

GR20160312 punt 1: Ruimtelijke ordening - goedkeuring van de zaak van de wegen voor de stedenbouwkundige aanvraag ingediend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen voor gronden gelegen Berkenhof in Ninove, kadastraal gekend 2e afd, Sie B, nrs 206p

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 gemeenteraadsbeslissing van 29 april 1966 houdende de kosteloze overdracht van de wegenis Berkenhof aan de stad Ninove;

Gelet op het hierbij horende goedgekeurde overdrachtsplan 'wijk Berkenhof' van 29 april 1966;

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 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, in bijzonder art. 4.3.1. §1. dat het volgende bepaalt:

"Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van

oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.";

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 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 rioleringsreglement voor verkavelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 18 juni 2015;

Gelet op de beslissing van 20 oktober 2015 van het college van burgemeester en schepenen waarbij principieel akkoord gegaan wordt met het voorstel van overdracht naar het openbaar domein zoals aangegeven op bijgevoegd plan Berkenhof – grens openbaar domein van 24 juni 2015;

Gelet op de stedenbouwkundige aanvraag ingediend op 25 november 2015 door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen nv (VMSW) voor gronden gelegen Berkenhof in Ninove, kadastraal gekend 2e afd, Sie B, nrs 206p5, r5, s5, t5, v5, w5, x5, y5, z5, a6, b6, c6, d6, e6, f6, g6, h6, k6, l6, m6, n6, y6, x6, z6, a7, d7, e7;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de aanleg van een woonerf voor 37 sociale wooneenheden waarbij een toegangsweg, twee voetwegen, openbaar groen, parkeerplaatsen, riolering en nutsleidingen met de nodige aanhorigheden moet worden aangelegd;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek van 14 december 2015 tot 12 januari 2016 GEEN bezwaarschriften werden ingediend.

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

a) De stedelijke dienst Mobiliteit heeft op 24 december 2015 een voorwaardelijk gunstig advies verleend. De motivatie en voorwaarden luiden als volgt:

Het betreft de aanvraag voor de aanleg van de wegenis van een woonerf voor sociale woningen. Er worden in het ontwerp zowel langspaarkeerplaatsen als haakse parkeerplaatsen voorzien. De parkeerplaatsen die worden voorbehouden voor parkeren moeten afgebakend worden door witten markeringen of door een wegbedding in een andere kleur. Op elke plaats moet de letter "P" worden aangebracht op de grond in plasmothermen. De langspaarkeerplaatsen zijn uitgevoerd in een andere kleur dan de wegbedding maar de lengte van deze parkeerplaatsen is niet aangeduid op het plan. De haakse parkeerplaatsen zijn ook uitgevoerd in een andere kleur.

Volgens de legende van het plan zijn P11 tot en met P13 gelegen in een privé tuin. Hiervoor dient er duidelijkheid worden geschept of deze effectief in een privé tuin gelegen zijn. Van deze parkeerplaatsen dient er doorsnede te worden bezorgd.

In het ontwerp is er ook rekening gehouden met de toegankelijkheid voor voertuigen voor hulpverlening.

In een woonerf dient er verlichting aanwezig te zijn waardoor de aanleg en de inrichting zichtbaar blijven bij nacht.

Volgende signalisatie moet geplaatst worden bij uitvoering van de wegenis:

- Verkeersbord F12 a en F12b voor aanduiding van een woonerf
- Verkeersbord B1 te plaatsen op steun F12b
- Verkeersbord C31 a met onderbord M2

Conclusie:

Parkeervakken zijn uitgevoerd in een andere kleur. De maatvoering op de langspaarkeerplaatsen dient te worden aangeduid. Op elke parkeerplaats moet de letter "P" worden aangebracht op de grond in plasmothermen.

Duidelijk aangeven in welke zone P11 tot en met P13 gelegen zijn. Van deze parkeerplaatsen dient er een doorsnede te worden bezorgd.

Er dient verlichting aanwezig te zijn waardoor de aanleg en de inrichting zichtbaar blijven bij nacht.

Volgende signalisatie moet geplaatst worden bij uitvoering van de wegenis:

- Verkeersbord F12 a en F12b voor aanduiding van een woonerf
- Verkeersbord B1 te plaatsen op steun F12b
- Verkeersbord C31 a met onderbord M2

Er wordt gunstig advies verleend aan deze aanvraag.

b) De stedelijke dienst Openbare Werken heeft op 9 februari 2016 een voorwaardelijk gunstig advies verleend. De motivatie en voorwaarden luiden als volgt:

1. Eigendomsgrenzen openbaar domein

De eigendomsgrenzen van het openbaar domein van Berkenhof werden vastgelegd in het overdrachtsplan "wijk Berkenhof" dat werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 29 april 1966.

In voorliggend dossier moet de opheffing van het bestaande overgedragen openbaar domein goedgekeurd worden.

Tegelijk moet de toekomstige eigendomsgrens van het openbaar domein vastgesteld worden.

2. Riolering openbaar domein

Voor het hydraulisch nazicht verwijzen we naar het advies van de rioolbeheerder Rio-Pact (De Watergroep). Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de rioolbeheerder Rio-Pact.

