

-
- 29 Verkaveling gelegen in de Heilige Hartlaan - vaststelling tracé wegenis - goedkeuring plannen, lastenboek en raming van de infrastructuurwerken - vaststelling van de voorwaarden.**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Filip Anthuenis, Voorzitter-Burgemeester; de heer Filip Liebaut, 1° Schepen; mevrouw Claudine De Waele, 2° Schepen; mevrouw Sabine Van Rysselberghe, 3° Schepen; mevrouw Marjoleine de Ridder, 4° Schepen; mevrouw Marina Van Hoorick, 5° schepen; de heer Stefan Walgraeve, 6° Schepen; mevrouw Nina Van der Sypt, 7° Schepen; de heer Johan Van Havermaet, Raadslid; de heer Pieter Ludo Gerits, Raadslid; mevrouw Lena Van Boven, Raadslid; mevrouw Marjon Thienpondt, Raadslid; de heer Gerry De Landtsheer, Raadslid; de heer Björn Rzoska, Raadslid; de heer Hector Van Hoye, Raadslid; de heer Guido De Waele, Raadslid; de heer Suleyman Harrouch, Raadslid; de heer Marc Beuseling, Raadslid; de heer Philippe Van Streydonck, Raadslid; de heer Freddy Verdurme, Raadslid; de heer Alain Debbaut, Raadslid; de heer Jan Cools, Raadslid; de heer Oguz Poyraz, Raadslid; de heer Eddy Van Bockstal, Raadslid; mevrouw Marijke Duyck, Raadslid; mevrouw Els Van Branden, Raadslid; de heer Frederic Wiels, Raadslid; de heer Ron Van Kersschaver, Raadslid; de heer Philip De Visscher, Raadslid; de heer Bruno Reniers, Raadslid; mevrouw Martine Rooms, Raadslid; mevrouw Sylvie Van Acker, Raadslid; de heer Manu Diericx, Raadslid; mevrouw Marita Macharis, Raadslid; mevrouw Isabelle Baeyens, Raadslid; de heer Steven Verbeke, Algemeen Directeur

Beschrijving

Argumentatie

Gelet op de aanvraag, ingediend door Philippe Brantegem voor ABLI, met betrekking tot een verkaveling gelegen te Lokeren, in de Heilige Hartlaan nr 43, 4 de afdeling, sectie E, 1788P4, 2077B, 1788B4, 354B

Gelet op het ingediende dossier met plannen, raming en bestek voor de weg- en rioleringswerken voor hoger vernoemde verkaveling;

Overwegende dat deze verkaveling bestemd is voor woningen, bestaande uit 47 loten voor eengezinswoningen, bestaande uit gesloten en halfopen bebouwing.

De verkaveling voorziet te aanleg van een nieuwe straat waardoor het nodig is een beslissing te treffen nopens het tracé van de straat. De nieuwe wegenis sluit aan op de Heilige Hartlaan, ter hoogte van het klooster. Voor langzaam verkeer en voor hulpdiensten is er een verbinding voorzien naar de Sterrestraat.

De kapel van het bestaande klooster wordt behouden. Achter de kapel wordt een publieke parking voorzien met 33 parkeerplaatsen. Langsheen de Heilige Hartlaan, centraal in het nieuwe project en aan de eindpunten worden publieke groenzones voorzien.

Voor de parking is gekozen om een nieuwe aanplant te voorzien met 12 bomen met aangepaste boomkeuze en nodige ondergrondse wortelruimte.

Overwegende dat het tracé van de nieuwe straat stedenbouwkundig verantwoord is;

Overwegende dat er een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 10/02/2020 tot 10/03/2020; Er werden tijdens dit openbaar onderzoek 12 bezwaren werden ingediend;

De bezwaren opvatten volgende elementen:

- De verkaveling getuigt van een weinig duurzame ontwikkeling en overschrijdt de draagkracht van de omgeving. De aanvraag is te dens. De invulling is weinig kwaliteitsvol. Te veel kleine rijwoningen waardoor aan de achterzijde van de H-Hartlaan een ononderbroken achtergevellengte wordt voorzien. Het voorzien van de groenzone van 2m thv de achtertuinen is onvoldoende om de impact van de dense bebouwing te milderen.
- De groenzone is versnipperd, te klein en wordt grotendeels ingenomen door wadi's.
- Er is nog geen herbestemming van de kapel gekend. Er kan niet ingeschat worden of de nieuwe bestemming parkeerplaatsen vereist. Men kan niet oordelen welke invloed de nieuwe functie op de buurt zal hebben.
- Er wordt maar één volwaardige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voorzien. De H-Hartlaan is nu al een drukke weg met veel schoolkinderen. De toegang tot de verkaveling zou beter langs de Sterrestraat worden voorzien. De voetweg naar de Sterrestraat is te smal voor de brandweer.
- Er zijn te weinig parkeerplaatsen voorzien. De beschikbare parkeerplaatsen in de H.Hartlaan zijn nu al overbevroegd.
- Onduidelijk hoe de perceelsgrenzen in de verkaveling zullen afgewerkt worden.
- De loten bescheiden woonaanbod werden niet aangeduid op het verkavelingsplan.
- Er dient voldoende rekening gehouden te worden met de niveauverschillen tussen de H.Hartlaan en de achterliggende gronden. De tuinen van de bestaande percelen liggen lager dan de H.Hartlaan. De nieuwe verkaveling met de nieuwe loten moeten qua niveau correct aansluiten bij de niveaus van de bestaande percelen. Er kunnen geen reliëfwijzigingen worden toegelaten.

