

- 24 Aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van meergezinswoningen met aanleg wegenis langsheen de Torenstraat - goedkeuring rooilijn. - Goedkeuring.**

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Verontschuldigd:

Sylvie Van Acker, 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 Willemen, met betrekking tot het bouwen van fase 2, zijnde 3 appartementsgebouwen en 1 gebouw voor begeleid wonen met ondergrondse parking en aanleg wegenis, gelegen te Lokeren, langsheen de Torenstraat en de parking Grote Kaai, 4 de afdeling, sectie E, nrs 745T2, 745S2, 745T2, 692B4

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.

Procedurale vereisten

Conform het decreet betreffende de Omgevingsvergunning, art 17, dient de 'Gewone Vergunningsprocedure' te worden gevolgd.

Argumentatie

Er werd een vergunningsaanvraag (OMV_2022140204) ingediend door Willemen, met betrekking tot het bouwen van fase 2, zijnde 3 appartementsgebouwen en 1 gebouw voor begeleid wonen met ondergrondse parking en aanleg wegenis, gelegen te Lokeren, langsheen de Torenstraat en de parking Grote Kaai, 4 de afdeling, sectie E, nrs 745T2, 745S2, 745T2, 692B4

Het project omvat de aanleg van fase 2: zijnde de bouw van 3 nieuwe appartementsblokken (84 woonegelegenheden) met ondergrondse parkeergarage, de bouw van 1 blok voor begeleid wonen (23 kamers) en de aanleg van nieuwe wegenis. Tevens wordt een overdekte openbare fietsenstalling (voor 50 stalplaatsen) voorzien en nieuwe groenzone. Een deel van de bestaande verharding van fase 1 wordt onthard en als groenzone aangelegd. De Torenstraat wordt ook heraangelegd.

De ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage wordt voorzien langsheen de parking Grote Kaai. Tussen de bouwblokken wordt een doorsteek voor langzaam verkeer voorzien naar de bestaande blokken in fase 1.

De percelen zijn gelegen binnen het RUP Markt - Poststraat. Er werd een MOBER bij de aanvraag gevoegd.

Het dossier omvat een rooilijnplan. De gronden tussen de nieuwe rooilijn worden overgedragen naar het openbaar domein.

De gemeenteraad moet een beslissing nemen over de zaak der wegen.

De wijziging aan 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 nieuwe rooilijn wordt voorzien ifv het nieuwe ontwerp voor de aanleg van fase 2. Tussen de nieuwe bouwblokken wordt een doorsteek voorzien voor langzaam verkeer vanaf de parking

Grote Kaai, die aansluit aan de bestaande wegenis Begijnhofstraat. De rooilijn langs de Torenstraat wordt een stuk verbreed voor aanleg van een voetpad en langsparkings.

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

Er wordt een nieuwe doorsteek voor langzaam verkeer voorzien tussen de parking Grote kaai en de Begijnhofstraat.

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

De aanpalende percelen blijven bereikbaar. Het ontwerp voorziet de aanleg van bijkomende doorsteken 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.

Overwegende dat er een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 26/04/2023 tot 25/05/2023; Er werden tijdens dit openbaar onderzoek 8 bezwaren (waarvan één met handtekeningenlijst) ingediend;

De bezwaren opvatten volgende elementen:

- Ondergrondse parking voor fase 1 blijft best apart bereikbaar.

- Is een parkeergarage met slechts één uitgang wel veilig?

Behandeling:

Er werd advies gevraagd aan de brandweer en de dienst mobiliteit. Beide adviezen waren gunstig.

- Het parkeeronderzoek in de MOBER is niet representatief voor de bezetting van de parking.

Behandeling:

Er werd advies verleend door de mobiliteitsdienst waarbij werd geoordeeld dat de MOBER werd opgemaakt conform de richtlijnen, en bijgevolg aanvaardbaar is.

- De publieke fietsenstalling, de private fietsenstalling en de parkeerplaats voor andersvaliden zijn storend en de haag ter hoogte van de perceelsgrens met de Oude Durme moet behouden blijven.

