

Gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 20 oktober 2025

Stedenbouw

-
- 16 Omgevingsvergunningsaanvraag (OMV 2025052707) voor de realisatie van een nieuwe KMO-zone ter hoogte van de Opperstraat met aanleg van wegenis-rooilijn - - Goedkeuring.**

Samenstelling:

Aanwezig:

Filip Anthuenis, voorzitter/burgemeester; Filip Liebaut, 1° Schepen; Claudine De Waele, 2° Schepen; Marjoleine de Ridder, 3° Schepen; Sabine Van Rysselberghe, 4° Schepen; Stijn Deschepper, 5e schepen; Sarah Poppe, 6° schepen; Peter De Bock, 7° schepen; Jan Cools, 8° schepen; Stefan Walgraeve, 9° Schepen; Nina Van der Sypt, raadslid; Johan Van Havermaet, Raadslid; Robby De Caluwe, raadslid; Lena Van Boven, Raadslid; Bjorn Rzoska, Raadslid; Lut van de Vijver, raadslid; Koen Mertens, raadslid; Philippe Van Streydonck, Raadslid; Ron Van Kersschaver, Raadslid; Manu Diericx, Raadslid; Marijke Duyck, Raadslid; Philip De Visscher, Raadslid; Eddy Van Bockstal, Raadslid; Marita Macharis, Raadslid; Els Van Branden, Raadslid; Patrick Daeyaert, Raadslid; Alexander Van Hoecke, raadslid; Christine Vervaeet, raadslid; Nick Bonnaerens, raadslid; Annick Maes, raadslid; Senna Poppe, raadslid; Sari Sezer, raadslid; Femke Ringoot, raadslid; Norbert Boone, raadslid; Benjamin Jacobs, raadslid; Didier Mbuyu, raadslid; Steven Verbeke, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Marjon Thienpondt, Raadslid

Beschrijving

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd in uitvoering van artikel 31 van het Decreet betreffende de Omgevingsvergunning.

Feitelijke context

Er werd een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuwe KMO-zone ingediend door Viziophones en Moerinvest, op de percelen kadastraal gekend afd. 7, sie H, nrs. 715C3, 715B3, 715D3, 715E3. De aanvraag omvat ook de aanleg van nieuwe wegenis. De gemeenteraad dient zich uit te spreken over de rooilijn.

Juridische context

Decreet betreffende de Omgevingsvergunning d.d. 25/04/2014, afdeling 2 voor de Gewone Vergunningsprocedure.

Decreet houdende de gemeentewegen d.d. 3 mei 2019, artikel 3 en 4.

Procedurale vereisten

Conform het decreet betreffende de Omgevingsvergunning, art 17, dient de 'Gewone Vergunningsprocedure' te worden gevolgd.

Argumentatie

Er werd een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Viziophones en Moerinvest op de percelen kadastraal gekend afd. 7, sie H, nrs. 715C3, 715B3, 715D3, 715E3 voor de aanleg van een nieuwe KMO-zone met bedrijfsverzamelgebouwen (voor in totaal 17 units) op de Suikersite, aan de Opperstraat, met aanleg van nieuwe wegenis.

Het perceel waarop de aanvraag gebeurt, is gelegen binnen het gemeentelijk RUP 'gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite'.

De aanvraag voorziet 4 bedrijfsverzamelgebouwen (A, B, C, D), samen goed voor 17 aparte KMO-units, met daartussen wegenis en in het midden een groenzone met doorsteek voor langzaam verkeer.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer naar de KMO-zone is voorzien op twee plaatsen (links en rechts van de KMO-zone) aan de Opperstraat

De wegenis ten zuiden van de KMO-units, rechts van blok D en de centrale groenzone tussen blok B en C wordt overgedragen aan het openbaar domein.

De wegenis wordt aangelegd in asfalt. De parkings naast de weg worden aangelegd in grasbetontegels. Er worden in totaal 84 parkeerplaatsen voorzien. Er wordt een fietsenstalling voorzien voor 34 stallingen.