De aanvrager moet de geldende reglementering en voorwaarden, uitgevaardigd door De Watergroep, strikt naleven. Er dient een hydraulische screening uitgevoerd om de invloed te kennen van het project, zowel op de nieuw aan te leggen riolering als op de bestaande infrastructuur. De hydraulische screening en de opmaak van het hydraulisch advies gebeurt door De Watergroep (of door Aquafin in de opdracht van De Watergroep). De aanvrager dient de kosten voor het hydraulisch advies en het nazicht hiervan aan De Watergroep te betalen binnen de betalingstermijn voorzien op de factuur. Van zodra deze kosten betaald zijn, zal De Watergroep deze betaling bevestigen aan de gemeente. De gemeente zal het verkoopbaarheidsattest pas afleveren aan de aanvrager na het voorleggen door de aanvrager van het attest van De Watergroep waaruit blijkt dat hij voldaan heeft aan alle financiële en contractuele verplichtingen (door beide partijen ondertekende overeenkomst "Overdracht ten kosteloze titel"). In geval van eventuele weigering van het attest, wordt niet tot terugbetaling overgegaan. De Watergroep heeft het recht de aanvrager op basis van het hydraulisch advies een aangepast rioleringsontwerp te laten maken. Hierin kunnen ook de technische eisen van het aan te leggen rioleringsnet en -toebehoren opgenomen zijn. Indien nodig moet de aanvrager op zijn kosten instaan voor de nodige aanpassingen en/of uitbreidingen van het bestaand rioleringsstelsel zoals aangegeven in het hydraulisch advies. Er dienen verplicht overal septische putten geplaatst te worden per woning, vooraleer in de riolering te lozen. Dimensionering gebeurt conform de toelichting bij de code van goede praktijk voor het ontwerp van rioleringsystemen. De aanvrager mag, wanneer er geen riolering ligt, zelf de buizen aanleggen op eigen terrein, mits voorafgaandelijke toestemming en keuring door De Watergroep. Tijdens de uitvoering van de rioleringswerken dient De Watergroep steeds op de hoogte gehouden te worden, zodat toezicht kan uitgeoefend worden op de aanleg en op de proeven voorzien in het standaardbestek 205 (laatste versie). Deze proeven worden uitgevoerd op het volledige nieuwe rioolstelsel op kosten van de aanvrager. Bij voorlopige oplevering van de aangelegde rioleringen dient de aanvrager De Watergroep de gelegenheid te geven om het net visueel te inspecteren. Gebreken dienen door de aanvrager op zijn kosten hersteld te worden. Het aangelegde rioleringsnet dient minimaal te voldoen aan de voorschriften van De Watergroep en de voorschriften voor het hydraulisch advies. Na de definitieve oplevering draagt de aanvrager het nieuw aangelegde rioleringsnet kosteloos over aan De Watergroep middels een notariële akte. Erfdienstbaarheden die voor de aanleg van de rioleringen en/of rioleringstoebereiden verkregen zijn of terreinen in volle eigendom van de aanvrager ten behoeve van het rioleringsstelsel, dienen middels een notariële akte te worden vastgelegd en overgedragen aan De Watergroep. Rioolpompstations, indien aangelegd, dienen steeds op openbaar domein te liggen of op terrein in volle eigendom, hetwelk kosteloos wordt overgedragen aan De Watergroep.

3. Rioolhuisaansluiting

De gemengde rioolhuisaansluiting van de woning Omer Van Trimpontstraat nr.24 dient aangesloten te worden op de nieuw aangelegde DWA-riolering.

4. Wegenis

De aanleg van de wegenbouw- en andere werken dient te gebeuren conform typebestek 250 versie 3.1 voor de wegenbouw, in overleg met de dienst openbare werken van de stad Ninove en op kosten van de aanvrager. Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de brandweer. De eigendom van de in de aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, zone van de rijweg, greppel en naastgelegen voetpad, alsook de gronden waarop ze komen, dienen vrij en onbelast en zonder kosten afgestaan te worden via een notariële akte aan de stad Ninove, na aanleg en definitieve aanvaarding, op een door haar vast te stellen datum en in elk geval bij de eindoplevering van de werken. Voor het materiaal en afmeting voor de betonstraatstenen van de voetpaden verwijzen we naar de gemeenteraadsbeslissing van 26 november 2015. Hierin wordt een verplicht gebruik opgelegd van grijze betonstraatstenen, type 220 x 110 x 80 mm.

5. Hemelwater

Afkoppeling van hemelwater conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

6. Wateroverlast

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

7. Aansluiting privé / openbaar domein

Eventuele schade aan het openbaar domein moet na de werken worden hersteld.

8. Nutsleidingen

Voor de afspraken en uitvoering voor het verplaatsen en/of vernieuwen van de nutsleidingen dient men zich tijdig te wenden tot de beheerders van deze nutsleidingen. De bouwheer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en/of aardgas, inzake strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.intergem.be.

9. Voetweg nr. 72

Langs de percelen loopt voetweg nr.72, met een wettelijke breedte van 1 meter. De wegzate wordt geleverd door de aanpalende percelen, elk voor de helft. De doorgang van deze voetweg dient gevrijwaard te worden. Voetweg nr.74 werd afgeschaft.

10. Samenwerkingsovereenkomst

Er moet een samenwerkingsovereenkomst afgesloten worden tussen de Sociale Huisvestingsmaatschappij, de VMSW, de stad Ninove en Rio-Pact (rioolbeheerder van de stad Ninove).

11. As-builtplan

Vanaf 1-01-2015 is het verplicht om een GRB-conform as-built op te maken. Het as-builtplan dient opgemaakt te worden volgens het GRB-decreet (16/04/2004) art. 13 §3 en §4.

Besluit : gunstig advies, mits voorwaarden:

De eigendomsgrenzen van het openbaar domein van Berkenhof werden vastgelegd in het overdrachtsplan "wijk Berkenhof" dat werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 29 april 1966.

In voorliggend dossier moet de opheffing van het bestaande overgedragen openbaar domein goedgekeurd worden.

Tegelijk moet de toekomstige eigendomsgrens van het openbaar domein vastgesteld worden.

Voor het hydraulisch nazicht verwijzen we naar het advies van de rioolbeheerder Rio-Pact (De Watergroep). Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de rioolbeheerder Rio-Pact.

De aanvrager moet de geldende reglementering en voorwaarden, uitgevaardigd door De Watergroep, strikt naleven.

De gemengde rioolhuisaansluiting van de woning Omer Van Trimpontstraat nr.24 dient aangesloten te worden op de nieuw aangelegde DWA-riolering.

De aanleg van de wegenbouw- en andere werken dient te gebeuren conform typebestek 250 versie 3.1 voor de wegenbouw, in overleg met de dienst openbare werken van de stad Ninove en op kosten van de aanvrager.

Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de brandweer.

De eigendom van de in de aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, zone van de rijweg, greppel en naastgelegen voetpad, alsook de gronden waarop ze komen, dienen vrij en onbelast en zonder kosten afgestaan te worden via een notariële akte aan de stad Ninove, na aanleg en definitieve aanvaarding, op een door haar vast te stellen datum en in elk geval bij de eindoplevering van de werken. Voor de afspraken en uitvoering voor het verplaatsen en/of vernieuwen van de nutsleidingen dient men zich tijdig te wenden tot de beheerders van deze nutsleidingen.

De bouwheer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en/of aardgas, inzake strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.intergem.be.

De doorgang van voetweg nr.72 dient gevrijwaard te worden.

Er moet een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt worden tussen de Sociale Huisvestingsmaatschappij, de VMSW, de stad Ninove en Rio-Pact (rioolbeheerder van de stad Ninove).