Behandeling:

De publieke fietsenstalling en de fietsenstalling voor het 'begeleid wonen' moeten voorzien worden op 3m van de perceelsgrens (op 3m van de wegenis Oude Durme) waarbij de bestaande groene haag op de perceelsgrens langsheen de wegenis Oude Durme moet behouden blijven en worden verdicht. De haagafscheiding dient een hoogte van minstens 1,50 meter te hebben. Tussen de fietsenstalling en de haag moeten langs de haag leilindes aangeplant worden met tussen de lindes een afstand van 1,75 meter. De publieke en private fietsenstalling moeten toegankelijk zijn via de nieuwe centrale doorsteek, en niet via de wegenis Oude Durme.

- Wordt er wel voldoende ruimte voorzien voor fietsers?

Behandeling:

Er wordt voldaan aan de normen voor fietsstallingen opgenomen in de parkeerverordening. Tevens wordt ook nog een publieke fietsenstalling voorzien voor 50 plaatsen. Bijgevolg moet er geoordeeld worden dat er voldoende fietsstallingen worden voorzien.

- Wordt er voldoende groen voorzien met ruimte voor ontmoeting en ruimte voor bomen?

- Waar verharding en fietsenstalling voorzien worden was oorspronkelijk een groenzone beloofd.

- Er zouden beter meer groendaken en meer beplanting voorzien worden.

Behandeling:

Het perceel is gelegen binnen het RUP Markt Poststraat waarin de zone is bestemd voor bebouwing. Naast de appartementsbokken wordt een doorsteek voorzien voor langzaam verkeer met aanpalende groenzones. De verharding wordt zoveel mogelijk beperkt (zie plannen bovenbouw). Een deel van de verharding van fase 1 wordt ook onthard en als groenzone aangelegd. De platte daken worden, waar ze niet als terras worden gebruikt, aangelegd als groendak.

- Het bijkomende appartementenblok voor begeleid wonen zal meer verkeershinder, leveringen en parkeerproblemen veroorzaken. (5) Dit blok zal aanleiding geven tot geluidsoverlast door de jongeren.

Behandeling:

Dit betreft een veronderstelling.

- Wadi's trekken muggen aan, geven problemen met waterinfiltratie.

Behandeling:

In functie van de hemelwaterverordening zijn wadi's verplicht en juist nodig om waterproblemen te voorkomen.

- De bouwhoogte (gelijkvloers en 3 verdiepingen) is zeer hoog.

Behandeling:

De aanvraag voldoet aan de toegelaten bouwhoogtes binnen de voorschriften van het RUP.

Gelet op de ligging binnen het stadscentrum is deze bouwhoogte aanvaardbaar.

- De aanvraag voldoet niet aan het RUP.

Behandeling:

De aanvraag voldoet grotendeels aan de voorschriften van het RUP. Enkel voor het opgelegde aantal parkeerplaatsen binnen het RUP wordt een afwijking toegestaan, aangezien er wel wordt voldaan aan de aantallen opgelegd in de parkeerverordening en aangezien en voldoende fietsenstallingen worden voorzien.

Besluit

Artikel 1

De rooilijn, vervat in de omgevingsvergunningsaanvraag, ingediend Willemen, met betrekking tot het bouwen van fase 2, zijnde 3 appartementsgebouwen en 1 gebouw voor begeleid wonen met ondergrondse parking en aanleg wegenis, gelegen te Lokeren, langsheen de Torenstraat en de parking Grote Kaai, 4 de afdeling, sectie E, nrs 745T2, 745S2, 745T2, 692B4 wordt vastgesteld volgens het ingediend plan;

Artikel 2

De hierbij gevoegde infrastructuurplannen, bestek en raming voor de weg- en rioleringswerken in de verkaveling goed te keuren en aan te vullen met volgende voorwaarden uit het advies van de dienst Infrastructuur:

Algemene bemerkingen op het dossier waarmee rekening moet gehouden worden:

1 - Voorafgaande opmerkingen:

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

Na uitvoering gebeurt de voorlopige oplevering, de aanvrager blijft 2 jaar verantwoordelijk voor regulier onderhoud en inboet van de afgestorven beplanting. De aanvrager blijft nog gedurende 2 jaar verantwoordelijk voor eventuele onzichtbare gebreken aan riolering / wegenis of schade ingevolge bouwactiviteiten.

