

- 
- 15**      **Verkaveling gelegen in de Ploegstraat - vaststelling tracé wegenis en verlegging buurtweg 101 - 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; mevrouw Lena Van Boven, Raadslid; mevrouw Marjon Thienpondt, Raadslid; de heer Gerry De Landtsheer, Raadslid; de heer Bjorn Rzoska, Raadslid; de heer Hector Van Hoye, Raadslid; de heer Guido De Waele, Raadslid; de heer Suleyman Harrouch, Raadslid; de heer Marc Beuseling, Raadslid; de heer Philippe Van Streydonck, Raadslid; de heer Freddy Verdurme, Raadslid; de heer Alain Debbaut, Raadslid; de heer Jan Cools, Raadslid; de heer Oguz Poyraz, Raadslid; de heer Eddy Van Bockstal, Raadslid; mevrouw Marijke Duyck, Raadslid; mevrouw Els Van Branden, Raadslid; de heer Frederic Wiels, Raadslid; de heer Ron Van Kersschaver, Raadslid; de heer Philip De Visscher, Raadslid; de heer Bruno Reniers, Raadslid; mevrouw Martine Rooms, Raadslid; mevrouw Sylvie Van Acker, Raadslid; de heer Manu Diericx, Raadslid; mevrouw Marita Macharis, Raadslid; mevrouw Isabelle Baeyens, Raadslid; de heer Patrick Daeyaert; de heer Steven Verbeke, Algemeen Directeur

**Beschrijving**

---

**Toelichting**

Er werd een aanvraag ingediend door Tuinwijk, met betrekking tot een verkaveling met aanleg van wegenis gelegen te Lokeren, in de Ploegstraat, 3 de afdeling, sectie D, 769A2, 796L, 797C, 766C, 766/02G, 768B

Deze verkaveling is bestemd voor woningen en bestaat uit 36 loten voor eengezinswoningen en twee loten voor gemeenschapswonen.

De verkaveling voorziet de aanleg van een nieuwe straat die aansluit op de Ploegstraat. Voor langzaam verkeer en voor hulpdiensten is er ook een verbinding naar de Vijgenstraat. Aan de zuidkant van de projectzone wordt een groenzone voorzien.

Binnen deze aanvraag voor nieuwe wegenis, omvat de aanvraag ook een beperkte verlegging van buurtweg nr. 101 (Vijgenstraat). Op deze wijze wordt de bedding van de buurtweg zeer beperkt verplaatst naar de nieuw aan te leggen wegenis (zie rooilijnplan).

De wijziging van een 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 buurtweg wordt een klein stukje verlegd om een volwaardige aansluiting aan de Ploegstraat te realiseren en een verbinding te maken met het nieuwe woonproject.

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

De buurtweg is dienstig voor langzaam en gemotoriseerd verkeer. Daarnaast worden er ook paden voor langzaam verkeer gecreëerd binnen het project.

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

De aanpalende percelen blijven bereikbaar. De verkeersveiligheid wordt verbeterd aangezien er ook paden worden aangelegd uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer.

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 werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 11/02/2021 tot 12/03/2021. Er werden tijdens dit openbaar onderzoek 2 bezwaren ingediend;

De bezwaren opvatten volgende elementen:

Bezwaarschrift 1:

- Er worden een fiets- en wandelpad en wadi voorzien. Om de privacy van de woning in de Ploegstraat te verhogen zou het beter zijn om de wadi naast het perceel aan te leggen, met daarachter het fiets- en wandelpad. (opnemen in voorwaarde?)

- Omwille van de waterproblemen in het verleden vraagt men of de capaciteit van de wadi voldoende groot is en of er een oplossing komt voor de aansluiting van de riolering van de Ploegstraat aan de Heirbrugstraat.

Bezwaarschrift 2:

- Door het oprichten van het gebouw achter de woning wordt gevreesd voor een negatieve impact op de privacy. Voorwaarde opleggen van haag thv achterste perceelsgrenzen van de loten 1 tem 10 die grenzen aan de woning langsheen de Ploegstraat. Op het lot 10 dienen tevens 5 hoogstammige bomen te worden aangeplant op de achterste perceelsgrens om de privacy van de achterliggende woningen te beschermen.