- De op het plan aangeduide 'private groenzone' is niet voorzien van een afmeting. Dit moet duidelijk aangegeven worden.
- De open wateropvang zal ongedierte aantrekken. Vrees voor wateroverlast in de aanpalende tuin.
- Een deel van het perceel 4^{de} afd, sie E nr 1788M4 is ook betrokken bij het verkavelingsplan, maar niet vermeld in de aanvraag. Een doorgang in de afsluiting op het perceel E1788M4 dient te worden voorzien die de huidige erfdiensbaarheid vervangt.
- Het perceel Heilige Hartlaan nr 27 (kadastraal nr 1788G) heeft een garage tegen de achterste perceelsgrens. In deze garage zit een deur die uitkomt op het perceel 2077B. Men wil een erfdiensbaarheid van doorgang over de verkaveling. Ook het perceel Heilige Hartlaan nr 25 (kadastraal nr 1788F4) wil een ontsluiting over de groenzone in de verkaveling.
- Het perceel Heilige Hartlaan nr 47 (kadastraal 1788P4) wil een ontsluiting van de achtertuin over de parking van de nieuwe verkaveling en een overloop voor de wadi in de tuinzone.

De bezwaren worden als volgt behandeld:

- Het te ontwikkelen gebied is gelegen binnen het stedelijk gebied, in het centrum van Lokeren. Binnen dit gebied moet er gestreefd worden naar verdichting, om op die wijze de groenzones in het buitengebied te beschermen. Het verkavelingsontwerp voorziet eengezinswoningen met voldoende groene ruimte waarbij dient geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de draagkracht van de omgeving. Ten opzichte van de bestaande aanpalende percelen wordt een groenscherm voorzien.
- Er worden een viertal groenzone voorzien binnen het project, waardoor deze verspreid zijn binnen de omgeving en ook ten dienste staan van de buurt. Op drie plaatsen wordt er ook een wadi voorzien die integraal deel uitmaakt van de groenzone. De groenzone in het midden van het project is voldoende groot. Door het aanleggen van de wadi's naast de groenzone wordt de groene open ruimte nog geclusterd.

Het lot 1, gelegen aan de Heilige Hartlaan , moet geïntegreerd worden bij de publieke groenzone, om op deze wijze meer groen te creëren langsheen de Heilige Hartlaan.

- In de verkavelingsvoorschriften is opgenomen dat de kapel behouden blijft en dat volgende functies toegelaten zijn voor zover zij de draagkracht van de omgeving niet overschrijden: vrije beroepen - kleinhandel - gebouwen of constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, dienstverlening, jeugdlokalen, kinderopvang, rustoord, serviceflats - recreatie en sportinfrastructuur – tentoonstellingsruimte. Deze functies zijn verenigbaar binnen de stedelijke omgeving.
- De Heilige Hartlaan is de hoofdontsluitingsweg naar het centrum. Deze weg heeft ook voldoende breedte om te functioneren als ontsluitingsweg voor de verkaveling. Het ontwerp voorziet ook een snelheidsremmer te hoogte van de aansluiting van de nieuwe verkaveling met de Heilige Hartlaan.

De brandweer heeft een gunstig advies verleend op het verkavelingsontwerp.

- Er worden in de verkaveling voldoende parkeerplaatsen voorzien. Binnen de loten 6,7,8,11, 12,24, 25,26,27,30,31,32 is een inpandige garage verplicht. Dit wordt ook zo opgelegd in de voorwaarden bij de vergunning aangezien in de verkavelingsvoorschriften een fout was opgenomen wegens het hernummeren van de loten.

Het voorziene aantal parkeerplaatsen blijft ruimschoots binnen de normering van 1,5pp per woning ($47 \times 1.5 = 70.5$ pp):

- 4 mindervalidenparkings
- 36 parkeerplaatsen
- 18 carports op privaat domein
- 12 garages in de woningen
- 27 staanplaatsen op privaat domein

Totaal: 97 parkeerplaatsen

- In de voorschriften van de verkaveling is bepaald hoe de perceelsgrenzen moeten afgeschermd worden.

In de verkavelingsvoorschriften is opgenomen dat op de zij- en achterkavelgrenzen de tuinafsluitingen op de grenslijn worden geplaatst. Als afsluiting kan worden gebruikt: een doorlevende geschoren haag, houten afsluiting of een tuinafsluiting met groen gecoate palen en draad. De maximale hoogte is 2m. De wettelijke afstanden dienen te worden gerespecteerd indien naast de afsluiting nog private beplanting wordt voorzien. Op de perceelsgrens in het verlengde van de gemene muur is ook een gemetste tuinmuur toegestaan met hoogte van max. 2 meter en dit tot 4m achter de toegelaten bouwdiepte.

- De loten bestemd voor bescheiden woonaanbod zijn opgenomen in het dossier, zijnde de loten 35, 36,37,39,40,41,42,43,44,45

- De nieuwe weg komt te liggen op het niveau van de bestaande weide en zal dus lager liggen dan de H.Hartlaan. De niveaus van de nieuwe tuinen moeten dus niet opgehoogd worden. Dit zal ook zo opgenomen worden in de voorwaarden van de verkavelingsvergunning.

