

Stad Ninove

Uittreksel uit het register van de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen

van 08 december 2015

Tania De Jonge, burgemeester-voorzitter;

Katie Coppens, Veerle Cosyns, Wouter Vande Winkel, Paul De Schepper, Marc Torrekens, Alain Triest, schepenen;

Lieven Meert, OCMW-voorzitter-schepen;

Carine Coppens, stadssecretaris

57. Ruimtelijke ordening - V/2015/28 Vergunning met voorwaarden - verkaveling voor 5 bouwloten en de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor technische werken voor de aanleg van een nieuwe weg - Ratissestraat z/n, 9400 Appelterre-Eichem - aanvrager Immo Joost Danneels NV

Het college

VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Immo Joost Danneels Nv, Sint-Baafskerkstraat 1 8200 Sint-Andries, ontvangen op 18 juni 2015. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 juli 2015. De aanvraag heeft betrekking op een terrein, 9400 Appelterre-Eichem (Ninove), Ratissestraat(App) 0 en met als kadastrale omschrijving NINOVE 13 AFD/OUTER/, Sectie B, Nr(S) 1017A. Het betreft een aanvraag tot het verkaveling voor 5 bouwloten en de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor technische werken voor de aanleg van een nieuwe weg. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De stad Ninove is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet worden ingewonnen.

Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 20 juli 2015 tot 18 augustus 2015 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd(en) 5 bezwaarschrift(en) ingediend.

De argumenten luiden als volgt:

1. De verkavelaar is slechts eigendom van een gedeelte van het terrein. Bezwaarindienaar voegt een plan met de vermoedelijke eigendomsgrens toe aan zijn bezwaar.
2. Bezwaarindienaar wenst dat de Ratissestraat een doodlopende straat blijft, teneinde sluiptverkeer te vermijden. Deze straat is hierop niet voorzien. Doodlopend verkeer is ook een pluspunt voor jonge gezinnen, de veiligheid van de bewoners en het landelijk en rustig karakter. Bezwaarindienaar heeft geen bezwaar tegen de verkaveling van de bouwgronden dusdanig maar wel op de verbinding voor gemotoriseerd verkeer met de Ratissestraat. Deze is overbodig en nutteloos.
3. Een andere bezwaarindienaar zegt dat er unaniem overeengekomen is om een RE-Flex Fietspadpaal te voorzien aan het begin van het fietspad en voetpad kant Ratissestraat. Dit om te vermijden dat er auto's of motorrijtuigen door kunnen rijden.
4. Een bezwaarindienaar meldt dat er bij de aankoop van hun bouwgrond er totaal geen sprake was dat er naast of achter hun perceel nog een verkaveling zou komen en voelt zich bedrieglijk beet genomen.

5. Bezwaarindieners vermoed dat de percelen de watertoets niet kunnen doorstaan en daarom niet bebouwbaar zijn. Op deze percelen wordt beter geïnvesteerd in waterberging dan in de aanleg van straat.
6. De voorschriften van de aanpalende verkaveling moeten overgenomen worden in deze verkaveling.
7. De bouwvrije strook naast lot 11 moet verhoogd worden tot 6m om privacy op perceel 11 te garanderen.

Het college van burgemeester en schepenen neemt over deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

1. De verkavelaar heeft een tegensprekelijke opmeting toegevoegd aan het dossier waarbij de twee partijen voor akkoord getekend hebben. Dit opmetingsplan bevestigt de ingediende plannen.
2. In de voorwaarden is opgenomen dat er ter hoogte van de aansluiting met de Ratissestraat twee overrijdbare paaltjes voorzien moeten worden in overleg met de brandweer. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan dit argument.
3. In de voorwaarden is opgenomen dat er ter hoogte van de aansluiting met de Ratissestraat twee overrijdbare paaltjes voorzien moeten worden in overleg met de brandweer. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan dit argument.
4. De zonerings van het gewestplan is woongebied met landelijke. Dit openbaar plan vormt sinds 1978 de juridische ondergrond om te verkavelen en woonfuncties te realiseren. De onwetendheid van bezwaarindieners is niet gegrond.
5. Zie onderstaande deeladviezen van de waterbeheerders: de provincie, RioP, Aquafin en de stedelijke dienst openbare werken. Mits voldaan wordt aan hun voorwaarden en lasten kan de watertoets positief zijn.
6. De voorschriften voldoen aan de huidige gebruiken. Zie onderstaande paragraaf over de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.
7. In hoekconfiguraties waar twee bouwloten mekaar raken met respectievelijk de achterste perceelsgrens en de zijdelingse perceelsgrens is er steeds meer impact dan bij een pure lintbebouwing (alle loten naast elkaar). De zijdelingse bouwvrije strook bedraagt 4m. De inplanting van de nieuwe woning t.o.v. lot 11 van de bestaande woning voldoet aan de gebruikelijke criteria.

Externe en interne adviezen

De stedelijke dienst Openbare Werken heeft op 10 september 2015 volgend advies gegeven:

1. Rooilijnplan

Er is een rooilijnplan van de Ratissestraat, goedgekeurd door de gemeenteraad op 3 december 1987. Ter hoogte van het perceel werd de rooilijn gerealiseerd.

De rooilijn van de Preekherenstraat werd vastgelegd in het verkavelingsplan.

2. Riolerings openbaar domein

Uit onze beschikbare inventarisatieplannen blijkt dat er collector ligt langs het perceel, diameter 800 mm, diepte ongeveer 2,87 m (loop van de buis) onder het maaiveld.

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

De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door De Watergroep, inzake rioleringsreglement voor verkavelingen strikt naleven.

Bij gemeenteraadsbesluit van 18 juni 2015 werd volgend rioleringsreglement voor verkavelingen goedgekeurd:

Voor nieuwe verkavelingen (al dan niet langs bestaande wegen) en wijziging/uitbreiding van bestaande verkaveling wordt een hydraulische screening uitgevoerd om de invloed te kennen van de verkaveling, zowel op de nieuw aan te leggen riolerings 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 verkavelaar 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 verkavelaar na het voorleggen door de verkavelaar 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 verkavelaar 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 verkavelaar op zijn kosten instaan voor de nodige aanpassingen en/of uitbreidingen van het bestaand rioleringsstelsel zoals aangegeven in het hydraulisch advies. Indien nodig moet de verkavelaar op zijn kosten één of meerdere pompstations voorzien om de DWA en/of RWA op te pompen naar het bestaande stelsel.

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 verkavelaar 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 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 voorschriften van de Watergroep en de voorschriften voor het hydraulisch advies.

De verkavelaar staat borg voor de correcte uitvoering van de rioleringswerken. Ten behoeve hiervan stelt hij een onvoorwaardelijke bankwaarborg ter attentie van de Watergroep voor een som gelijk aan 5 % van de raming bij het ontwerp van deze rioleringswerken. Deze verplichting is enkel van toepassing bij nieuwe verkavelingen (met aanleg van wegenis en riolering). De verkavelaar dient de vrijgave van de borgsom schriftelijk aan te vragen. De borgsom wordt vrijgegeven voor 50 % bij de voorlopige oplevering en voor 50 % bij de overdracht van de riolering aan de Watergroep. Wanneer de loten van de verkaveling langs de bestaande weg niet kunnen of mogen aangesloten worden op de bestaande riolering zal een nevenriolering (RWA/DWA) geplaatst worden op kosten van de verkavelaar.

Na de definitieve oplevering draagt de verkavelaar het nieuw aangelegde rioleringsnet kosteloos over aan de Watergroep middels een notariële akte. 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 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.

Het model "overdracht ten kosteloze titel" wordt goedgekeurd.

Voorliggende verkavelingsaanvraag moet aangevuld worden met de stukken vermeld in het rioleringsreglement op verkavelingen.

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.

Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de Provincie Oost-Vlaanderen dienst Integraal Waterbeleid.

5. Nutsvoorzieningen

De verkavelaar moet zijn aanvraag aanvullen met attesten van respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen aanwezig zijn en voldoen voor de bijkomende wooneenheden.

Eventuele of noodzakelijke aanpassingen, aanleg of uitbreiding aan de nutsvoorzieningen ten gevolge van de bijkomende wooneenheden zijn ten laste van de aanvrager.

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

6. 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.

7. 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.