De bezwaren worden als volgt behandeld:

- De ligging van de wadi en het fiets- en wandelpad kunnen worden omgewisseld om de privacy van de aanpalenden te verbeteren. Dit wordt in de voorwaarden aan de vergunning opgenomen.

- Aquafin heeft een gunstig advies verleend aan de aanvraag. Omdat er in het verleden wateroverlast optrad op het eind van de Ploegstraat omwille van een hoge druklijn in de riolering van de Heirbrugstraat die kon terugsteken, wordt de geplande ontwikkeling en de gemengde riolering van de Ploegstraat aangesloten op de Heirbrugstraat via een opvoergemaal. Hierdoor zou het onmogelijk moeten zijn voor het water afkomstig van de Heirbrugstraat om terug te steken naar de Ploegstraat.

- Om de privacy van de woningen in de Ploegstraat te verbeteren zal in de voorwaarden aan de vergunning worden opgelegd dat er ter hoogte van de achterste perceelsgrenzen van de loten 1 tem 10 die grenzen aan de woning langsheen de Ploegstraat een haag moeten worden aangeplant. Op het lot 10 dienen tevens 5 hoogstammige bomen te worden aangeplant.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het tracé voor de wegenis goed te keuren.

### **Argumentatie**

Er werd een aanvraag ingediend door Tuinwijk, met betrekking tot een verkaveling met aanleg van wegenis gelegen te Lokeren, in de Ploegstraat, 3 de afdeling, sectie D, 769A2, 796L, 797C, 766C, 766/02G, 768B

Deze verkaveling is bestemd voor woningen, bestaande uit 36 loten voor eengezinswoningen en twee loten voor gemeenschapswonen.

De verkaveling voorziet te aanleg van een nieuwe straat waardoor het nodig is een beslissing te treffen nopens het tracé van de straat. De nieuwe wegenis sluit aan op de Ploegstraat.

Voor langzaam verkeer en voor hulpdiensten is er ook een verbinding naar de Vijgenstraat.

Aan de zuidkant van de projectzone wordt een groenzone voorzien.

Binnen deze aanvraag voor nieuwe wegenis, omvat de aanvraag ook een beperkte verlegging van buurtweg nr. 101 (Vijgenstraat). Op deze wijze wordt de bedding van de buurtweg zeer beperkt verplaatst naar de nieuw aan te leggen wegenis (zie rooilijnplan).

De wijziging van een 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 buurtweg wordt een klein stukje verlegd om een volwaardige aansluiting aan de Ploegstraat te realiseren en een verbinding te maken met het nieuwe woonproject.

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

De buurtweg is dienstig voor langzaam en gemotoriseerd verkeer. Daarnaast worden er ook paden voor langzaam verkeer gecreëerd binnen het project.

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

De aanpalende percelen blijven bereikbaar. De verkeersveiligheid wordt verbeterd aangezien er ook paden worden aangelegd uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer.

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 werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 11/02/2021 tot 12/03/2021. Er werden tijdens dit openbaar onderzoek 2 bezwaren ingediend;

#### De bezwaren opvatten volgende elementen:

##### Bezwaarschrift 1:

- Er wordt een fiets- en wandelpad en wadi voorzien. Om de privacy van de woning in de Ploegstraat te verhogen zou het beter zijn om de wadi naast het perceel aan te leggen, met daarachter het fiets- en wandelpad. (opnemen in voorwaarde?)
- Omwille van de waterproblemen in het verleden vraagt men of de capaciteit van de wadi voldoende groot is en of er een oplossing komt voor de aansluiting van de riolering van de Ploegstraat aan de Heirbrugstraat.