- De op het plan aangeduide private groenzone heeft een breedte van 2m.

- In het ontwerp worden wadi's voorzien voor de opvang van regenwater. Het voorzien van een open infiltratiezone is de beste manier om regenwater te laten infiltreren in de bodem. Deze wadi's zullen niet permanent onder water staan, maar alleen bij natte periodes.

- Perceel 1788M4 maakt geen deel uit van verkavelingsaanvraag. Erfdienstbaarheden en discussies over perceelsgrenzen betreffen een burgerrechtelijk aangelegenheid. Een ontsluiting van het perceel 1788M4 wordt niet toegestaan ter hoogte van de achterste perceelsgrens over de publieke groenzone. Indien dit perceel een ontsluiting wil zal dit moeten gebeuren via het wegje gelegen achter de loten 6 tem 12.

- Erfdienstbaarheden zijn een burgerrechtelijke aangelegenheid. Het is niet omdat er een deur in de garage zit dat dit een erfdiensbaarheid van doorgang betekent.

Ter hoogte van deze achterste perceelsgrens van het perceel 1788G en 1788F4 is een groenzone met wadi voorzien in de nieuwe verkaveling. Het kan niet worden toegestaan dat er een ontsluiting van het perceel 1788G en 1788F4 komt doorheen de groenzone.

- Er wordt een overloop van de wadi op het perceel nr 1788P4 naar de infiltratiebuis voor regenwater onder de nieuwe weg voorzien. Er wordt een doorgang van de achtertuin naar de publieke parking voorzien op het verkavelingsplan.

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 27 maart 2009, artikel 4.2.20;

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 13 stem(men) voor: Filip Anthuenis; Claudine De Waele; Pieter Ludo Gerits; Filip Liebaut; Marita Macharis; Johan Van Havermaet; Marina Van Hoorick; Hector Van Hoye; Sabine Van Rysselberghe; Nina Van der Sypt; Stefan Walgraeve; Frederic Wiels; Marjoleine de Ridder
- 6 onthouding(en): Manu Diericx; Suleyman Harrouch; Bruno Reniers; Björn Rzoska; Eddy Van Bockstal; Ron Van Kersschaver

Besluit

Artikel 1

Het tracé van de straat, vervat in de verkavelingsaanvraag, ingediend door Philippe Brantegem voor ABLI, met betrekking tot een verkaveling gelegen te Lokeren, in de Heilige Hartlaan nr 43, 4 de afdeling, sectie E, 1788P4, 2077B, 1788B4, 354B, wordt vastgesteld volgens het ingediend plan.

Artikel 2

De hierbij gevoegde infrastructuurplannen, bestek en raming voor de weg- en rioleringswerken in de verkaveling goed te keuren en aan te vullen met volgende voorwaarden uit het advies van de dienst Infrastructuur:

ALGEMENE BEMERKINGEN OP HET DOSSIER WAARMEE REKENING MOET GEHOUDEN WORDEN:

1 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Het stadsbestuur zal uitgenodigd worden bij alle voorafgaandelijke coördinatievergaderingen en werfvergaderingen met aannemer en/of nutsmaatschappijen alsook bij de rondgang voor de opmaak van de PV van ingebruikname voor fase 1, de voorlopige en de definitieve oplevering.

Fasering

□ De rijweg en de riolering worden in een 1e fase gerealiseerd. De voetpaden en het groen worden gerealiseerd in een 2e fase, wanneer 70% van de loten bebouwd is OF uiterlijk 3 jaar na de realisatie van fase 1.

-Na uitvoering van fase 1 zal een PV van ingebruikname van de uitgevoerde werken worden opgemaakt (= geen oplevering!).

-Na uitvoering van fase 2 gebeurt de voorlopige oplevering van zowel fase 1 als fase 2.

-De definitieve oplevering gebeurt 2 jaar na de voorlopige oplevering voor zowel fase 1 als fase 2.

□ Wanneer woningen worden gebouwd na de realisatie van fase 2 (voetpaden, ...) dient verplicht een plaatsbeschrijving opgemaakt te worden van de reeds aangelegde, aanpalende wegenis.

Bankwaarborg

□ Vóór de aanvang der werken zal de verkavelaar een borg op eerste verzoek stellen ten bedrage van 20% van de raming der werken (= 20% van 1.049.763,45 € = 209.952,69 €), vermeerderd met de volledige raming der werken die eventueel nog te doen zijn na de voorlopige oplevering (=119.926,49 €). Dit geeft een totale borg van 329.879,18€. Na de goedkeuring van de eerste fase zal de stad 80% van borgstelling van de eerste fase vrijgeven (= 80% van 209.952,69 € = 167.962,15 €). Na de definitieve oplevering wordt de resterende 20% en de borg voor de 2e fase vrijgegeven (= 41.990,54 € + 119.926,49 € = 161.917,03 €)

Het vrijgeven van de borgstelling kan enkel en alleen op basis van een attest van de stad dat de vrijgave mogelijk maakt.

Start van de werken

□ De opdracht tot uitvoering van de werken voor de aanleg van wegen en de andere door de overheid opgelegde werken, kan slechts worden gegeven nadat de verkavelaar de bankwaarborg gesteld heeft en de bevestiging ervan overhandigd heeft aan de stad.