De breedte van de rijweg dient goedgekeurd te worden door 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.

De overdracht van de rijweg en greppel dient afzonderlijk te gebeuren van de overdracht van de voetpaden. De voetpaden mogen pas aangelegd te worden vanaf 80% bebouwing van de verkaveling en uiterlijk 3 jaar na voorlopige oplevering. Bijgevolg geldt voor de voetpaden een afzonderlijke waarborgtermijn.

Voor de afmeting van de betonstraatstenen van de voetpaden wordt het type 220 x 110 x 100 mm opgelegd.

Langs de zijde van de Preekherenstraat dient een voetpad aangelegd te worden.

De bestaande boordsteen in de Ratissestraat dient verlaagd te worden. Het fietspad in betonstraatstenen dient aan te sluiten op de verlaagde boordsteen.

De rijweg dient verlengd te worden tot 5m voorbij de rechtergevel van lot 1.

8. Voetweg nr. 85

Langs het perceel is voetweg nr. 85 gelegen. Er dient door de verkavelaar een procedure opgestart te worden om voetweg nr. 85 gedeeltelijk af te schaffen, om reden dat de voetweg wordt opgenomen in de openbare wegenis.

9. 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:

Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de rioolbeheerder Rio-P (De Watergroep).

De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door De Watergroep, inzake rioleringsreglement voor verkavelingen strikt naleven.

Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de Provincie Oost-Vlaanderen dienst Integraal Waterbeleid.

De verkavelaar moet zijn aanvraag aanvullen met attesten van respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen aanwezig zijn en voldoen voor de bijkomende wooneenheden.

Eventuele of noodzakelijke aanpassingen, aanleg of uitbreiding aan de nutsvoorzieningen ten gevolge van de bijkomende wooneenheden zijn ten laste van de aanvrager.

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

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 breedte van de rijweg dient goedgekeurd te worden door 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.

De overdracht van de rijweg en greppel dient afzonderlijk te gebeuren van de overdracht van de voetpaden. De voetpaden mogen pas aangelegd te worden vanaf 80% bebouwing van de verkaveling en uiterlijk 3 jaar na voorlopige oplevering. Bijgevolg geldt voor de voetpaden een afzonderlijke waarborgtermijn.

Voor de afmeting van de betonstraatstenen van de voetpaden wordt het type 220 x 110 x 100 mm opgelegd.

Langs de zijde van de Preekherenstraat dient een voetpad aangelegd te worden.

De bestaande boordsteen in de Ratissestraat dient verlaagd te worden. Het fietspad in betonstraatstenen dient aan te sluiten op de verlaagde boordsteen.

De rijweg dient verlengd te worden tot 5m voorbij de rechtergevel van lot 1.

Langs het perceel is voetweg nr. 85 gelegen. Er dient door de verkavelaar een procedure opgestart te worden om voetweg nr. 85 gedeeltelijk af te schaffen, om reden dat de voetweg wordt opgenomen in de openbare wegenis.

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.

De stedelijke dienst Openbare Werken heeft op 20 oktober 2015 op de aangepaste plannen een aangepast advies gegeven. De motivatie en voorwaarden luiden als volgt:

1. Rooilijnplan

Er is een rooilijnplan van de Ratissestraat, goedgekeurd door de gemeenteraad op 3 december 1987. Ter hoogte van het perceel werd de rooilijn gerealiseerd.

De rooilijn van de Preekherenstraat werd vastgelegd in het verkavelingsplan.

2. Riolerings openbaar domein

Uit onze beschikbare inventarisatieplannen blijkt dat er collector ligt langs het perceel, diameter 800 mm, diepte ongeveer 2,87 m (loop van de buis) onder het maaiveld.

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

De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door De Watergroep, inzake rioleringsreglement voor verkavelingen strikt naleven.

Bij gemeenteraadsbesluit van 18 juni 2015 werd volgend rioleringsreglement voor verkavelingen goedgekeurd:

Voor nieuwe verkavelingen (al dan niet langs bestaande wegen) en wijziging/uitbreiding van bestaande verkaveling wordt een hydraulische screening uitgevoerd om de invloed te kennen van de verkaveling, 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 verkavelaar 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 verkavelaar na het voorleggen door de verkavelaar 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 verkavelaar 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 verkavelaar op zijn kosten instaan voor de nodige aanpassingen en/of uitbreidingen van het bestaand rioleringsstelsel zoals aangegeven in het hydraulisch advies.

Indien nodig moet de verkavelaar op zijn kosten één of meerdere pompstations voorzien om de DWA en/of RWA op te pompen naar het bestaande stelsel.

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 verkavelaar 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 verkavelaar.

Bij voorlopige oplevering van de aangelegde rioleringswerken 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 voorschriften van de Watergroep en de voorschriften voor het hydraulisch advies.

De verkavelaar staat borg voor de correcte uitvoering van de rioleringswerken. Ten behoeve hiervan stelt hij een onvoorwaardelijke bankwaarborg ter attentie van de Watergroep voor een som gelijk aan 5 % van de raming bij het ontwerp van deze rioleringswerken. Deze verplichting is enkel van toepassing bij nieuwe verkavelingen (met aanleg van wegen en riolering). De verkavelaar dient de vrijgave van de borgsom schriftelijk aan te vragen. De borgsom wordt vrijgegeven voor 50 % bij de voorlopige oplevering en voor 50 % bij de overdracht van de riolering aan de Watergroep. Wanneer de loten van de verkaveling langs de bestaande weg niet kunnen of mogen aangesloten worden op de bestaande riolering zal een nevenriolering (RWA/DWA) geplaatst worden op kosten van de verkavelaar.

Na de definitieve oplevering draagt de verkavelaar het nieuw aangelegde rioleringsnet kosteloos over aan de Watergroep middels een notariële akte. Erfdienstbaarheden die voor de aanleg van de rioleringswerken en/of rioleringsstoebehoren verkregen zijn of terreinen in volle eigendom van de verkavelaar 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.

Het model "overdracht ten kosteloze titel" wordt goedgekeurd.

Voorliggende verkavelingsaanvraag moet aangevuld worden met de stukken vermeld in het rioleringsreglement op verkavelingen.

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.

Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de Provincie Oost-Vlaanderen dienst Integraal Waterbeleid.

5. Nutsvoorzieningen

De verkavelaar moet zijn aanvraag aanvullen met attesten van respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat openbare verlichting, elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen aanwezig zijn en voldoen voor de bijkomende wooneenheden.

Eventuele of noodzakelijke aanpassingen, aanleg of uitbreiding aan de nutsvoorzieningen ten gevolge van de bijkomende wooneenheden zijn ten laste van de aanvrager.

Deze kosten mogen ook niet op een later tijdstip of afzonderlijk doorgerekend worden aan de eigenaars of kopers van de percelen.

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

6. 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.

7. 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.

De breedte van de rijweg dient goedgekeurd te worden door 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.

De overdracht van de rijweg en greppel dient afzonderlijk te gebeuren van de overdracht van de voetpaden. De voetpaden mogen pas aangelegd te worden vanaf 80% bebouwing van de verkaveling en uiterlijk 3 jaar na voorlopige oplevering. Bijgevolg geldt voor de voetpaden een afzonderlijke waarborgtermijn.

Aquafin blijft eigenaar van de grond in de zone van de nieuwe wegenis.

De bestaande erfdiensbaarheden van de grond dient opgenomen te worden in het over te dragen openbaar domein en opgenomen in de notariële akte.

De verkavelaar moet voor de erfdiensbaarheid een vergoeding betalen aan Aquafin.

De verkavelaar moet hiervoor een afzonderlijke overeenkomst met Aquafin afsluiten, waarbij de erfdiensbaarheidszones in functie van de realisaties op een nuttige wijze kunnen hergevestigd worden.

De installaties blijven in beheer van Aquafin.

Voor de afmeting van de betonstraatstenen van de voetpaden wordt het type 220 x 110 x 100 mm opgelegd.

Langs de zijde van de Preekherenstraat dient een voetpad aangelegd te worden tussen de boordsteen en de rooilijn op kosten van de verkavelaar.

De bestaande boordsteen in de Ratissestraat dient verlaagd te worden. Het fietspad in betonstraatstenen dient aan te sluiten op de verlaagde boordsteen.