De wijziging aan de weg dient door de gemeenteraad gemotiveerd te worden aan de hand van de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen: "Het decreet gemeentewegen heeft tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen. Om deze doelstelling te realiseren voeren de gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op:

1 de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau:

Het project is gelegen langsheen een bestaande weg, de Opperstraat. Er wordt nieuwe wegenis voorzien die aansluit aan de Opperstraat. De aanvraag creëert geen bijkomende problemen op vlak van verkeersveiligheid.

2 de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak:

Er wordt een doorsteek voorzien voor langzaam verkeer.

3 de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen:

De ontsluiting van aanpalende percelen komt niet in het gedrang.

4 wijzigingen aan het wegnnet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief:

Niet van toepassing.

5 bij de afweging voor wijzigingen aan het wegnnet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

De behoeften van de toekomstige generaties worden niet aangetast omdat er geen functionele verbindingen verdwijnen.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 05/06/2025 tot 04/07/2025. Er werden tijdens dit openbaar onderzoek geen bezwaren ingediend.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 32 stem(men) voor: Filip Anthuenis; Nick Bonnaerens; Norbert Boone; Jan Cools; Patrick Daeyaert; Peter De Bock; Robby De Caluwe; Philip De Visscher; Claudine De Waele; Stijn Deschepper; Marijke Duyck; Benjamin Jacobs; Filip Liebaut; Marita Macharis; Annick Maes; Koen Mertens; Sarah Poppe; Senna Poppe; Femke Ringoot; Bjorn Rzoska; Sari Sezer; Lena Van Boven; Els Van Branden; Johan Van Havermaet; Alexander Van Hoecke; Ron Van Kersschaver; Sabine Van Rysselberghe; Nina Van der Sypt; Christine Vervaeet; Stefan Walgraeve; Marjoleine de Ridder; Lut van de Vijver

- 4 onthouding(en): Manu Diericx; Didier Mbuyu; Eddy Van Bockstal; Philippe Van Streydonck

Besluit

Artikel 1

Het rooilijnplan, vervat in de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend Viziophones en Moerinvest op de percelen kadastraal gekend afd. 7, sie H, nrs. 715C3, 715B3, 715D3, 715E3 voor de aanleg van een nieuwe KMO-zone met bedrijfsverzamelgebouwen (voor in totaal 17 units) op de Suikersite, aan de Opperstraat,, wordt goedgekeurd

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 – Voorafgaande opmerkingen:

- De rijweg en de riolering worden in een 1e fase gerealiseerd. De voetpaden, parkeerstroken 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 goedkeuring van de uitgevoerde werken worden opgemaakt (geen oplevering!). De projectontwikkelaar blijft nog gedurende 2 jaar verantwoordelijk voor eventuele onzichtbare gebreken aan riolering / wegnis of schade ingevolge bouwactiviteiten.

Na uitvoering van fase 2 gebeurt de voorlopige oplevering van zowel fase 1 als fase 2, de projectontwikkelaar blijft 2 jaar verantwoordelijk voor regulier onderhoud en inboet van de afgestorven beplanting.

De definitieve oplevering gebeurt na deze 2 jaar (zowel fase 1 als fase 2), waarna de overdracht van het 'publiek domein' onmiddellijk kan gebeuren.

Het onderhoud en het beheer van de wegnis en de groenvoorziening dient tot aan de overdracht te gebeuren door de projectontwikkelaar. De riolering moet gereinigd worden tegen de definitieve oplevering. Hierna dient nog een camera-inspectie te gebeuren.

▪ Vóór de aanvang der werken zal de projectontwikkelaar een borg op eerste verzoek stellen. Aangezien de raming niet in fases was opgedeeld, gaan we er van uit dat 80% van de raming voor fase 1 gebruikt wordt en de resterende 20% voor fase 2. De totale borg bestaat dus uit 100% van het bedrag, namelijk **989.535,30€** waarvan dus 80% (=791.628,24€) geldt als borg voor fase 1 en 20% (= 197.907,06€) geldt als borg voor fase 2.

