slechts 3m breed en sterk verouderd is. Dergelijke smalle en verouderde wegenis is niet aangepast om als ontsluitingsweg van de voorliggende verkaveling te dienen. Er zullen tientallen auto's van en naar de verkaveling rijden, temeer er ook complementaire functies zoals vrije beroepen, kantoorfuncties en handel worden toegelaten in de voorschriften. Dit zal tot gevaarlijke verkeerssituaties leiden wanneer auto's elkaar moeten kruisen. Voor de bewoners in de te smalle Roestraat is er nu al geen parkeergelegenheid. Brandweerwagens zullen niet tot de verkaveling kunnen gaan, hetgeen onaanvaardbaar en ongewenst is. De ontsluiting van het binnengebied via de Roestraat is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.
- 7. De aanvraag zal wateroverlast teweegbrengen. In de Roe komt geen riolering voor. Het grootste deel is louter uitgerust met een open gracht. In combinatie met de grote reliëfverschillen op het terrein zal dit aanzienlijke wateroverlast geven voor de lagere woningen.
- 8. De aanvraag is te maximalistisch ontworpen en voorziet veel te grootschalige bebouwing die onaanvaardbare hinder zal veroorzaken.

- 9. De bestaande woningen ondergaan een waardevermindering bij gunstig gevolg van deze aanvraag.
- 10. Het profiel van woning Roe 32A wordt niet gevolgd en de nok kan tot 12m hoogte komen waardoor een onesthetisch resultaat gecreëerd wordt.
- 11. Momenteel is verdere woonuitbreiding niet wenselijk er moet eerst geïnvesteerd worden in openbare voorzieningen en pas dan kan gedacht worden aan nieuwe verkavelingen.;

Overwegende dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt inneemt:

- De argumenten 1. t.e.m. 5., 8. en 10. worden behandeld in onderstaande paragraaf Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.
- Argument 6. wordt weerlegd in onderstaande technische advies van de mobiliteitsambtenaar, de brandweer en de stedelijke dienst openbare werken.
- Argument 7. wordt behandeld in onderstaande paragraaf Toetsing aan de regelgeving en voorschriften, de technische adviezen van de waterbeheerder RioP en de stedelijke dienst openbare werken.
- Argument 9. is geen stedenbouwkundig argument en wordt hier niet behandeld.
- Argument 11. Eventuele investeringen buiten deze projectzone zijn geen onderwerp van voorliggend dossier en worden hier dan ook niet behandeld.;

Overwegende dat de gemeenteraad dit standpunt overneemt en het hare maakt;

Overwegende dat volgende interne diensten en externe instanties een advies verleend hebben:

- a. De stedelijke vrijwillige Brandweer heeft in haar nota van 9 september 2014 gunstig advies gegeven. De motivatie luidt als volgt:

Er zijn geen opmerkingen op basis van de aangeboden plannen. Het uitgebrachte advies is niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Tevens is het uitsluitend opgesteld in functie van de meegedeelde inlichtingen met betrekking tot de bestaande toestand. Bij eventuele wijzigingen, van welke aard ook, dient de brandweer telkens opnieuw geraadpleegd. De brandweer dient geraadpleegd te worden voor een plaats bezoek alvorens een nieuw- of vernieuwbouw in gebruik te nemen.

- b. De verkeerscommissie van 24 september 2014 gaf een voorwaardelijk gunstig advies voor de verkavelingsaanvraag:

Vrije doorgang brandweer: rijweg 8 m

Parkeerplaatsen op eigen domein: minimum 2

Dit advies werd goedgekeurd op het college van burgemeester en schepenen van 3 november 2014

Wat de mobiliteitsgerelateerde bezwaren betreft:

De bijkomende bebouwing zal niet leiden tot wezenlijke verhoging van verkeer. Om moeilijke kruisende bewegingen te vermijden, kan de invoering van eenrichtingsverkeer overwogen worden. Maar dit zou dan tegemoetkomen aan een reeds bestaand ongemak, en staat los van de bijkomende bebouwing. Om te vermijden dat er toch een wezenlijke verhoging van de verkeersintensiteit zou ontstaan (wat dus niet te verwachten is), kan eventueel overwogen worden om complementaire functies niet toe te laten. De staat van de weg staat los van het verkavelingsproject. De brandweer heeft geen bezwaren. De voorziene wegenis heeft immers een breedte van 8 m. De vrees voor bijkomend doorgaand verkeer lijkt ongegrond, want ofwel neemt men de lus (wat enkel door bestemmingsverkeer zal gebeuren), ofwel komt men op landwegen (C3, uitgezonderd landbouwersgebruik) uit.