De rijweg dient verlengd te worden tot 5m voorbij de rechtergevel van lot 1.

8. Voetweg nr. 85

Langs het perceel is voetweg nr. 85 gelegen. Er dient door de verkavelaar een procedure opgestart te worden om voetweg nr. 85 gedeeltelijk af te schaffen, om reden dat de voetweg wordt opgenomen in de openbare wegenis.

9. As-buultplan

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 :

Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de rioolbeheerder Rio-P (De Watergroep).

De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door De Watergroep, inzake rioleringsreglement voor verkavelingen strikt naleven.

Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de Provincie Oost-Vlaanderen dienst Integraal Waterbeleid.

De verkavelaar moet zijn aanvraag aanvullen met attesten van respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat openbare verlichting, elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen aanwezig zijn en voldoen voor de bijkomende wooneenheden.

Eventuele of noodzakelijke aanpassingen, aanleg of uitbreiding aan de nutsvoorzieningen ten gevolge van de bijkomende wooneenheden zijn ten laste van de aanvrager.

Deze kosten mogen ook niet op een later tijdstip of afzonderlijk doorgerekend worden aan de eigenaars of kopers van de percelen.

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

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 breedte van de rijweg dient goedgekeurd te worden door 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.

De overdracht van de rijweg en greppel dient afzonderlijk te gebeuren van de overdracht van de voetpaden. De voetpaden mogen pas aangelegd te worden vanaf 80% bebouwing van de verkaveling en uiterlijk 3 jaar na voorlopige oplevering. Bijgevolg geldt voor de voetpaden een afzonderlijke waarborgtermijn.

Aquafin blijft eigenaar van de grond in de zone van de nieuwe wegenis.

De bestaande erfdienstbaarheden van de grond dient opgenomen te worden in het over te dragen openbaar domein en opgenomen in de notariële akte.

De verkavelaar moet voor de erfdienstbaarheid een vergoeding betalen aan Aquafin.

De verkavelaar moet hiervoor een afzonderlijke overeenkomst met Aquafin afsluiten, waarbij de erfdienstbaarheidszones in functie van de realisaties op een nuttige wijze kunnen hergevestigd worden.

De installaties blijven in beheer van Aquafin.

Voor de afmeting van de betonstraatstenen van de voetpaden wordt het type 220 x 110 x 100 mm opgelegd.

Langs de zijde van de Preekherenstraat dient een voetpad aangelegd te worden tussen de boordsteen en de rooilijn op kosten van de verkavelaar.

De bestaande boordsteen in de Ratissestraat dient verlaagd te worden. Het fietspad in betonstraatstenen dient aan te sluiten op de verlaagde boordsteen.

De rijweg dient verlengd te worden tot 5m voorbij de rechtergevel van lot 1.

Langs het perceel is voetweg nr. 85 gelegen. Er dient door de verkavelaar een procedure opgestart te worden om voetweg nr. 85 gedeeltelijk af te schaffen, om reden dat de voetweg wordt opgenomen in de openbare wegenis.

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.

De stedelijke dienst Mobiliteit heeft op 23 oktober 2015 volgend advies gegeven:

1. Voetpaden

De voetpaden worden aangelegd aan de zijde van de woningen en zijn voorzien in grijze betonstraatstenen. De voetpaden hebben een breedte van 1,50m exclusief boordsteen.

Voor de loten 4 en 5 moet er ook een voetpad aangelegd worden waardoor de verbinding tussen de bestaande verkaveling en de nieuwe verkaveling ter hoogte van de loten 1 tot en met 4 op elkaar aansluiten.

Er is een duidelijk onderscheid tussen de rijweg (kws-verharding) en het voetpad.

Het is niet duidelijk in welke kleur van betonstraatstenen de voetweg, verlengde van de rijweg, zal uitgevoerd worden. Dit dient te worden opgegeven. Deze voetweg samen met de grasdallen zal dienst doen als brandweerweg. Deze brandweerweg moet duidelijk gesignaleerd worden door afbakening met paaltjes. Voor wat betreft de grasdallen is er een profiel XX' weergegeven op het plan maar de aansluiting met de betonstraatstenen is hierop niet opgenomen. Dit dient te worden vervolledigd.

Ter hoogte van de aansluiting van de voetweg met de Ratissestraat 2 overrijdbare paaltjes voorzien om te verhinderen dat gemotoriseerd verkeer zich probeert toegang te verschaffen via de Ratissestraat.

2. Parkeergelegenheden

De verkaveling voorziet in zijn totaliteit 2 parkeerplaatsen per wooneenheid. Minstens 1 parkeerplaats bevindt zich bij de woning. De andere kunnen elders, eventueel gegroepeerd, ingericht worden. Parkeermogelijkheid op de openbare weg wordt niet meegeteld.

Bij verkavelingen met wegenis worden op het (toekomstige) openbare domein 0,3 bezoekersparkeerplaatsen per wooneenheid voorzien.

Er wordt een autodeelparkeerplaats voorzien. Deze kan zolang er geen bewoners zijn die autodelen als bezoekersparkeerplaats gebruikt worden.

Momenteel zijn er in het ontwerp geen apart aangelegde bezoekersparkeerplaatsen voorzien. De rijbaan is voldoende breed om het parkeren op de rijbaan te organiseren.

3. te voorziene verkeersborden:

Bij het inrijden van de nieuwe verkaveling ter hoogte van het kruispunt met de Preekherenstraat wordt een verkeersbord F45b (afmeting: 0,60m x 0,90m) voorzien.

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid heeft op 11 augustus een eerste ongunstig advies verleend met de volgende motivatie:

Hogervermeld perceel is gelegen binnen het stroomgebied van waterloop nr. 5.145 van 2de categorie en valt binnen een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De geplande verkaveling omvat een verkaveling van 5 bouwloten met aanleg van wegenis voorzien van een vangrail en de rechtstreekse afvoer van alle hemelwater naar de onbevaarbare waterloop 5.145.

De aan te leggen wegenis situeert zich op een 3-tal meter van de oever van de waterloop, derhalve net niet binnen de 3 m-zone zoals bedoeld in art. 15 van het provinciaal reglement van 27 mei 1955, en binnen de 5 m-zone zoals beschreven in art. 17 van de wet van 28 december 1967.

Er moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden (wateradvies):

De bepalingen van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSV) moeten worden nageleefd, met aanvullende provinciale dimensioneringsvoorschriften.

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig rekening te houden met de locatie specifieke kenmerken van het gebied, met name:

de zeer geringe tot onbestaande infiltratiecapaciteit van de bodem (type bodem volgens bodemkaart: Afp = zeer natte leembodem zonder profiel), de grondwaterstand (drainageklasse p = zeer nat), de beperkte overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en met de totale omvang van de in rekening te brengen verhardingen.

Het effect van de verharde oppervlakte (oppervlakte wegenis vermeerderd met 80m²/kavel binnen de verkaveling – cfr. GSV art. 12), een 560m² + 5*80m² = 960m² dient gemilderd door de aanleg van een buffervoorziening met buffervolume van 250 m³/ha met vertraagde afvoer, nl. een knijpleiding met diameter 110 mm voorzien op zo'n hoogte dat er 250 m³/ha via deze knijpleiding vertraagd wordt afgevoerd (klasse 6a).

De bodem van de buffervoorziening moet ondoorlatend aangelegd worden om drainage van grondwater te vermijden.

In tegenstelling tot wat in de bij deze aanvraag toegevoegde verantwoordingsnota afwijking verordening hemelwater wordt gesteld, is in de vergadering van 23/03/2015 in het stadhuis van Ninove niet in samenspraak en akkoord met alle aanwezigen beslist dat afgeweken mag worden van de hemelwaterverordening en zodoende rechtstreeks geloosd mag worden in de waterloop 5.145. Bovendien werd nooit een verslag van de desbetreffende overlegvergadering bezorgd aan de betrokkenen. De verantwoordingsnota wordt om deze 2 redenen niet aanvaard.

Tijdens de vergadering dd. 23/03/2015 werd gesteld dat infiltratie niet mogelijk is gezien het bodemtype en dat alle verharding m.b.t. de verkaveling (80m²/lot + wegenis) dus gebufferd dient te worden aan 250m³/ha met vertraagde afvoer. Tevens werd aanbevolen ondergronds te bufferen met een centrale bufferbuis voor zowel de verkaveling als reeds voor de te bebouwen individuele kavels waarop de verplichtingen van de GSV onverminderd van toepassing blijven en vertraagd af te voeren aan 250m³/ha aan de hand van een wervelventiel met zijdelingse bypass.