Na de goedkeuring van de eerste fase zal de stad 80% van borgstelling van de eerste fase vrijgeven. Na de definitieve oplevering wordt de resterende 20% en de borg voor de 2e fase vrijgegeven. Het vrijgeven van de borgstelling kan enkel en alleen op basis van een attest van de stad dat de vrijgave mogelijk maakt.

▪ Wanneer gebouwen worden gebouwd na de realisatie van fase 2 (voetpaden, ...) dient verplicht een plaatsbeschrijving opgemaakt te worden van de reeds aangelegde, aanpalende wegnis.

▪ Alle openbare groenzones dienen door de projectontwikkelaar te worden ingericht. Voor de beplanting moet het advies van de Groendienst gevolgd worden. De aanleg van de 'openbare' groenzones 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 aanvrager tot en met de definitieve oplevering.

▪ Ten laatste bij de eerste voorbereidende coördinatievergadering dient **min. twee exemplaren van het volledige uitvoeringsdossier** te worden overgemaakt aan de werkcontroleur van de stad. Ook de **bevestiging van de borgstelling** dient ten laatste tijdens de eerste coördinatievergadering overhandigd te worden aan de stad. Pas wanneer de bevestiging van borgstelling in het bezit van de stad is, kan een startdatum worden vastgelegd.

▪ Volgende zones zijn na realisatie van de werken gratis over te dragen aan de stad:

- alle gronden tussen de rooilijnen;
- evt grachten, waterlopen, bufferbekken
- evt groenzones
- ...

2 - Administratieve bepalingen – rekening te houden met:

- Bestendig toezicht door de afgevaardigde van de stedelijke technische dienst is toegelaten met inschrijvingsmogelijkheid in het dagboek op de werf.
- De projectontwikkelaar dient in te staan voor de uitvoering van alle keuringen welke het standaardbestek 250 voorziet en die van toepassing kunnen zijn op het werk (o.a. camera-onderzoek van de rioleringen). 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.
- De datum van aanvang der werken dient op voorhand aangetekend meegedeeld te worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.
- Het Stadsbestuur zal uitgenodigd worden bij alle voorafgaandelijke coördinatievergaderingen en de werfvergaderingen met aannemer en/of nutsmaatschappijen alsook bij de voorlopige en de definitieve aanvaarding van de beide fasen.
- Toepassing van minwaarden kan enkel mits het uitdrukkelijk akkoord van het Stadsbestuur en mits storting van de minwaarde in de stadskas. In die zin dient (bij de opstart van het project) ook de inschrijvingsformulier (met vermelding van alle eenheidsprijzen) van de aannemer aan de stad worden overgemaakt.
- **Minimum 4 weken** vóór de voorlopige oplevering dienen de as-built plannen digitaal te worden overhandigd aan de stad Lokeren. De as-built plannen moeten aangeleverd worden in dwg-formaat en met GRB opmaak (layerstructuur, kleuren, lijntypes, symbolen,...). Deze opmeting moet goedgekeurd zijn door Digitaal Vlaanderen. Tevens dienen voor alle kunstwerken Aquadata-fiches te worden afgeleverd zowel digitaal als uitgeschreven conform de Aquafin- richtlijnen. Er dient tevens een einddossier (technische fiches, proefverslagen, werfverslagen,...) te worden overgemaakt aan de dienst Openbare Werken van de stad. De voorlopige oplevering kan niet doorgaan zolang deze documenten niet in het bezit zijn van de Stad.
- Opmetingen zijn uit te voeren door een landmeterexpert in Lambert-coördinaten en de peilen moeten opgegeven worden in TAW, dit volgens de meest recente GRB-richtlijnen.
 - ▪ Het dossier dient te worden aangevuld met:
 - een conform verklaard Technisch Verslag (grondverzet)
 - dossier i.f.v. Tracimat (bij sloopwerken)
 - het veiligheidcoördinatie-ontwerpdossier (de persoon die belast is met de veiligheidcoördinatie dient te worden vermeld)
 - verklaring van alle nutsmaatschappijen dat de straatpotten e.d. correct zijn geplaatst.
 - attest van reiniging van de riolering voor DO en verslag van de bijhorende camera-inspectie.
 - ...