- c. De stedelijke dienst Openbare Werken heeft in haar nota van 23 oktober 2014 een voorwaardelijk gunstig advies gegeven. De motivatie en voorwaarden luiden als volgt:

Voorliggend verkavelingsdossier werd door ons nagekeken op volgende punten :

1. Rooilijnplan

Er is een rooilijnplan van Roe, Buurtweg nr. 19. Ter hoogte van perceel 959N (Roe – Buurtweg nr. 2) is er geen rooilijn.

2. Riolering openbaar domein

Uit onze beschikbare inventarisatieplannen blijkt dat er een riolering ligt in Roe, diameter 200 mm, diepte ongeveer 0,70 m (loop van de buis) onder het maaiveld.

De diepte dient ter plaatse gecontroleerd te worden voor de aanvang van de werken.

Deze riolering is niet aangesloten op een collector.

We verwijzen voor het hydraulisch nazicht naar het advies van Rio-P.

3. Hemelwater

Afkoppeling van hemelwater moet voorzien worden conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

4. Wateroverlast

Volgens de kaart "overstromingsgevoelige gebieden" van het AGIV ligt het perceel niet in een overstromingsgevoelig gebied.

5. Nutsvoorzieningen

De verkavelaar dient zijn aanvraag aan te vullen met attesten van respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen aanwezig zijn.

6. Wegenis

De aanleg van de rijweg dient te gebeuren conform typebestek 250 voor de wegenbouw (meest recente versie) en in overleg met de dienst openbare werken van de stad Ninove.

De breedte van de rijweg dient goedgekeurd te worden door de brandweer.

De zone van de rijweg, greppel en naastgelegen voetpad dient na aanleg en definitieve aanvaarding kosteloos overgedragen te worden aan de stad Ninove.

We merken op dat de KWS type AB-4C – 4cm als toplaag en type AB-3A – 6cm als onderlaag dient voorzien te worden.

7. Riolering

Voor de aanleg van riolering dient advies gevraagd te worden aan de rioolbeheerder Rio-P.

De verkavelingsaanvraag moet aangevuld worden met de stukken vermeld in het verkavelingsreglement op rioleringen.

Bij gemeenteraadsbesluit van 23 juni 2011 werd volgend verkavelingsreglement voor rioleringen goedgekeurd :

– Voor elke nieuwe verkaveling, op het grondgebied van Ninove moet een hydraulisch advies ingewonnen worden van zowel de nieuwe aan te leggen riolering als de invloed hiervan op de bestaande infrastructuur. De Watergroep heeft het recht de verkavelaar op basis van het hydraulisch advies een aangepast rioleringsontwerp te laten maken. Hierin zullen ook de technische eisen van het aan te leggen rioleringsnet en – toebehoren opgenomen zijn. Indien nodig dient de verkavelaar een pompstation te voorzien om de DWA en/of RWA op te pompen naar het bestaande stelsel.

De kosten voor het hydraulisch advies en het nazicht hiervan dienen door de verkavelaar betaald te worden.

– De verkavelaar mag wanneer er geen riolering ligt, zelf de buizen aanleggen, mits toestemming en keuring door de Watergroep. Tijdens de uitvoeringswerken dient de Watergroep steeds op de hoogte gehouden te worden, zodat toezicht kan uitgeoefend worden op de aanleg en op de waterdichtheidsproeven. Deze proeven worden uitgevoerd op het volledige nieuwe rioolstelsel op kosten van de verkavelaar. Bij voorlopige oplevering van de aangelegde rioleringen dient de verkavelaar de Watergroep de gelegenheid te geven om het net visueel te inspecteren. Gebreken dienen door de verkavelaar op zijn kosten hersteld te worden. Het aangelegde rioleringsnet dient minimaal te voldoen aan de Watergroep-bestekken en de voorschriften bijgevoegd aan het hydraulisch advies voor riolering.

- Na oplevering draagt de verkavelaar het nieuw aangelegde net kosteloos over aan de Watergroep via een notariële akte. Bij het aanvragen van de verkavelingsvergunning zal de verkavelaar reeds het contract "Kosteloze overdracht aan de Watergroep" ondertekenen en bijvoegen. Dit contract en de naleving ervan zal als opschortende voorwaarde toegevoegd worden in de verkavelingsvergunning.

- Erfdienstbaarheden die voor de aanleg van de rioleringen en/of rioleringstoebehoren verkregen zijn of terreinen in volle eigendom van de verkavelaar ten behoeve van het rioleringstelsel, dienen notarieel vastgelegd te worden en overgedragen aan de Watergroep. Rioolpompstations, indien aangelegd, dienen steeds op openbaar domein of op terrein in volle eigendom, over te dragen aan de Watergroep, te liggen.

8. Nuttige info

Bij indienen stedenbouwkundige vergunning, dient :

De aansluiting van de riolering te gebeuren volgens het wettelijk gescheiden stelsel.