Het project bevindt zich deels binnen de 5m-strook langsheen de geklasseerde waterloop, meer bepaald de aanleg van de wegnis voorzien van een vangrail. Deze inplanting van de vangrail belemmert in belangrijke mate het onderhoud van de waterloop. Immers, indien een vangrail wordt voorzien naast de boordsteen palend aan de wegnis, is er weliswaar een vrije strook van 3m waarlangs de machines kunnen passeren voor onderhoudswerkzaamheden aan de waterloop 5.144, echter, 3m is te smal voor deze machines om te kunnen manoeuvreren en effectief onderhoud te kunnen uitvoeren. Binnen de 5 m-zone mogen immers geen constructies, zoals een vangrail e.d., worden gebouwd. De vangrail dient daarom, indien deze noodzakelijk wordt geacht, op een afstand tussen 0,75 m en 1 m van de kruin van de waterloop te worden geplaatst. Indien wegnis wordt aangelegd binnen de 5m-strook, gelden de volgende voorwaarden (op 26/03/2015 per e-mail aan Bjorn De Pril van STUDIE- EN EXPERTISEBUREAU "H.DP." bvba bezorgd):

De inrichting van de 5m-strook langsheen de waterloop moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan. Dit houdt het volgende in: de weg dient zo aangelegd te worden dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;

- a. er dient een graszone aanwezig te zijn van minstens 3m te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts voor het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimingspecie. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- b. personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
- c. er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op minstens 0,75 tot 1 meter vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 meter;
- d. dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk weg neembaar en terug plaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort;
- e. bomen of struikgewas langs de waterloop moeten op minstens 0,75 m van de taludinsteek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 10 m worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het onderhoud niet bemoeilijken;
- f. spoorvorming die kan optreden tijdens het onderhoud, zal door de waterloopbeheerder niet hersteld worden indien de schade redelijkerwijs verwacht kon worden bij normaal onderhoud.

Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Koninklijk besluit van 5 augustus 1970 houdende algemeen politiereglement van de onbevaarbare waterlopen en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juni 2003.

Het hemelwater van de wegnis loost rechtstreeks in de onbevaarbare waterloop nr. 5.145 van 2^{de} categorie en dit op 3 verschillende plaatsen.

Voor werken aan een onbevaarbare waterloop heeft de aanvrager een machtiging nodig. Het is mogelijk om de aanvraag voor een machtiging te integreren in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Tijdens de vergadering dd. 23/03/2015 werd door de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen gevraagd om de lozing op onze waterloop te beperken tot slechts een locatie. Dit is zeker mogelijk wanneer voorzien wordt in een ondergrondse buffervoorziening.

Om bovenstaande drie redenen (GSV, 5m-zone en machtigingsplicht) zijn er bezwaren tegen de geplande verkavelingsaanvraag.

Conclusie: ONGUNSTIG advies.

De provinciale dienst Integraal waterbeleid heeft op 5 oktober 2015 op aangepaste plannen een aangepast voorwaardelijk gunstig advies verleend. De voorwaarden en motivatie luiden als volgt: Hogervermeld perceel is gelegen binnen het stroomgebied van waterloop nr. 5.145 van 2^{de} categorie en valt binnen een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De geplande verkaveling omvat een verkaveling van 5 bouwloten met aanleg van wegnis voorzien van een vangrail en de rechtstreekse afvoer van alle hemelwater naar de onbevaarbare waterloop 5.145.

De aan te leggen wegnis situeert zich op een 3-tal meter van de oever van de waterloop, derhalve niet binnen de 3 m-zone zoals bedoeld in art. 15 van het provinciaal reglement van 27 mei 1955, en binnen de 5 m-zone zoals beschreven in art. 17 van de wet van 28 december 1967. Eerder advies

Voor deze aanvraag werd eerder een ongunstig advies verleend (ref. M02/BA/2015/42/055/MDL) omwille van de volgende drie redenen:

- er werd niet voldaan aan de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSV), met aanvullende provinciale dimensioneringsvoorschriften;
- de ligging van wegenis met vangrail binnen de 5-meterzone langs de waterloop waardoor toegankelijkheid en onderhoud van de waterloop in het gedrang komt;
- machtigingsplicht.

Op 29 en 30 september 2015 werd contact genomen door de ontwerper waarbij bijkomende toelichtingen en aangepaste (digitale) plannen verstrekt werden.

Voorliggend advies is gebaseerd op deze aanpassingen.

Opvang hemelwater

Op het aangepaste plan 'WEGENIS- & RIOLERINGSWERKEN' (plannr. 2, aangepast op 30/09/2015) wordt een bufferriolering RWA voorzien met een lengte van 62m en een diameter van 800mm.

De ontwerper stelt in zijn schrijven dd. 30 september 2015 dat op deze bufferriool alle huisaansluitingen zijn aangesloten (de 5 loten) evenals alle rioolontvangers van de nieuw aan te leggen wegenis. De bufferriool met een buffervolume gelijk aan 31.148l stort via een overstortconstructie vertraagd (met wervelventiel. 101/s/ha) over in de Eichebeek, waterloop 5.145 van 2de categorie.

Bovenstaande staat ook als dusdanig aangeduid op het aangepaste plan. De bepalingen van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSV), met aanvullende provinciale dimensioneringsvoorschriften worden nageleefd.

Ligging ten opzichte van de waterloop

Op het aangepaste plan 'WEGENIS- & RIOLERINGSWERKEN' (plannr. 2, aangepast op 30/09/2015) staat een vrije grasstrook van 3 m breed tussen de kruin van de waterloop en de boordsteen van de wegenis ingetekend. De vangrail, oorspronkelijk ingepland naast de boordsteen van de wegenis, wordt niet weerhouden in het aangepaste plan.

Op het aangepaste plan wordt derhalve geen constructie meer voorzien binnen de 3 m-zone zoals bedoeld in art. 15 van het provinciaal reglement van 27 mei 1955. Wel valt de nieuwe wegenis binnen de 5 m-zone zoals beschreven in art 17 van de wet van 28 december 1967. Bijgevolg dient deze wegenis overrijdbaar te zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton.

Werken aan een onbevaarbare waterloop

Op het aangepaste plan 'WEGENIS- & RIOLERINGSWERKEN' (plannr. 2, aangepast op 30/09/2015) staat - zoals gevraagd - nog slechts 1 locatie ingepland waar het regenwater afkomstig van de verkaveling overstort in de waterloop 5.145. Op het eerdere plan stonden 3 locaties aangegeven, wat niet aanvaard werd.

Voor het aansluiten van een lozingsconstructie op een onbevaarbare waterloop heeft de aanvrager een machtiging nodig. Het is mogelijk om de aanvraag voor een machtiging te integreren in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Er werd nog geen machtigingsaanvraag ingediend op datum van dit schrijven. Dit blijft evenwel verplicht. Bijgevolg zal de toekomstige behandeling van de machtigingsaanvraag via de aparte procedure dienen te verlopen.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend betreffende de stedenbouwkundige aanvraag uitgaande van nv Immo Joost Danneels voor het verkavelen in 5 loten met aanleg wegenis op een perceel gelegen te Ninove (Appelterre-Eichem), Ratissestraat op voorwaarde dat:

- het project voldoet aan de bepalingen opgenomen in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater met aanvullende provinciale dimensioneringsvoorschriften;
- het aangepaste plan 'WEGENIS- & RIOLERINGSWERKEN' (plannr. 2, aangepast op 30/09/2015) gevolgd wordt waarbij:

- geen constructies voorzien worden binnen de 3 m-zone zoals bedoeld in art. 15 van het provinciaal reglement van 27 mei 1955 en de wegenis die aangelegd wordt binnen de 5 m-zone zoals beschreven in art. 17 van de wet van 28 december 1967 overrijdbaar is meteen rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;

- slechts 1 lozingspunt (overstort bufferriool) op de waterloop wordt voorzien;

- de aanvrager een machtigingsaanvraag indient bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen voor het aansluiten van een lozingsconstructie op een onbevaarbare waterloop.