3 – Technische bepalingen – rekening te houden met:

WATERAFVOER

- De helling van de DWA-leiding is momenteel 2‰. De beginput zit diep genoeg om dit aan te passen. Er moet een helling worden gerealiseerd van 5‰ (bij voorkeur) of 3‰ (minimum).
- Er worden enkel grès of betonnen inspectieputten toegelaten. Voor de DWA-riool moeten de betonnen putten uitbekleed worden (door middel van PE of PP schalen, dit tot aan de dekplaat). In de deksels van de inspectieputten op de hoofdrioleringen dienen "RWA- en DWA"- inscripties vast te zijn ingegoten.
- Putranden in een onverharde berm moeten van een betonnen steunring voorzien worden.
- Voor aansluitingen wordt volgende materiaalkeuze verplicht gesteld:
 - Voor de huis- en de kolkaansluitingen wordt uitsluitend gebruik gemaakt van PP-leidingen (polypropyleen) – in grijze kleur.
 - Voor de DWA-aansluitingen kan er gekozen worden voor ofwel PP (polypropyleen), ofwel grès – oranje kleur
- 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 afvoerbuï uitbekleed worden

- Alle huisaansluitingen dienen te gebeuren met een minimale diepte van 60cm – maximum 80cm. Indien hierdoor de aansluiting van de gebouw niet mogelijk is, kan hier mits toestemming en motivatie van afgeweken worden. Het principe om in de bovenste helft van de buis aan te sluiten dient maximaal aangehouden te worden.
- 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.

- Aandacht voor overstromingsgebieden: eventueel bufferbekken in kelder!
- Voor de hemelwaterafvoer moet voldaan worden aan de bepalingen van art. 6.2.2.1.2 §4 van Vlare II waarin is opgenomen dat onverminderd andere wettelijke bepalingen voor de afvoer van hemelwater de voorkeur gegeven moet worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

□ Vermijden van afvoer

□ Opvang voor hergebruik

□ Bovengrondse infiltratie op eigen terrein (infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 8m² / 100m² verharde opp.)

□ Buffering (voor Lokeren: min. 330m³/ha verharde opp.) met vertraagd lozen (voor Lokeren: 10l/s.ha verharde opp) in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater

□ Lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat

Hierbij stelt de code van goede praktijk dat slechts naar een volgende stap mag overgegaan worden als bewezen is dat de vooropgestelde maatregel technisch niet haalbaar is.

Slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

- Voor grotere ontwikkelingen zal er bovendien rekening gehouden moeten worden met het advies van Aquafin wat betreft het rioleringsstelsel
- waar mogelijks op termijn een uitbreiding kan gerealiseerd worden, dienen onderzoeksschouwen buiten de verharding aangelegd te worden zodat geen opbraakwerken nodig zullen zijn bij de realisatie van een vervolg.

WEGENIS

- Waar het voetpad niet naast een gebouw gelegen is, dient dit aan de buitenzijde opgesloten worden door middel van een boordsteen.
- Alle betonstraatsteenverharding wordt afgeboord met een streklaag. De voorkeur wordt gegeven aan klinkers 22/22/10 (ifv onkruidbestrijding),
- Ter plaatse van de aansluiting van de nieuwe wegenis met de bestaande wegenis dient erover gewaakt te worden dat geen plasvorming kan ontstaan. De nodige maatregelen daartoe zullen genomen worden, dit in overleg met de stad.
- **De kromtestraal is te klein** om de 'parallelbaan' vanuit de Opperstraat in te rijden voor vrachtwagens. Er kan enkel eenrichtingsverkeer toegestaan worden van west naar oost. De bermen bij de aansluitingen naar de Opperstraat moeten verstevigd worden d.m.v. monoliete grasbetonplaten.
- De projectontwikkelaar dient de nodige signalisatie te plaatsen in overleg met de dienst mobiliteit.