Afkoppeling van hemelwater voorzien te worden conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

De plaatsing van een septische put is verplicht.

Besluit : Gunstig advies, mits voorwaarden:

De verkavelaar dient zijn aanvraag aan te vullen met attesten van respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen aanwezig zijn.

De aanleg van de rijweg dient te gebeuren conform typebestek 250 voor de wegenbouw (meest recente versie) en in overleg met de dienst openbare werken van de stad Ninove.

De breedte van de rijweg dient goedgekeurd te worden door de brandweer.

De zone van de rijweg, greppel en naastgelegen voetpad dient na de aanleg kosteloos overgedragen te worden aan de stad Ninove.

KWS type AB-4C – 4cm dient als toplaag en type AB-3A – 6cm als onderlaag voorzien te worden.

Bekomen van een gunstig advies van de rioolbeheerder Rio-P.

De verkavelingsaanvraag moet aangevuld worden met de stukken vermeld in het verkavelingsreglement op rioleringen.

d. De Watergroep heeft op 24 september 2014 volgend advies gegeven:

Voor deze verkaveling is er ter hoogte van lot 1 wel drinkwaterdistributieleiding aanwezig, ter hoogte van lot 2 tot en met 4 is er echter geen drinkwaterdistributieleiding aanwezig. Een uitbreiding van het drinkwaterdistributienet is noodzakelijk om loten 2,3,4 en 5 binnen deze verkaveling te bevoorraden. Voor het opmaken van het ontwerp, wachten wij op de aanvraag van betrokken aanvrager of opdrachtgever. Mogen wij u vragen geen bouwvergunningen af te leveren vooraleer de uitbreiding gerealiseerd is of de verkavelaar een attest van De Watergroep kan voorleggen waaruit blijkt dat hij aan zijn financiële verplichtingen heeft voldaan. Naar aanleiding van het ingediende dossier voor de riolering wordt een hydraulisch onderzoek ingesteld. Van zodra het onderzoek is afgerond wordt u op de hoogte gebracht van de resultaten.

e. RioP heeft op 6 november 2014 volgend ongunstig advies gegeven:

1. Situering

In het kader van RioPact formuleert Aquafin een hydraulisch advies aangaande een verkaveling gelegen in Roe. De bouwheer is Erven Raes. Het ontwerp werd opgemaakt door A-Style architectenbureau. Het project bevindt zich in fase vergunningsaanvraag. Het betreft een verkaveling met 5 loten voor ééngezinswoningen.

Volgende elementen worden in dit advies onderzocht:

- Nazicht van het concept van de riolering
- Nazicht van de hydraulische dimensionering

2. Advies

Het project kan niet gunstig worden geadviseerd om volgende redenen:

- Volgens de databank is de bestaande leiding in de straat erg ondiep gelegen de BOK ter hoogte van de put is 55.72 maw. Zoals het ontwerp nu getekend is kan er niet gravitair aangesloten worden.
- Er is een overstort voorzien tussen de RWA en de OWA, in een 2 OWA stelsel is het niet aan

te raden een overstort te voorzien tussen beide systemen. De overstort van het RWA systeem dient opnieuw naar het RWA systeem te gaan en pas daarna aan te sluiten op het gemengde stelsel in Roe.

- Aangezien een doorvoerdebit ontbreekt in het dossier stellen wij voor om een wervelventiel met minimale opening van 150mm diameter te plaatsen om zo het kleinste technisch haalbare debit af te knippen.
- Er wordt gemotiveerd dat er niet geïnfiltreerd kan worden op basis van de bodemkaarten. Echter is deze motivatie niet sluitend, gezien de drainageklasse c-d (zie figuur 1) bedraagt en er in klasse c wel geïnfiltreerd kan worden. Er wordt dan ook aangeraden om een infiltratieproef te doen. Als er geïnfiltreerd kan worden, kan het wervelventiel en de overstort weggelaten worden en kan er met een noodoverlaat gewerkt worden. De infiltrerende buizen zorgen dan voor de continue doorvoer.

3. Motivatie van het advies

3.1 DWA- stelsel: geschat aantal inwonersequivalenten (IE) 12 IE

3.1.1 Concept: Er wordt een OWA leiding diameter 250mm aan helling $5\text{mm}/\text{m}$ aangelegd in de straat. Deze sluit aan op de bestaande riolering in Roe.

3.1.2 Hydraulische dimensionering: De diameter en helling die gebruikt wordt is conform de code van goede praktijk en is hydraulisch voldoen gedimensioneerd. Volgens de databank is de bestaande leiding in de straat erg ondiep gelegen de BOK ter hoogte van de put is 55.72 maw. Zoals het ontwerp nu getekend is kan er niet gravitair aangesloten worden.

