

-
- 12 Omgevingsvergunningsaanvraag voor verkaveling tussen de Bakkerstraat en de Vierschaarstraat - vaststelling tracé van de wegenis. - Goedkeuring.**

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Verontschuldigd:

Lena Van Boven, Raadslid; Guido De Waele, Raadslid; Els Van Branden, 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 VRG Projects, op het perceel kadastraal gekend Afd. 2, sectie B, nrs. 635K, 635L, 635G. De aanvraag omvat ook de aanleg van een nieuw stuk 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 vergunningsaanvraag ingediend door VRG Projects bv voor een verkavelingsaanvraag voor 12 eengezinswoningen en 2 meergezinswoningen met aanleg van wegenis op percelen gelegen tussen de Vierschaarstraat en de Bakkerstraat, kadastraal gekend 2^{de} afdeling, sie B nrs 635K, 635L, 635G.

Het terrein waarop de omgevingsvergunning wordt aangevraagd is momenteel bebouwd met een grote loods en is grotendeels verhard. Deze gebouwen en omliggende verhardingen worden gesloopt. Het verkavelingsontwerp voorziet de bebouwing grotendeels binnen de ruimte die nu ingenomen wordt door het bestaande bedrijfsgebouw en de bestaande verharding.

De huidige onbebouwde open ruimte wordt grotendeels vrijgehouden. Er wordt een aaneengesloten groenzone voorzien vanaf de Bakkerstraat naar de bestaande groenzone in de Kramiekstraat.

De grootschalige aanpalende bebouwing van de winkels wordt afgeschermd door het voorzien van een zone voor meergezinswoningen. Door het voorzien van meergezinswoningen kan de overige ruimte meer vrijgehouden worden. Ten opzichte van de andere omliggende bebouwing worden eengezinswoningen voorzien volgens principe tuin tegen tuin.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via de Bakkerstraat. Er wordt een doorsteek voor langzaam verkeer voorzien naar de Vierschaarstraat en naar de Kramiekstraat.

De nieuwe groenzone in de verkaveling sluit aan bij het bestaande speelplein in de Kramiekstraat.

De openbare groenzone wordt aangelegd als een parkzone met extensieve aanleg

De aanleg van 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:

De verkaveling wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Bakkerstraat. Voor langzaam verkeer wordt er een doorsteek voorzien naar de Vierschaarstraat en naar de Kramiekstraat.

Door de aanleg van deze wegenis wordt een doorsteek gemaakt voor langzaam verkeer tussen de Bakkerstraat, de Vierschaarstraat en de Kramiekstraat.

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

Door deze verkaveling worden bijkomende doorsteken gecreëerd voor langzaam verkeer.

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

De weg wordt aangelegd om de percelen te kunnen ontwikkelen.

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. Er worden in tegenstelling bijkomende verbindingen voor langzaam verkeer gecreëerd.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 05/10/2023 tot 03/11/2023. Er werden tijdens dit openbaar onderzoek twee bezwaren ingediend.

Deze bezwaren omvatten volgende elementen:

Bezwaar 1:

- 'Het voorziene aantal wooneenheden is te groot. Meergezinswoningen (op de loten 13 en 14) passen niet in de omgeving. De bouwvolumes zijn te groot en passen niet in het landelijk karakter van de omgeving. Enkel eengezinswoningen passen binnen deze omgeving.'

Behandeling: De percelen zijn gelegen binnen het afgebakende stedelijk gebied. Binnen dit stedelijk gebied is verdichting mogelijk en zelfs nodig, met respect voor de bestaande open ruimte.

Langsheen de Bakkerstraat wordt de onbebouwde open ruimte behouden. De verharding wordt beperkt en de bebouwing wordt voorzien binnen de contour van de bestaande bedrijfsbebouwing. Er wordt een aaneengesloten publieke groenzone voorzien vanaf de Bakkerstraat naar de bestaande groenzone in de Kramiekstraat, zodat deze ook wordt opgewaardeerd. Binnen deze publieke groenzone wordt een doorsteek voor langzaam verkeer voorzien.

De grootschalige aanpalende bebouwing van de winkels wordt afgeschermd door het voorzien van een zone voor meergezinswoningen met een groter volume. Een volume tot 3 bouwlagen is verenigbaar met de grootschalige aanpalende bebouwing van de winkels. Door het voorzien van meergezinswoningen kan de overige ruimte meer vrijgehouden worden.