##### Bezwaarschrift 2:

- Door het oprichten van het gebouw achter de woning wordt gevreesd voor een negatieve impact op de privacy. Voorwaarde opleggen van haag thv achterste perceelsgrenzen van de loten 1 tem 10 die grenzen aan de woning langsheen de Ploegstraat. Op het lot 10 dienen tevens 5 hoogstammige bomen te worden aangeplant op de achterste perceelsgrens om de privacy van de achterliggende woningen te beschermen.

#### De bezwaren worden als volgt behandeld:

- De ligging van de wadi en het fiets- en wandelpad kan worden opgewisseld om de privacy van de aanpalenden te verbeteren. Dit wordt in de voorwaarden aan de vergunning opgenomen.
- Aquafin heeft een gunstig advies verleend aan de aanvraag. Omdat er in het verleden wateroverlast optrad op het eind van de Ploegstraat omwille van een hoge druklijn in de riolering van de Heirbrugstraat die kon terugsteken, wordt nu voorzien de geplande ontwikkeling en de gemengde riolering van de Ploegstraat aan te sluiten op de Heirbrugstraat via een opvoergemaal. Hierdoor zou het onmogelijk moeten zijn voor het water afkomstig van de Heirbrugstraat om terug te steken naar de Ploegstraat.
- Om de privacy van de woningen in de Ploegstraat te verbeteren zal in de voorwaarden aan de vergunning worden opgelegd dat er ter hoogte van de achterste perceelsgrenzen van de loten 1 tem 10 die grenzen aan de

woning langsheen de Ploegstraat een haag moeten worden aangeplant. Op het lot 10 dienen tevens 5 hoogstammige bomen te worden aangeplant.

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

- 28 stem(men) voor: Filip Anthuenis; Isabelle Baeyens; Jan Cools; Patrick Daeyaert; Gerry De Landtsheer; Philip De Visscher; Claudine De Waele; Guido De Waele; Manu Diericx; Marijke Duyck; Filip Liebaut; Marita Macharis; Oguz Poyraz; Martine Rooms; Sylvie Van Acker; Eddy Van Bockstal; Lena Van Boven; Els Van Branden; Johan Van Havermaet; Marina Van Hoorick; Hector Van Hoye; Sabine Van Rysselberghe; Philippe Van Streydonck; Nina Van der Sypt; Freddy Verdurme; Stefan Walgraeve; Frederic Wiels; Marjoleine de Ridder  
- 7 onthouding(en): Marc Beuseling; Alain Debbaut; Suleyman Harrouch; Bruno Reniers; Bjorn Rzoska; Marjon Thienpondt; Ron Van Kersschaver

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

Het verleggen van de buurtweg nr 101 (Vijgenstraat) wordt goedgekeurd conform het rooilijnplan.

### **Artikel 2**

Het tracé van de straat, vervat in de verkavelingsaanvraag, ingediend door Tuinwijk, met betrekking tot een verkaveling gelegen te Lokeren, in de Ploegstraat, 3 de afdeling, sectie D, 769A2, 796L, 797C, 766C, 766/02G, 768B, wordt vastgesteld volgens het ingediend plan, mits volgende aanpassing: De ligging van het fietspad en de wadi ter hoogte van Ploegstraat huisnummer 13 dienen omgewisseld te worden zodat de wadi tussen het perceel en het fietspad ligt en de privacy van het aanpalend perceel wordt verbeterd.

### **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 Infrastructuur:

#### **Algemene bemerkingen op het dossier waarmee rekening moet gehouden worden:**

#### **1 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

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

#### **Fasering**

- De riolering, grachten, zone nutsmaatschappijen en het bouwrijp maken van de werfzone worden in een 1<sup>e</sup> fase gerealiseerd. De verharding, balustrades, straatmeubilair en het groen worden

gerealiseerd in een 2<sup>e</sup> 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 aanpalende wegenis.