3.1.3 Materiaalkeuze

De DWA leiding wordt voorzien in gres. Dit is conform de materialenmatrix

3.2 RWA- stelsel : RWA

Totaal aangesloten verharde oppervlakte: 394m² wegenis, 4 kavels waarvan elk 80m² wordt meegeteld, Totaal= 0.0714

3.2.1 Concept

Het regenwater wordt gebufferd in de leiding en aangesloten op de bestaande riolering met behulp

van een wervelventiel. Er is een overstort voorzien tussen de RWA en de DWA, in een 2 DWA stelsel is het niet aan te raden een overstort te voorzien tussen beide systemen. De overstort van het RWA systeem dient opnieuw naar het RWA systeem te gaan en pas daarna aan te sluiten op het gemengde stelsel in Roe.

3.2.2 Hydraulische dimensionering

Controle capaciteit en verhanglijn: De capaciteit van de leidingen voldoet.

Hergebruik, infiltratie, buffering en vertraagde afvoer :

Volgens de gewestelijke verordening dient de waterafvoer niet vertraagd geloosd te worden indien dit goed kleiner is dan 2500m². Dit is hier het geval. Aangezien er afgeknepen zou moeten worden naar $0.0714 \times 20 = 1.4\text{l}/\text{s}$ is dit technisch niet haalbaar.

Aangezien een doorvoerdebit ontbreekt in het dossier stellen wij voor om een wervelventiel met minimale opening van 150mm diameter te plaatsen om zo het kleinste technisch haalbare debit af te knippen. Er wordt gemotiveerd dat er niet geïnfiltreerd kan worden op basis van de bodemkaarten. Echter is deze motivatie niet sluitend, gezien de drainageklasse c-d (zie figuur 1) bedraagt en er in klasse c wel geïnfiltreerd kan worden. Er wordt dan ook aangeraden om een infiltratieproef te doen. Als blijkt dat de Ksat waarde groter is dan 10A-5m/s en de grondwatertafel lager is dan 0cm onder het maaiveld, dan is infiltratie mogelijk.

AREA: 271,116.44; PERIMETER: 7,498.336; POLY_: 226; POLY_ID: 250,981; CODE: uLDa; CODEID: 3,386; STREEK: ZLS; LAYER: vochtig zandleem; IDX: 224; Krtcode: uLDa; Omschr: Matig droge tot matig natte zandleembodem met textuur B horizont; Kernserie: LDa; Textuur: L; Drainage: c-d; Profiel: a; Gelicclass::; Substraat:u;

Volgens de databank is de bestaande leiding in de straat erg ondiep gelegen de BOK ter hoogte van de put is 55.72 maw. Zoals het ontwerp nu

getekend is kan er niet gravitair aangesloten worden.

Als er geïnfiltreerd kan worden, kan het wervelventiel en de overstort weggelaten worden en kan er met een noodoverlaat gewerkt worden. De infiltrerende buizen zorgen dan voor de continue doorvoer.

3.2.3 Materiaalkeuze

De RWA leiding wordt voorzien in beton. Dit is conform de materialenmatrix.

RioP heeft op 20 november 2014 op aangepaste plannen een nieuw voorwaardelijk gunstig advies verleend. De motivatie en voorwaarden luiden als volgt:

De opmerkingen op het ontwerp werden aangepast.

? Volgens de databank is de bestaande leiding in de straat erg ondiep gelegen de BOK ter

hoogte van de put is 55.72 m taw. Zoals het ontwerp nu getekend is kan er niet gravitair aangesloten worden. Wordt weerlegd

? Er is een overstort voorzien tussen de RWA en de DWA, in een 2 DWA stelsel is het niet aan

te raden een overstort te voorzien tussen beide systemen. De overstort van het RWA systeem dient opnieuw naar het RWA systeem te gaan en pas daarna aan te sluiten op het gemengde stelsel in Roe. Wordt aangepast

? Aangezien een doorvoerdebiet ontbreekt in het dossier stellen wij voor om een wervelventiel

met minimale opening van 150mm diameter te plaatsen om zo het kleinste technisch haalbare

debiet af te knippen. Deze opmerking is verkeerd aangepast; er moet weldegelijk een wervelventiel geplaatst worden, maar aangezien een doorvoerdebiet of werveltype ontbreekt in het dossier wordt een wervelventiel met minimale opening 150mm gevraagd. Een knijpopening diameter 150mm

zoals nu voorzien wordt, zal geen continue doorvoer verzorgen en is ook verstoppingsgevoeliger

dan een wervelventiel en kan dus niet aanvaard worden.

? Er wordt gemotiveerd dat er niet geïnfiltreerd kan worden op basis van de bodemkaarten.