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

Het onderhoud en het beheer van de wegenis en de groenvoorziening dient tot aan de overdracht te gebeuren door de aanvrager. De riolering moet gereinigd worden tegen de definitieve oplevering.

- Vóór de aanvang der werken zal de aanvrager een borg op eerste verzoek stellen ten bedrage van 20% van de raming der werken. Na de goedkeuring van de eerste fase zal de stad 80% van borgstelling vrijgeven. Na de definitieve oplevering wordt de resterende 20% vrijgegeven. Het vrijgeven van de borgstelling kan enkel en alleen op basis van een attest van de stad dat de vrijgave mogelijk maakt.

Het bedrag van deze borg zal berekend worden op de aangepaste meetstaat.

- Wanneer woningen worden gebouwd nà de realisatie van het openbaar domein (voetpaden, ...) dient verplicht een plaatsbeschrijving opgemaakt te worden van de reeds aangelegde, aanpalende wegenis.

- Alle openbare groenzones dienen door de aanvrager te worden ingericht. Voor de beplanting moet het advies van de Groendienst gevolgd worden. de aanleg van de 'openbare' groenzones en eventuele speelpleinen dienen opgenomen te worden in de wegeniswerken en dienen aangelegd te worden in het eerst volgend plantseizoen op het beëindigen van de wegeniswerken. Het onderhoud en het herstel blijft ten laste van de aanvrager tot en met de definitieve oplevering.

- Ten laatste bij de eerste voorbereidende coördinatievergadering dient **min. twee exemplaren van het volledige uitvoeringsdossier** te worden overgemaakt aan de werkcontroleur van de stad. Ook de **bevestiging van de borgstelling** dient ten laatste tijdens de eerste coördinatievergadering overhandigd te worden aan de stad. Pas wanneer de bevestiging van borgstelling in het bezit van de stad is, kan een startdatum worden vastgelegd.

- Volgende zones zijn na realisatie van de werken gratis over te dragen aan de stad:

- alle gronden tussen de rooilijnen;

- evt grachten, waterlopen, bufferbekken

- evt groenzones

- evt speelpleinzone

- ...

2 – Administratieve bepalingen – rekening te houden met:

Lokeren - Gemeenteraad van 18 september 2023 - 2023_GR_00165

6/14

- Bestendig toezicht door de afgevaardigde van de stedelijke technische dienst is toegelaten met inschrijvingsmogelijkheid in het dagboek op de werf.
- De aanvrager dient in te staan voor de uitvoering van alle keuringen welke het standaardbestek 250 voorziet en die van toepassing kunnen zijn op het werk (o.a. camera-onderzoek van de rioleringen). Alle monsters worden beproefd zoals het Standaardbestek het voorschrijft. Een kopie van alle proefresultaten zal onverwijld na het bekend worden ervan aan de Stad bezorgd worden.
- De datum van aanvang der werken dient op voorhand aangetekend meegedeeld te worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.
- Het Stadsbestuur zal uitgenodigd worden bij alle voorafgaandelijke coördinatievergaderingen en de werfvergaderingen met aannemer en/of nutsmaatschappijen alsook bij de voorlopige en de definitieve aanvaarding van de beide fasen.
- Toepassing van minwaarden kan enkel mits het uitdrukkelijk akkoord van het Stadsbestuur en mits storting van de minwaarde in de stadskas. In die zin dient (bij de opstart van het project) ook de inschrijvingsformulier (met vermelding van alle eenheidsprijzen) van de aannemer aan de stad worden overgemaakt.
- **Minimum 4 weken** vóór de voorlopige oplevering dienen de as-built plannen digitaal te worden overhandigd aan de stad Lokeren . De as-built plannen moeten aangeleverd worden in dwg-formaat en met GRB opmaak (layerstructuur, kleuren, lijntypes, symbolen,...). Tevens dienen voor alle kunstwerken Aquadata-fiches te worden afgeleverd zowel digitaal als uitgeschreven conform de Aquafin- richtlijnen. Er dient tevens een einddossier (technische fiches, proefverslagen, werfverslagen, ...) te worden overgemaakt aan de dienst Openbare Werken van de stad. De voorlopige oplevering kan niet doorgaan zolang deze documenten niet in het bezit zijn van de Stad.
- Opmetingen zijn uit te voeren door een landmeterexpert in Lambert-coördinaten en de peilen moeten opgegeven worden in TAW, dit volgens de meest recente GRB-richtlijnen.
- Het dossier dient te worden aangevuld met:
 - een conform verklaard Technisch Verslag (grondverzet)
 - dossier i.f.v. Tracimat (bij sloopwerken)
 - het veiligheidcoördinatie-ontwerpdossier (de persoon die belast is met de veiligheidcoördinatie dient te worden vermeld)