Ten opzichte van de omliggende bestaande eengezinswoningen worden nieuwe eengezinswoningen voorzien volgens het principe tuin tegen tuin. Bijgevolg dient geoordeeld dat het volume en het aantal wooneenheden verenigbaar is met de omgeving.

- 'De groenvoorziening is enkel gericht op de Kramiekstraat en de Bakkerstraat. De andere aanpalende gronden verdienen ook een groenzone.'

Behandeling: Langsheen de bestaande eengezinswoningen voorziet de nieuwe verkaveling ook percelen bestemd voor eengezinswoningen, volgens het principe tuin tegen tuin. De bebouwing wordt op ruim voldoende afstand van de perceelgrenzen ingeplant.

De bestaande open ruimte (die nu privaat is) wordt binnen de verkaveling ingericht als publieke groenzone ten dienste voor de hele buurt. Naar de Vierschaarstraat wordt een verbindingsweg voor langzaam verkeer voorzien.

Binnen de projectinhoudversie 3 werden de loten 1 tem 12 een stuk verschoven verder van de waterloop zodat er een bijkomende groenzone komt te liggen tussen de bestaande percelen langsheen de Vierschaarstraat en de loten in de nieuwe verkaveling.

Bezwaar 2:

- 'De weg naar de Vierschaarstraat was vroeger een oprit met privaat karakter. Deze weg verandert nu van statuut naar een openbare weg, wandelweg, ten koste van de privacy. Daarom wordt gevraagd te voorzien in een gesloten hoge omheining langs het private perceel naast de wandelweg.'

Behandeling: De verbindingsweg naar de Vierschaarstraat is een doorsteek voor langzaam verkeer en verleent een meerwaarde aan de buurt als ontsluitingsweg. Deze weg wordt opgenomen in het rooilijnplan als weg voor langzaam verkeer.

Het plaatsen van een afsluiting zal worden voorzien bij de voorwaarden aan de vergunning.

- 'Omwille van de nieuwe woningen wordt gevraagd ook een gesloten afsluiting te voorzien of beplanting te voorzien achter de nieuwe kavels (loten 1-12) ifv de privacy, inkijk...'

Behandeling: Het plaatsen van een afsluiting zal worden voorzien bij de voorwaarden aan de vergunning.

- 'Er mogen in het hellend dak van de eengezinswoningen geen dakterrassen, kapellen of uitbouwen worden voorzien ifv de privacy.'

Behandeling: In de voorwaarden aan de vergunning zal worden opgelegd dat er geen uitbouwen of uitkragende dakterrassen mogen voorzien worden in het hellend dakvolume aan de achterzijde van de woningen.

- 'Het voorziene aantal woonegelegenheden is te groot. De volumes op de loten 13 en 14 zijn te groot en passen niet in het landelijk karakter van de omgeving. Enkel eengezinswoningen passen binnen deze omgeving.'

Behandeling:

De percelen zijn gelegen binnen het afgebakende stedelijk gebied. Binnen dit stedelijk gebied is verdichting mogelijk met respect voor de bestaande open ruimte.

Langsheen de Bakkerstraat wordt de onbebouwde open ruimte behouden. De verharding wordt beperkt en de bebouwing wordt voorzien binnen de contour van de bestaande bedrijfsbebouwing.

Er wordt een aaneengesloten publieke groenzone voorzien vanaf de Bakkerstraat naar de bestaande groenzone in de Kramiekstraat, zodat deze ook wordt opgewaardeerd. Binnen deze publieke groenzone wordt een doorsteek voor langzaam verkeer voorzien.

De grootschalige aanpalende bebouwing van de winkels wordt afgeschermd door het voorzien van een zone voor meergezinswoningen met een groter volume. Een volume tot 3 bouwlagen is verenigbaar met de grootschalige aanpalende bebouwing van de winkels. Door het voorzien van meergezinswoningen kan de overige ruimte meer vrijgehouden worden.

Ten opzichte van de omliggende bestaande eengezinswoningen worden nieuwe eengezinswoningen voorzien volgens het principe tuin tegen tuin.

Bijgevolg dient geoordeeld dat het volume en het aantal woongeleden verenigbaar is met de omgeving.

- 'Parkzone: Graag een mooi ingerichte parkzone waar iedereen kan samenkomen. Met mooi ingerichte speeltuin. De bestaande speeltuin in de Kramiekstraat is onvoldoende (kunstgras...)'