Het as-buultplan dient opgemaakt te worden volgens het GRB-decreet (16/04/2004) art. 13 §3 en §4.

c) De stedelijke dienst Leefmilieu heeft op 28 januari 2016 een voorwaardelijk gunstig advies verleend. De voorwaarden en motivatie luidt als volgt:

Het plan werd reeds vele malen voor besproken op het sectoroverleg.

Volgende zaken worden opgemerkt:

- - het omgevingsplan strookt niet met het plan 'grens openbaar domein';
- - op het omgevingsplan staat:
 1. een deel 'private tuinen'. Nochtans is het de bedoeling dat dit wordt overgedragen aan de stad als openbaar groen. Deze terreinen zouden ingericht worden als grasplein met 3 berken waarvan de boomspiegels beplant zijn met vinca minor.
 2. Een lijst van beplanting. Deze stemt niet overeen met wat getekend is op het groenplan. De lijst is de lijst van inheemse planten die gevraagd werd door onze dienst. Het plan moet hieraan aangepast worden.
- - de meetstaat stemt niet overeen met het omgevingsplan. Zo zijn volgende posten niet juist:
 1. 75: hier moet slechts 1 berk voorzien worden
 2. 150: er worden slechts 4 berken voorzien ipv 6
 3. 152: hier moet nagekeken worden of het aantal klopt
 4. Er ontbreken 2 banken (aluminium onderstel met zitting met rugleuning uit FSC-behandeld hout of gelijkwaardig.
 5. 176: hier wordt verwezen naar een detail in kunstwerken. Op het plan kunstwerken staat geen detail noch in het lastenboek
- - in het lastenboek wordt op pagina 26 bij post 100.6 gesteld : zitbank (volgens detail groenplan). Nergens is op te maken dat het over 12 soorten banken gaat.
- - in het lastenboek wordt 3 jaar onderhoud voorzien.

De bouwheer voorziet de stad een beheerplan (digitaal) voor de duur van 20 jaar, opgemaakt volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer voor het groen, de paden die minstens volgende gegevens omvat:

- - een opmetingsplan
- - de noodzakelijke administratieve gegevens om het groen- en waterobject te situeren
- - van elke vlakvormig terreinelement de oppervlakte, van elke lijnvormige terreineenheid de lengte en van elke puntvormige terreineenheid het aantal
- - de totale oppervlakte, lengte en aantal van elk van de voorkomende terreineenheden.
- - voor elke terreineenheid de beheerlijnen voor regulier beheer m.a.w. de werken die op regelmatige basis moeten gebeuren en eigenlijk te beschouwen zijn als onderhoudsbeheer. De frequentie van deze handelingen moet opgenomen zijn. Er wordt een inschatting gemaakt van het aantal manuren nodig voor dit onderhoud.

BESLUIT: Gunstig advies op voorwaarde dat

- - de meetstaat wordt aangepast zodat deze overeenkomt met de ontworpen toestand;
- - er een detail van de 2 soorten banken bij het dossier gevoegd wordt;
- - de beplanting op het omgevingsplan wordt aangepast in overeenstemming met de lijst van beplanting die werd overeengekomen;
- - het omgevingsplan wordt aangepast ter hoogte van de 'private tuinen' zodat duidelijk is hoe dit openbaar er groen zal uitzien;
- - De bouwheer bezorgt de stad een beheerplan (digitaal) voor de duur van 20 jaar, opgemaakt volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer voor het groen en de paden dat minstens volgende gegevens omvat:
 - - een opmetingsplan
 - - de noodzakelijke administratieve gegevens om het groen- en waterobject te situeren
 - - van elke vlakvormig terreinelement de oppervlakte, van elke lijnvormige terreineenheid de lengte en van elke puntvormige terreineenheid het aantal
 - - de totale oppervlakte, lengte en aantal van elk van de voorkomende terreineenheden.
 - - voor elke terreineenheid de beheerlijnen voor regulier beheer m.a.w. de werken die op regelmatige basis moeten gebeuren en eigenlijk te beschouwen zijn als onderhoudsbeheer. De frequentie van deze handelingen moet opgenomen zijn. Er wordt een inschatting gemaakt van het aantal manuren nodig voor dit onderhoud.

d) De Watergroep heeft op 8 januari 2016 een voorwaardelijk gunstig hydraulisch advies verleend over de riolering en het hemelwater. De motivatie en voorwaarden luiden als volgt:

1. Situering

In het kader van RioPact formuleert Aquafin een hydraulisch advies aangaande een verkaveling gelegen in Berkenhof. De bouwheer is nv VMSW. Het ontwerp werd opgemaakt door Bjorn De Pril, Bvba Studiebureel HDP. Het project bevindt zich in fase vergunningsaanvraag. Het betreft de wegenis en riolering voor een verkaveling. Er bevindt zich een gemeentelijke gemengde collector (beheerder de Watergroep) met diameter 300 mm in de Omar Van Trimpontstraat, die, waar samengevoegd met de bestaande gemeentelijke gemengde riolering (beheerder de Watergroep) met diameter 400 mm in Berkenhof, overgaat in een gemeentelijke gemengde collector (beheerder de Watergroep) met diameter 400 mm. Volgende elementen worden in dit advies onderzocht: nazicht van het concept van de riolering, nazicht van de hydraulische dimensionering en nazicht hydraulische structuren.

2. Advies : het project kan gunstig geadviseerd worden. Volgende punten dienen in acht genomen te worden:

Algemeen

Een onderhoudsprogramma is vereist voor de DWA-leidingen.

Er dient opgemerkt te worden dat deze aanvraag enkel de wegenis en riolering betreft, hoewel de buffering voor het regenwater dat op de daken van de verkaveling valt, ook reeds geïncorporeerd is in de buffering. Wanneer men een hydraulisch advies inwint voor deze nieuwe woningen zelf, dient men rekening te houden met het feit dat er ook hemelwaterputten dienen voorzien te worden voor de woningen.

Ontwerp

Hou in het ontwerp rekening met:

De werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250 en de algemene wijzigingen en aanvullingen van Aquafin aan het standaardbestek 250?

In verband met administratieve bepalingen wordt verwezen naar het verkavelingsreglement van de rioolbeheerder

Inplanting huisaansluitputjes op perceelsgrens.

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

- 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.
- 15dagen voor aanvang van de werken, dient een technische voorstel overgemaakt worden aan de PM.
- 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 hydraulische structuren moeten goed bereikbaar zijn.