3 – Technische bepalingen – rekening te houden met:

WATERAFVOER

- **DWA dient te worden gerealiseerd in grès, om onderhoudsredenen wordt als minimumdiameter van de DWA-riolering 300mm geëist. Momenteel is er voor de openbare DWA-riolering een diameter 250mm voorzien. Dit dient te worden aangepast.**
- Voor RWA wordt een helling van 2 à 3 pro mille toegestaan, voor DWA is het wenselijk een grotere helling te hanteren: indien mogelijk een helling van minimum van 5 pro mille om het risico op verstopping verminderd.

- 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. **Zowel op het rioleringsplan als in de meetstaat zijn momenteel geen inspectieputten voorzien. Men dient op alle kruisingen en as verdraaiingen toegankelijke inspectieputten te voorzien op openbaar domein.**

- Putranden in een onverharde berm moeten van een betonnen steuning voorzien 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

- Bij de voorlopige oplevering zullen alle bouwpercelen voorzien zijn van een regenwater- en een afvalwateraansluitputje. Alle aansluitputjes dienen te worden voorzien zonder stankafsluiter. RWA- en DWA-inscripties dienen vast te zijn ingegoten in het deksel en de plaats van de huisaansluitputjes zal gemarkeerd worden door middel van het inslijpen van een V-teken (vuil water) of een H-teken (hemelwater) in de boordsteen /greppel langs de weg.

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

Momenteel wordt er slechts 1 huisaansluitputje voorzien (cfr. de ingediende meetstaat). Er dient minstens 1 huisaansluitputje te worden voorzien per gebouw.

- Alle huisaansluitingen dienen te gebeuren met een minimale diepte van 80cm. Het principe om in de bovenste helft van de buï aan te sluiten dient maximaal aangehouden te worden

- 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.

- 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 4m² / 100m² verharde opp.)
- Buffering (voor Lokeren: min. 330m³/ha verharde opp.) met vertraagd lozen (voor Lokeren: 10l/s.ha verharde opp) in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater
- Lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat

Hierbij stelt de code van goede praktijk dat slechts naar een volgende stap mag overgegaan worden als bewezen is dat de vooropgestelde maatregel technisch niet haalbaar is.

Slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoermogelijkheden toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

- Er dient rekening gehouden te worden met het advies van Aquafin.

WEGENIS

- Waar het voetpad niet naast een woning gelegen is, dient dit aan de buitenzijde opgesloten worden door middel van een boordsteen.
- Alle betonstraatsteenverharding wordt afgeboord met een streklaag. De voorkeur wordt gegeven aan klinkers 22/22/10 (ifv onkruidbestrijding),
- Ter plaatse van de aansluiting van de nieuwe wegenis met de bestaande wegenis dient erover gewaakt te worden dat geen plasvorming kan ontstaan. De nodige maatregelen daartoe zullen genomen worden, dit in overleg met de stad.

DIVERS

- De nutsleidingen worden voorzien in een gemeenschappelijke sleuf, deze dient 1m breed te zijn en +/- 1m diep. De voorziene plaats voor de nutsleidingen **moet worden aangeduid op het grondplan**. De aannemer van de wegeniswerken zal instaan voor het uitgraven van deze gemeenschappelijke sleuf. Belgacom zal kosteloos kunnen gebruik maken van de sleuf en zal daarvoor in ruil de verkaveling gratis voorzien van Telecom-infrastructuur, conform hun engagement aangegaan op 1.8.2000.
- Na te kijken of er een nieuwe elektriciteitscabine moet ingeplant worden (Eandis) + navraag wat de eisen zijn wat toegang betreft (verharding, ...)
- Aandacht voor inplanting openbare verlichting (Eandis), ivf bomen, opritten, ... : in overleg met Eandis te bekijken.
- Wat de werken door de nutsmaatschappijen betreft, hier valt de coördinatie ten laste van de verkavelaar.