Bij het verlenen van de vergunning dient de aanvrager gewezen te worden op het feit dat de inrichting van de 5m-strook langsheen de waterloop compatibel moet zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan. Dit houdt het volgende in:

- a. de weg dient zo aangelegd te worden dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;

- b. er dient een graszone aanwezig te zijn van minstens 3m te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts voor het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimingspecie. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
 - c. personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
 - d. er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op minstens 0,75 tot 1 meter vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 meter;
 - e. dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort;
 - f. bomen of struikgewas langs de waterloop moeten op minstens 0,75 m van de taludinsteeek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 10m worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het onderhoud niet bemoeilijken;
 - g. spoorvorming die kan optreden tijdens het onderhoud, zal door de waterloopbeheerder niet hersteld worden indien de schade redelijkerwijs verwacht kon worden bij normaal onderhoud.
- Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Koninklijk besluit van 5 augustus 1970 houdende algemeen politiereglement van de onbevaarbare waterlopen en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18juni 2003.

De Watergroep heeft op 13 augustus 2015 volgend advies gegeven over het drinkwater:

Ter hoogte van de vermelde verkaveling is er geen drinkwaterdistributieleiding aanwezig. Een uitbreiding van het drinkwaterdistributienet is noodzakelijk om 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.

De Watergroep heeft op 19 augustus 2015 een eerste ongunstig hydraulisch advies verleend over de riolering. De motivatie luidt als volgt:

2. Advies

Het project kan niet gunstig geadviseerd worden. Volgende punten dienen in acht genomen te worden:

De bijgevoegde motivatie om af te wijken van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater wordt niet aanvaard, gezien er niet correct verwezen wordt naar de vergadering van 23/03/2015 en de Verordening wel degelijk gevolgd dient te worden.

Volgens de Verordening dient men een infiltratie- of buffervolume te voorzien van 22.55m³. In de vergadering werd gesteld dat een zeer natte leembodem aanwezig is, waarin niet geïnfiltreerd kan worden. Dit wordt bevestigd door de bodemverkenner (kernserie Afp - Zeer natte leembodem zonder profiel). In de vergadering werd besloten dat dit als afwijking aanvaard kan worden om niet te infiltreren en een buffervoorziening met vertraagde afvoer geplaatst dient te worden. Tevens werd aanbevolen dit met wervelventiel (minimale opening 150mm) en bijhorende bypass met wandafsluiter te voorzien.

Voor aansluiting van de riolering op de bestaande Aquafin-infrastructuur dient een apart aanvraag te gebeuren via aansluitingen@aquafin.be met bijhorend detailplan van de aansluiting (dieptes, diameters). In eerdere vergadering van 23/03/2015 werd gesteld dat het ook mogelijk is om met DWA-huisaansluitingen rechtstreeks aan te sluiten naar de Aquafinleiding.

In kader van de aansluiting op de Eichelbeek dienen de voorwaarden van de beheerder (Provincie Oost-Vlaanderen) gevolgd te worden.

3. Motivatie van het advies

3.1 DWA- stelsel

DWA

Geschat aantal inwonersequivalenten (IE) 12 IE

3.1.1 Concept

Er wordt een gescheiden riolering aangelegd.

De vuilwaterafvoer wordt voorzien via een leiding diameter 250mm aan 10mm/m en aangesloten op de Aquafincollector die door het terrein loopt via een nieuwe inspectieput.

In eerdere vergadering van 23/03/2015 werd gesteld dat het ook mogelijk is om met DWA huisaansluitingen rechtstreeks aan te sluiten naar de Aquafinleiding.

Machtiging voor aansluiting op de Aquafin-collector dient apart aangevraagd te worden via aansluitingen@aquafin.be met bijhorend detailplan van de aansluiting (dieptes, diameters).

3.1.2 Hydraulische dimensionering

Gezien de geringe vuilvracht die zal aangesloten worden, zal deze leiding zeker voldoende capaciteit hebben om de afvoer te voorzien.

Er worden geen problemen verwacht naar terugslag.

3.2 RWA- stelsel

RWA

Totaal aangesloten verharde oppervlakte	902 m ²
Wegenis	502 m ²
5 loten, 80m ² per lot	400 m ²

3.2.1 Concept

De wegenis wordt in KWS (asfalt)verharding aangelegd. Er wordt geen infiltratievoorziening of buffering voorzien. De kolken worden rechtstreeks aangesloten naar de Eicheembeek (in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen).

Volgens de Verordening dient men een infiltratie- of buffervolume te voorzien van 22.55m³.

Gezien in eerdere vergadering in bijzijn van de Stad, studiebureau, opdrachtgever, RioP en de Provincie (dd.23/03/2015) gesteld werd dat een zeer natte leembodem aanwezig is waarin niet geïnfiltreerd kan worden. Dit wordt bevestigd door de bodemverkenner (kernserie Afp - Zeer natte leembodem zonder profiel). In de vergadering werd besloten dat dit als afwijking aanvaard kan worden om niet te infiltreren en een buffervoorziening met vertraagde afvoer geplaatst dient te worden. Tevens werd afgesproken dit met wervelventiel (minimale opening 150mm) en bijhorende bypass met wandafsluiter te voorzien.

Er wordt niet correct verwezen naar de besproken punten op deze vergadering. De motivatie voor afwijking van de Verordening wordt dan ook niet aanvaard.

In kader van de aansluiting op de Eicheembeek dienen de voorwaarden van de beheerder (Provincie Oost-Vlaanderen) gevolgd te worden.

De Watergroep heeft op 14 oktober 2015 een aangepast hydraulisch advies gegeven op aangepaste plannen. De voorwaarden en motivatie luiden als volgt:

1. Situering

In het kader van RioPact formuleert Aquafin een hydraulisch advies aangaande een verkaveling gelegen in Ratissestraat te Eiche. De bouwheer is NV Immobiliënmaatschappij Joost Danneels.

Het ontwerp werd opgemaakt door studiebureau HDP.

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

Het dossier werd naar aanleiding van een eerder ongunstig advies van 19 augustus 2015 aangepast. Dit advies slaat dus op het nieuw ingediende dossier.

2. Advies

Na aanpassingen in DWA- en RWA-afvoer en buffering kan dit advies voorwaardelijk gunstig verklaard worden. Aan volgende voorwaarde dient voldaan te worden:

- Er dient een terugslagklep voorzien te worden op de uitlaat van de overstortconstructie naar de Eicheembeek.

Volgende aanbeveling wordt ook meegegeven:

- Als het de bedoeling is dat de ruimte lager gelegen dan het wervelventiel in de overstortconstructie op de bufferleiding dienst doet als zandvang, kan deze behouden blijven langs de instroomkant. Voor de ruimte aan de kant van de uitstroom, na het wervelventiel, raden we sowieso aan om deze te vullen met uitvullingsbeton. Indien beide kanten opgevuld zouden moeten worden met uitvullingsbeton, is het beter om de put minder diep te bouwen.

Volgende punten dienen ook 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.
- 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).

Hydraulisch en technisch advies NIV6A - Ninove - Ratissestraat

3. Motivatie van het advies

3.1 DWA- stelsel

DWA

Geschat aantal inwonersequivalenten (IE) 12 IE

3.1.1 Concept

Er wordt een gescheiden riolering aangelegd.

De DWA-afvoer van alle loten gebeurt rechtstreeks op de bestaande DWA-collector van Aquafin. Hiervoor is een aanvraag tot aansluiting van riolering op bestaande Aquafin-infrastructuur gebeurd, dewelke goedgekeurd is.

Machtiging voor aansluiting op de Aquafin-collector is apart aangevraagd.

3.1.2 Hydraulische dimensionering

Gezien de geringe vuilvracht die zal aangesloten worden, zal deze leiding zeker voldoende capaciteit hebben om de afvoer te voorzien.

Er worden geen problemen verwacht naar terugslag.

3.2 RWA- stelsel

RWA

Totaal aangesloten verharde oppervlakte 902 m²

Wegenis 502 m²

5 loten, 80m² per lot 400 m²

3.2.1 Concept

De wegenis wordt in KWS (asfalt)verharding aangelegd.

De RWA-afvoer gebeurt via een bijkomende dienstriolering met diameter 800 mm en een lengte van 62 m, waar alle loten op aansluiten.