Het bemalingswater moet bij voorkeur geloosd worden op een gracht of RWA-leiding. Indien het bemalingswater wordt geloosd op een afvalwaterleiding moet er een vergunning aangevraagd worden op de site van aquafin bij technische partners.

Alle leidingen moeten op waterdichtheid beproefd worden, tenzij ze waterdoorlatend zijn.

Uitvoering van verkaveling

Eén maand voor aanvang van de werken wordt een uitnodiging voor een startvergadering gestuurd naar gemeenten@aquafin.be. Vooraf aan deze vergadering worden het bestek, de rioleringsplannen, het proevenplan en de technische fiches overgemaakt aan gemeenten@aquafin.be. Zij zorgen ervoor dat er een Projectmanager van RioPact deze nakijkt.

Einde der werken en overname van de rioleringsinfrastructuur

De verkavelaar maakt aan het einde der werken de datum van rondgang der werken en volgende zaken over aan de toezichter en aan gemeenten@aquafin.be: overzichtlijst Technische fiches + Technische fiches, overzichtlijst van proeven + Proefverslagen, huis-en

kolkaansluitingsfiches, asbuilplan, aquadatafiches. RioPact voert een kwaliteitscontrole uit op de asbuilplannen,

3. Motivatie van het advies

3.1 DWA- stelsel – geschat aantal inwonerequivalenten (IE): 89 IE. Er worden 37 nieuwe wooneenheden voorzien, er wordt gerekend met 2.4 IE's per woning.

3.1.1 Concept: er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. De DWA-leiding sluit aan in de Omer Van Trimpontstraat op de gemeentelijke gemengde collector.

3.1.2 Hydraulische dimensionering: er wordt een DWA-leiding met diameter 250mm en helling 6 mm/m aangelegd, die uitmondt in een DWA-leiding met diameter 400mm en helling 7 mm/m. De helling, diameters en dekking van deze leidingen zijn in orde, hoewel er wel een onderhoudsprogramma vereist is. De capaciteit van de gemeentelijke gemengde collector in de Omer Van Trimpontstraat is voldoende groot om het debiet van deze DWA-leiding op te vangen.

3.1.3 Materiaalkeuze: de DWA-leiding wordt in gres aangelegd. De materiaalkeuze is aanvaardbaar.

3.2 RWA- stelsel - Totaal aangesloten verharde oppervlakte: 0.3307 ha. De verharding van het openbaar domein bedraagt 0.1680 ha. Men kiest er hier voor om eveneens het regenwater dat terechtkomt op de horizontale dakoppervlakte van de nieuwe woningen te bufferen. Dit bedraagt 0.1627 ha.

3.2.1 Concept: het regenwater van de wegenis en de daken van de nieuwe woningen wordt optimaal gebufferd in ondergrondse kokers en vertraagd afgevoerd via een wervelventiel in een overstort naar de bestaande riolering in de Omer Van Trimpontstraat.

3.2.2 Hydraulische dimensionering

De capaciteit van de gemeentelijke gemengde collector in de Omer Van Trimpontstraat is voldoende groot om het debiet uit deze buffering op te vangen.

Buffering en vertraagde afvoer : via infiltratieproeven is aangetoond dat infiltratie niet aan te raden is op deze locatie. Bijgevolg werd geopteerd voor bufferkokers onder de weg, die 87.58 m³ regenwater zullen bufferen en vertraagd doorvoeren naar de gemeentelijke gemengde collector in de Omer Van Trimpontstraat.

Hydraulische structuren:

Debietsbeperker: er wordt een wervelventiel geplaatst met een doorvoerdebiet van 20 l/s/ha, dus 6.614 l/s.

Overstort: Vlak voor het aansluiten op de gemeentelijke gemengde collector wordt een overstort met wervelventiel en bypass geplaatst.

Er dient opgemerkt te worden dat deze aanvraag enkel de wegenis en riolering betreft, hoewel de buffering voor het regenwater dat op de daken van de verkaveling valt, ook reeds geïncorporeerd is. Wanneer men een hydraulisch advies inwint voor deze nieuwe woningen zelf, moet men rekening houden met het feit dat er ook hemelwaterputten moeten voorzien worden voor de woningen.

3.2.3 Materiaalkeuze: er worden betonnen bufferkokers aangelegd. De materiaalkeuze is aanvaardbaar.

e) De Watergroep heeft op 11 januari 2016 volgend advies gegeven over de drinkwaterdistributie:

Ter hoogte van het bouwproject is een drinkwaterdistributieleiding aanwezig. De bestaande leiding dient verplaatst/aangepast te worden voor de realisatie van dit bouwproject. Deze aanpassingen dienen aangevraagd en gefinancierd te worden door de bouwheer. Voor het opmaken van het ontwerp, wachten wij op de aanvraag van de bouwheer. Mogen wij u vragen geen bouwvergunningen af te leveren vooraleer de aanpassingswerken uitgevoerd-zijn of de bouwheer een attest van De Watergroep kan voorleggen waaruit blijkt dat hij aan zijn financiële verplichtingen heeft voldaan.

f) Proximus heeft op 14 januari 2016 volgend advies gegeven:

Aangezien deze verkaveling gelegen is langs een bestaande weg waar nog geen kabels gelegd zijn met voldoende capaciteit, zijn er bijkomende werken nodig om de percelen aan te sluiten op het telefoonnet. De kabels zullen gelegd worden op kosten van Proximus met dossier: JMS: 337472. De verkavelaar dient contact op het nemen met Proximus i.v.m. de aanleg van de infrastructuur.

g) Eandis heeft op 18 januari 2016 volgend advies gegeven:

Afhankelijk van het gevraagde elektrisch vermogen van de appartementen is er een uitbreiding van het laagspanningsnet nodig. In geval van gasverwarming dient de bouwheer zich te schikken naar de voorschriften terug te vinden in "Publicaties en reglementen" op de website van Eandis: <http://www.eandis.be/eandis/aansluitingen.htm> :

- het gastellerlokaal dient zich net achter de bouwlijn te bevinden, inplanting in overleg met onze klantendienst,
- vanaf 10 gastellers (of meerdere gastellers met een totaal vermogen > 40 m³/h) moet het gastellerlokaal exclusief voorbehouden zijn voor

de gastellers: geen vreemde leidingen in het lokaal,

- de aansluiting zal gebeuren op een LD100-gasnet.

Om de hinder op het openbaar domein tot een minimum te beperken dient de bouwheer in te staan voor de coördinatie tussen de nutsmaatschappijen en te zorgen voor maximale synergie m.b.t. de verschillende aansluitingen. De kosten voor eventuele aanpassingen aan de bestaande netten zijn ten laste van de aanvrager. Gelieve voor uitvoering en kostprijs i.v.m. aansluitingen, contact te nemen met de klantenservice op het nummer 078 35 35 34 of via de website van uw distributienetbeheerder www.eandis.be

h) Eandis heeft op 26 januari 2016 een tweede gedetailleerd advies gegeven:

De voorwaarden werden opgemaakt voor een sociale verkaveling. Mocht de verkaveling later niet (volledig) sociaal blijken te zijn, zullen er bijkomende voorwaarden opgelegd worden aan de verkavelaar. De volledige verkavelingsreglementering kunt u raadplegen op www.eandis.be > Publicaties en reglementen > Verkavelingsreglementen. Kopie van voorwaarden zijn overgemaakt aan verkavelaar. Voorwaarden:

Items zonder prijs zijn ten laste van de DNB voor sociale verkavelingen

Openbare Verlichting

Palen en armaturen	€ 16 280,46 (btw verlegd)
Aansluitkosten	€ 2721,94 (btw verlegd)
Recyclagebijdrage	€ 0,16 (btw verlegd)
Totaalbedrag verkaveling	€ 19002,56

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 wordt voor de uitvoering van de werken bepaald in overleg met het gemeentebestuur. Bijkomende kosten naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, worden afzonderlijk aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing. 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. 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 aanleg van de nutsleidingen een openbaar karakter te behouden en vrij te blijven van alle constructies.

Detailoverzicht te plaatsen openbare verlichting: standaard openbare verlichting

Aantal	Type paal	Type armatuur	Kleur
8	SPMH 06,3 RAL YYYY	TECEO 1 LED 7000LM 830 5119 STD	zo 900 GREY SAB
11	SPMH 05 RAL YYYY	TECEO 1 LED 2500LM 830 5136 STD	zo 900 GREY SAB

De gebruikte codes worden in onderstaand overzicht toegelicht. U kunt eveneens het vademecum voor openbare verlichting raadplegen om standaard palen en armaturen op te zoeken a.d.h.v. de opgegeven codes.

Codes lichtmasten zonder passieve veiligheid

Materiaal 8(G) = Thermisch verzinkt staal

AL = Geanodiseerd aluminium, P = Bedekt met polyesterlaag, M = Lichtmast, volledig conisch, S = Lichtmast, met verjonging, A = Lichtmast, met arm, H = Inplantingsstuk, B = Voetplaat, Hoogte van de lichtmast in meter, Kleurkeuze mogelijk uit betreffende RAL- kleuren X of Y, X = Kleurcodes 6005,7001,7032,9005,6009,6020,7035,7038,9010,3004, Y = Alle niet X – nummers,

Codes lichtmasten met passieve veiligheid

Materiaal PA = Passieve veiligheid, thermisch verzinkt, PP = Passieve veiligheid, bedekt met polyesterlaag. Klasse veiligheid 100 HE 3 = High energy absorbing, Hoogte van de lichtmast in meter, RAL X of Y: Volgens de lichtmasten zonder passieve veiligheid

i) De Brandweer heeft op 20 december 2015 een voorwaardelijk gunstig advies verleend. De motivatie en voorwaarden luiden als volgt:

VAN TOEPASSING ZIJNDE REGELGEVING INZAKE BRANDVOORKOMING

• Bijlagen 1, 2/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6 en 7 aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (B.S. van 26 april 1995) en latere wijzigingen (zie ook <http://besafe.be>).

VASTGESTELDE GEBREKEN EN OPMERKINGEN AANGAANDE DE REGELGEVING (NIET LIMITATIEF)

• Zie 4.1

GEADVISEERDE BIJKOMENDE BRANDVOORZORGSMAATREGELEN

4.1 De voertuigen van de brandweer moeten de gebouwen kunnen naderen, zodanig dat de brandbestrijding en de redding er normaal kunnen uitgevoerd worden. De voorziene toegangsweg moet zodanig worden opgevat dat het materieel van de brandweerdiensten erop kan rijden, stationeren en bediend worden. Op deze weg dient er steeds één rijstrook vrijgehouden waar het stationeren verboden is en die voldoet aan volgende eisen:

- minimale vrije breedte: 8m aangezien de toegangsweg doodloopt;
- minimale vrije hoogte: 4m;
- minimale draaistraal: 11m aan de binnenkant en 15m aan de buitenkant;
- maximale helling: 6%;
- draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 ton er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.

Dit over het volledige traject van de doodlopende weg ongeacht eventuele kunstwerken of beplantingen!

4.2 Langsheen de toegangswegen voor de brandweer dienen bovengrondse hydranten conform de Belgische norm NBN S.21.019(type BH 100) geplaatst, op een onderlinge afstand van ongeveer 100m van elkaar, tweezijdig gevoed met water onder druk, door toevoerleidingen met een binnendiameter van tenminste 100mm. Deze bovengrondse hydranten dienen aangebracht in het voetpad van een straat, plein, binnenplaats, enz. ..., op een gemakkelijk bereikbare plaats die gelegen is op tenminste 0,60m van de boorden van de banen, wegen of doorgangen waarop autovoertuigen kunnen rijden en parkeren.

OPMERKINGEN

5.1 De brandweer wenst er op te wijzen dat bovenstaand advies onderstelt dat er alleen eengezinswoningen worden voorzien in deze aanvraag. In deze eengezinswoningen mogen beroepsactiviteiten uitgeoefend worden door bewoners op voorwaarde dat deze het brandrisico niet verhogen en de eengezinswoning hoofdzakelijk bestemd is voor bewoning (d.w.z. de grootste oppervlakte van de woning blijft bewoond door een gezin). Voor niet-eengezinswoningen dient o.a. rekening gehouden te worden met de Bijlagen aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (B.S. van 26 april 1995) en latere wijzigingen (zie ook <http://besafe.be>).

BESLUIT

De brandweer meent deze aanvraag POSITIEF te mogen adviseren mits de bovenvermelde gebreken worden verholpen en er rekening wordt gehouden met de geadviseerde brandvoorzorgsmaatregelen en met de geformuleerde opmerkingen.

j) De gecoro heeft op 7 mei 2015 op het voorontwerp een eerste voorwaardelijk gunstig advies verleend met volgende voorwaarden:

- Bij de inkom zuidelijk het oorspronkelijk ontworpen groen te bewaren i.p.v. extra parkings te voorzien (extra parkings creëren om tegemoet te komen aan parkeerproblemen in de buurt doen afbreuk aan de kwaliteiten van het ontworpen woonerf, het verkeer wordt er best beperkt tot het hoogst noodzakelijke verkeer ten behoeve van de bewoners van het woonerf)
- Woonerfstructuur visueel afbakenen bij inrijden

k) De gecoro heeft op 14 januari 2015 op voorliggende plannen een voorwaardelijk gunstig advies verleend. De motivatie en voorwaarden luiden als volgt:

Yves de Beleyr heeft vooraf een lijst met opmerkingen over de mobiliteit in dit project doorgestuurd. Deze lijst werd bezorgd aan alle leden. De vergadering is het inhoudelijk eens met deze punten, zeker wanneer deze van juridische aard zijn. Gezien het openbaar domein in principe wordt overgedragen aan de stad, is het belangrijk dat deze de opmerkingen grondig bestudeert en waar nodig overneemt in het ontwerp. Advies: gunstig mits:

- het woonerf karakter vanaf de Van Trimpontstraat duidelijk visueel herkenbaar is,
- rekening gehouden wordt met de opmerkingen, geformuleerd door Yves De Beleyr, in dit ontwerp, zijnde:
 1. De code die de bestrating uitstraalt is niet helder; het erf karakter begint aan de Van Trimpontstraat of net na parkeerplaats 7, waar ook de zitbanken en de bomen staan, maar de bestrating zegt daar nog "gewone straat" (grijze BSS). En aan de parkeervakken 1-6 verandert dat erf karakter toch niet, waarom de bestrating dan wel? Als het erf karakter niet tot aan de Van Trimpontstraat loopt dient er conform de *Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer* een voetpad van tenminste anderhalve meter obstakelvrij te worden voorzien.
 2. Waarom worden de parkeervakken 11-13 in grasdals (? (staat niet in legende)) uitgevoerd en 1-6 niet? De parkeerplaatsen 1-6 worden trouwens onbegrijpelijk diep aangelegd, op deze manier zullen ze oneigenlijk geprivatiseerd worden (voorbeelden genoeg van, de gevulde aanhangwagentjes etc.). Beter zou zijn ze op dezelfde lijn als de carports te plaatsen, om de autoluwheid te verhogen zelfs beter thv de Van Trimpontstraat. Zo ontstaat er achteraan ook een kleine informele speelplek die deze buurt best wel kan gebruiken. De meesten hebben immers geen tuin.
 3. Ter hoogte van parkeervakken 1-3 zou er best nog een doorsteekje naar de voetweg worden voorzien i.k.v. fijnmazigheid van voetgangersnetwerken. De voetweg naast parkeervak 13 lijkt wel weggestopt, kan die niet meer in beeld worden gebracht?
 4. Is er zicht op type en plaats openbare verlichting; bij voorkeur op de gevels (en een dimbaar type).
 5. Aanplantingen bomen best van 1ste orde, volgens de regels van de kunst en onmiddellijk na het optrekken van de woningen. Dan is het gewenste erf karakter er meteen en komen er nadien geen boomgerelateerde klachten (schaduw, zicht, bladval).
 6. Parkeervakken aan te duiden (wettelijk vereist) met hoekjes in klinkers voorkomt onnodige herhaalde verfwerken.
 7. Is er trouwens nagedacht over de algehele onderhoudsvriendelijkheid van het ontwerp?

Overwegende dat de betrokken diensten deze opmerkingen onderzocht hebben en volgend antwoord formuleren:

1. Het woonerf start ter hoogte van de O. Van Trimpontstraat. Een woonerf is een zone waar de verblijfsfunctie primeert en waar de betrokken wegen slechts een functie vervullen voor verkeer dat zijn bestemming of herkomst heeft binnen het woonerf zelf. Het doorgaand verkeer wordt tegengegaan. De prioriteit gaat in een woonerf uit naar de voetganger, die dan ook de volledig breedte van de openbare weg binnen het woonerf mag gebruiken. Om bovenstaande redenen werden er geen voetpaden van 1,5m afgebakend. Er dient tevens een voldoende brede doorgang voorzien te worden voor de hulpdiensten. De materiaalkeuze werd afgesproken tijdens voorontwerpbesprekingen met de stad Ninove, Rio-P, VMSW en SHM Denderstreek. We merken op dat het verschil in materiaalkeuze voorzien werd, daar waar parkeervakken ingericht werden.
2. De parkeervakken mogen aangelegd worden in grasdallen. De ontwerper verduidelijkt dit op de plannen naar aanleiding van de adviezen. Deze moeten wel goed aangeduid zijn en het moet duidelijk zijn dat ze tot het openbaar domein behoren. De parkeervakken P1-P6 worden verdiept aangelegd omdat dit noodzakelijk is om de draaicirkel te bekomen voor de brandweer. De wegcode is duidelijk voor wat betreft het parkeren van aanhangwagens. Deze mogen niet langer dan 24 uur na elkaar parkeren.
3. De locatie van de voetweg is zo opgenomen in de atlas der buurtwegen. Deze sluit nu het beste aan op de O. Van Trimpontstraat. Er is nog een bijkomende aansluiting voor voetgangers in het midden van de bebouwing. Een derde aansluiting is niet nodig en hiervoor moet er bijkomend een groenstrook opgegeven worden.
4. Het type OV-paal dient in samenspraak met Eandis te worden bepaald.
5. In de straat komen Amelanchier robinea Robin Hill, bomen van 2de grootte (5-10 meter) en een opgaande kroon.
6. Het aanduiden van parkeervakken met hoekjes heeft geen wettelijke draagkracht. Het aanduiden van parkeervakken moet wettelijk gebeuren met een verkeersbord, ze mogen indicatief aangeduid worden met witte hoekjes zodat de parkeervakken optimaal gebruikt worden.
7. Er is nagedacht over de onderhoudsvriendelijkheid: zo wordt gewerkt met gras en bodembedekkers. De boomspiegels van de berken worden beplant en de andere boomspiegels worden voorzien van een boomrooster met fijne mazen. De bouwheer dient een beheerplan te bezorgen volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer.