□ De datum van aanvang der werken dient op voorhand aangetekend meegedeeld te worden aan het college.

□ Ten laatste bij de eerste voorbereidende coördinatievergadering dienen twee exemplaren (1 digitaal + 1 op papier), van het volledige uitvoeringsdossier (inclusief het inschrijvingsformulier met vermelding van alle eenheidsprijzen van de aannemer) te worden overgemaakt aan de werkcontroleur van de stad.

Uitvoering

□ De verkavelaar draagt via zijn studiebureau de volledige verantwoordelijkheid voor het ontwerp van de nieuwe verkaveling. Om dit te waarborgen zal zijn studiebureau de werfopvolging verzekeren. Daarnaast zal de stadsdienst Wegen en Rioleringen i.f.v. de latere overdracht, een bijkomend bestendig toezicht uitoefenen.

Voor de werfopvolging geldt:

- de stad heeft steeds toegang tot de werf
- de afgevaardigde van de stadsdienst heeft inschrijvingsmogelijkheid in het dagboek op de werf.
- de aanwijzingen van de toezichter van de stad inzake de uitvoering moeten gevolgd worden de stad kan participeren aan de wekelijkse werfvergaderingen
- de stad ontvangt steeds een kopie van de werfverslagen
- De verkavelaar dient in te staan voor de uitvoering van alle keuringen welke het standaardbestek voorziet en die van toepassing kunnen zijn op het werk. Alle monsters worden beproefd zoals het standaardbestek het voorschrijft. Een kopie van alle proefresultaten zal onverwijld na het bekend worden ervan aan de stad bezorgd worden.
- Voordat een materiaal gebruikt wordt, dient de technische fiche/het keuringsattest ter goedkeuring worden voorgelegd aan de stad.
- Toepassing van minwaarden kan enkel mits het uitdrukkelijk akkoord van het college en mits storting van de minwaarde in de stadskas.

PV van ingebruikname fase 1

- Na uitvoering van fase 1 zal een PV van ingebruikname van de uitgevoerde werken worden opgemaakt (= geen oplevering!).
- Op initiatief van de verkavelaar wordt overgegaan tot de opmaak van het proces-verbaal van ingebruikname en wordt een proces-verbaal van de ingebruikname van fase 1 of weigering van de werken opgesteld, onder voorbehoud van akkoord van het college.
- De verkavelaar dient het asbuilt dossier incl. attest van indienststelling van het pompstation over te maken aan de werftoezichter van de stad.
- Het college gaat binnen een maand na of ze haar akkoord verleent aan het proces-verbaal. Indien dit niet zo is, verhelpt de verkavelaar de vastgestelde tekortkomingen en vraagt opnieuw de instemming van het college aan.

Voorlopige oplevering (na fase 1 en 2)

- Na volledige uitrusting van de verkaveling dient de verkavelaar de voorlopige oplevering van de werken bij het college aanvragen. Bij zijn aanvraag tot voorlopige oplevering voegt de verkavelaar volgende gegevens:
- 1° de bewijzen van uitvoering van de nutsleidingen door de bevoegde nutsmaatschappijen of van voldoende betaling en het bewijs van storting van de sommen;
- 2° een opmetingsplan per lot in de verkaveling;

□ 3° een postinterventiedossier overeenkomstig het KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, omfattende o.a.: - een as-built-plan in digitale vorm; - technische nota's en eventuele bedieningsvoorschriften; - indien van toepassing sloopattest; - indien van toepassing bodembeheerrapport; - detailplannen constructies, kunstwerken, e.d.; - ...

□ 4° proefverslagen, inspectieverslagen, videobanden van de cameraopnamen en materiaalattesten van de geleverde materialen inzake conformiteit met besteksbepalingen of vigerende normen.

□ 5° aquadata-fiches voor alle kunstwerken conform de Aquafin-richtlijnen.

□ Opmetingen zijn uit te voeren door een landmeterexpert in Lambert-coördinaten en de peilen moeten opgegeven worden in TAW, dit volgens de meest recente GRBrichtlijnen. De plannen worden overgemaakt in DWG en PDF formaat.

□ Binnen dertig dagen na de ontvangst van deze aanvraag worden de werken door de stadsdiensten, verkavelaar en studiebureau bezocht en wordt door het studiebureau een tegensprekelijk proces-verbaal van de voorlopige oplevering of weigering van de werken opgesteld, onder voorbehoud van akkoord van het college.

□ Het college gaat binnen een maand na of ze haar akkoord verleent aan de voorlopige oplevering. Indien dit niet zo is, verhelpt de verkavelaar de vastgestelde tekortkomingen en vraagt opnieuw de instemming van het college aan.

Definitieve oplevering

□ De definitieve oplevering (= eindoplevering) gebeurt twee jaar na de voorlopige oplevering. Op initiatief van de verkavelaar wordt overgegaan tot de definitieve oplevering van de werken en wordt proces-verbaal van de definitieve oplevering of weigering van de werken opgesteld, onder voorbehoud van akkoord van het college.

□ Het college gaat binnen een maand na of ze haar akkoord verleent aan de definitieve oplevering. Indien dit niet zo is, verhelpt de verkavelaar de vastgestelde tekortkomingen en vraagt opnieuw de instemming van het college aan.