- **De ingediende meetstaat voor het deel Publiek Domein is niet volledig: er dienen nog toezichtspuiten te worden toegevoegd en bij het onderdeel riolering wordt er enkel over PP-buizen voor RWA met een diameter van 160mm gesproken, nergens zijn DWA-leidingen vermeld. Ook wordt er maar 1 huisaansluitputje voorzien, dit is ook onvoldoende. De meetstaat dient dus te worden aangepast. Op basis van deze aangepaste meetstaat kan dan het bedrag van de borg berekend worden.**
- **De aangepaste documenten (o.a. meetstaat, rioleringsplan,...) dienen voor de aanvang van de werken te worden voorgelegd aan de dienst infrastructuur. Pas na schriftelijke goedkeuring van deze aanpassingen kan overgegaan worden tot uitvoering van de werken.**

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

op vlak van mobiliteit:

- De doorsteek voor zachte weggebruikers tussen de parking Grote Kaai en de Begijnhofstraat (Haagbeuk fase 1) zal een belangrijke as vormen naar het centrum. Het is belangrijk dat deze wandelas aantrekkelijk wordt. De doorsteek kan nog wat aantrekkelijker worden door het voorzien van enkele speelprykkels (stapstenen, blokken, balken,...), zitelementen en integratie van water (doortrekken waterpartij naast Oude Durme door wadi, smal kanaaltje,..)
- In de ondergrondse parking moeten vier voldoende ruime parkeerplaatsen worden voorzien voor andersvaliden. Deze vierplaatsen moeten allen dicht tegen de lift liggen.
- Het pad rond de parking Grote Kaai wordt verhoogd aangelegd ten opzichte van de uitrit. Aan beide zijde van het pad wordt door middel van verkeersbord B1 (voorrang) en haaiantanden gesignaleerd dat men voorrang moet verlenen. Het fietspad wordt ter hoogte van de oprit/uitrit ook rood geschilderd.
- 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 snelheid en hun rijgedrag aan in deze drukke verblijfsomgeving
- Bij het dwarsen van het fiets- en wandelpad rond de parking Grote Kaai wordt extra aandacht geschonken op de aanwezigheid van vele zachte weggebruikers. Deze hebben voorrang op het in- en uitrijdend werfverkeer.

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:

Onderstaande bepalingen en voorwaarden zijn van toepassing :

1/ Te vellen boom/bomen :

Gunstig advies voor het vellen van een Ginkgo biloba omwille van de noodzaak tot ontsluiting van de ondergrondse parking.

2/ (Her)aanplantingen, boomsoortenkeuze en posities :

In totaal (openbaar + privé domein) komen volgens het plan 19 bomen op de site, aangevuld met solitaire meerstammige heesters. De compensatie voor de Ginkgo biloba is hierin vervat.

Boomsoorten (zowel op openbaar als op privé) worden voorgesteld door studie bureau in een concreet beplantingsplan, in te dienen bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

Het gevraagde beplantingsplan ontbreekt en moet bijkomend ingediend worden.

De bomen thv de afvalcontainer moeten een aangepaste geschikte positie krijgen, verder van de afvalcontainers. Het gabarit voor het ophalen met een kraan moet volledig vrij zijn van toekomstige takken. Op het beplantingsplan moeten de bomen gepositioneerd zijn rekening houdende met de afstandsregels voor bomen : minstens 2 meter van de perceelsgrens (zowel voor privé als voor stadsbomen).

3/ Boombescherming van de haagbeuk :

De waardevolle en beeldbepalende haagbeuk (boomwaarde 33.629€), vaandeldrager van het woonproject, moet permanent beschermd worden tegen de negatieve impact van werken, om zijn momenteel aanwezige vrij behoorlijke conditie en bijhorende uitstraling te behouden.

Voor de onderstaande punten werden de in het vooradvies gevraagde voorwaarden en aanpassingen aangebracht :

- de ondergrondse parking
- de boombeschermingsrapporten met voorzorgsmaatregelen
- uitvoeringsdocumenten

De aangestelde gecertificeerd boomdeskundige (ETT/ETW) moet minstens maandelijks spontaan rapporteren aan de groenambtenaar van de stad.

