

Gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 24 november 2025

Stedenbouw

-
- 24 Omgevingsvergunningsaanvraag (OMV_2023095003) voor een bouwproject voor meergezinswoningen langs de Plaisantstraat, met aanleg van een doorsteek voor langzaam verkeer - vastleggen rooilijn voor doorsteek - - 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; Marjon Thienpondt, 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; 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; Steven Verbeke, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Marita Macharis, Raadslid; Didier Mbuyu, 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 ingediend door Salicornia, op het perceel kadastraal gekend Afd. 7, sectie H, nrs. 761T, 761S, 761H, 761G, 761N, 756G, 756 M, 759K, gelegen langs de Plaisantstraat. De aanvraag omvat de bouw van een meergezinswoning (met 8 wooneenheden). De aanvraag omvat een gedeeltelijke invulling van een nog toekomstig groter project. Er wordt een publieke doorsteek voor langzaam verkeer

voorzien waarvoor een rooilijnplan is opgemaakt. 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 ingediend door Salicornia, op het perceel kadastraal gekend Afd. 7, sectie H, nrs. 761T, 761S, 761H, 761G, 761N, 756G, 756 M, 759K, gelegen langsheen de Plaisantstraat.

De aanvraag omvat de bouw van een meergezinswoning (met 8 woongelegenheden). De aanvraag omvat een gedeeltelijke invulling van een nog toekomstig groter project. Er wordt een publieke doorsteek voor langzaam verkeer voorzien, aangelegd in een betonpad. Deze doorsteek zal in latere fase nog doorgetrokken worden tot een nieuw aan te leggen weg bij de verdere ontwikkeling van dit project.

Op deze manier wordt er een bijkomende verbinding voor trage weggebruikers gerealiseerd.

De aanleg van de nieuwe doorsteek voor langzaam verkeer 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 bouwproject is gelegen langsheen de Plaisantstraat. Binnen dit ontwerp wordt een nieuwe verbindingsweg gecreëerd voor langzaam verkeer. Dit is een verbetering op vlak van verkeersveiligheid.

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

De aanvraag omvat de aanleg van een bijkomende verbinding 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 wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief:

Niet van toepassing.

5 bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet 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.

Aangezien de aanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 12/07/2025 tot 10/08/2025. Er werden tijdens dit openbaar onderzoek geen bezwaren ingediend.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 31 stem(men) voor: Filip Anthuenis; Nick Bonnaerens; Jan Cools; Patrick Daeyaert; Peter De Bock; Robby De Caluwe; Philip De Visscher; Claudine De Waele; Stijn Deschepper; Manu Diericx; Marijke Duyck; Filip Liebaut; Annick Maes; Koen Mertens; Sarah Poppe; Senna Poppe; Femke Ringoot; Sari Sezer; Marjon Thienpondt; Eddy Van Bockstal; Lena Van Boven; Els Van Branden; Johan Van Havermaet; Alexander Van Hoecke; Ron Van Kersschaver; Sabine Van Rysselberghe; Philippe Van Streydonck; Nina Van der Sypt; Stefan Walgraeve; Marjoleine de Ridder; Lut van de Vijver

- 4 onthouding(en): Norbert Boone; Benjamin Jacobs; Bjorn Rzoska; Christine Vervaet

Besluit

Artikel 1

Het rooilijnplan, met de zone bestemd voor kosteloze grondafstand, vervat in de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door Salicornia voor een bouwproject op het perceel kadastraal gekend Afd. 7, sectie H, nrs. 761T, 761S, 761H, 761G, 761N, 756G, 756 M, 759K, gelegen langsheen de Plaisantstraat, waarbij een publieke doorsteek voor langzaam verkeer wordt voorzien, wordt goedgekeurd.

Artikel 2

De volgende voorwaarden uit het advies van de dienst Infrastructuur dienen te worden gevolgd:

ALGEMENE BEMERKINGEN OP HET DOSSIER WAARMEE REKENING MOET GEHOUDEN WORDEN:

1 – Voorafgaande opmerkingen:

- Het nieuwe deel openbaar domein wordt in 1 fase aangelegd: de rijweg en het groen worden samen gerealiseerd.

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

projectontwikkelaar blijft nog gedurende 2 jaar verantwoordelijk voor eventuele onzichtbare gebreken aan wegenis of schade ingevolge bouwactiviteiten.

De definitieve oplevering gebeurt na deze 2 jaar, waarna de overdracht van het 'publiek domein' onmiddellijk kan gebeuren.

Het onderhoud en het beheer van de wegenis en de groenvoorziening dient tot aan de overdracht te gebeuren door de projectontwikkelaar.

- Vóór de aanvang der werken zal de projectontwikkelaar een **borg op eerste verzoek stellen ten bedrage van 100% van de raming der werken voor het deel dat wordt overgedragen naar openbaar domein. De raming hiervoor ontbreekt nog, deze dient voor aanvang van de werken te worden bezorgd aan de dienst Infrastructuur, samen met een bewijs van betaling van de borg.** Na de goedkeuring van Stad Lokeren zal 80% van borgstelling vrijgegeven worden. Na de definitieve oplevering wordt de resterende 20% vrijgegeven. Het vrijgeven van de borgstelling kan enkel en alleen op basis van een attest van de stad dat de vrijgave mogelijk maakt.

- Wanneer woningen worden gebouwd na de voorlopige oplevering van het openbaar domein dient verplicht een plaatsbeschrijving opgemaakt te worden van de reeds aangelegde, aanpalende wegenis.

- 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 en eventuele speelpleinen dienen opgenomen te worden in de wegeniswerken en dienen aangelegd te worden in het eerst volgend plantseizoen op het beëindigen van de wegeniswerken. 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 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,...). 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)

- ...

3 – Technische bepalingen – rekening te houden met:

WATERAFVOER

▪ **Het pad op toekomstig openbaar domein dient te worden aangelegd met voldoende helling zodat het regenwater afwatert naar de groenzones ernaast en er geen plassen ontstaan.**

▪ 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 vloerpas 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.

WEGENIS

- Waar het voetpad niet naast een woning gelegen is, dient dit aan de buitenzijde opgesloten worden door middel van een boordsteen (o.a. aansluiting Plaisantstraat).
- 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.
- **Het smalle betonpad voor zwakke weggebruikers is momenteel 1.6m breed. Dit dient 2m te zijn i.f.v. het vlot kruisen.**

DIVERS

- De nutsleidingen worden voorzien in een gemeenschappelijke sleuf, deze dient 1,20m breed te zijn en +/- 1m diep en moet op openbaar domein liggen. De voorziene plaats voor de nutsleidingen moet worden aangeduid op het grondplan. 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.
- Na te kijken of er een nieuwe elektriciteitscabine moet ingeplant worden (nutsmaatschappij) + navraag wat de eisen zijn wat toegang betreft (verharding, ...)
- Aandacht voor inplanting openbare verlichting, ivf groenzone, garages,... : in overleg met de nutsmaatschappij te bekijken. **Momenteel is nog geen verlichting voorzien op het stuk toekomstig openbaar domein: dit dient nog ingepland te worden in samenspraak met Fluvius.**
- Wat de werken door de nutsmaatschappijen betreft, hier valt de coördinatie ten laste van de projectontwikkelaar!
- **Voor de wijziging in de vergunningsaanvraag van de meergezinswoningen in de Opperstraat, gaan we akkoord voor het aansluiten van de RWA-overloop op de bovengrondse wadi i.p.v. ondergrondse kratten.**

Artikel 3

De volgende voorwaarden uit het advies van de groenambtenaar dienen te worden gevolgd:

Volgens de ontwerper zijn er geen te vellen bomen voor de realisatie van dit project. Alle bestaande bomen blijven behouden.

In de naar het openbaar domein over te dragen groenzone moeten minstens 2 loofbomen van 1^{ste} grootteorde, plantmaat minstens 12/14, geplant worden. Voor de inrichting ervan moet voorafgaandelijk aan de aanleg een beplantingsplan voorgelegd worden aan de Groendienst of de Groenambtenaar.

De toenemende lange droogteperiodes hebben een negatieve impact op de groei van bomen.

Om de lasten van vervanging (t.g.v. sterfte) en/of voor bewatering te beperken worden voor de (her)aanplanting (zowel eerste boom als inboet) specifieke voorwaarden opgelegd :

- De plantmaat van de bomen is maximaal 18/20 (stamomtrek in cm). Een grotere plantmaat maakt de boom vatbaarder voor droogtestress en afsterving.
- Het is aangewezen om bomen in het late najaar (november, december) te planten. Als de bomen na nieuwjaar geplant worden, moeten de bomen in container geleverd worden.
- De groenambtenaar (Omgeving@lokeren.be) wordt uitgenodigd voor de plantenkeuring van de bomen.
- Er moet bij elke aan te planten 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 biodegradeerbaar zijn

De fundering van verharding in de kruinprojectie van bestaande bomen (zone onder de kruin, waar wortels liggen) moet boomwortelvriendelijk gebeuren door zoveel mogelijk behoud van de wortels, met bomenzand of bomengranulaat tussen de wortels, na verwijderen van de grond (met airspade of grondopzuigmachine).

Indien een bronbemaling gebeurt, moet men de bomen die afhankelijk zijn van het grondwater van april tot september voldoende bewateren, op advies van een door de bouwheer aan te stellen

gecertificeerd boomdeskundige (ETW/ETT).

Artikel 4

De hiernavolgende lasten worden opgelegd:

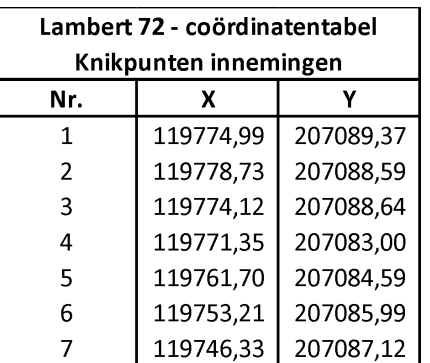
Last 1: Aanleg openbare weg met bijhorende infrastructuur: De vergunninghouder is verplicht om de openbare weg, met bijhorende infrastructuur aan te leggen op eigen kosten. De gebeurt op basis van de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

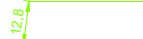
- Last 2: kosteloze grondafstand: De bouwheer is gehouden de gronden tussen de rooilijnen, samen met de infrastructuurwerken, aan de stad over te dragen. De overdracht gebeurt vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad, om niet aan haar af te staan bij de definitieve oplevering van de laatst uit 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. 2831001 WR RL+INN A.0.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad



	Te behouden rooilijn
	Af te schaffen rooilijn
	Nieuwe rooilijn
759K	Kadastrale perceelsnummer
---	Kadastrale perceelsgrens
+ -	Kadastrale sectiegrens
● ● ●	Gemeentegrens
- . . -	Grens gewestplan
30 o	Knikpunt grondtransactie
83.18	Afstand tussen knikpunten
13	Volgnummer inname
inn.: 5a 16ca	Oppervlakte in te lijven
	Zone in te lijven

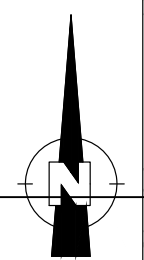
Lambert 72 - coördinaten tabel			Lengte tot volgende knippunt
Nr.	X	Y	
a	119847,99	207118,68	14,91
b	119833,37	207121,59	4,34
c	119832,53	207117,33	19,95
d	119812,61	207118,42	1,68
e	119810,94	207118,20	1,68
f	119809,47	207117,37	3,39
g	119806,88	207115,20	0,92
h	119805,97	207115,35	29,89
j	119783,07	207096,14	15,07
k	119771,52	207086,46	1,62
l	119770,10	207085,68	1,62
m	119768,49	207085,49	22,22
n	119746,34	207087,23	

De punten worden niet gematerialiseerd.

Lambert 72 - coördinaten tabel			Lengte tot volgende knippunt
Nr.	X	Y	
A	119846,59	207112,00	4,44
B	119842,24	207112,86	1,64
C	119841,84	207111,27	16,19
D	119826,16	207115,28	5,14
E	119821,03	207115,56	2,01
F	119820,53	207113,61	7,77
G	119813,00	207115,54	19,20
H	119808,23	207096,94	13,15
I	119795,50	207100,21	4,52
J	119794,76	207095,74	8,33
K	119793,50	207087,51	14,03
L	119779,59	207089,31	8,13
M	119773,35	207084,08	2,66
N	119771,01	207082,82	2,78
O	119768,25	207082,50	22,37
P	119745,96	207084,26	

De punten worden niet gematerialiseerd.

ONTEIGENINGSTABEL									
GEMEENTE: LOKEREN									
ONTEIGENENDE INSTANTIE: LOKEREN									
R. INN	PERCEEL				EIGENAAR	AANDEEL	TOT. KAD. OPP. m²	INNAME VOLGENS METING m²	TIJDELIJKE WERKZAAMHEID m²
	Afd.	Sect.	Nr.	B/NB					
1	7	H	761T	NB	Salicornia BV Damstraat 218 9180 Lokeren	?	2313	581	/
2	7	H	756M	NB	Salicornia BV Damstraat 218 9180 Lokeren	?	13060	58	/
3	7	H	756G	NB	Salicornia BV Damstraat 218 9180 Lokeren	?	187	40	/



FASE ONTWERP		WERKNR. 28/31.001	
SCHAAL 1/250	PLANNR. 1.1/1		REV. A