Overdracht gronden

□ De gronden die ingelijfd dienen te worden in het openbaar domein dienen kosteloos afgestaan te worden aan het stadsbestuur. De overdracht van de gronden kan onmiddellijk na de definitieve oplevering plaatsvinden. De metingsplannen voor de grondafstand (digitaal en op papier), de oorsprong van eigendom, de afpaling van de over te dragen gronden en de bodemattesten worden door en op kosten van de verkavelaar opgemaakt en uitgevoerd. De kosten van de grondafstanden, met inbegrip van de registratie- en notariskosten en kosten van overschrijving op het hypotheekkantoor, vallen volledig ten laste van de verkavelaar.

□ Tot de datum van inlijving in het openbaar domein voert de verkavelaar het onderhoud en beheer van de wegenis en groenvoorzieningen uit. Vanaf de datum van inlijving in het openbaar domein, staat het college verder in voor de onderhouds- en instandhoudingswerken.

□ De openbare verlichting moet kosteloos aan het stadsbestuur worden overgedragen.

2 TECHNISCHE BEPALINGEN

Waterafvoer

□ In de deksels van de inspectieputten op de hoofdrioleringen dienen "RWA- en DWA"- inscripties vast te zijn ingegoten.

□ Alle huisaansluitingen dienen te gebeuren met een minimale diepte van 80cm. Het principe om in de bovenste helft van de buis aan te sluiten dient maximaal aangehouden te worden

□ Bestaande grachten op het terrein (langsheen de perceelsgrenzen) dienen optimaal behouden te blijven. Deze dienen geherprofileerd te worden. Eventueel wordt een houten beschoeiing voorzien (hoogte ½ van de totale hoogte van de gracht), daarboven komt een talud 4/4.

□ Er dient rekening gehouden te worden met het bestaande maaiveldniveau zodat grondverzet beperkt wordt. De nieuwe rijweg mag het bestaande maaiveld niet overschrijden. Er mag bijgevolg niet worden opgehoogd. Op de plannen moet de maaiveldniveau 's van de aanpalende percelen worden meegegeven zodat hier naartoe gewerkt kan worden. Bij ondiepe percelen dient erover gewaakt dat eventuele terrassen lager worden aangelegd dan de vloerplas zodat deze, en de rest van de tuin, niet hoger worden aangelegd als de aanpalende percelen.

□ Er moet rekening gehouden worden met het advies van Aquafin wat betreft het rioleringsstelsel.

□ Bij de voorlopige oplevering zullen alle bouwpercelen voorzien zijn van een regenwater- en een afvalwateraansluitputje. Alle aansluitputjes dienen te worden voorzien zonder stankafsluiter. RWA- en DWA-inscripties dienen vast te zijn ingegoten in het deksel en de plaats van de huisaansluitputjes zal gemarkeerd worden door middel van het inslijpen van een V-teken (vuil water) of een H-teken (hemelwater) in de boordsteen /greppel langs de weg.

Ingeval de regenwaterafvoer van de woning voorzien wordt naar een afwateringssloot is geen regenwateraansluitputje nodig. In dat geval moet de sloot ter hoogte van de afvoerbuis uitbekleed worden □ De riolering moet gereinigd worden vlak voor de definitieve oplevering.

Wegenis

□ Lijnvormige elementen moeten zoveel als mogelijk in ter plaatse gestort beton uitgevoerd worden. Enkel waar dit technisch niet realiseerbaar is kunnen betonnen prefabgreppels aangewend worden. (bv in een korte bocht dient er gewerkt te worden met gebogen prefabelementen)

□ Waar het voetpad niet naast een woning gelegen is, dient dit aan de buitenzijde opgesloten worden door middel van een boordsteen.

□ Alle betonstraatsteenverharding wordt afgeboord met een streklaag.

□ Ter plaatse van de aansluiting van de nieuwe wegnis met de bestaande wegnis dient erover gewaakt te worden dat geen plasvorming kan ontstaan. De nodige maatregelen daartoe zullen genomen worden, dit in overleg met de stad.

□ De breedte van een oprit per woning bedraagt maximaal 5m. Deze dient uitgevoerd te worden in kleinschalige elementen. De aanleg van de oprit wordt door de verkavelaar als last opgelegd aan de aangelanden.

Groenaanleg

□ Alle openbare groenzones dienen door de verkavelaar te worden ingericht. Voor de beplanting moet het advies van de Groendienst gevolgd worden. de aanleg van de 'openbare' groenzones en eventuele speelpleinen dienen opgenomen te worden in de wegniswerken en dienen aangelegd te worden in het eerst volgend plantseizoen op het beëindigen van de wegniswerken. □ Het onderhoud en het herstel blijft ten laste van de verkavelaar tot de datum van inlijving van openbaar domein.

□ De aanleg van de bermen langsheen percelen zijn verplicht aan te leggen in gras en worden als last opgelegd aan de aangelanden. Ook het onderhoud en herstel van deze bermen is de verantwoordelijkheid van de aangelanden. Dit dient in de verkoopdocumenten worden meegegeven zodat de kopers hiervan op de hoogte zijn en er nadien geen discussie kan ontstaan.

Nutsvoorzieningen

□ De aanleg en de aanpassing van nutsvoorzieningen, zoals elektriciteit-, gas-, kabel distributie-, telefoon- en waterleidingen en openbare verlichting met inbegrip van de eventuele cabines en het aansluiten op het net, zijn ten laste van de verkavelaar. De nutsleidingen dienen ondergronds aangelegd te worden.

