

-
- 14 Omgevingsvergunningsaanvraag vervangingsproject Gladiolenhof voor het bouwen van 25 sociale huurwoningen met aanleg van infrastructuur - vaststelling tracé wegenis - goedkeuring van de plannen, lastenboek en raming van de infrastructuurwerken - vaststelling van de voorwaarden. - Goedkeuring.**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Filip Anthuenis, Voorzitter-Burgemeester; de heer Filip Liebaut, 1° Schepen; mevrouw Claudine De Waele, 2° 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 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 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 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

Verontschuldigd:

mevrouw Sabine Van Rysselberghe, 3° Schepen; mevrouw Lena Van Boven, Raadslid; de heer Suleyman Harrouch, Raadslid; de heer Oguz Poyraz, 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 Tuinwijk voor de percelen langs de Gladiolenlaan, op de percelen kadastraal gekend Afd. 1, sectie A, nrs. 726t,

706k10, 706e13, 726c2, 727g, 727f, 727e, 726x, 727h. De aanvraag omvat een wijziging van de rooilijn. 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

Door Tuinwijk cv werd een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 25 sociale woningen met bijhorende infrastructuur, op de percelen kadastraal gekend Afd. 1, sectie A, nrs. 726t, 706k10, 706e13, 726c2, 727g, 727f, 727e, 726x, 727h.

Er werd reeds op 07/02/2022 een omgevingsvergunning verleend voor het slopen van de bestaande woningen en garages, rooien bomen en verwijderen van verharding.

Het nieuwe ontwerp wordt ingericht met een binnengebied dat autovrij wordt voorzien, met uitzondering van toegang tot carports, autostaanplaatsen en een strikt gemarkeerd pad voor de ontsluiting van de hulpdiensten. Er is een doorsteek voor langzaam verkeer mogelijk van de Gladiolenlaan naar de Tulpenlaan. Het ontwerp omvat een groen plein als publieke ruimte tussen de Gladiolenstraat en de achterliggende doorsteek.

De verharding wordt waar mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen. De beeldbepalende waardevolle bomen werden behouden en worden geïntegreerd in het nieuwe project.

De bestaande woningen langsheen de Brouwerijstraat kunnen gebruik maken van de nieuw voorziene achterliggende doorgang, waardoor deze tuinen ook makkelijker bereikbaar worden.

De aanvraag omvat een rooilijnplan in functie van de wijziging van de rooilijn. De oude rooilijn wordt afgeschaft en vervangen door een nieuwe rooilijn, waardoor de gemeenteraad een beslissing moet nemen over de zaak der wegen.

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 bestaande rooilijn wordt verplaatst ingevolge het nieuwe project en de aanleg van nieuwe wegenis. Er wordt met de nieuwe rooilijn een doorsteek voorzien tussen de Tulpenlaan en de Gladiolenlaan.

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

De wijziging van de rooilijn betekent een bijkomende doorsteek voor langzaam verkeer tussen de Gladiolenlaan en de Tulpenlaan. Door de aanleg van de Gladiolensteeg worden ook de tuinen van de percelen in de Brouwerijstraat langs de achterzijde ontsloten.

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

De aanpalende percelen blijven bereikbaar. De bereikbaarheid van de percelen in de Brouwerijstraat wordt zelfs vergroot door de aanleg van de Gladiolensteeg.

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 26/07/2022 tot 24/08/2022. Er werden tijdens dit openbaar onderzoek geen bezwaren ingediend.

Besluit

Artikel 1

Het tracé van de wegenis, vervat in de aanvraag voor de omgevingsvergunning, ingediend door Tuinwijk cv, met betrekking het oprichten van 25 sociale woningen met bijhorende infrastructuur op de percelen kadastraal gekend Afd. 1, sectie A, nrs. 726t, 706k10, 706e13, 726c2, 727g, 727f, 727e, 726x, 727h, 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:

- Het bouwrijp maken, de rioleringswerken en de werken voor de nutsmaatschappijen worden in een 1e fase gerealiseerd. De verhardingen, straatmeubilair, groenaanleg edm. worden

gerealiseerd in een 2e fase, wanneer ten minste 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.

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 dient het volledige uitvoeringsdossier (inclusief het inschrijvingsformulier met vermelding van alle eenheidsprijzen van de aannemer) digitaal 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, omfattende 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 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 afgestaan te worden aan het stadsbestuur. De overdracht gebeurt vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. 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 **Imewo** 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.
- 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 moeten de maaiveldniveau 's van de aanpalende percelen worden meegegeven zodat hier naartoe gewerkt kan worden.

