

-
- 30 Verkaveling gelegen in de Vondelstraat - 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; de heer Björn Rzoska, Raadslid; de heer Hector Van Hoye, Raadslid; de heer Suleyman Harrouch, Raadslid; de heer Eddy Van Bockstal, Raadslid; de heer Frederic Wiels, Raadslid; de heer Ron Van Kersschaver, Raadslid; de heer Bruno Reniers, Raadslid; de heer Manu Diericx, Raadslid; mevrouw Marita Macharis, Raadslid; de heer Steven Verbeke, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

mevrouw Lena Van Boven, Raadslid; mevrouw Marjon Thienpondt, Raadslid; de heer Gerry De Landtsheer, Raadslid; de heer Guido De Waele, 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; mevrouw Marijke Duyck, Raadslid; mevrouw Els Van Branden, Raadslid; de heer Philip De Visscher, Raadslid; mevrouw Martine Rooms, Raadslid; mevrouw Sylvie Van Acker, Raadslid; mevrouw Isabelle Baeyens, Raadslid

Beschrijving

Argumentatie

Gelet op de aanvraag, ingediend door GPL, Voorstraat 38 te 8500 Kortrijk, met betrekking tot een verkaveling gelegen te Lokeren, in de Vondelstraat, 4 de afdeling, sectie C, nrs. 1157A, 1158, 1159K, 1162

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 eengezinswoningen, bestaande uit 31 loten.

De aanvraag omvat ook een bijstelling van een bestaande verkaveling V1592/1/97/29 d.d. 29/01/1998, gelegen langsheen de Vondelstraat, bestaande uit 5 loten, waarbij de loten 1 tot en met 4 behouden blijven en het lot 5 wordt meegenomen in de nieuwe verkaveling.

De loten bestaan uit gesloten en halfopen bebouwing.

De verkaveling voorziet de 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 Vondelstraat en laat geen doorgaand verkeer toe. Ter hoogte van de Vondelstraat wordt een publieke groenzone voorzien.

Verspreid over de verkaveling worden 14 publieke parkeerplaatsen voorzien in grasbetontegels.

De nieuwe weg heeft een breedte van 5m60 en wordt uitgevoerd in kleiklinkers incl platte kantstrook. Het is de bedoeling dat regenwater zoveel als mogelijk afwatert naar de aanpalende grasstroken, waar verscheidene wadi's zijn voorzien. Het stuk weg tussen de loten 11 en 24, waaraan geen aangrenzende loten gelegen zijn, wordt aangelegd als een karrespoor om beter te integreren in het achterliggende parkgebied.

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

Overwegende dat er een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 06/02/2020 tot 06/03/2020; Er werden tijdens dit openbaar onderzoek 11 bezwaren ingediend;

De bezwaren omvatten volgende elementen:

- De verkaveling situeert zich niet volledig binnen het woongebied, maar is ook deels gelegen binnen het parkgebied.
- De dichtheid is te hoog. De loten zijn te klein. De bouwhoogte is te hoog.
- De vrije zone naast de woningen is van 4m naar 3m gegaan, en op sommige plaatsen nog minder.
- Het recht op privacy van de bestaande huizen wordt aangetast: Bestaande woningen grenzen aan nieuwe tuinen of aan nieuwe wegenis, bestaande bewoners hebben geen zicht meer op velden.
- De verkaveling voorziet slechts één uitweg. De nieuwe verkaveling veroorzaakt hinder voor de bewoners nr 20a en 21. Er is meer verkeer. Hoe kunnen hulpdiensten de achterste loten bereiken.
- Er worden geen voetpaden voorzien.
- Er is geen rekening gehouden met de bestaande toestand: De boom recht tegenover lot 24, op de grens met perceel 1159^e, staat voor de reeds bestaande verharding die toegang geeft tot dit stuk.

Lot 1159 E zou voor 65m aan de nieuw aan te leggen weg komen te liggen, waardoor 2 woningen zouden kunnen worden ingetekend die ontsluiten recht tegenover lot 24. De wadi dient hiervoor te worden ingekort en vervangen door een ontsluiting voor 2 auto's.

De hoogstamboom voor lot 27 zal slagschaduw geven op de zonnepanelen op de garage op het perceel 1159n (Vondelstraat 23)

- Hebben de wadi's een overloop?

De bezwaren kunnen als volgt behandeld worden:

- De ingediende bezwaren vermelden dat de verkaveling deels binnen het parkgebied zou liggen. Als er wordt gekeken naar het gewestplan binnen het GIS op onze computer lijkt dit ook zo, maar in het GIS wordt een overdruk gemaakt van allerlei plannen die niet correct op elkaar passen. Zo is het kadasterplan ook geen opmetingsplan en dient bij een beoordeling van de grenzen van het gewestplan te worden gekeken naar het officiële gewestplan op papier. Het officiële gewestplan is ingetekend op een orthoplan en niet op een kadasterplan. Gelet echter op de schaal van het officiële gewestplan (1/10.000) is er soms interpretatie nodig en deze dient te gebeuren door de gemeente.