□ De aanleg en de aanpassing van de nutsvoorzieningen dienen te geschieden in overeenstemming met de eisen van de betrokken nutsmaatschappijen.

□ Bij bestaande nutsvoorzieningen moet de verkavelaar aan de nutsmaatschappijen een deel van de kosten van de cabines en/of versterkers betalen overeenkomstig de geldende stelregels van de betrokken nutsmaatschappijen.

□ De coördinatie van de werken door de nutsmaatschappijen valt ten laste van de verkavelaar. □ De inplanting van de openbare verlichting wordt in functie van bomen, opritten e.d. met Fluvius besproken.

□ De nutsleiding worden voorzien in een gemeenschappelijke sleuf, deze dient 1m breed te zijn en +/- 1m diep. De voorziene plaats voor de nutsleidingen moet worden aangeduid op het grondplan. De aannemer van de wegniswerken zal instaan voor het uitgraven en het gefaseerd dichten van deze gemeenschappelijke sleuf, volgens de richtlijnen van de nutsmaatschappijen.

Artikel 3

De hierbij gevoegde infrastructuurplannen, bestek en raming voor de weg- en rioleringswerken in de verkaveling goed te keuren en aan te vullen met volgende voorwaarden

uit het advies van de dienstmobiliteit:

De verkavelaar voorziet in:

- * het plaatsen van hinderpaaltjes aan het begin en einde van de doorsteek tussen de verkaveling en de Sterrestraat,
- * het verkeersbord F45b (doorlopende weg) ter hoogte van de Heilig-Hartlaan;
- * de nodige verkeersborden van het type E9a met logo andersvalide aan elke parkeerplaats andersvalide. De aansluiting van de nieuwe wegenis met de Heilig-Hartlaan is verschoven zodat de bestaande asverschuiving behouden kan blijven.
- * Binnen de verkaveling dienen minimum 50 publieke overdekte fietsenstalplaatsen voorzien te worden, waarvan minimum 30 fietsenstalplaatsen ter hoogte van de Heilige Hartlaan. De inplanting van deze fietsenstalplaatsen moet voorafgaandelijk worden besproken met en goedgekeurd door de mobiliteitsambtenaar van de stad.

Artikel 4

De hierbij gevoegde infrastructuurplannen, bestek en raming voor de weg- en rioleringswerken in de verkaveling goed te keuren en aan te vullen met volgende voorwaarden

uit het advies van de groenambtenaar:

Algemeen :

Voorwaardelijk gunstig advies, op voorwaarde dat het (uitvoerings)dossier wordt aangevuld of aangepast in het ontwerp, het bestek en/of de raming op basis van onderstaande opmerkingen en richtlijnen ivf gedetailleerder groen- en specifiek boomstandplaatsontwerp.

Gelieve dit advies grondig na te lezen en zowel de algemene principes/richtlijnen als de projectspecifieke bemerkingen toe te passen.

Veel voorwaarden uit het groenadvies leggen ook civieltechnische (wegenis) eisen op. De wegenisaannemer is daarom ook gebonden aan deze voorwaarden.

Met bepaalde werkwijzen is men niet vertrouwd of waren vroeger nog niet gebruikelijk. Op de coördinatievergaderingen (COV) over de omgevingswerken moeten deze voorwaarden in een vroeg stadium besproken worden en de overeenkomstige werkwijze afgesproken worden.

De groenambtenaar wordt uitgenodigd op de betreffende COV en/of werfvergadering.

Plantenkeuring, opvolging groenonderhoud en opleveringen :

Keuring van het plantgoed en voorlopige oplevering : per mail moet de groenambtenaar lode.debruyne@lokeren.be en in cc de groencoördinator lucas.nauts@lokeren.be worden verwittigd.

Definitieve oplevering : per mail moet de groencoördinator lucas.nauts@lokeren.be worden verwittigd.

Tijdens de contractuele groenonderhoudsperiode (tot de definitieve oplevering) moet het groenonderhoud gecontroleerd kunnen worden aan de hand van onderhoudsregistratiefiches. Die fiches moeten systematisch na elke onderhoudsbeurt doorgegeven worden aan de groencoördinator Lucas Nauts op mailadres lucas.nauts@lokeren.be

Bomen :

1/ Te behouden bomen :

Er wordt voor de boom ter hoogte van de perceelsgrens met perceel E1788 C4 (achter de kapel) het advies van een gecertificeerd boomdeskundige gevraagd om te onderzoeken of het behoud al dan niet haalbaar is.

2/ Te verwijderen bomen :

Het rooien van de bomen, gelegen buiten de wegzate, wordt in deze verkavelingsvergunning nog niet toegestaan, maar zal bekeken worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de concrete woningen.

3/ Aan te planten bomen :

3.1. Algemene principes en richtlijnen :

Het doorwortelbaar volume van de bomen moet afhankelijk van de grootteorde als volwassen boom (1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} grootteorde), respectievelijk minimum 30m³, 20m³ en 10m³ per boom bedragen. Boomplantvakken of andere boomplantvoorzieningen moeten waterdoorlaatbaar en doorwortelbaar zijn.