Echter is deze motivatie niet sluitend, gezien de drainageklasse c-d (zie figuur 1) bedraagt en

er in klasse c wel geïnfiltreerd kan worden. Er wordt dan ook aangeraden om een infiltratieproef te doen. Als er geïnfiltreerd kan worden, kan het wervelventiel en de overstort weggelaten worden en kan er met een noodoverlaat gewerkt worden. De infiltrerende buizen zorgen dan voor de continue doorvoer. Er wordt een infiltratieproef uitgevoerd, op basis van de resultaten hiervan kan het type leidingen dat gebruikt wordt mogelijks nog wijzigen. Dit dient opgevolgd te worden.

Advies: het project kan gunstig worden geadviseerd mits volgende voorwaarde:

? De regenwaterafvoer moet worden afgeknepen door middel van een wervelventiel met minimale

opening 150mm en dus niet met een opening 150mm.

? Als de resultaten van de infiltratieproef bekend zijn, worden deze verwerkt en besproken met

de vergunningverlenende instantie. Als blijkt dat de $K_{sat} > 10^{-5} \text{ m/s}$ en de grondwatertafel is lager dan de BOK van de rioleringsbuizen, dan kan er geïnfiltreerd worden en moet dit zo worden voorzien.

Volgende punten dienen in acht genomen te worden. Voor aansluiting van de riolering op de bestaande infrastructuur dienen volgende voorwaarden in acht genomen te worden:

? De werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250 en de algemene wijzigingen

en aanvullingen van Aquafin aan het standaardbestek 250.

? Er dient aangesloten op een bestaande inspectieput of, indien deze inspectieput te ver ligt,

dient er een nieuwe inspectieput gebouwd te worden op de leiding.

?De aansluiting op een bestaande inspectieput moet worden uitgevoerd volgens standaardbestek

250, hoofdstuk 7, artikel 3.10. met dien verstande dat het dichten van de aansluitopening in een betonnen inspectieput gebeurt d.m.v. beton (dus niet met metselwerk).

?De bouw van een nieuwe inspectieput moet worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250,

hoofdstuk VII, artikel 3.9.

?De afmetingen van de put moeten zodanig gekozen worden dat aan beide zijden op de bestaande

leiding korte inbouwstukken ontstaan met een maximale lengte van 0,75 m, gemeten vanaf de binnenzijde van de wand van de inspectieput, in de geest van het standaardbestek 250, hoofdstuk VII, artikel 1.1.2.3.A.

?Voor eventuele opbraak en herstelling van wegenis dient contact genomen met en gewerkt

worden volgens de voorwaarden opgelegd door de eigenaar van de wegenis. De verkavelaar maakt na uitvoering van de werken een AB-plan op, dat overgemaakt wordt aan de

rioolbeheerder.

Eandis heeft op 16 september 2014 volgend advies gegeven:

In bijlage vindt u onze definitieve voorwaarden voor de uitrusting van bovenvermeld project ter inzage. U kunt uw opmerkingen binnen de 30 kalenderdagen overmaken. Zonder uw tegenbericht, gelden deze definitieve voorwaarden voor de aanvrager vanaf 16 oktober 2014. De loten mogen pas worden verkocht wanneer de financiële verplichting aan ons is voldaan. Bij ontvangst van de betaling, wordt U hiervan in kennis gesteld. De volledige verkavelingsreglementering kunt u raadplegen op www.eandis.be > Publicaties en reglementen> Verkavelingsreglementen.

Bijlage: Kopie van voorwaarden overgemaakt aan verkavelaar

Uitbreiding distributienetten binnen verkaveling

Laagspanningsnet	€ 4 000,00 (Vrij van btw)
------------------	---------------------------

Openbaar verlichtingsnet	€ 550,00 (Vrij van btw)
--------------------------	-------------------------

Lage druk gasnet	€ 4 100,00 (Vrij van btw)
------------------	---------------------------

Uitbreiding distributienetten buiten verkaveling

Elektriciteit forfaitair 4 lot(en) x € 500	€ 2000,00 (Vrij van btw)
--	--------------------------

Extra werken aan bestaande netten

Openbare verlichting

Gas LD

Gas MD

Studiekosten

Elektriciteit	€ 605,00 (21 % btw inbegrepen)
---------------	--------------------------------

Gas	€ - (21 % btw inbegrepen)
-----	---------------------------

Openbare Verlichting

Palen en armaturen	€ 2 128,76 (21 % Btw inbegrepen)
--------------------	----------------------------------

Aansluitkosten	€ 326,70 (21 % Btw inbegrepen)
----------------	--------------------------------

Recyclagebijdrage € 0,42 (21 % btw inbegrepen)

Totaalbedrag verkaveling € 13710,88 (Btw inbegrepen)

Patrimonium en overdracht: De installaties voor openbare verlichting (palen en armaturen) moeten in eigendom worden overgedragen aan de gemeente.