Voor onderstaande voorwaarden (maatregelen) moeten in de meetstaat expliciet meetstaatposten voorzien worden :

- Begeleiding en/of uitvoering van de voorzorgsmaatregelen door een ETW/ETT, met rapportage aan de groenambtenaar. Informatiedoek over de boombescherming, te spannen langs de wand, met inhoud te bepalen door ETW/ETT.

- Voorzien van watergiften bij grondwaterverlaging tijdens groeiseizoen voor alle bomen binnen de invloedssfeer van de bronbemaling (bv via een retourbemalingssysteem)
- Onverplaatsbare gesloten wand langs de rand van de kroonprojectie+2m (boombeschermingszone)
- Rijplaten moeten permanent ter beschikking zijn, in geval de boombeschermingszone uitzonderlijk en na toestemming van ETW/ETT zou moeten betreden worden.

4/ Boombescherming andere bomen

Alle andere bomen, zowel bomen op het openbaar domein als bomen op privédomein (bv Hagewinde, pastortuin,...) die in de invloedssfeer van de bronbemaling staan (invloedsstraal kan tot 100m reiken!), moeten desgevallend watergiften tijdens het groeiseizoen ontvangen. De aangestelde ETT/ETW moet dit ook opvolgen.

5/ de centrale groenzone

In die groenzone **moeten 3 toekomstbomen van 1ste grootteorde** (type linde) en 1 toekomstboom van 2^{de} grootteorde (type veldesdoorn) voorzien worden, aangevuld met natuurlijke speelelementen (zoals enkele gestapelde boomstammen), en enkele zitbanken.

Deze zone kan en mag plaatselijk drukker betreden worden. Daarom wordt in het bloemenrijk extensief te beheren grasland een kortgemaaid (slingerend) pad van 1,5m breed en een kortgemaaide (speel)zone van ongeveer 150 m² voorzien. Langs de rand met de verharding (straat) wordt een kortgemaaide comfortzone (nethedsstrook) van 0,75m breed voorzien.

Artikel 5

In de publieke groenzone ter hoogte van de Begijnhofstraat dient een waterpartij zijnde een fontein of speels waterelement te worden geïntegreerd in de publieke groenzone. Dit waterelement dient voorafgaandelijk aan de start van de werken te worden voorgelegd aan het college en te worden goedgekeurd.

De publieke fietsenstalling en de fietsenstalling voor het 'begeleid wonen' moeten voorzien worden op 3m van de perceelsgrens (op 3m van de wegenis Oude Durme) waarbij de bestaande groene haag op de perceelsgrens langsheen de wegenis Oude Durme moet behouden blijven en worden verdicht. De haagafscheiding dient een hoogte van minstens 1,50 meter te hebben. Tussen de fietsenstalling en de haag moeten, langs de haag, leilindes aangeplant worden met tussen de lindes een afstand van 1,75 meter. De publieke en private fietsenstalling moeten toegankelijk zijn via de nieuwe centrale doorsteek, en niet via de wegenis Oude Durme

De heraanleg van de bovenbouw van de Torenstraat (van rooilijn tot rooilijn) en de verbinding voor langzaam verkeer naar de parking Grote Kaai is een last aan de vergunning. Voor de heraanleg van de bovenbouw van de Torenstraat en de heraanleg van de verbinding voor langzaam verkeer naar de parking Grote Kaai wordt een uitvoeringsplan en raming bezorgd aan de dienst Infrastructuur vóór de start van de werken.

Het uitvoeringsplan en de raming dient te worden goedgekeurd door de stad voor de start van de werken en er dient een borg ten bedrag van 100% van deze raming te worden gestort voor de start van de werken.

Artikel 6

De aanvrager is gehouden de gronden voor de rooilijnen, samen met de infrastructuurwerken en nutsvoorzieningen, aan de stad over te dragen. De overdracht gebeurt vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad, om niet aan haar af te staan bij de definitieve oplevering van de laatst uit te voeren werken. Deze overdracht zal gebeuren nadat de stad zijn goedkeuring heeft gehecht aan het proces-verbaal van definitieve oplevering. De aanvrager 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. De rooilijnplannen dienen na het verkrijgen van de vergunning in DXF te worden overgemaakt aan de stad.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