Volgens de Verordening dient men een infiltratie- of buffervolume te voorzien van 22.55 m³.

Deze riolering fungeert eveneens als buffering van 31.15 m³, wat voldoet aan de bufferingseisen.

De riolering zal via vertraagde doorvoer met een overstort met wervelventiel met minimale opening van 150 mm en bypass uitkomen in de Eichembeek.

Gezien in eerdere vergadering in bijzijn van de Stad, studie bureau, opdrachtgever, RioP en de Provincie (dd.23/03/2015) gesteld werd dat een zeer natte leembodem aanwezig is waarin niet geïnfiltrerd kan worden. Dit wordt bevestigd door de bodemverkenner (kernserie Afp – Zeer natte leembodem zonder profiel). In de vergadering werd besloten dat dit als afwijking aanvaard kan worden om niet te infiltreren en een buffervoorziening met vertraagde afvoer geplaatst dient te worden. Tevens werd afgesproken dit met wervelventiel (minimale opening 150mm) en bijhorende bypass met wandafsluiter te voorzien. In het voorliggende dossier werden alle gemaakte afspraken uit de vergadering, alsook de eisen van de provincie met betrekking tot de aansluiting op de waterloop, uiteindelijk gerespecteerd.

Bij hogere waterstanden is er kans op terugslag. Dit gebeurt reeds bij een waterstand van 20.02 m TAW. Er dient dus een terugslagklep geplaatst te worden aan de uitlaat naar de Eichembeek.

Hydraulisch en technisch advies NIV6A – Ninove - Ratissestraat

De tekstblok in de linkeronderhoek op de plannen is nog steeds dat van het oude plan, dit dient aangepast te worden.

3.2.2 Hydraulische dimensionering

De leiding heeft meer dan voldoende capaciteit aangezien deze gedimensioneerd is in functie van de buffering en niet in functie van de afvoer.

3.2.3 Uitvoering

Als het de bedoeling is dat de ruimte lager gelegen dan het wervelventiel in de overstortconstructie op de bufferleiding dienst doet als zandvang, kan deze behouden blijven langs de instroomkant.

Voor de ruimte aan de kant van de uitstroom, na het wervelventiel, raden we sowieso aan om deze te vullen met uitvullingsbeton. Indien beide kanten opgevuld zouden moeten worden met uitvullingsbeton, is het beter om de put minder diep te bouwen (zie tekening).

De Watergroep heeft op 26 oktober 2015 volgend advies gegeven over het waterleidingnet: waterleidingnet voor de bevoorrading van de private verkaveling tussen Ratissestraat en Preekherenstraat te Ninove, bestaande uit het plan nr. 20.51.79/43 (2 exemplaren) en de kostprijsberekening ten bedrage van 17.485,90 euro.

Dit bestek is 6 maanden geldig en is opgesteld op basis van de geraamde hoeveelheden en vaste eenheidsprijzen, exclusief de eventuele kosten voor veiligheidscoördinatie, overeenkomstig het K.B. van 25/01/2001, betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen en eventuele kosten voor het verkrijgen van de nodige vergunningen en toelatingen.

Deze kostprijsberekening is slechts geldig indien u als verkavelaar instaat voor het uitvoeren van de grondwerken, het instandhouden van de sleuf en de coördinatie tussen de betrokken nutsmaatschappijen.

Als bijlage vindt u onze praktische richtlijnen m.b.t. het uitvoeren van de grondwerken.

Hierbij vindt u eveneens ons veiligheids- en gezondheidsplan. Gelieve dit als niet-limitatief te beschouwen, maar het aan te vullen al naargelang de noodzakelijkheden en ter beschikking te stellen van uw coördinator ontwerp. Graag ontvingen wij de naam van deze coördinator.

De werken worden via het GIPOD(Generiek Informatieplatform Openbaar Domein) gemeld, zodat de uitvoering eventueel in synergie met andere nutsmaatschappijen kan gebeuren.

Indien u akkoord gaat met ons voorstel, verzoeken wij u het bijgevoegde bevestigingsdocument 3 maanden voor de gewenste uitvoeringsdatum in te vullen en na ondertekening door te sturen naar

De Watergroep, Koning Boudewijnstraat 46 te 9000 Gent of te faxen naar het nummer 09/222.89.16 of te mailen naar bovenstaand mailadres. Indien er meerdere partijen bij betrokken zijn, dienen alle belanghebbenden hun schriftelijk akkoord te verlenen.

Na ontvangst van uw schriftelijk akkoord wordt een voorschotfactuur opgemaakt en opgestuurd. Het op de voorschotfactuur vermelde bedrag dient u te vereffenen binnen de vooropgestelde betalingstermijn. Bij eventuele overschrijding van de betalingstermijn bestaat de kans dat er aanmaningskosten aangerekend worden die eveneens verschuldigd worden.

Wij vestigen speciaal uw aandacht op volgende punten:

1) het huidige ontwerp is opgemaakt op basis van de door het studiebureau geleverde gegevens.

Indien nadien blijkt dat ons ontwerp moet gewijzigd worden om redenen van door het studiebureau gemelde of gevraagde aanpassingen, zullen wij verplicht zijn om bovenop de berekende kostprijs, extra dossierkosten ten bedrage van 1% van het oorspronkelijke ramingsbedrag met een minimum van 250,00 euro, aan u door te rekenen. Elke aanpassing aan ons ontwerp zal aanleiding geven tot deze extra aanrekening.

2) Afschrift van dit schrijven sturen wij heden, samen met 2 exemplaren van het plan, voor kennisgeving aan het stadsbestuur van Ninove en de betrokken brandweerdienst.

3) Het werk wordt opgenomen in ons uitvoeringsprogramma:

na ontvangst van het totale verschuldigde bedrag;

nadat wij de liggingsplannen van de overige nutsleidingen en eventuele machtigingen van andere openbare besturen hebben bekomen.

4) Na uitvoering van het werk wordt de afrekeningsfactuur opgesteld op basis van de werkelijk verbruikte hoeveelheden. De factuur kan dus afwijken in min of in meer vnl. in geval van wijziging van het ontwerp, wijziging van traject, ... Indien de afrekening hoger is dan de raming, dient het saldo binnen de dertig kalenderdagen vanaf de toezending van de factuur te worden vereffend. Bij een eventueel saldo in uw voordeel, wordt het verschil teruggestort.

5) Indien de noodwendigheden vereisen dat de uitvoering van de uitbreiding pas in een later stadium kan plaatsvinden (meer dan 2 maanden na ontvangst van de voorschotfactuur), heeft u er alle belang bij om ons per e-mail te informeren, zodat de debiteurenopvolgingsprocedure van de voorschotfactuur kan opgeschort worden. U dient ons eveneens te informeren inzake alle ontwikkelingen die de goede uitvoering van het project in het gedrang kunnen brengen.

6) Indien de werken niet binnen een termijn van 6 maanden vanaf de ondertekening van de offerte kunnen uitgevoerd worden (buiten de wil van De Watergroep) kunnen de eenheidsprijzen worden herzien.

Aquafin heeft op 24 augustus 2015 volgend advies gegeven:

In uw schrijven van 14 juli '15 bracht u ons op de hoogte van een verkavelingsaanvraag voor 5 bouwloten en de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor technische werken voor de aanleg van een nieuwe weg op een perceel, kadastraal bekend als afdeling 13, sectie B, nr. 1017A.

We merken op dat het opmetingsplan 'bestaande toestand' niet correct is. Aquafin is immers ook eigenaar van het perceeltje kadastraal bekend als Afdeling 13, sectie B, nr. 1017B. Dit perceel werd over het hoofd gezien door de verkavelaar en bevindt zich deels in de 'groene berm' langsheen de Echembeek, deels in de nieuw voorziene wegenis.

In bijlage vindt u een kopie van het grondinnemingsplan dat aan onze aankoopakte is gehecht. De geel ingekleurde zone werd door Aquafin in volle eigendom aangekocht. De blauwe zone geeft de door Aquafin aangekochte ondergrond aan en de erfdienstbaarheden werden gevestigd op de blauwe én groene zone.

Wij kunnen niet toestaan dat onze gronden (volle eigendom en ondergrond) en zakelijke rechten zomaar in het toekomstige openbaar domein van de verkaveling zouden opgaan, zonder dat Aquafin hiervoor een gepaste vergoeding heeft ontvangen en zonder dat hiervoor een notariële akte wordt verleden. Dit juridische aspect dient nog geregeld te worden tussen Aquafin en de verkavelaar. Alle kosten hiervoor zijn ten laste van de verkavelaar.

Een andere mogelijkheid is dat de verkavelaar niets aankoopt van Aquafin maar dan blijven onze eigendommen (volle eigendom en ondergrond) uiteraard ongewijzigd, met alle mogelijke gevolgen van dien.

Algemeen is het zo dat, indien men wenst aan te sluiten op onze leidingen, dit apart en schriftelijk moet worden aangevraagd bij onze dienst Grondbeheer. Omdat de aanvrager op zijn plan de aansluiting voorziet op de openbare riolering, beschouwen wij deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning mee als een aanvraag tot aansluiten. Deze aanvraag wordt intern onderzocht. Van zodra wij hierover uitsluitel hebben, lichten wij u hierover in.

De Brandweer heeft op 17 juli 2015 volgend advies gegeven:

- Van toepassing zijnde regelgeving inzake brandvoorkoming

Bijlagen I, 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>).

Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012 (B.S. van 13 juli 2012) en latere wijzigingen (zie ook <http://www.wonenvlaanderen.be>).

Vastgestelde gebreken en opmerkingen aangaande de regelgeving (niet limitatief)

Geen

- Geadviseerde bijkomende brandvoorzorgsmaatregelen

4.1 Langsheen de toegangswegen voor de brandweer dienen bovengrondse hydranten conform de Belgische norm NBN 5,21.019 (type BH 100) geplaatst, op een onderlinge afstand van ongeveer 100 m 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 er rekening wordt gehouden met de geadviseerde brandvoorzorgsmaatregelen en met de geformuleerde opmerkingen.

Eandis heeft op 18 augustus 2015 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 17 september 2015.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer aan alle verplichtingen uit de offerte is voldaan en de facturen vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. De volledige verkavelingsreglementering kunt u raadplegen op www.eandis.be > Publicaties en reglementen > Verkavelingsreglementen.

indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Bijlage: Kopie van voorwaarden overgemaakt aan verkavelaar

Uitbreiding distributienetten binnen verkaveling

Laagspanningsnet	€ 3640,00 (Vrij van btw)
Openbaar verlichtingsnet	€ 1 001,00 (Vrij van btw)
Lage druk gasnet	€ 3731,00 (Vrij van btw)
Uitbreiding distributienetten buiten verkaveling	
Elektriciteit forfaitair 5 lot(en) x € 500	€ 2500,00 (Vrij van btw)
Extra werken aan bestaande netten	
Openbare verlichting	
Gas LD	
Gas MD	
Studiekosten	
Elektriciteit	€ 651,28 (21 % btw inbegrepen)
Gas	
Openbare Verlichting	
Palen en armaturen	€ 2 909,35 (Btw verlegd)
Aansluitkosten	€ 405,00 (Btw verlegd)
Recyclagebijdrage	€ 0,02 (Btw verlegd)
Totaalbedrag verkaveling	€ 14837,66 (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.

Detailoverzicht te plaatsen openbare verlichting

Standaard openbare verlichting

Aantal	Type paal	Type armatuur	Kleur
3	SPMH 06,3 RAL YYYY	LUMA1 68 LED 6500LM 840 R4 ED	Diepzwart

Overige openbare verlichting

Aantal Benaming

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 S(G) = Thermisch verzinkt staal

AL = Geanodiseerd aluminium

Afwerking P = Bedekt met polyesterlaag

Vorm M = Lichtmast, volledig conisch

S = Lichtmast, met verjonging

Bevestiging H = Inplantingsstuk

B = Voetplaat

Cijfer Hoogte van de lichtmast in meter

Ral X of Y 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: Lichtmasten zonder passieve veiligheid

Proximus heeft op 27 juli 2015 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: 341636 De verkavelaar dient contact op het nemen met Proximus i.v.m. de aanleg van de infrastructuur.

Telenet heeft op 10 augustus 2015 volgend advies gegeven:

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 perceelplannen. 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 € 3428,23. 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 verkavelingsvergunning 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.

Afdeling Operationeel waterbeheer van De Vlaamse Milieumaatschappij liet op 23 juli 2015 weten dat ze voor deze aanvraag geen advies kunnen geven.

Advies van de GECORO

De Gecoro heeft op 17 september 2015 volgend advies gegeven:

Wat het ontwerp voor de verkaveling met wegeniswerken en 5 loten (V 2015/28) in Ratissestraat op naam van Immo Joost Danneels NV betreft, geeft de GECORO UNANIEM VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies mits:

- Alle van toepassing zijnde regelgeving gevolgd wordt, waardoor aan de ongunstige adviezen en aan de voorwaardelijk gunstige adviezen voldaan kan worden (o.a. hemelwaterverordening,...)
- Tevens benadrukt de GECORO dat haar advies enkel de ruimtelijke aspecten betreft en in geen geval burgerlijke aspecten.

Wegaanleg

De verkavelingsaanvraag omvat wegeniswerken met aanhorigheden. Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in de zitting van 26 november 2015 de zaak van de wegen goedgekeurd met voorwaarden, lasten en opmerkingen. Zie bijgesloten gemeenteraadsbeslissing.

Watertoets

In risicogebied, heeft impact.

Zie bovenstaande adviezen van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid, van de rioolbeheerder RioP, van de stedelijke dienst openbare werken en van Aquafin. De verkavelaar moet voldoen aan de lasten en voorwaarden uit deze deeladviezen en opgelegd door de gemeenteraad in de beslissing over de zaak van de wegen van 26 november 2015. Indien hier aan voldaan is kan de verkaveling en de aanleg van de wegenis een positieve watertoets doorstaan.

MER-paragraaf

In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project (dat onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt) niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod Niet van toepassing

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige- of verkavelingsvoorschriften

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 omvat zowel een verkavelingsaanvraag als een stedenbouwkundige aanvraag voor de aanleg van de wegenis. De gemeenteraad heeft de zaak van de wegen goedgekeurd met voorwaarden en lasten op 26 november 2015. De aanvraag is in overeenstemming met de zonering van het gewestplan. De ontwerper heeft zijn plannen aangepast naar aanleiding van de wateradviezen. De aangepaste plannen zijn voorwaardelijk gunstig geadviseerd. De verkavelaar moet voldoen aan de voorwaarden en lasten uit de deeladviezen en van de gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de ontwikkeling van een restperceel gelegen aan een provinciale beek in de rand van de deelgemeente Outer. De omgeving wordt gekenmerkt door een nieuw aangelegde verkaveling met voornamelijk eengezinswoningen. Voorgestelde invulling voorziet 5 kavels voor open eengezinswoningen en de aanleg van een weg met de nodige nutsvoorzieningen. Het ontwerp houdt rekening met de bestaande toestand in de omgeving. Er wordt aangesloten op de bestaande wegenis. De woondichtheid bedraagt 15 woningen per hectare. Voorliggend project werd

besproken met de stedelijke diensten en de waterbeheerders. De ontwerper heeft in de loop van de aanvraagprocedure zijn plannen aangepast aan de opmerkingen van de waterbeheerders. Wat de stedenbouwkundige voorschriften betreft kan algemeen gesteld worden dat zij voldoen aan de gebruikelijke criteria. Enkel eengezinswoningen met inbegrip van zorgwonen kunnen gerealiseerd worden. De inplanting en volumes houden rekening met de bestaande verkaveling en zijn aangepast aan de huidige normen. De zijdelingse bouwvrije stroken zijn 3 en 4m afhankelijk van een carport, de tuinen zijn minimum 8m diep, de kroonlijsthoogte is maximum 5.5m bij hellend dak, de dakrandhoogte is maximum 6.5m bij plat dak. De nokhoogte is maximum 11m. Mits voldaan wordt aan de voorwaarden en lasten uit de deeladviezen wordt de goede ruimtelijke ordening niet geschaad.