Opmerkingen:

De aansluitingskosten van de individuele woningen zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de respectievelijke eigenaars afgerekend. De inplanting van de verlichtingspunten is zuiver informatief, de exacte plaats zal voor de uitvoering van de werken worden bepaald in overleg met het gemeentebestuur. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Opmerkingen (nieuwe wegenis):

De perceelsgrenzen en rooilijnen moeten uitgezet zijn en de nieuwe wegenis moet verhard zijn. De voetpaden mogen nog niet zijn aangelegd. Voor deze verkaveling kunt u als verkavelaar zelf instaan voor het sleufwerk. Voor meer info zie bijlage: 'Korting sleufwerk'. Er dient minstens een vrije, openbare ruimte met een breedte van 1,50 m langs beide zijden van de straat op het openbaar domein tussen de 2 rooilijnen voorzien te worden waarin de leidingen en kabels aangelegd worden. Op het einde van een pijpenkop wordt eveneens een vrije openbare ruimte van 1,5 m voorzien. Zowel bovengronds als ondergronds (tot op een diepte van 1,5 m ten opzichte van het maaiveld) mogen zich geen hindernissen, o.a. fundering, bevinden in deze ruimte. Hieronder wordt tevens begrepen dat de ruimte vrij dient te zijn van bebouwing, bedekking (zoals asfalt, beton, ...) of beplanting uitgezonderd gras. De vrije, openbare ruimte dient na de aanleg der nutsleidingen een openbaar karakter te behouden en vrij te blijven van alle constructies.

Detailoverzicht te plaatsen openbare verlichting

Standaard openbare verlichting

Aantal: 2, Type paal: spmh 05 ral yyyy, Type armatuur: Luma 140 LED 4500 LM 840 R4 ED

Dit is de offerte dat Telenet gestuurd heeft naar de verkavelaar:

Op uw vraag onderzochten we welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de percelen te kunnen aansluiten. Onze studiedienst stelde een offerte op aan de hand van de liggings- en perceelsplannen. In dit bestek houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

Offerte en voorwaarden De kostprijs om de percelen aansluitbaar te maken bedraagt € 2100,28. Deze offerte blijft 6 maanden geldig vanaf de verzendingsdatum van deze brief. Worden er na de start van de werken nog wijzigingen gevraagd, dan zijn de kosten voor het verplaatsen of wijzigen van de Telenet-installaties ten laste van de aanvrager. Wij kunnen de werken ten vroegste drie maanden na uw akkoord starten. Dat kan pas indien wij over alle noodzakelijke vergunningen beschikken en de factuur betaald is. Worden de werken niet aangevat binnen de geldigheidstermijn van deze offerte, dan vervallen de voorwaarden. Deze offerte omvat niet de kosten van de aftakking naar en de aansluiting van de abonnees zelf. Deze kosten zijn ten laste van de verschillende abonnees.

Verloop van de procedure: Wij bezorgen u een factuur van zodra wij uw ondertekende invulformulier en uw facturatiegegevens ontvangen. Wilt u ons deze dan ook zo snel mogelijk voor akkoord toesturen? Na uw akkoord op onze offerte maken wij een ontwerpplan op basis van uw gegevens. Ook dit plan sturen we u ter goedkeuring op. Na betaling van de factuur sturen we het attest 'Alle voorwaarden voldaan' naar de gemeente en starten wij met de uitvoering van de werken. Wordt de verkavelingvergunning toch niet goedgekeurd, dan legt u deze weigering voor aan Telenet NV. Wij verbinden ons er uitdrukkelijk toe alle bedragen die al betaald zijn, terug te storten. Beschikt u over een digitale versie van het verkavelingsplan? Dit is voor ons ook handig. Kunt u het bestand met als referentie: "1088828" mailen naar verkaveling@staff.telenet.be.;

Overwegende dat gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar naast bovengenoemde interne en externe adviezen volgend globaal advies verleend heeft:

1. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften en andere regelgeving

Het perceel is volgens de zoneringen van het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het ligt niet in een goedgekeurd BPA. Het ligt niet in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling. De aanvraag is in overeenstemming met de zonering van het gewestplan. De gewestelijke hemelwaterverordening is van toepassing. De brandweer heeft geen opmerkingen op het ontwerp. De stedelijke dienst openbare werken heeft een voorwaardelijk gunstig advies verleend. De rioolbeheerder RioP heeft op aangepaste plannen ook voorwaardelijk gunstig advies

verleend. Indien de verkavelaar voldoet aan deze opmerkingen en de toekomstige bouwheren de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening strikt toepassen is de kans op meer wateroverlast gering. De mobiliteitsambtenaar heeft gunstig advies verleend.