Overwegende dat het project volgens de zoneringen van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen is in woongebied;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de zoneringen van het gewestplan;

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

Overwegende dat de aanvraag gelegen is binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied zoals bepaald in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening van het Kleinstedelijk Gebied;

Overwegende dat de ontwerper op vraag van de dienst ruimtelijke ordening en op basis van artikel 4.3.1.§1. 2^e en 3^e lid van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zijn plannen en bestek verduidelijkt en aangevuld heeft om tegemoet te komen aan bepaalde opmerkingen uit de adviezen:

Voor de dienst openbare werken:

- Aanvullend plan met aanduiding van de op te heffen, bestaande eigendomsgrenzen

- Aanpassen van het plan met aanduiding van de toekomstige grens van het openbaar domein en aanduiden voetweg nr. 72
- Aanpassen van de meetstaat en raming: opsplitsen aandeel stad Ninove in een aandeel Rio-P (rioleringswerken + straatkolken) en een aandeel stad Ninove. Bij de samenvatting moeten deze bedragen vermeld worden.

Voor de dienst mobiliteit:

- De lengte van de langsparkeerplaatsen moet nog aangeduid worden op het plan.
- P11 en P13, gelegen in privetuin (?), moet verduidelijkt worden. En van deze plaatsen moet een doorsnede toegevoegd worden.

Voor de dienst leefmilieu:

- De meetstaat moet aangepast worden zodat deze overeenkomt met de ontworpen toestand.
- In het dossier en op het plan van de kunstwerken moeten de twee soorten banken toegevoegd worden.
- De beplanting op het plan ontworpen toestand moet worden aangepast in overeenstemming met de lijst beplanting op hetzelfde plan. (de lijst is correct, plan moet aangepast worden)
- Het plan ontworpen toestand moet worden aangepast ter hoogte van de 'private tuinen' zodat duidelijk is hoe dit openbaar groen er zal uitzien. (openbaar groen ipv private tuinen)
- Details op het rooilijnplan moet aangepast worden conform ontworpen toestand (pad naast kamers niet weerhouden door cbs, banken, ...);

Overwegende dat de ontwerper op vraag van het college van burgemeester en schepenen en op basis van artikel 4.3.1.§1. 2^e en 3^e lid van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, het plan nr 2 'ontworpen toestand' heeft aangepast om tegemoet te komen aan de opmerking van de brandweer;

Overwegende dat deze aanpassing inhoudt dat de parkeerplaatsen 7,8,9 en 10 samen 0.5m opgeschoven zijn zodat er een vrije doorgang ontstaat van 8m;

Overwegende dat het aangewezen is, rekening houdende met de adviezen, opmerkingen en aangepaste plannen, om voorwaarden, lasten, opmerkingen en modaliteiten met betrekking tot de zaak van de wegen op te leggen aan de verkavelaar;

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

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen voorstelt om voorliggende zaak van de wegen voor de stedenbouwkundige aanvraag ingediend op 25 november 2015 door de VMSW (Johan Criquelion) voor gronden gelegen Berkenhof in Ninove, kadastraal gekend 2e afd, Sie B, nrs 206p5, r5, s5, t5, v5, w5, x5, y5, z5, a6, b6, c6, d6, e6, f6, g6, h6, k6, l6, m6, n6, y6, x6, z6, a7, d7, e7 goed te keuren met voornoemde voorwaarden, opmerkingen, lasten en modaliteiten;

Besluit:

met 19 ja-stemmen (Dirk Vanderpoorten, Tania De Jonge, Katie Coppens, Veerle Cosyns, Henri Evenepoel, Wouter Vande Winkel, Paul De Schepper, Marc Torrekens, Alain Triest, Lieven Meert, Michel Casteur, Freddy Van Eeckhout, Jacques Timmermans, Jannick Violon, Octaaf Van Ongeval, Corinne Vanbelle, Stijn Vermassen, Misja De Ridder, Bruno Van Der Haeghen)

10 onthoudingen (Rudy Corijn, Guy D'haeseleer, Werner Somers, Ilse Malroot, Antoine Van Melkebeek, Marc Plancke, Joost Arents, Maria Keymolen, Kurt Van Den Driessche, Gerd Rassaerts)

Artikel 1

De gemeenteraad neemt kennis van het feit dat er geen bezwaren of opmerkingen ingediend zijn tijdens het openbaar onderzoek.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt voorliggende zaak van de wegen voor de stedenbouwkundige aanvraag ingediend op 25 november 2015 door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen op gronden gelegen Berkenhof in Ninove, kadastraal gekend 2e afd, Sie B, nr 206p5, r5, s5, t5, v5, w5, x5, y5, z5, a6, b6, c6, d6, e6, f6, g6, h6, k6, l6, m6, n6, y6, x6, z6, a7, d7, e7 goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden, opmerkingen, lasten en modaliteiten:

Met betrekking tot de stedelijke dienst mobiliteit en openbare werken:

- Volgende signalisatie moet geplaatst worden bij uitvoering van de wegenis:
 - Verkeersbord F12 a en F12b voor aanduiding van een woonerf
 - Verkeersbord B1 te plaatsen op steun F12b
 - Verkeersbord C31 a met onderbord M2

- Op elke parkeerplaats moet de letter "P" worden aangebracht op de grond in plasmothemen.
- Er dient verlichting aanwezig te zijn waardoor de aanleg en de inrichting zichtbaar blijven bij nacht.
- De aanvrager moet de geldende reglementering en voorwaarden, uitgevaardigd door De Watergroep, strikt naleven.
- De gemengde rioolhuisaansluiting van de woning Omer Van Trimpontstraat nr.24 dient aangesloten te worden op de nieuw aangelegde DWA-riolering.
- De aanleg van de wegenbouw- en andere werken dient te gebeuren conform typebestek 250 versie 3.1 voor de wegenbouw, in overleg met de dienst openbare werken van de stad Ninove en op kosten van de aanvrager.
- De eigendom van de in de aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, zone van de rijweg, greppel en naastgelegen voetpad, alsook de gronden waarop ze komen, dienen vrij en onbelast en zonder kosten afgestaan te worden via een notariële akte aan de stad Ninove, na aanleg en definitieve aanvaarding, op een door haar vast te stellen datum en in elk geval bij de eindoplevering van de werken.
- Voor de afspraken en uitvoering voor het verplaatsen en/of vernieuwen van de nutsleidingen dient men zich tijdig te wenden tot de beheerders van deze nutsleidingen.
- De bouwheer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en/of aardgas, inzake strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.intergem.be.
- De doorgang van voetweg nr.72 dient gevrijwaard te worden.
- Er moet een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt worden tussen de Sociale Huisvestingsmaatschappij, de VMSW, de stad Ninove en Rio-Pact (rioolbeheerder van de stad Ninove).
- Het as-buitplan dient opgemaakt te worden volgens het GRB-decreet (16/04/2004) art. 13 §3 en §4.