Indien bovenstaand volume niet in projectie van open grond beschikbaar is, dan moet men onder de verharding een ondergrondse wortelgroeiplaats met een kwalitatief groeimedium (bomenzand/bomengranulaat) voorzien.

Waar de druklast van voertuigen (vrachtwagens, veelvuldig verkeer van personenwagens) hoog is, moet een ondergrondse zelfdragende groeiplaatsconstructie te vullen met bomengrond voorzien worden.

Bij een aanplant met het nodige volume ondergrondse groeiplaats in projectie van open grond kan er in principe geen wortelopdruk in de omliggende verharding optreden. Indien de boom echter bv langs 1 zijde plaatselijk dichtbij (op minder dan 1,5 meter van een verharding) staat waar schade door wortelopdruk kan ontstaan, dan moet men een linaire wortelwering **tegen de verharding aanbrengen (dus niet rond de wortelkluit !)**.

De wortelweringsschermen moeten in principe tot op een diepte van de laagste grondwaterstand (zomer) komen. In de praktijk is een diepte van **minstens 1,00 m** onder MV nodig om effectief te zijn (0,60m is ontoereikend en kan op termijn toch wortelopdruk veroorzaken).

Bij een aanplant met (een deel van) het nodige volume ondergrondse groeiplaats onder verharding zijn wortel**geleiding**sschermen van toepassing.

Wortelgeleidingsschermen worden linair tegen een verharding geplaatst zodat de boom verder kan wortelen in een daarvoor voorzien bewortelbaar substraat, zoals bomengranulaat (lavasubstraat), bomenzand of bomengrond (in een groeiplaatsconstructie/boombunker), onder

een verharding en daarbij volstaat een diepte van 0,60 m onder MV. Het substraat mag niet dieper dan de hoogste grondwaterstand geplaatst worden. In de praktijk tot op maximaal 0,8m onder het MV.

Het bomengranulaat en het bomenzand fungeren als fundering.

De afwatering van de verharde oppervlakten moet zoveel als mogelijk richting de boomplantvakken voorzien worden.

Men moet altijd een irrigatiemogelijkheid (d.m.v. gietrand of drainagebuis) voorzien.

3.2. Projectsamenhangende opmerkingen :

De bomen in de smalle strook tussen de parking en de straat zijn ofwel zuilvormig van 2^{de} grootteorde ofwel van 1^{ste} grootteorde B met na opkronen een vrij uitgroeiende kroon. Soortkeuze zonder honingdauw en zonder takbreukgevoeligheid. De bomen op deze parking zijn van dezelfde soort. Een mogelijkheid is bv *Carpinus betulus* ('fastigiata'). De onderlinge plantafstand voor bomen van 1^{ste} grootteorde is tussen 9 en 12 meter, voor zuilbomen tussen 4 en 6 meter.

De huidig voorliggende groeiplaats in open grond volstaat niet voor de bomen op de parking. Ofwel moet de oppervlakte in open grond vergroten, overeenkomstig bovenstaande normen, ofwel moet dit d.m.v. een ondergrondse groeiplaats gebeuren (conform o.a. bovenstaande richtlijnen). In het laatste geval is onder de parkeervakken bomengranulaat of een boombunker van toepassing, alsook voor de 4 bomen in de H. Hartlaan. In geval van vergroting van open grond oppervlakte moet parkeren in die open grond onmogelijk gemaakt worden (bv d.m.v. paaltjes of voldoende hoge boordstenen).

De plantputten (in open grond) moeten gevuld worden met bomengrond (of 2 à 3 m³ teelaarde vermengd met 100L compost), **NIET met bomenzand of -granulaat** (staat verkeerd in het bestek). Deze beide laatste substraattypes zijn enkel te gebruiken als het substraat draagkrachtig moet zijn.

Voor bomen in open grond moet de afwatering van verharde oppervlakten zoveel als mogelijk richting de boomzone voorzien worden.

Voor bomen in plantvakken in verharding, met hoogwaardig bomengrond (bv bij boombunkers) mag het neerslagwater in de winter NIET (wel in de zomer) in deze plantvakken terechtkomen, om te vermijden dat in de winter wortelrot (en boomsterfte) optreedt door opgehouden vocht.

3.3. Ondergrondse groeiplaatsconstructie :

Op het beplantingsplan zijn profieltekeningen met afmetingen van een ondergrondse bunkerconstructie voorgesteld.

In afwijking van de principiestekening wordt de hoogte van de bunkerelementen beperkt tot 40cm. De maximaal toegelaten diepte van de constructie ligt op -0,80m onder MV. Deze bunkerconstructie fungeert als onderfundering, die de onderfundering in de klassieke verhardingsopbouw kan/moet vervangen. Door de klassieke onderfundering weg te laten wordt de maximale toegelaten diepte niet overschreden. Een dieper gebouwde bunkerconstructie zal worden afgekeurd.

Onderaan de constructie moet een dunne worteldoorgroeibare en waterdoorlaatbare laag (5 à 10cm steenslag) voorzien worden die voor een capillaire breuk zorgt om de negatieve invloed van opstijgend grondwater in de wintermaanden (wortelrot) te beperken. In de raming ontbreekt een ramingsbedrag, dat moet aangevuld worden.

3.4. Boomsteunmateriaal :

Voor steunmateriaal tegen omwaaien van bomen moet gebruik gemaakt worden van natuurlijke, biologisch degradeerbare materialen, bvb. onverduurzaamde boompalen van tamme kastanje, boombindsels van gevlochten kokostouw.