2.Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de opsplitsing van een weiland en tuin in 5 woonkavels met de aanleg van een korte weg gelegen in een binnengebied omringd door eengezinswoningen in de deelgemeente Pollare. De omgeving is gekenmerkt door een divers woonlint in de vorm van een lus. Het woonlint kent voornamelijk eengezinswoningen, zowel in open, halfopen als gesloten verband. De typologie varieert van 1 tot 2 bouwlagen met daarbovenop een zadeldak. De nokhoogtes variëren tussen 5.5m (rechter aanpalende woning nr 32a) en 9.2m (linker aanpalende woning nr 32). Het binnengebied dat aangesneden wordt, paalt aan de tuinen van de omliggende woningen. Omwille van deze formatie is geopteerd om voornamelijk open laagbouw woningen omringd met privetuin en voldoende bouwvrije zijstroken te voorzien. De woondichtheid bedraagt 14 woningen/hectare.

Om de garantie te bieden dat er niet meer dan normale inkijk, beschaduwing, schending van de privacy, verminderde lichtinval of visuele hinder ontstaat worden de voorschriften nog meer vastgeprikt op bescheiden volumes. De bouwlagen moeten zich beperken tot één onder de kroonlijst en één in het dakvolume. De nokhoogte mag maximum 9m boven het straatniveau zijn.

Specifiek op lot 2 is de dakvorm beperkt tot een schild- of tentdak met maximum nokhoogte tot 7m en dakhelling tot maximum 35°. Langs de noordoost kant mogen ook geen dakuitbouwen of dakvensters geplaatst worden.

Mits voldaan wordt aan deze opmerkingen is er geen schaal- of stijlbreuk ten opzichte van de omliggende bebouwing. Voorgesteld project kan beschouwd worden als een inbreiding van een gebied dat bij de gewestplaninkleuring voorzien werd voor woningbouw.

De verkeerscommissie en de mobiliteitsambtenaar hebben gunstig advies verleend op deze aanvraag.

Mits de voorschriften aangepast worden aan bovenstaande opmerkingen en mits voldaan wordt aan de voorwaarden en lasten van de deeladviezen en nutsmaatschappijen wordt de goede ruimtelijke niet geschaad.

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

1. De aanleg van de rijweg dient te gebeuren conform typebestek 250 voor de wegenbouw (meest recente versie) en in overleg met de dienst openbare werken van de stad Ninove. KWS type AB-4C – 4cm dient als topklaag en type AB-3A – 6cm als onderklaag voorzien te worden.
2. Op kosten van de aanvrager en op basis van een lichtstudie van Eandis moeten nieuwe verlichtingspalen geplaatst worden.
3. Op kosten van de aanvrager en op aanwijzen van de stedelijke dienst verkeer en de lokale politie moet de nodige signalisatie aangebracht worden.
4. Op kosten van de aanvrager en op aangeven van RioP moet het hoofdrioleringsnet uitgebreid worden. Op kosten en op initiatief van de aanvrager moet bij RioP een hydraulische studie aangevraagd worden. Voorliggende verkavelingsaanvraag moet aangevuld worden met de stukken vermeld in het verkavelingsreglement op rioleringen. De verkavelaar moet voldoen aan de voorwaarden en lasten van de rioolbeheerder, zoals vermeld in bovenstaand voorwaardelijk gunstig advies van RioP van 20 november 2014.
5. Van de nutsmaatschappijen De Watergroep, 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 de nieuwe wegenis, riolering, aanhorigheden en nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar en mogen niet afzonderlijk of in een afzonderlijke clausule in eventuele verkoopsovereenkomsten verhaald worden op de eventuele kopers van percelen. Deze kosten mogen ook niet op een later tijdstip of afzonderlijk doorgerekend worden aan de eigenaars of kopers van de percelen.
6. De verkavelaar moet voldoen aan de lasten en voorwaarden opgelegd door de respectievelijke nutsmaatschappijen. Hij moet zijn verkavelingsaanvraag aanvullen met attesten van de respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat volgende nutsvoorzieningen aanwezig of aangelegd zijn: openbare verlichting, elektriciteit, aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen (Telenet, Belgacom).
7. De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Eandis voor elektriciteit, inzake privéverkavelingen strikt naleven. De reglementen zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder of kunnen geraadpleegd worden op www.eandis.be.
8. De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening thans de Watergroep, inzake privéverkavelingen strikt naleven.
9. Na uitvoering van de werken, moeten de wegzate, de zone van de rijweg, greppel en naastgelegen voetpad, de volledige wegeninfrastructuur en alle nutsleidingen uitgezonderd de riolering kosteloos aan de stad Ninove afgestaan worden.
10. Na uitvoering van de werken moet de rioleringsinfrastructuur kosteloos aan RioP afgestaan worden. Voor de riolering die over privéterrein loopt dient ook een erfdienstbaarheid gevestigd te worden.