DIVERS

- De zone openbaar domein aan de zuidkant gaat maar telkens tot aan de rand van de weg. Er is dus geen ruimte mee voorzien voor de aanleg van nutsleidingen en om later herstelling aan de wegenis uit te voeren zonder privaat domein te impacteren. **Stad Lokeren staat niet toe dat langse nutsleidingen onder monoliete verharding of onder de rijweg worden aangelegd.** Er moet dus een **zone voorzien worden van min. 1m50 voor de aanleg van nutsleidingen** en andere openbare infrastructuur (o.a. openbare verlichting, aansluitkastjes telecom, hydranten,...). Indien deze ruimte niet gevonden wordt op openbaar domein, zal deze moeten gevonden worden op privaat domein.

De nutsleidingen worden voorzien in een gemeenschappelijke sleuf, de aannemer van de wegeniswerken zal instaan voor het uitgraven van deze gemeenschappelijke sleuf. Proximus zal kosteloos kunnen gebruik maken van de sleuf en zal daarvoor in ruil de verkaveling gratis voorzien van Telecom-infrastructuur, conform hun engagement aangegaan op 1.8.2000.

- Aandacht voor inplanting openbare verlichting, ivf bomen, opritten,... : in overleg met de nutsmaatschappij te bekijken. Momenteel is er nog geen openbare verlichting voorzien langs de wegenis: **het openbaar domein moet uitgerust worden met openbare verlichting.**

- Wat de werken door de nutsmaatschappijen betreft, hier valt de coördinatie ten laste van de projectontwikkelaar!

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 dienst mobiliteit:

- Binnen dit project moet minstens één laadpaal worden geplaatst. Binnen het aan het openbaar domein over te dragen zone kan dat via de raamovereenkomst van de stad Lokeren;
- Op 84 parkeerplaatsen moeten er leidingen naar 21 parkeerplaatsen voorzien worden om de installatie van oplaadpunten voor normaal of hoog vermogen voor elektrische voertuigen in een later stadium mogelijk te maken.
- De fietsenstallingen (fietsbeugels, overdekte stalling) zijn niet terug te vinden op het ontwerpplan. Deze moeten voorzien worden. Per blok moet minstens een aantal fietsstalplaatsen voorzien worden.
- De fietsstallingen moeten qua afmetingen minimaal voldoen aan de norm: De fietsstalplaatsen moeten 1,8 m diep zijn en tussen elke beugel moeten er een tussenafstand zijn van minstens 0,75 meter.

	lengte	tussenafstand
fietsenstalplaats op gelijke hoogte	1,80m	0,75m
fietsenstalplaats op ongelijke hoogte	1,80m	0,40m
losstaande fietsbeugels	1,80m	1,00m

- Om de gewenste modal split te kunnen faciliteren, moet men inspelen op de toename van het aantal fietsen en zeker het elektrisch fietsen. Het is dus nodig om voor personeel laadmogelijkheid te voorzien om accu's op te laden.

- De centrale weg tussen de units is met 8 meter zeer breed. Een rijbaanbreedte van 6 meter is voldoende (haakse parkeerplaatsen). Aan de kruispunten moet rekening gehouden worden met de voorwaarden van de brandweer (15 m bochtstraal).

- Waar het wandelpad de twee wegen kruist moet een zebepad geschilderd worden.

- De verkeerscirculatie moet voorzien worden zoals aangeduid in de mobiliteitstoets (figuur 24). Men dient de nodige verkeerssignalisatie te plaatsen:

F19 met onderbord M18;

C1 met onderbord M12

E9A + onderbord met pictogram andersvalide (6X)

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:

Het uitvoeringsdossier moet aangevuld of aangepast worden in de ontwerpplannen, het lastenboek en/of de raming op basis van onderstaande opmerkingen en richtlijnen.

De voorwaarden inzake aanleg en beheer van het groen in de algemene technische bepalingen van de dienst Infrastructuur (dd 12/09/2025) zijn van toepassing.

In de aanvraag is een groenplan met groenzonering en boomposities ingediend.

Een beplantingsplan met alle boomsoorten in de volledige KMO-zone o.b.v. onderstaande richtlijnen, en met alle beplanting in de overdrachtzone openbaar domein, moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan de groenambtenaar voor de start van de werken.