Met betrekking tot de stedelijke dienst leefmilieu en groenaanleg:

- De bouwheer bezorgt de stad een beheerplan (digitaal) voor de duur van 20 jaar, opgemaakt volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer voor het groen en de paden dat minstens volgende gegevens omvat:
 - een opmetingsplan,
 - de noodzakelijke administratieve gegevens om het groenobject te situeren,
 - van elke vlakvormig terreinelement de oppervlakte, van elke lijnvormige terreineenheid de lengte en van elke puntvormige terreineenheid het aantal,
 - de totale oppervlakte, lengte en aantal van elk van de voorkomende terreineenheden,
 - voor elke terreineenheid de beheerlijnen voor regulier beheer m.a.w. de werken die op regelmatige basis moeten gebeuren en eigenlijk te beschouwen zijn als onderhoudsbeheer. De frequentie van deze handelingen moet opgenomen zijn. Er wordt een inschatting gemaakt van het aantal manuren nodig voor dit onderhoud.

Met betrekking tot de rioolbeheerder De Watergroep:

- Een onderhoudsprogramma is vereist voor de DWA-leidingen.
- De werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250 en de algemene wijzigingen en aanvullingen van Aquafin aan het standaardbestek 250?
- In verband met administratieve bepalingen wordt verwezen naar het verkavelingsreglement van de rioolbeheerder.
- Inplanting huisaansluitputjes op perceelsgrens.
- Voor aansluiting van de riolering op de bestaande infrastructuur dienen volgende voorwaarden in acht genomen te worden:
 - 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.
 - 15 dagen voor aanvang van de werken, dient een technische voorstel overgemaakt worden aan de PM.
 - 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 hydraulische structuren moeten goed bereikbaar zijn.
- Het bemalingswater moet bij voorkeur geloosd worden op een gracht of RWA-leiding. Indien het bemalingswater wordt geloosd op een afvalwaterleiding moet er een vergunning aangevraagd worden op de site van aquafin bij technische partners.
- Alle leidingen moeten op waterdichtheid beproefd worden, tenzij ze waterdoorlatend zijn.
- Eén maand voor aanvang van de werken wordt een uitnodiging voor een startvergadering gestuurd naar gemeenten@aquafin.be. Vooraf aan deze vergadering worden het bestek, de rioleringsplannen, het proevenplan en de technische fiches overgemaakt aan gemeenten@aquafin.be. Zij zorgen ervoor dat er een Projectmanager van RioPact deze nakijkt.
- De bouwheer maakt aan het einde der werken de datum van rondgang der werken en volgende zaken over aan de toezichter en aan gemeenten@aquafin.be: overzichtlijst Technische fiches + Technische fiches, overzichtlijst van proeven + Proefverslagen, huis-en kolkaansluitingsfiches, asbuilplan, aquadatafiches.
- RioPact voert een kwaliteitscontrole uit op de asbuilplannen,

Met betrekking tot de andere nutsmaatschappijen:

- Ter hoogte van het bouwproject is een drinkwaterdistributieleiding aanwezig. De bestaande leiding dient verplaatst/aangepast te worden voor de realisatie van dit bouwproject. Deze aanpassingen dienen aangevraagd en gefinancierd te worden door de bouwheer.
- De verkavelaar dient contact op het nemen met Proximus i.v.m. de aanleg van de infrastructuur.
- De verkavelaar moet voldoen aan de voorwaarden en lasten uit bovenstaande deeladviezen van Eandis.

Met betrekking tot de brandpreventie:

- De voertuigen van de brandweer moeten de gebouwen kunnen naderen, zodanig dat de brandbestrijding en de redding er normaal kunnen uitgevoerd worden. De voorziene toegangsweg moet zodanig worden opgevat dat het materieel van de brandweerdiensten erop kan rijden, stationeren en bediend worden. Op deze weg dient er steeds één rijstrook vrijgehouden waar het stationeren verboden is en die voldoet aan volgende eisen, dit over het volledige traject van de doodlopende weg ongeacht eventuele kunstwerken of beplantingen:
 - minimale vrije breedte: 8m aangezien de toegangsweg doodloopt, (dit impliceert dat de parkeerplaatsen nr 7, 8, 9 en 10 een halve meter zijn opgeschoven)
 - minimale vrije hoogte: 4m;
 - minimale draaistraal: 11m aan de binnenkant en 15m aan de buitenkant;
 - maximale helling: 6%;
 - draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 ton er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.
- Langs de toegangswegen voor de brandweer dienen bovengrondse hydranten conform de Belgische norm NBN S.21.019 (type BH 100) geplaatst, op een onderlinge afstand van ongeveer 100m van elkaar, tweezijdig gevoed met water onder druk, door toevoerleidingen met een binnendiameter van tenminste 100mm. Deze bovengrondse hydranten dienen aangebracht in het voetpad van een straat, plein, binnenplaats, enz., op een gemakkelijk bereikbare plaats die gelegen is op tenminste 0,60m van de boorden van de banen, wegen of doorgangen waarop autovoertuigen kunnen rijden en parkeren.
- De brandweer wenst er op te wijzen dat bovenstaand advies onderstelt dat er alleen eengezinswoningen worden voorzien in deze aanvraag. In deze eengezinswoningen mogen beroepsactiviteiten uitgeoefend worden door bewoners op voorwaarde dat deze het brandrisico niet verhogen en de eengezinswoning hoofdzakelijk bestemd is voor bewoning (d.w.z. de grootste oppervlakte van de woning blijft bewoond door een gezin). Voor niet-eengezinswoningen dient o.a. rekening gehouden te worden met de Bijlagen aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (B.S. van 26 april 1995) en latere wijzigingen (zie ook <http://besafe.be>).

Artikel 3

De gemeenteraadsbeslissing van 29 april 1966 houdende de kosteloze overdracht van de wegenis Berkenhof aan de stad wordt opgeheven.

Er wordt een principiële goedkeuring verleend aan het plan met een aanduiding van de toekomstige eigendomsgrenzen van het openbaar domein.

De stad verbindt er zich toe de gronden waarop de infrastructuur wordt aangebracht kosteloos in het openbaar domein in te lijven zoals beschreven in artikel 2 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 Ruimte Vlaanderen en naar de aanvrager.