Overwegende dat door het opleggen van voornoemde voorwaarden tegemoet gekomen wordt aan de opmerkingen van de adviesinstanties;

Overwegende dat de goedkeuring van het wegtracé impliceert dat de stad principieel akkoord gaat met de verkaveling in 5 kavels;

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

Overwegende dat door deze voorwaarden en lasten tegemoet gekomen kan worden aan de argumenten over de goede ruimtelijke ordening van de bezwaarindieners;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen voorstelt om voorliggende zaak van de wegen van de verkavelingsaanvraag ingediend op 25 juli 2014 door Erven Raes (Raes Monique en Annick en Matté Kevin), Hoogstraat 39, in 9401 Pollare, voor gronden gelegen in Pollare (Ninove), Roe, kadastraal gekend als 8^e afd, Sie A, nrs 959n,r en 964a2 goed te keuren met voornoemde voorwaarden, opmerkingen en modaliteiten;

Beslist,

Met eenparigheid van stemmen

Artikel 1

De gemeenteraad neemt kennis van de ingediende bezwaren en opmerkingen.

Artikel 2

De zaak van de wegen voor de verkavelingsaanvraag ingediend op 25 juli 2014 door Erven Raes (Raes Monique en Annick en Matté Kevin), Hoogstraat 39, in 9401 Pollare, voor gronden gelegen in Pollare (Ninove), Roe, kadastraal gekend als 8^e afd, Sie A, nrs 959n,r en 964a2 wordt goedgekeurd, onder volgende voorwaarden, opmerkingen, lasten, verplichtingen en modaliteiten:

1. De aanleg van de rijweg dient te gebeuren conform typebestek 250 voor de wegenbouw (meest recente versie) en in overleg met de dienst openbare werken van de stad Ninove. KWS type AB-4C – 4cm dient als top laag en type AB-3A – 6cm als onderlaag voorzien te worden.
2. Op kosten van de aanvrager en op basis van een lichtstudie van Eandis moeten nieuwe verlichtingspalen geplaatst worden.
3. Op kosten van de aanvrager en op aanwijzen van de stedelijke dienst verkeer en de lokale politie moet de nodige signalisatie aangebracht worden.
4. Op kosten van de aanvrager en op aangeven van RioP moet het hoofdrioleringsnet uitgebreid worden. Op kosten en op initiatief van de aanvrager moet bij RioP een hydraulische studie aangevraagd worden. Voorliggende verkavelingsaanvraag moet aangevuld worden met de stukken vermeld in het verkavelingsreglement op rioleringen. De verkavelaar moet voldoen aan de voorwaarden en lasten van de rioolbeheerder, zoals vermeld in bovenstaand voorwaardelijk gunstig advies van RioP van 20 november 2014.
5. Van de nutsmaatschappijen De Watergroep, 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 de nieuwe wegenis, riolering, aanhorigheden en nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar en mogen niet afzonderlijk of in een afzonderlijke clausule in eventuele verkoopovereenkomsten verhaald worden op de eventuele kopers van percelen. Deze kosten mogen ook niet op een later tijdstip of afzonderlijk doorgerekend worden aan de eigenaars of kopers van de percelen.
6. De verkavelaar moet voldoen aan de lasten en voorwaarden opgelegd door de respectievelijke nutsmaatschappijen. Hij moet zijn verkavelingsaanvraag aanvullen met attesten van de respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat volgende nutsvoorzieningen aanwezig of aangelegd zijn: openbare verlichting, elektriciteit, aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen (Telenet, Belgacom).
7. De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Eandis voor elektriciteit, inzake privéverkavelingen strikt naleven. De reglementen zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder of kunnen geraadpleegd worden op www.eandis.be.

8. De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening thans de Watergroep, inzake privéverkavelingen strikt naleven.
9. Na uitvoering van de werken, moeten de wegzate, de zone van de rijweg, greppel en naastgelegen voetpad, de volledige weginfrastructuur en alle nutsleidingen uitgezonderd de riolering kosteloos aan de stad Ninove afgestaan worden.
10. Na uitvoering van de werken moet de rioleringsinfrastructuur kosteloos aan RioP afgestaan worden. Voor de riolering die over privéterrein loopt dient ook een erfdienstbaarheid gevestigd te worden.
11. Bij het adviseren van de verkavelingsaanvraag en de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de weg kunnen door het college van burgemeester en schepenen nog verdere voorwaarden en lasten opgelegd worden over de invulling, bestemming en voorschriften van de percelen en aanhorigheden.

Artikel 3

De stad verbindt er zich toe de gronden waarop de infrastructuur 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.

Artikel 4

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

Artikel 5

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