Bomen

1/ Afstandsnormen, grootteorde, kruinvorm

De bomen op minder dan 3m van een rijbaan moeten of van 1ste grootteorde met vrij uitgroeiende ronde of ovaalronde kruin (vrij gabarit bereikbaar door voldoende op kroonhoogte) of van 2^{de} grootteorde met zuilvormige kruin zijn.

De bomen op minder dan 5m van een gebouw moeten van 2de of 3de grootteorde zijn.

De bomen op meer dan 10m van een gebouw zijn bij voorkeur van 1ste grootteorde met een natuurlijke vrij uitgroeiende, ronde of ovaalronde kruin.

Bomen in het midden (onderaan) van een wadi (sommige posities op het groenplan) hebben t.g.v. wortelrot (door wortels die te lang onder water staan) weinig toekomst, behalve specifieke boomsoorten die dit verdragen.

Het planten algemeen in een helling (hier van een wadi) van bomen geleverd in kluit of in container is bovendien technisch moeilijk haalbaar. Voor het planten van bomen in een helling moeten bomen met blote wortel geleverd worden.

Men moet trachten om bomen naast een wadi te planten. Indien er onvoldoende ruimte is naast een wadi, dan zijn volgende boomsoorten in een wadi mogelijk :

- 2de grootteorde : els
- 1ste grootteorde : olm/iep (moet iepenziekteresistent zijn : Ulmus 'Europa', U. laevis of U. 'New Horizon') of moeraseik.

De afstand tussen de stam en een verharding moet overal minstens 1,5m zijn.

2/ Voorwaarden i.f.v. hergroei

Door toenemende lange droogteperiodes (t.g.v. de klimaatsverandering) is er een negatieve impact op de hergroei van bomen.

Om de vatbaarheid voor droogtestress te verminderen en de vervanging (door sterfte) zoveel mogelijk te voorkomen worden bij de boomaanplanting onderstaande voorwaarden opgelegd :

- De plantmaat is maximaal 16/18 om het kroonvolume in evenwicht met het wortelvolume te houden (beperking overmatige verdamping).
- Men moet streven om bomen in het najaar (november, december) te planten.
- Als de bomen na nieuwjaar geplant worden, moeten de bomen die in container (=‘in pot’) verkrijgbaar zijn, in container geleverd worden. Indien de vooropgestelde boomsoorten niet in container verkrijgbaar zijn, kan de aannemer/het studiebureau overeenkomstige boomsoorten (met gelijkaardige kenmerken) in container ter goedkeuring voorstellen.
- Er moet bij elke boom, i.f.v. de bewatering, een aarden walletje of een kunstgietrand, vastgemaakt aan 2 steunpalen, voorzien worden.

De kunstgietrand moet :

- o een diameter hebben van minstens 60cm
- o minstens 5cm in de grond ingewerkt zijn
- o minstens 30cm bovengronds uitsteken (hierin kan 60 à 80 L water per gietbeurt)
- o biologisch afbreekbaar zijn

Toets Pesticidenreductieplan :

Het ontwerp van de omgevingsruimten moet voldoen aan de pesticidentoets.

De afwerking van de aanleg moet voorzien worden conform het decreet houdende de vermindering van het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

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.

Concrete richtlijnen i.f.v. pesticidenvrij beheer, waar 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
 - o afwateren in wadi's
 - o waterdoorlatende oppervlakten
 - verharding rond obstakels in monoliete materialen (sokkel)

- op (half)verharding moet alles machinaal onderhouden kunnen worden.
 - o Dus geen dolomiet of grind.
- Wel doorgroeitegels of grasdallen (want gestabiliseerd)
- Groen
 - o Geen obstakels (meubilair) rechtstreeks in gazon, maar met monolieten onderbouw (niveau gelijk met het maaiveld)
 - o Rolkraag onder draad

Artikel 5

De hiernavolgende lasten worden opgelegd:

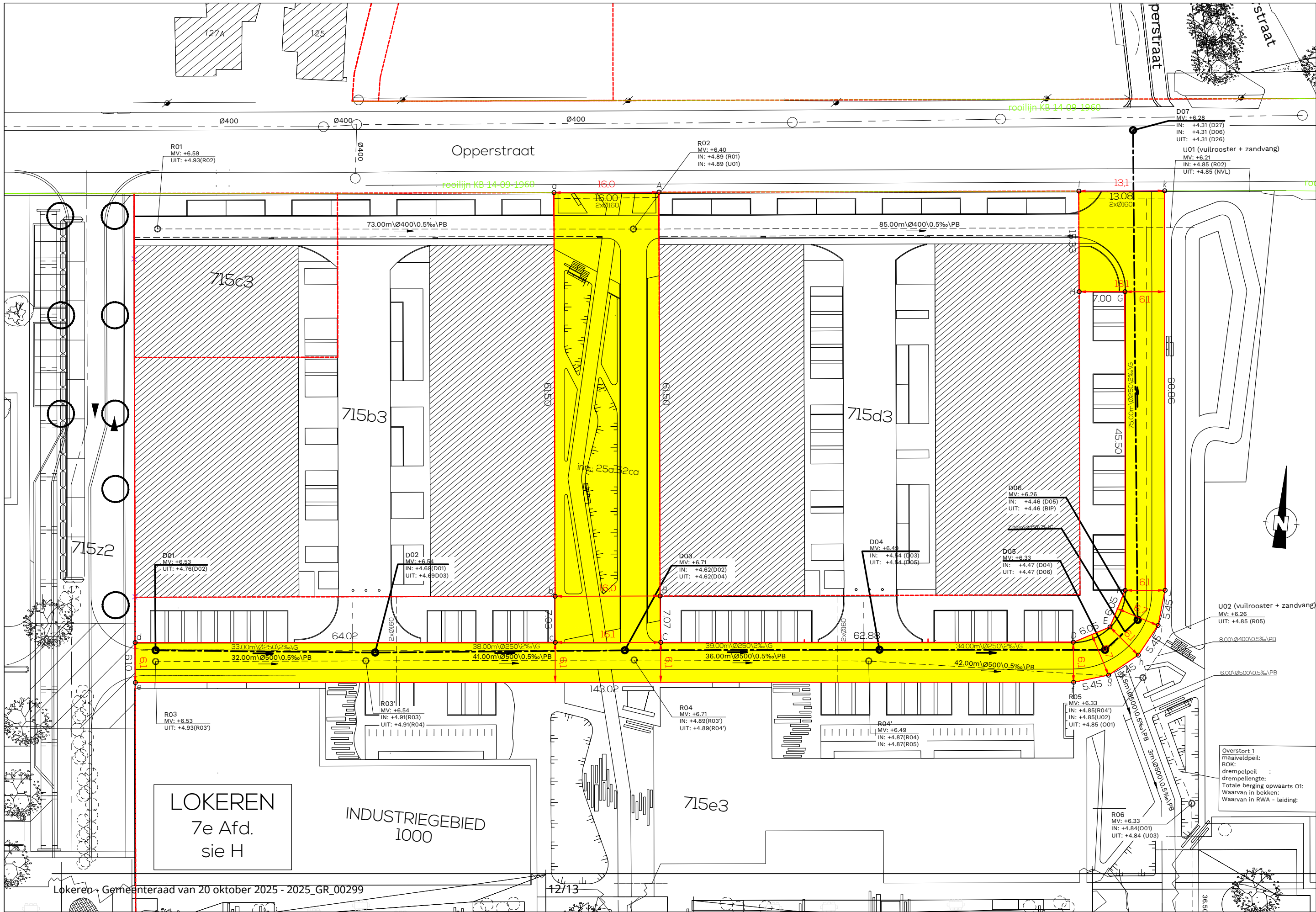
Last 1: Aanleg openbare weg met bijhorende infrastructuur: De vergunninghouder is verplicht om de openbare weg, met bijhorende infrastructuur aan te leggen op eigen kosten. De gebeurt op basis van de plannen, aangepast aan de voorwaarden.