### **Start van de werken**

- 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 250 voorziet en die van toepassing kunnen zijn op het werk. Alle monsters worden beproefd zoals het standaardbestek 250 het voorschrijft. Een kopie van alle proefresultaten zal onverwijld na het bekend worden ervan aan de stad bezorgd worden.
- Voordat een materiaal gebruikt wordt, dient de technische fiche/het keuringsattest ter goedkeuring worden voorgelegd aan de stad.
- Toepassing van minwaarden kan enkel mits het uitdrukkelijk akkoord van het college en mits storting van de minwaarde in de stadskas.

### **PV van ingebruikname fase 1**

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

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

### **Voorlopige oplevering (na fase 1 en 2)**

- Na volledige uitrusting van de verkaveling dient de verkavelaar de voorlopige oplevering van de werken bij het college aanvragen. Bij zijn aanvraag tot voorlopige oplevering voegt de verkavelaar volgende gegevens:
  - 1° de bewijzen van uitvoering van de nutsleidingen door de bevoegde nutsmaatschappijen of van voldoende betaling en het bewijs van storting van de sommen;
  - 2° een opmetingsplan per lot in de verkaveling;
  - 3° een postinterventiedossier overeenkomstig het KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, 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 bestekbepalingen 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 GRB-richtlijnen. 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

### Algemeen

- De werken mogen pas starten wanneer het dossier (bestek, plannen en meetstaat) goedgekeurd wordt door de dienst Wegen en Rioleringen. Het dossier dient daarvoor eerst nog aangepast te worden volgens onderhavig advies.
- Het typebestek moet opgesteld worden op basis van het standaardbestek 250 versie 4.1

### Waterafvoer

- Controle overstromingsgebieden ivf infiltratie en buffering: een kleine zone van de verkaveling is mogelijk overstromingsgevoelig.
- Controle zoneringsplan: de verkaveling ligt voor het grootste deel in centraal gebied.
- 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:
  - Opvang voor hergebruik
  - Infiltratie op eigen terrein (infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 4m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> verharde opp.)
  - Buffering (voor Lokeren: min. 330m<sup>3</sup>/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 RWA wordt een helling van 2 pro mille toegestaan. De RWA-riolering dient te worden uitgevoerd in (gewapend) beton. PP-buizen worden niet toegestaan.
- Putranden in een onverharde berm moeten van een betonnen steunring voorzien worden.
- 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.
- De terugslagklep moet onder helling (15°) geplaatst worden.



- Bestaande grachten op het terrein (langsheen de perceelsgrenzen) dienen optimaal behouden te blijven. Deze dienen geherprofileerd te worden.

Eventueel wordt een houten beschoeiing voorzien (hoogte ½ van de totale hoogte van de gracht), daarboven komt een talud 4/4.

- Er dient rekening gehouden te worden met het bestaande maaiveldniveau zodat grondverzet beperkt wordt. De nieuwe rijweg mag het bestaande maaiveld niet overschrijden. Er mag bijgevolg niet worden opgehoogd.

Op de plannen moet de maaiveldniveau 's van de aanpalende percelen worden meegegeven zodat hier naartoe gewerkt kan worden. Bij ondiepe percelen dient erover gewaakt dat eventuele terrassen lager worden aangelegd dan de vloerplas zodat deze, en de rest van de tuin, niet hoger worden aangelegd als de aanpalende percelen.

- Er moet rekening gehouden worden met het advies van Aquafin wat betreft het rioleringsstelsel.
- Bij de voorlopige oplevering zullen alle bouwpercelen voorzien zijn van een regenwater- en een afvalwateraansluitputje. Alle aansluitputjes dienen te worden voorzien zonder stankafsluiter. RWA- en DWA-inscripties dienen vast te zijn ingegoten in het deksel en de plaats van de huisaansluitputjes zal gemarkeerd worden door middel van het inslijpen van een V-teken (vuil water) of een H-teken (hemelwater) in de boordsteen /greppel langs de weg. De huisaansluitputjes dienen op openbaar domein te worden aangelegd en niet op private percelen.

Ingeval de regenwaterafvoer van de woning voorzien wordt naar een afwateringssloot is geen regenwateraansluitputje nodig. In dat geval moet de sloot ter hoogte van de afvoerbuis uitbekleed worden

- De riolering moet gereinigd worden vlak voor de definitieve oplevering.
- Pompstation dienen uitgevoerd te worden volgens de richtlijnen uit het Riopact.

### Wegenis

- Bij gebruik van betonstraatstenen moet men met het volgende rekening houden:
  - Waterpasserende betonstraatstenen zijn niet geschikt voor zones waar voetgangers lopen en mogen enkel gebruikt worden voor zones voorzien voor verkeer.
  - Waterdoorlatende (poreuze) betonstraatstenen zijn niet stevig genoeg voor verkeer en mogen enkel gebruikt worden voor zones voorzien voor voetgangers.
  - Standaard betonstraatstenen mogen voor beide zones gebruikt worden.
- De parkeerplaatsen met grasbetontegels dienen te worden uitgevoerd volgens de standaard van Stad Lokeren (zie tekening in bijlage).
- De waterdoorlatende onderfundering en fundering dienen conform het SB250 5-3.6 en 5-4.13 uitgevoerd te worden.
- Waterdoorlatende bestratingen mogen enkel geplaatst worden wanneer de bodem voldoende waterdoorlatend is. De grondwaterstand mag nooit zo hoog komen te staan dat het grondwater gedraineerd wordt door de overloop.

Gezien de infiltratienota aangeeft dat er enkele zones niet goed infiltreren, voldoet de voorziene opbouw/bestrating niet. Verwacht wordt dat er schade zal optreden. Het studie bureau wordt gevraagd om voor de locaties waar waterdoorlatende verharding voorzien wordt de te beschouwen parameters nakijkt en een opbouw te voorzien die duurzaam en conform de voorschriften van het O.C.W. is.

- Waar het voetpad in bestrating niet naast een woning gelegen is, dient dit aan de buitenzijde opgesloten worden door middel van een boordsteen.
- Alle betonstraatsteenverharding wordt afgeboord met een strekklag.

- 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 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.
- Straatmeubilair (fietsenbeugels, banken, paaltjes,...) conform standaard stad Lokeren.

### **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 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 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 wegeniswerken zal instaan voor het uitgraven en het gefaseerd dichtten van deze gemeenschappelijke sleuf, volgens de richtlijnen van de nutsmaatschappijen.

### **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 dienst mobiliteit:

- Een wandelpad wordt voorzien door de groenzone om een korte verbinding naar het pad richting Heirbrugstraat te creëren.
- Op schooldagen kan er binnen het tijdsvenster 7u30 tot 8u30 geen werftransport van en naar het project gebeuren.

- Bestuurders van de hoofdaannemer en de onderaannemers passen met elk voertuigtype hun rijgedrag aan in deze drukke verblijfsomgeving!
- De gevraagde vaste signalisatie wordt geplaatst door de verkavelaar.

#### **Artikel 5**

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 en nav de ingediende bezwaren:

- Waardevolle bomen, die gezond en veilig staan, moeten behouden blijven voor zover ze op een positie staan die een duurzame toekomst toelaat. Indien er een overlapping zou zijn van een bestaande boom met de ontworpen positie van een nieuw te voorziene boom, dan hebben desgevallend de gezonde veilig staande waardevolle bomen voorrang en moeten die behouden worden.
- Alvorens met de vellingswerken (bouwrijp maken) te starten moet de leidend ontwerper / projectleider een rondgang voorzien met de groenambtenaar voor de beoordeling en de aanduiding van de te behouden bomen. Hierzonder kunnen de vellingen niet starten.
- Alle mogelijke voorzorgsmaatregelen ter bescherming van de waardevolle te behouden bomen moeten genomen worden.
- Ter hoogte van de achterste perceelsgrenzen van de loten 1 tem 10 die grenzen aan de woning langsheen de Ploegstraat moet een groenblijvende haag (hoogte 2m) worden aangeplant. Op het lot 10 dienen ter hoogte van de achterste perceelsgrens tevens 5 hoogstammige bomen te worden aangeplant.

#### **Artikel 6**

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 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 7**

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