Conclusie van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
voorwaardelijk gunstig

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HET VOLGENDE:

Besluit:

met éénparigheid van stemmen

Artikel 1

De verkavelingsvergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- De verkavelaar moet voldoen aan de lasten en voorwaarden opgelegd in de gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen van 26 november 2015.
- De verkavelaar moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van de stedelijke dienst openbare werken en mobiliteit:
 - o De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door De Watergroep, inzake rioleringsreglement voor verkavelingen strikt naleven.
 - o De verkavelaar moet zijn aanvraag aanvullen met attesten van respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat openbare verlichting, elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen aanwezig zijn en voldoen voor de bijkomende wooneenheden. Eventuele of noodzakelijke aanpassingen, aanleg of uitbreiding aan de nutsvoorzieningen ten gevolge van de bijkomende wooneenheden zijn ten laste van de aanvrager. Deze kosten mogen ook niet op een later tijdstip of afzonderlijk doorgerekend worden aan de eigenaars of kopers van de percelen.
 - o De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en/of aardgas, inzake <privé-verkavelingen / sociale verkavelingen / industriële verkavelingen> strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.intergem.be.
 - o 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. Voor de afmeting van de betonstraatstenen van de voetpaden wordt het type 220 x 110 x 100 mm opgelegd.
 - o 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.
 - o De overdracht van de rijweg en greppel dient afzonderlijk te gebeuren van de overdracht van de voetpaden. De voetpaden mogen pas aangelegd worden vanaf 80% bebouwing van de verkaveling en uiterlijk 3 jaar na voorlopige oplevering. Bijgevolg geldt voor de voetpaden een afzonderlijke waarborgtermijn.
 - o Aquafin blijft eigenaar van de grond in de zone van de nieuwe wegenis. De bestaande erfdiensbaarheden van de grond dient opgenomen te worden in

het over te dragen openbaar domein en opgenomen in de notariële akte. De verkavelaar moet voor de erfdiensbaarheid een vergoeding betalen aan Aquafin. De verkavelaar moet hiervoor een afzonderlijke overeenkomst met Aquafin afsluiten, waarbij de erfdiensbaarheidszones in functie van de realisaties op een nuttige wijze kunnen hergevestigd worden. De installaties blijven in beheer van Aquafin.

- Langs de zijde van de Preekherenstraat voor de loten 4 en 5 dient een voetpad aangelegd te worden tussen de boordsteen en de rooilijn op kosten van de verkavelaar.
 - De bestaande boordsteen in de Ratissestraat dient verlaagd te worden. Het fietspad in betonstraatstenen dient aan te sluiten op de verlaagde boordsteen.
 - De rijweg dient verlengd te worden tot 5m voorbij de rechtergevel van lot 1.
 - De brandweerweg moet duidelijk gesignaleerd worden door afbakening met paaltjes en ter hoogte van de aansluiting van de voetweg met de Ratissestraat moeten twee overrijdbare paaltjes voorzien worden in overleg met de brandweer.
 - Bij het inrijden van de nieuwe verkaveling ter hoogte van het kruispunt met de Preekherenstraat moet een verkeersbord F45b (afmeting: 0,60m x 0,90m) voorzien worden.
 - De verkavelaar moet een procedure opstarten om voetweg nr. 85 gedeeltelijk af te schaffen, om reden dat de voetweg wordt opgenomen in de openbare wegenis.
 - De verkavelaar moet een GRB-conform as-buultplan opmaken conform art 13 §3 en §4 van het GRB-decreet van 16 april 2004.
- De verkavelaar moet voldoen aan volgende bijkomende brandvoorzorgsmaatregelen:
- Langsheen de toegangswegen voor de brandweer dienen bovengrondse hydranten conform de Belgische norm NBN 5,21.019 (type BH 100) geplaatst, op een onderlinge afstand van ongeveer 100 m 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>).
- De verkavelaar moet voldoen aan de voorwaarden en lasten van de rioolbeheerder:
- Er dient een terugslagklep voorzien te worden op de uitlaat van de overstortconstructie naar de Eichenbeek.
 - Als het de bedoeling is dat de ruimte lager gelegen dan het wervelventiel in de overstortconstructie op de bufferleiding dienst doet als zandvang, kan deze behouden blijven langs de instroomkant. Voor de ruimte aan de kant van de uitstroom, na het wervelventiel, raden we sowieso aan om deze te vullen met uitvullingsbeton. Indien beide kanten opgevuld zouden moeten worden met uitvullingsbeton, is het beter om de put minder diep te bouwen.
 - 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.
 - 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 verkavelaar moet voldoen aan de voorwaarden, lasten, opmerkingen en aandachtspunten geformuleerd door provinciale dienst Integraal Waterbeleid:

- Het project moet voldoen aan de bepalingen opgenomen in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater met aanvullende provinciale dimensioneringsvoorschriften.
 - Het aangepaste plan 'wegenis en rioleringwerken' (plannr. 2, aangepast op 30/09/2015) moet gevolgd worden waarbij:
 - geen constructies voorzien worden binnen de 3 m-zone zoals bedoeld in art. 15 van het provinciaal reglement van 27 mei 1955 en de wegenis die aangelegd wordt binnen de 5 m-zone zoals beschreven in art. 17 van de wet van 28 december 1967 overrijdbaar is meteen rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;
 - slechts 1 lozingspunt (overstort bufferriool) op de waterloop wordt voorzien.
 - De verkavelaar moet nog een machtigingsaanvraag indienen bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen voor het aansluiten van een lozingsconstructie op een onbevaarbare waterloop.
 - De inrichting van de 5m-strook langs de waterloop moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan. Dit houdt het volgende in:
 - a. de weg dient zo aangelegd te worden dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;
 - b. er dient een graszone aanwezig te zijn van minstens 3m te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts voor het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimingsspecie. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
 - c. personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
 - d. er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op minstens 0,75 tot 1 meter vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 meter;
 - e. dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort;
 - f. bomen of struikgewas langs de waterloop moeten op minstens 0,75 m van de taludinsteek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 10m worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het onderhoud niet bemoeilijken;
 - g. spoorvorming die kan optreden tijdens het onderhoud, zal door de waterloopbeheerder niet hersteld worden indien de schade redelijkerwijs verwacht kon worden bij normaal onderhoud.;
- Met betrekking tot de verkoopbaarheid:
- De wegeniswerken, de groenaanleg, de rioleringswerken, het waterleidingsnet, het elektriciteitsnet met de openbare verlichting, de TV-distributie, het gasnet en het telefoonnet worden uitgevoerd op kosten en ten laste van de verkavelaar. Deze kosten of lasten mogen niet afzonderlijk of in een afzonderlijke clausele 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.
 - De verkavelaar moet voorliggende aanvraag aanvullen met de nodige attesten zoals bepaald in het advies van de stedelijke dienst openbare werken en de nutsmaatschappijen.
 - De percelen kunnen pas vervreemd worden, het verkoopbaarheidsattest wordt pas afgeleverd, een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt pas ontvankelijk verklaard en een stedenbouwkundige vergunning wordt pas afgeleverd nadat:

- de wegenis met aanhorigheden is aangelegd zoals beschreven in het advies van de stedelijke dienst openbare werken,
- de lasten en voorwaarden betreffende de nutsvoorzieningen vereffend en voldaan zijn,
- de attesten van de respectievelijke nutsmaatschappijen in het dossier toegevoegd zijn,
- de verkavelaar het attest van de Watergroep heeft voorgelegd waaruit blijkt dat hij voldaan heeft aan alle financiële en contractuele verplichtingen (door beide partijen ondertekende overeenkomst "Overdracht ten kosteloze titel").

Artikel 2

Eventuele verplaatsingen of aanpassingen van wegaanhorigheden (vuilbakken, lichtpalen, bomen, elektriciteitskabels, bloembakken, schuilhuisjes...) ten gevolge van deze vergunning, zijn ten koste van de aanvrager en moeten steeds in voorafgaandelijk overleg met de stedelijke dienst openbare werken uitgevoerd worden.

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

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermijn van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie. De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerdte onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is. Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalttermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

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

Voor de toepassing van het eerste lid

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

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1,
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

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

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

Mededeling


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

stadssecretaris
Carine Coppens

burgemeester-voorzitter
Tania De Jonge

Voor eensluidend afschrift,
15 december 2015

De gedelegeerde ambtenaar,


Katrien Van Nieuwenhuyze
diensthoofd ruimtelijke planning
stedenbouwkundige vergunningen