Andere groenvoorziening dan bomen :

In functie van minder (arbeids)intensief onderhoud, dus om een extensiever beheer mogelijk te maken, moeten bepaalde beplantingstypes, indien ruimtelijk haalbaar aangepast worden :
Vrij uitgroeiende struiken versus hagen :

Hagen enkel nog toepassen indien een strak lineair scherm of afboording nodig en als enige beplantingstype haalbaar is. In het andere geval worden hagen vervangen door een rij vrij uitgroeiende insectenvriendelijke struiksoorten van ruime plantmaat, à rato van 1 exemplaar per 2 à 3 lopende meter.

Vaste bodembedekkers :

De zones rond parkeerplaatsen en andere verharding, behalve voor de flankerende comfortzone van 0,5m breedte erlangs die met intensief maaien (gazonbeheer) worden onderhouden, moeten in principe voorzien worden met bodembedekkende vaste planten (BB) van maximaal 30cm hoogte (geschikte soort van bv type Potentilla, Geranium,...) met hoge plantdichtheid (minimum 12 pl/m²). Indien de rondom overblijvende oppervlakte voor groen verhoudingsgewijs echter te beperkt is voor BB, dan wordt ook verder rondom gazon voorzien, met een meer extensief beheer.

Langse wegbermen blijven altijd in gras, voor zover die minder dan 3 meter breed zijn.

Bloemrijk grasland versus gazon :

Voor een bloemenrijk grasland ('bloemenweide') waar een specifiek aangepast instandhoudingsbeheer (ander maaibeheer) voor nodig is, moet een oppervlakte van minstens 500m² beschikbaar zijn per zone.

Speelzone :

Voor het aspect 'spelen' gelden de voorwaarden uit het algemeen advies van de jeugddienst. De concrete invulling van de speelelementen moet gebeuren volgens het advies van de jeugddienst.

Er moeten minstens 2 zitbanken komen in de zone met de speelelementen.

In elk geval gelden steeds volgende voorwaarden :

Bij speeltoestellen moet een valdempende bodem (zand, aansluitende valtegels) voorzien worden. Bij natuurlijke speelelementen kan een graszode volstaan.

De ondergrond moet voldoende afwaterend zijn, indien dat niet het geval is dan moet een drainage voorzien worden.

Toets Pesticidenreductieplan :

Het ontwerp van de open ruimten en omgevingsruimten moet voldoen aan de pesticidentoets (checklist).

De afwerking van de aanleg en het groenonderhoud moet voorzien worden conform het decreet houdende de vermindering van het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Dit betekent dat het onderhoud pesticidenvrij moet gebeuren (KB 21.12.2001, BS 23/01/2009).

Alle richtlijnen en informatie zijn terug te vinden in het boek van de VMM "Pesticidenvrij ontwerpen", een leidraad voor ontwerp en aanleg en via www.zonderisgezonder.be. Alle onkruidbestrijding moet met regelmaat mechanisch kunnen gebeuren. De infrastructuur moet in dat opzicht duurzaam zijn aangelegd.

Indien van toepassing voor :

Verharding

- beperken tot strikt noodzakelijke
- vlak aanleggen met zo min mogelijk obstakels
- boordstenen ter plaatse in één geheel gieten
- betonstraatstenen bij voorkeur zonder vellingskant
- weggoten beperken door
 - afwateren in wadi's
 - waterdoorlatende oppervlakten
- verharding rond obstakels in monoliete materialen (sokkel)
- op (half)verharding moet alles machinaal onderhouden kunnen worden.
 - Dus geen dolomiet of grind.
 - Wel doorgroeitegels of grasdallen (want gestabiliseerd)

Groen

- Geen obstakels (meubilair) rechtstreeks in gazon, maar met monolieten onderbouw (betonkraag gelijk met het maaiveld)
- Rolkraag onder draad

Varia :Het is voor aangelanden verboden om met poortjes of padjes over groene zones aan te sluiten.

Artikel 5

De eigenaar van de verkaveling is gehouden de gronden tussen de rooilijnen, de speel -en groenzone, het lot 1 dat moet aangelegd worden als groenzone, samen met de infrastructuurwerken en nutsvoorzieningen, aan de stad over te dragen. De overdracht gebeurt vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad, om niet aan haar af te staan bij de voorlopige oplevering van de laatst uit te voeren werken. Deze overdracht zal gebeuren nadat de stad zijn goedkeuring heeft gehecht aan het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de laatste

fase. De afgevaardigde van de stad zal daartoe op de voorlopige aanvaarding uitgenodigd worden. De eigenaar van de verkaveling zal instaan voor het aanduiden van een notaris en de kosten voor de notariële akte dragen.

Alle zones die overgedragen dienen te worden dienen tot TEGEN de perceelsgrens met de aanpalende percelen te gebeuren.

Artikel 6

De verkavelaar verbindt zich er toe om de wegenis- en rioleringswerken als opdrachtgever te blijven opvolgen tot en met de definitieve oplevering. Hij zal alle prestaties leveren of kosten dragen die noodzakelijk zijn tot het PV van definitieve oplevering is opgemaakt en door het stadsbestuur aanvaard is.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Algemeen directeur
Steven Verbeke

Burgemeester
Filip Anthuenis