De bezwaren melden dat de weg binnen het verkavelingsontwerp gelegen achter de percelen 1159G, 1159^E zou gelegen zijn binnen het parkgebied. Op het GIS lijkt dit ook zo te zijn. (zie foto gis bijlage 1)

Ook lijkt op deze foto van het GIS het woongebied een stuk boven de Vondelbeek te liggen.

Echter dient bij de beoordeling van de begrenzing als volgt te worden geredeneerd:

Vergrote scan van papieren gewestplan: (bijlage 2) : hierop is te zien dat de grens van het woongebied overeenkomt met de Vondelbeek (bijlage 3).

Ook werd op 19/08/1999, gewijzigd in 2000, een verkavelingsvergunning verleend , op basis van een advies van ARHOM) voor de bovenliggende verkaveling (Leonie Van Moerstraat, Gabriella Van Caenegemstraat, Anna Maria Cogenstraat...).(verkavelingsvergunning in bijlage, met advies ARHOM) (bijlage 4)

Bijgevolg dient ervan te worden uitgegaan dat de grens van het woongebied samenvalt met de Vondelbeek (wat planmatig ook logisch is), en het parkgebied onder de Vondelbeek gelegen is, waardoor dient geoordeeld dat de voorgelegde verkaveling in het stedenbouwkundig attest volledig gelegen is binnen woongebied en niet binnen parkgebied. (zie rode lijn op foto in bijlage 5)

- De nieuwe verkaveling is gelegen binnen het afgebakende stedelijk gebied. Volgens de goede ruimtelijke ordening dient verdichting te gebeuren binnen het stedelijk gebied. Aangezien het huidige verkavelingsvoorstel eengezinswoningen voorziet, binnen het stedelijk gebied, is de dichtheid zeker niet te groot, en dient geoordeeld dat de densiteit aanvaardbaar is in de omgeving.

- In het verleden werd bij verkavelingsaanvragen een bouwvrije zijdelingse strook van minimum 4m gevraagd. Deze bouwvrije strook van 4m is echter al 10tallen jaren achterhaald, gelet op de kleinere percelen die momenteel gevraagd worden.

- De bestaande woningen langs de Vondelstraat zijn gelegen binnen stedelijk gebied. Momenteel is er achter deze bestaande percelen geen bebouwing gelegen en is er zicht op het onbebouwde achterliggende gebied. Dit betekent echter niet dat in de toekomst het achterliggende woongebied niet kan ontwikkeld worden. Het creëren van een nieuwe verkaveling binnen het woongebied is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

- De brandweer heeft een gunstig advies verleend op de ontsluiting in het verkavelingsontwerp.

De overlast die een nieuwe verkaveling voor 31 bijkomende eengezinswoningen is beperkt en gelet op de ligging binnen het stedelijk gebied aanvaardbaar.

- Er worden in de verkaveling ter hoogte van de woningen grasbermen met een breedte van 1,5m voorzien.

- Nav een ongunstig advies van Aquafin werd de infiltratie van het regenwater binnen het project aangepast en wordt er nu gewerkt met waterdoorlatende verharding. De wadi's hebben een overloop op de regenwaterbuizen die zelf infiltrerend zijn. Er is een overstort voorzien op de Vondelbeek. Het DWA wordt aangesloten op de dienstriolering in de Vondelstraat.

Aquafin en dienst Infrastructuur hebben een gunstig advies verleend op de aangepaste technische plannen.

- Het aanleggen van een verharding in een achtertuin op een bestaand perceel geeft niet automatisch recht om dan naar een aanpalend perceel te mogen ontsluiten.

Eenzijds betwist de eigenaar van het perceel 1159^E de nieuwe verkaveling gelegen achter zijn perceel, maar anderzijds wenst men toch een ontsluiting voor twee bijkomende loten van het eigen perceel naar de nieuw aan te leggen weg.

Het huidige ontwerp voor de nieuwe verkaveling verhindert niet dat het geheel van de achterliggende percelen een ontsluiting krijgt naar de nieuwe verkaveling. De eventueel bijkomende te ontwikkelen percelen moeten wel in hun geheel bekeken worden.

Het aanplanten van bomen binnen het stedelijk gebied is belangrijk ifv het milieu en het tegengaan van het hitte-effect. Zonnepanelen op daken kunnen geen reden zijn om geen bomen te voorzien.