Last 2: kosteloze grondafstand: De aanvrager is gehouden de gronden tussen de rooilijnen, 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 definitieve oplevering van de laatste uit te voeren werken. Deze overdracht zal gebeuren nadat de stad zijn goedkeuring heeft gehecht aan het proces-verbaal van definitieve oplevering van de laatste fase. De afgevaardigde van de stad zal daartoe op de voorlopige aanvaarding uitgenodigd worden. De aanvrager zal instaan voor het aanduiden van een notaris en de kosten voor de notariële akte dragen.

Bijlagen

-
1. 2831002 WR RL+INN 0.0.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad



VERKLARING ROOILIJN- EN ONTEIGENINGSPLAN

Te behouden rooilijn

Af te schaffen rooilijn

Nieuwe rooilijn

93e Kadastrale perceelsnummer

Kadastrale perceelsgrens

Kadastrale sectiegrens

Gemeentegrens

Grens gewestplan

Knikpunt grondtransactie

83.18 Afstand tussen knikpunten

Volgnummer inname

inn: 5a 16ca Oppervlakte in te lijven

Zone in te lijven

Lambert 72 - coördinatentabel			Lengte tot volgende knikpunt
Nr.	X	Y	
a	119404,64	207079,57	61,50
b	119410,30	207018,33	7,03
c	119410,93	207011,33	64,02
d	119347,17	207005,61	6,10
e	119347,72	206999,53	143,02
f	119490,17	207012,33	5,45
g	119495,39	207013,88	5,45
h	119499,63	207017,31	5,45
i	119502,23	207022,10	5,45
j	119502,82	207027,51	60,86
k	119497,33	207088,13	

De punten worden niet gematerialiseerd.

Lambert 72 - coördinatentabel			Lengte tot volgende knikpunt
Nr.	X	Y	
A	119420,57	207081,04	61,50
B	119426,23	207019,80	7,07
C	119426,96	207012,77	62,88
D	119489,59	207018,40	6,05
E	119494,94	207021,20	6,05
F	119496,75	207026,97	45,50
G	119492,68	207072,29	7,00
H	119485,71	207071,66	15,33
I	119484,30	207086,93	

De punten worden niet gematerialiseerd.

Lambert 72 - coördinatentabel			Lambert 72 - coördinatentabel		
Knikpunten bestaande rooilijn			Knikpunten bestaande rooilijn		
Af te schaffen			Af te schaffen		
Nr.	X	Y	Nr.	X	Y
a	119404,64	207079,57	k	119497,33	207088,13
A	119420,57	207081,04	I	119484,30	207086,93

De punten worden niet gematerialiseerd.

ONTEIGENINGSTABEL									
GEMEENTE: LOKEREN									
ONTEIGENENDE INSTANTIE: LOKEREN									
NR. INN	PERCEEL				EIGENAAR	AANDEEL	TOT. KAD. OPP.	INNAME VOLGENS METING	TIJDELIJKE WERKZONE
	Afd.	Sect.	Nr.	B/NB			m²	m²	m²
1	7	H	715e3	NB	DULCE CANALIS BV Damstraat 218 9180 Moerbeke (Waas)	?	33559	2552	/



KMO-ZONE 'T SOETE

Opperstraat, 9180 Moerbeke
→ 7e afdeling, sect. H, nr. 715e3

Opdrachtgever(s)

Moerinvest
Damstraat 218, 9180 Moerbeke-Waas

Goedgekeurd d.d.

Partners

Ontwerper

Sam Willems
Directeur

Marie-Justine Beel
Landmeter-expert
LAN 221926

Maatschappelijke zetel
Avenue du Port 86c / 103a
1000 Bruxelles
+32 2 217 27 97
info@evolta.be
www.evolta.be

ROOILIJN- EN ONTEIGENINGSPLAN

0	22/04/2025	Opmaak rooilijn- en onteigeningsplan	MB	MVDW
A				
B				
C				
D				
E				
F				
DATUM		HISTORIEK		TEK VER
FASE		ONTWERP	WERKNR. 28/31.002	
SCHAAL	1/500	PLANNR. 1.1/1	REV. 0	