Waterafvoer

- Voor aanvang van de werken dient men volgende documenten ter goedkeuring voor te leggen aan de dienst Wegen en Rioleringen van de Stad Lokeren:
 - Apart en herwerkt rioleringsplan met aandacht voor de maaiveldpeilen (deze lijken op het huidige plan niet overal correct te zijn)

- Lengteprofielen van zowel RWA als DWA riolering
- Detailtekening wadi
- Detailtekeningen van alle kunstwerken
- Legende grondplan wegenis
- Legplan van de parkeerplaatsen in grasbetontegels
 - De RWA-leiding tussen R1 en S1 moet een Ø400 zijn i.p.v. een Ø315.
 - De septische putten bij woningen dienen een inhoud te hebben van minstens 2000L. De septische putten bij appartementen dienen een inhoud te hebben van minstens 2300L.
 - De berekening van de infiltratievoorziening dient opnieuw te worden bekeken en moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de dienst infrastructuur van de Stad Lokeren. Hierbij dient men rekening te houden met de volgende opmerkingen:
 - Groendaken worden voor 50% in rekening worden gebracht ipv 25% bij de berekening van de afwaterende oppervlakte.
 - Voor de bepaling van de afwaterende oppervlakte kan volgens de GSV 60m² in mindering gebracht worden voor een hemelwaterput. Indien hierdoor de afwaterende oppervlakte negatief is, dient er gerekend te worden met nul i.p.v. het negatieve getal bij de berekening van de infiltratievoorziening.
 - Voor kolken kan er geopteerd worden tussen volledig gietijzeren kolken of infiltratiekolken.
 - Er worden enkel grès of betonnen inspectieputten toegelaten. Voor de DWA-riool moeten de betonnen putten uitbekleed worden (epoxy / hars).
 - 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.
 - Voor aansluitingen wordt volgende materiaalkeuze verplicht gesteld:
 - Voor de huis- en de kolkaansluitingen wordt uitsluitend gebruik gemaakt van PP-leidingen (polypropyleen) – in grijze kleur.
 - Voor de DWA-aansluitingen kan er gekozen worden voor ofwel PP (polypropyleen), ofwel grès – oranje kleur
 - Alle aansluitputjes dienen te worden voorzien zonder stankafsluiter.
 - RWA- en DWA-inscripties dienen vast te zijn ingegoten in het deksel
 - Er moet rekening gehouden worden met het advies van Aquafin wat betreft het rioleringsstelsel.
 - De riolering moet gereinigd worden vlak voor de definitieve oplevering.

Wegenis

- Alle straatmeubilair (paaltjes, fietsenstallingen, banken...) moet uitgevoerd worden volgens de standaard van Stad Lokeren. Dit moet opgenomen worden in het bestek.

- Ter plaatse van de aansluiting van de nieuwe wegeis met de bestaande wegeis dient erover gewaakt te worden dat geen plasvorming kan ontstaan. De nodige maatregelen daartoe zullen genomen worden, dit in overleg met de stad.

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 wegeiswerken en dienen aangelegd te worden in het eerst volgend plantseizoen op het beëindigen van de wegeiswerken.
- Het onderhoud en het herstel blijft ten laste van de verkavelaar tot de datum van inlijving van openbaar domein.

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 wegeiswerken zal instaan voor het uitgraven en het gefaseerd dichtten 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:

- Het type wegneembare paaltjes moeten door de hulpdiensten (brandweerzone oost) goedgekeurd worden. Het moeten esthetische paaltjes zijn.
- Op plaatsen met meerdere hinderpaaltjes op dezelfde lijn moet er ook een opening zijn van +/- 1,2 m tussen één van de paaltjes. De plaatsing van de hinderpaaltjes mag het gebruik van buitenmaatse fietsen niet belemmeren. Paaltjes of één apart paaltje staan/staat dus best wat asymmetrisch op het pad. Er mag geen doorgang zijn voor voertuigen.

- Het is niet nodig om aan de twee zijstraten een woonerfstatuut te geven. Ze vallen binnen de zone 30 van het centrum van Lokeren
- Er moet 1 andersvalidenplaats aanwezig zijn. Indien dit een haakse parkeerplaats is moet deze 3,5 m breed zijn.
- Alle publieke parkeerplaatsen hebben een laadpaal. Nazicht of deze qua connectoren voldoen aan de norm.
- Nazicht of de fietsenstalling voldoen aan de gevraagde afmetingen.
- De opmerkingen vermeld onder varia moeten opgevolgd worden.
- Werftransport moet het begin en einde van de schooluren vermijden.
- Werftransport moet steeds via de Tulpenlaan – Brouwerijstraat en N70 op- en aanrijden.
- Hinder (materiaal, werfwagens, etc dient steeds op het terrein worden afgewikkeld gedurende de werkzaamheden)/

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/ Te behouden en te vellen bomen :

Gunstig advies voor de te vellen bomen, conform de eerder afgeleverde omgevingsvergunning sloop, opbraak en vellen van bomen.

2/ Er moet een concreet beplantingsplan opgemaakt worden. Voor het beplantingsplan moeten volgende richtlijnen gevolgd worden :

1.1./ Bomen :

De aan te planten boomsoorten moeten inzake hun toekomstige omvang zowel van kroon als van ondergrondse wortelgroeiplaats passend zijn volgens hun positie (rekening houden met nabijheid gevels, enz.). Het beplantingsplan moet gemaakt worden door een gediplomeerd tuin- en landschapsarchitect.

1.2./ Groenvormen en omgevingsaanleg :

Groenvormen 'Wadi' en 'grasland'

De groenvorm met een veelheid aan maaieregimes zoals oorspronkelijk voorgesteld op de foto is niet haalbaar op deze beperkte oppervlakte.

Daarom beperken tot 3 vegetatietypes langs ZO-flank, ZW-flank én NW-flank :

- strook bovenkant helling wadi : aanleg van oeverplanten (vaste planten, vegetatietype moerasspiraea, koninginnekruid/leverkruid,...) langs de rand van het Gladiolenplein en de nabijstaande woningen, mits netheidsstrook van 1m breedte (kortgemaaid) langs de verharding.

- strook (relatief smal) midden helling : spontane begroeiing, max. 1x maaien/jaar.
- laagste zone (grootste zone, 'zomerbed') : 4x maaien/jaar.

Er wordt gevraagd om het talud van de wadi in zachte helling aan te leggen (niet met trappen) i.f.v. het onderhoudsvriendelijk beheer (maaien met opvang is enkel mogelijk op zachte glooiing (< 5%)).

Maximaal toegelaten diepte wadi is -0,70m onder maaiveld.

Inrit wadi te voorzien en dat met zeer zachte helling (max. 3%) zodat zeker het laagst gelegen deel van de wadi (het grootste deel) bereikbaar is voor de maaimachine met opvang.

Groenvorm 'Bosrand' langs de woningen : zuilvormige bomen en bomen van 2^{de} grootteorde, in mix met heesters en bodembedekkers.

3/ Te behouden bomen : boomtechnische aspecten en boombescherming

Wortelgeleidingwanden t.h.v. nieuwe bomen, overal lineair langs aanliggende verharding (vanaf < 2,5m van de stam) aan te brengen.

De werf dient onder toezicht te staan van een ETT, aan te stellen ten laste van de bouwheer, met als randvoorwaarden de volgende voorzorgsmaatregelen :

Te behouden bomen worden langs de BoomBeschermingsZone (de theoretische BBZ = de kroonprojectie+1m; de concrete BBZ = de zone waar zich effectief wortels bevinden) voorzien van een houten palissade (een vaste onverplaatsbare wand) tijdens de werken. Gewone metalen werfhekkens (type Heras) worden niet aanvaard. De BBZ wordt bepaald door de aangestelde ETT.

De BBZ is onbetreedbaar tijdens de volledige duur van de werf. Toegang kan slechts uitzonderlijk bekomen worden na schriftelijke en voorwaardelijke toelating van de groenambtenaar of de ETT.

Bij vaststelling van negeren van deze voorwaarde kan een forfait van 5000€ boete opgelegd worden of het bedrag overeenkomstig de veroorzaakte schade met indien mogelijk remediëring (zowel aan de bovengrondse en ondergrondse delen van de boom, als aan de wortelgroeiplaats) als dat meer bedraagt dan het forfait, te betalen na kennisgeving (ingebrekestelling n.a.v. niet gevolgde voorwaarden).

Verharding (paden, parkings, opritten,...) in de kroonprojectie moet zoveel mogelijk vermeden worden, zoniet met bomenzand als fundering aangelegd worden, en in geval van aanwezigheid van gestelwortel moeten die wortels behouden blijven en moet de grond vervangen worden door bomenzand (na grondopzuiging of uitspuiten met air spade).

4/ 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)

-

Meubilair en afsluitingen

- Geen obstakels (meubilair) rechtstreeks in gazon, maar met monolieten onderbouw (betonkraag gelijk met het maaiveld)
- Rolkraag onder draad

5/ Algemeen inzake over te dragen deel naar de stad

Alle groenvoorziening, en het onderhoud ervan, blijven ten laste van de bouwheer in principe tot de definitieve oplevering.

6/ Afspraken inzake 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

Artikel 5

De gronden tussen de rooilijnen, de groenzone, samen met de infrastructuurwerken en nutsvoorzieningen, dienen aan de stad te worden overgedragen. 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 aanvrager zal instaan voor het aanduiden van een notaris en de kosten voor de notariële akte dragen.

Artikel 6

De aanvrager 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