Behandeling:

De herinrichting van de bestaande speelzone in Kramiekstraat wordt opgenomen als last en moet meegenomen worden in het ontwerp en de aanleg van de publieke buitenruimte.

Besluit

Artikel 1

Het tracé van de wegenis, vervat in de verkavelingsaanvraag, ingediend door VRG Projects, met betrekking tot een verkaveling met aanleg van wegenis gelegen te Lokeren, tussen de Vierschaarstraat en de Bakkerstraat, kadastraal gekend 2de afdeling, sie B nrs 635K, 635L, 635G, 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 - Voorafgaande opmerkingen:

Het nieuwe deel openbaar domein wordt in 1 fase aangelegd: de rijweg, de riolering, de voetpaden, parkeerzones en het groen worden samen aangelegd.

Na uitvoering gebeurt de voorlopige oplevering, de verkavelaar blijft 2 jaar verantwoordelijk voor regulier onderhoud en inboet van de afgestorven beplanting. De verkavelaar blijft nog gedurende 2 jaar verantwoordelijk voor eventuele onzichtbare gebreken aan riolering / 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 verkavelaar. De riolering moet gereinigd worden tegen de definitieve oplevering.

Vóór de aanvang der werken zal de verkavelaar een borg op eerste verzoek stellen ten bedrage van 100% van de raming der werken. Na de goedkeuring van Stad Lokeren zal 80% van

borgstelling vrijgeven 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 (voetpaden, ...) dient verplicht een plaatsbeschrijving opgemaakt te worden van de reeds aangelegde, aanpalende wegenis.
- 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 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.
- Per woning wordt een oprit voorzien met een breedte van max. 5m aangelegd volgens de standaard van Stad Lokeren.
- 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
 - evt speelpleinzone
 - ...

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 verkavelaar 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 te 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

- Voor de loten 1 t.e.m. 12 werd ook de private dakoppervlakte op privaat domein infiltreren.

- Putranden in een onverharde berm moeten van een betonnen steunring voorzien worden.

- 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 80cm. Het principe om in de bovenste helft van de buï 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.

- 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.

▪ WEGENIS

- 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. 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.

DIVERS

- De nutsleidingen 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 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 bomen, opritten,... : in overleg met de nutsmaatschappij te bekijken.
- Wat de werken door de nutsmaatschappijen betreft, hier valt de coördinatie ten laste van de verkavelaar!
- De zone erfdiensbaarheid van de Appelzakbeek moet openbaar domein blijven en mag dus niet mee als grond van de private loten verkocht worden. Op deze manier blijft de waterloop toegankelijk voor onderhoud.

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:

- De rijbaan tussen de Bakkerstraat en de gebouwen mag overal 5,4 à 5,6 meter breed worden voorzien in plaats van de huidige 6,0 meter breed (5,0 m rijbaan en links en rechts een goot van ongeveer 30 cm).
- Er moet een keerpunt zijn van ongeveer 14 op 12m ter hoogte van lot nummer 1. Dit keerpunt kan eventueel met waterdoorlaatbare klinkers uitgewerkt worden. Dit keerpunt kan bekomen worden door de voorziene hinderpalen wat achteruit te schuiven en wat extra oppervlakte aan

te leggen met grasdallen en voldoende asbelasting. Het aantal hinderpalen kan ook beperkt worden. Zeven stuks zullen volstaan.

- Op de helling van de ondergrondse moet door belijning in- en uitrijden verkeer worden gescheiden. Er moet een verkeersbord B1 en haaiantanden komen waarde uitrit op de hoofdweg komt.

- De verkavelaar voorziet het verkeersbord F45b vooraan de straat – doorlopende straat, doodlopend voor voertuigen, maar niet voor zachte weggebruikers.

- Aanduiden op plan hoe voetgangers verwacht worden te stappen tussen de Bakkerstraat en de ingangen van alle woningen en de meergezinswoningen. Aanduiden van de voordeuren, obstakels zoals openbare verlichting, brievenbussen en dergelijke zodat loopstroken kunnen afgetoetst worden op veiligheid en comfort.

- Het pad komend van lot 15 mag niet net naast de ondergrondse aantakken, maar wel aan de ondergrondse afvalcontainers om conflicten met voertuigen die op en af de helling rijden te voorkomen.