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 GPL, Voorstraat 38 te 8500 Kortrijk, met betrekking tot een verkaveling gelegen te Lokeren, in de Vondelstraat, 4 de afdeling, sectie C, nrs. 1157A, 1158, 1159K, 1162, 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:

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, genaamd 'borgtocht deel 1' (= 20% van 881.449,67 € = 176.289,93 €), vermeerderd met de volledige raming der werken die eventueel nog te doen zijn na de voorlopige oplevering, genaamd 'borgtocht deel 2' (=14.233,55 €). Dit geeft een totale borg van 190.513,48€.

□ Na de voorlopige oplevering zal de stad de eerste helft van de oorspronkelijke borgtocht , 80% van 'borgtocht deel 1', vrijgeven (= 80% van 176.289,93 € = 141.031,95 €).

□ Na de definitieve oplevering wordt de tweede helft van de oorspronkelijke borgtocht, de resterende 20% van 'borgtocht deel 1' en de volledige 'borgtocht deel 2', vrijgegeven (= 14.233,55 € + 35.257,99 € = 49.481,54 €)

□ 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 asbuil 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, omvattende 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 vloerpas 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 afvoerbuïs 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 de plaatsing van de volgende verkeersborden ter hoogte van de Vondelstraat:

- verkeersbord F45 (doodlopend)

- verkeersborden F4a en f4b (begin en einde zone 30).

- De zone van 5 m breedte langs de Vondelbeek dient openbaar domein te worden.

- Binnen de verkaveling dienen minimum 30 publieke overdekte fietstalplaatsen voorzien te worden, waarvan minimum 20 fietsstalplaatsen ter hoogte van de Vondelstraat. De inplanting van deze fietstalplaatsen 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:

1/ Algemeen

Het dossier (ontwerp, bestek, meetstaat, raming) moet aangepast worden obv dit advies.

2/ 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

3/ Bomen

1/ Te behouden en te beschermen bomen :

Er bevinden zich volgens de opmeting van de bestaande toestand **geen** bomen op het terrein. Indien men een droogzuiging (bronbemaling) toepast, dan moet in het groeiseizoen (maart tot

oktober) een retourbemaling gebeuren voor de bomen die in de invloedssfeer van de droogzuiging zouden liggen (eventuele bomen op aangelande percelen).

2/ Te verwijderen bomen :

Niet van toepassing.

3/ Aan te planten bomen :

Het doorwortelbaar volume van de bomen moet afhankelijk van de grootteorde als volwassen boom (1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} grootteorde), respectievelijk 30m³, 20m³ en 10m³ per boom bedragen.

De bomen die niet langs wegenis staan moeten soorten zijn met een vrij uitgroeiende kroon. Enkel de bomen langs wegenis (stam op minder dan 3m van de rand) moeten pyramidaal of zuilvormige kruinen hebben. De soorten moeten daarom aangepast worden. Boomsoortkeuze zonder honingdauw en zonder takbreukgevoeligheid.

De bewortelingszones (in boomplantvakken, in open grond,...) moeten waterdoorlaatbaar en goed doorwortelbaar zijn.

De boomplantzones in open grond worden **niet** voorzien met bomenZAND, maar wel met bomenGROND of met 3m³ teelaarde gemengd met 100 L verteerde groencompost per boom.

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 of bomengranulaat afhankelijk van de drukbelasting) voorzien.

Waar de druklast van voertuigen (vrachtwagens, veelvuldig verkeer van personenwagens) zeer 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 lineaire wortelwering tegen de verharding aanbrengen (dus niet rond de wortelkluit !). De wortel**werings**schermen 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 lineair 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), 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.

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.

4/ Andere groenvoorziening (dan bomen)

Hagen en houtkanten :

In functie van minder intensief onderhoud moet de haag (in de speelruimte) vervangen worden door een rij vrij uitgroeiende insectenvriendelijke struiksoorten van ruime plantmaat, à rato van 1 exemplaar per 2 à 3 lopende meter.

Grasland en bodembedekkers :

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.

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

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

5/ Onderhoud en onderhoudsfrequenties

Er moeten voor de aan te passen groenvoorziening (extensiever beheer, bv in het geval van een bloemenweide) een overeenkomstig en passend beheer met onderhoudsposten en onderhoudsfrequenties voorzien worden.

6/ 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 moet minstens 1 zitbank voorzien worden.

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 waterdoorlatend zijn, indien dat niet het geval is dan moet een drainage voorzien worden.

7/ 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 pesticidevrij 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 een draadafsluiting.

Artikel 5

De eigenaar van de verkaveling is gehouden de gronden tussen de rooilijnen, de speel -en groenzone, de zone van 5m naast de waterloop, 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