- Er dient rekening te worden gehouden met de norm van 6% andersvalideplaatsen.

- Er dienen voldoende overdekte fietsenstallingen te worden voorzien, verspreid over project, conform de parkeerverordening.

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:

A/ TE VELLEN BOMEN

1/ Beoordeling te vellen bomen en compensatie door heraanplantingen :

De linde (op plan bestaande toestand verkeerdelijk als haagbeuk aangeduid) t.h.v. aanpalend perceel 637H: De obstakelvrij te houden brandweerweg komt tot rakelings aan de stam, waardoor ongeveer de helft van de (theoretische) wortelzone ingenomen wordt en de boom langs 1 zijde zeer hoog opgekroond zou moeten worden. Beide ingrepen staan een duurzaam behoud en beeldbepalend karakter in de weg. Omwille van bovenstaande redenen wordt een gunstig advies voor het vellen van deze linde gegeven.

De 2 wilgen (op plan verkeerdelijk als eiken aangeduid) : Eén wilg staat binnen de perimeter van de ontworpen verharding van de inritzone van lot 15. De boom is niet doorslaggevend waardevol. Gunstig advies voor het vellen van deze wilg. De andere wilg staat op ongeveer 2m van de brandweerweg en kan worden behouden.

De els (dubbelstammig) langs de gracht : De boom staat binnen de obstakelvrij te houden brandweerweg en is niet doorslaggevend waardevol. Gunstig advies voor het vellen van deze els.

Er wordt voor deze bomen ter compensatie een substantiële heraanplanting voorzien met een groot aantal jonge hoogstambomen (aangevuld met struikengordels en laagblijvend groen).

2/ algemene voorwaarden inzake vellen van bomen :

Het rooien mag niet gebeuren in de periode van 15 april tot 30 juni om rustverstoring van broedende vogels te voorkomen.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 14 april moet men grondig nagaan - vóór men start met de werken – dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.

Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen moet men nagaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn.

Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos, en de opgelegde uitvoeringstermijnen te respecteren.

Alle aan te planten hoogstambomen moeten overal op minstens 2m afstand van de perceelsgrens (zowel tussen privé en privé, als tussen privé en openbaar domein) geplant worden.

B/ VOORWAARDEN VOOR HET NAAR DE STAD OVER TE DRAGEN DEEL

De aanpalende groen- en speelzone van de Kramiekstraat moet geïntegreerd worden in het omgevingsontwerp met een passende inrichting, verbinding en overgangszone, ten laste van de verkavelaar.

Dit is uitgewerkt in het ontwerp.

1/ Aandachtspunten en aanpassingen op het beplantingsplan en/of op de groenaanlegtechnieken :

- Voor de vaste planten moet minstens de helft van de samenstelling bestaan uit oorspronkelijke inheemse soorten. De soorten moeten zich vlug vestigen en voldoende bodembedekkend zijn. De andere planten kunnen cultivars of uitheemse soorten zijn.
- Voor de bomen, om uitdroging van de bodem te verminderen, bijkomend (op de gietrand) een mulchlaag met houtsnippers rond de stam (cirkelvormig tot een afstand van 1,5m van de stam).
- Nog vrij veel bomen in heestermassief. Combinatie groenscherm met 2 etages (struiketage en boomkruinetage) kan functioneel zijn, maar in dezelfde zone veroorzaakt dit onder andere onderling veel concurrentie. Beter is dan de bomen in de vaste plantenzone/het extensief grasland te zetten.
- In bepaalde zones is er heel veel overgang op korte afstand tussen netheidstrook, extensief grasland, bloemenweide, weer extensief grasland en dan vaste planten. Dit is moeilijk in stand te houden (moeilijk om die nuances duurzaam te realiseren). Dat vraagt (te) veel aandacht/opvolging/begeleiding. De zonering moet aangepast worden naar bredere stroken.

2/ Algemene voorwaarden :

Alle groenvoorziening, en het onderhoud ervan tot de definitieve oplevering, zijn ten laste van de aanvrager (bouwheer/verkavelaar).

De onderhoudsperiode ten laste van de aanvrager (in de aanneming) is in principe 3 jaar vanaf de voorlopige oplevering.

3/ 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. Na elke onderhoudsbeurt moeten die fiches, alsmede een overzicht van de uit te voeren en uitgevoerde watergiftbeuren, systematisch doorgegeven worden aan de groencoördinator Lucas Nauts op mailadres lucas.nauts@lokeren.be

4/ Onderhoud

4.1./ Watergiften aan bomen (conform SB250 versie 4.1., post 1110.06107) :

Er moet bij elke nieuwe boom een kunstmatige gietrand van 70 à 80cm diameter, vastgemaakt aan 3 steunpalen, voorzien worden. De gietrand zit min 20 cm boven en 15 cm onder het maaiveld, en het maaiveld rondom is vlak.

De gietbeurten moeten als een meetstaatpost voorzien worden. Er moeten per jaar minstens 7 gietbeurten voorzien worden. Afhankelijk van de lengte van de (te verwachten) droogteperiode kan dit indien nodig geconcentreerd worden op meerdere keren per maand.

In een 'normaal' jaar moet dit maandelijks gebeuren, van maart tot en met september.

De gietbeurten maken deel uit van het groenonderhoud. Over de bewateringen moet gerapporteerd worden (aan de groencoördinator) op basis van een maandelijks gietplan, met gedateerde aanduiding van de uitgevoerde bewateringen.

4.2./ Onderhoudsfrequenties (algemeen voor alle types van vegetatie) :

De onderhoudsbeurten tot en met de definitieve oplevering zijn te voorzien in de meetstaat.

4.2.1./ Maaibeheer

Intensief maaibeheer, met opvang :

- Netheidstrook (comfortstrook) langs verharding : 15x/jaar
- Intensief betreden gazon (speelgazon, ligweide) : 15x/jaar

Semi-extensief maaibeheer, met opvang :

- Bloemenrijk grasland (bloemenweide)
 - o Eerste 3 à 5 jaar : minstens 5x per jaar
 - voorjaar : 2 x in maart en 2 x in april
 - najaar : 1 x in oktober (eventueel bijkomend 1 x kort voor de winter)
 - o Vanaf 4de à 6de jaar : 1 x per jaar, na 1 september

o Steeds gefaseerd in zone en tijd : bij elke maaibeurt 10% ongemaaid laten

Extensief maaibeheer, bij voorkeur met opvang :

- Extensief grasland : 2x/jaar (juni en oktober)
- Steeds gefaseerd in zone en tijd : bij elke maaibeurt 10% ongemaaid laten

4.2.2./ Andere beplantingstypes

Beheertype	Beurten/jaar of beurten/onderhoudstermijn	
Maaien van bermen (met opvang)	7	Per jaar
Hakken tussen heesters en hagen	7	Per jaar
Scheren van hagen	2	Per jaar
Begeleidingssnoei bomen	1	Tijdens onderhoudstermijn

5/ Toets Pesticidenreductieplan

Het ontwerp van de open ruimten en omgevingsruimten moet voldoen aan de pesticidentoets. Het onderhoud moet pesticidevrij gebeuren (KB 21.12.2001, BS 23/01/2009).

Het groenonderhoud en ook de afwerking van de aanleg moet voorzien worden zoals voorzien in het decreet houdende de vermindering van het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Alle gegevens zijn terug te vinden via www.zonderisgezonder.be . Alle onkruidbestrijding moet met regelmaat mechanisch kunnen gebeuren. De infrastructuur moet in dat opzicht duurzaam zijn aangelegd.

Volgende richtlijnen zijn daarbij te volgen :

- vlak aanleggen en met zo min mogelijk obstakels
- boordstenen ter plaatse in één geheel gieten
- weggoten beperken door
 - o afwateren in wadi's
 - o waterdoorlatende oppervlakten
- op (half)verharding moet alles machinaal onderhouden kunnen worden.
 - o Dus geen dolomiet of grind.
 - o Wel doorgroei tegels of grasdallen (want gestabiliseerd)
- Onderbouw bij plaatsing van 'straatmeubilair', zoals zitbanken, vuilbakken, picknicktafels,... : te voorzien in een monolieten onderbouw (sokkel) om ongewenste onkruidgroei te vermijden. Dergelijke obstakels mogen dus niet rechtstreeks in het gazon geplaatst worden.
- Rolkraag (L-vormige plaat) onder draad :

o Opstaande kant

o Liggende kant van 15cm (laatste 5cm tegen afsluiting buiten bereik van maaier)

Artikel 5

De eigenaar van de verkaveling 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 eigenaar van de verkaveling zal instaan voor het aanduiden van een notaris en de kosten voor de notariële akte dragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad