

- 16 Omgevingsvergunningsaanvraag tussen het Sint-Laurentiusplein en de Stadswaag voor het oprichten van een meergezinswoning en een ondergrondse parking – vaststelling tracé wegenis. 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 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 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 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; de heer Suleyman Harrouch, Raadslid; de heer Philip De Visscher, 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 BIMMO bvba voor het perceel Markt 15, gelegen tussen het Sint-Laurentiusplein en de Stadswaag, kadastraal gekend

---

4<sup>de</sup> afdeling, zie E nrs 626G (deel), 644F. Er dient een grondafstand te gebeuren langs het Sint-Laurentiusplein. De gemeenteraad dient zich uit te spreken over de rooilijn.

### **Juridische context**

Decreet betreffende de Omgevingsvergunning d.d. 25/04/2014, afdeling 2 voor de Gewone Vergunningsprocedure.

Decreet houdende de gemeentewegen d.d. 3 mei 2019, artikel 3 en 4.

### **Procedurale vereisten**

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

### **Argumentatie**

Er werd een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend door BIMMO bvba voor het perceel Markt 15, gelegen tussen het Sint-Laurentiusplein en de Stadswaag, kadastraal gekend 4<sup>de</sup> afdeling, zie E nrs 626G (deel), 644F

De aanvraag omvat het slopen van de bestaande bebouwing, het oprichten van een meergezinswoning voor 39 woonegelegenheden en het bouwen van een ondergrondse parkeergarage. De ontsluiting van de parkeergarage gebeurt via het Sint-Laurentiusplein. De aanvraag omvat ook de sloop van de hoogspanningscabine langs het Sint-Laurentiusplein. Het project bestaat uit 4 bouwblokken waarbij twee blokken gesitueerd zijn aan het Sint-Laurentiusplein en twee blokken aan de Stadswaag. Er wordt een doorsteek voorzien tussen de Stadswaag en het Sint-Laurentiusplein, die publiek toegankelijk zal zijn.

De heraanleg van de Stadswaag is een last aan de vergunning. Deze last wordt opgelegd omdat het project voor de riolering en ontsluiting aansluit aan de Stadswaag en er momenteel in de Stadswaag nog geen openbare riolering is gelegen.

Ook de heraanleg van de Stadswaag gebeurt binnen de bestaande rooilijn.

De aanvraag omvat een rooilijnplan in functie van de gratis grondoverdracht van gronden ter hoogte van het Sint-Laurentiusplein. Langs deze zijde zijn er twee kleine innemingen waardoor de rooilijn hier wijzigt en 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 aanpassing van de rooilijn betekent een vergroting van het Sint-Laurentiusplein waardoor meer ruimte op het plein wordt gecreëerd.

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

De aanpassing van de rooilijn betekent een vergroting van het Sint-Laurentiusplein waardoor meer ruimte op het plein wordt gecreëerd, dienstig voor langzaam verkeer.

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

De aanpalende percelen blijven bereikbaar.

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 13/09/2022 tot 12/10/2022; Er werden tijdens dit openbaar onderzoek bezwaren ingediend;

De bezwaren handelen over volgende elementen:

#### **1) Inkijk / verlies privacy / lichtinval / leefkwaliteit**

Door de opbouw van de appartementsblokken vreest men verlies van uitzicht, privacy, lichtinval en voor rechtstreekse inkijk.

#### **2) Waardevermindering**

Bepaalde panden nabij het te realiseren project zijn erkend als monument, beeldbepalend element en/of zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht.

Bij het realiseren van nieuwe projecten dient men dit te integreren met respect voor de omgeving.

#### **3) geluidsoverlast / vervuiling / grondwater / riolering**

Men vreest geluidsoverlast. Beschermd panden uit de Torenstraat beschikken slechts over enkele beglazing.

Het project voorziet een ondergrondse garage met afzuigsysteem voor de uitlaatgassen. Dit geeft dag en nacht lawaaihinder (ventilatoren) en milieuoverlast (uitlaatgassen).

Het project geeft aanleiding tot meer drukte, overlast en lawaai.

De bemaling zal leiden tot grondwatertekort en schade veroorzaken aan bomen op de Markt en in de tuin van de Dekenij.

De riolering zal aangesloten worden op de riolering in de Stadswaag, maar daar ligt geen riolering.

#### **4) Parkeerproblemen / toegankelijkheid / verkeersveiligheid / mobiliteit**

De hoge concentratie aan appartementen zal leiden tot bijkomende parkeerproblemen en mobiliteitsproblemen. De voorziene parkeerplaatsen zijn te beperkt.

De ondergrondse parking is onredelijk gezien de smalle doorgangen langs beide kanten.

Er worden ondergrondse parkeergarages voorzien maar niet in verhouding tot het aantal bewoners.

Er wordt gewezen op de smalle doorgang aan de stadswaag. De nieuwbouw zal een te zware belasting vormen voor de Stadswaag.

Het kruispunt aan de stadswaag richting de Markt is zeer gevaarlijk.

Er worden fietsenbergingen voorzien. Waar kunnen bakfietsen worden voorzien?

## **5) Densiteit**

De densiteit is te hoog.

Deze plek was vroeger een tuin met bomen, die verdwenen is voor het koopcentrum. Dit wordt nu vervangen door te kleine appartementen.

De plek is te klein voor het aantal appartementen en de parkeergarage.

## **6) Stabiliteit / schade**

Men vreest voor stabiliteitsproblemen (onherstelbare verzakkingen, barsten en scheuren).

De technische haalbaarheid wordt in vraag gesteld. Er wordt een parkeergarage voorzien met bijhorende bemalingswerken die schade kunnen veroorzaken.

Hoe kan er een sloopvergunning verkregen worden voor een deel van het perceel zonder toestemming van de eigenaars?

De voorziene werken vormen een bedreiging voor het in stand houden van de huizen. Ten gevolge van de uitgevoerde werken voor het oprichten van de meergezinswoningen aan het Laurentiusplein (sociale woonblokken) en tijdens de recent uitgevoerde werken voor het oprichten van de meergezinswoningen aan de Torenstraat ontstonden reeds scheuren.

## **7) Groen / waterdoorlaatbaarheid project / verharding**

Er wordt geen enkele aanplant van bomen voorzien binnen het project.

Waarom moet de Stadswaag helemaal verhard worden voor bijkomende parkeerplaatsen.

De aanwezigheid van groen is één van de belangrijkste factoren voor levenskwaliteit.

## **8) Voorschriften RUP**

Het project is niet in overeenstemming met het RUP.

Er wordt gebouwd met een gelijkvloers, eerste en tweede verdieping en een bijkomende verdieping in het dak als vierde bouwlaag, terwijl het RUP maar 3 bouwlagen met kroonlijsthoogte van max 11m toelaat.

## **9) Beschermd stadsgezicht**

De historische kwaliteiten van de Markt en Torenstraat worden door de hoogte van dit project beschadigd.

Dit project kadert, o.a. qua schaal, niet binnen of aangrenzend aan het beschermde stadsgezicht.

#### **10) Openbaar karakter**

De beschrijvende nota van het project geeft weer dat de doorsteek een openbaar karakter krijgt.

De voorziene doorsteek is enkel bestemd voor de bewoners. Deze zou openbaar moeten zijn.

#### **11) Goede ruimtelijke ordening:**

De hoogbouw zal het centrum onaantrekkelijk maken.

De aanvraag dient afgetoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening zoals de VCRO vermeld.

De nieuwbouw geeft visuele hinder voor de omliggende bebouwing. Enkel een kleinschaliger project kan worden aanvaard.

Het voorgestelde project voorziet onvoldoende open ruimte en houdt geen rekening met de bestaande bebouwing

#### **12/ Brandveiligheid:**

De bouw van de appartementen verhindert de evacuatiemogelijkheden.

De Stadswaag is te smal voor de brandweer en manoeuvreren op het Sint-Laurentiusplein is niet mogelijk door de bloembakken.

De bezwaren worden als volgt behandeld:

1) Inkijk / verlies privacy / lichtinval / leefkwaliteit:

Er kan bezwaarlijk gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht door een project, in het centrum van de stad, dat voorziet om thans bestaande verouderde, vervallen en leegstaande bebouwing op een volledig volgebouwd perceel te slopen en dit te vervangen door kwaliteitsvolle meergezinswoningen en voldoende parkeervoorzieningen op het eigen terrein. Het perceel wordt in de nieuwe invulling niet 100% bebouwd terwijl de voorschriften van het RUP dit wel toelaten.

Er kan in casu dus niet voorbij gegaan worden aan het gegeven dat het terrein in het centrum van de stad is gelegen, in een dicht bebouwde omgeving waar een zekere vorm van inkijk en lawaai onvermijdelijk en ook aanvaardbaar is.

In huidige bestaande toestand staat er op het perceel een leegstaand verkommerd gebouw. Binnen deze bestaande en te slopen bebouwing is er reeds lange tijd geen activiteit waardoor kan gesteld worden dat onder elke vorm van nieuwe invulling er een grotere hinder zal ondervonden worden dan in de huidige toestand op de moment van deze aanvraag. Echter dient geoordeeld dat de hinder die dit project zal veroorzaken niet onaanvaardbaar is gelet op de ligging van dit project binnen de stadskern.

Ter hoogte van de percelen langs de Torenstraat wordt op de verdieping een grotere afstand gerespecteerd dan bij de vorige aanvraag om tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren.

De bestaande bebouwing op de aanpalende percelen is eveneens grotendeels opgericht tegen de perceelsgrenzen met het perceel binnen huidige aanvraag. Het kan niet de bedoeling zijn vrije ruimte / een bepaalde afstand te eisen op aanpalende percelen. Aangezien de voorschriften binnen het RUP een bebouwing van 100% toelaten is de bebouwing zoals weergegeven op de plannen binnen huidige aanvraag aanvaardbaar.

Betreffende eigendommen vallen binnen het RUP onder dezelfde bestemming en voorschriften. De voorschriften laten een maximale kroonlijsthoogte van 11m toe. Het ontwerp voldoet aan deze voorwaarde.

Er wordt binnen het project gewerkt met verschillende volumes die men verspreidt opbouwt op het terrein waardoor een opener binnengebied wordt gecreëerd.

Boven de ondergrondse garage worden groendaken voorzien en een deel van het perceel is niet bebouwd en wordt als tuin ingericht. Het voorzien van bomen zoals bezwaarindiener(s) aanhalen is moeilijk haalbaar. Men ziet deze graag geplant om het zicht op de op te richten bebouwing meer weg te werken. Deze zouden bijgevolg van het type hoogstam dienen te zijn welke een degelijke afstand vragen ten aanzien van de perceelsgrenzen. Rekening houdend met de ligging van het project binnen het stadscentrum en de ondergrondse parkeergarage is het niet haalbaar hoogstammige bomen te voorzien. Wel worden er groen- en tuinzone voorzien binnen het project. Ook in de Stadswaag worden de parkeerplaatsen voorzien in grasdallen en wordt op het einde van de straat een groenzone voorzien.

## 2) waardevermindering:

De bemerkingen gemaakt aangaande het feit dat betreffend project een waardevermindering inhoudt voor aangrenzende eigendommen berust op een veronderstelling. Men zou eveneens kunnen stellen dat huidige leegstaande en verwaarloosde bebouwing reeds aanleiding geeft tot waardevermindering en de situatie dus enkel beter kan worden.

Alle aangrenzende bebouwing van de percelen die deel uitmaken van de aanvraag vallen onder dezelfde bestemming binnen het RUP Markt - Poststraat en dezelfde voorschriften. Huidig voorliggend project belemmert een verdere ontwikkeling van de aanpalende eigendommen niet.

Het perceel binnen de aanvraag paalt slechts zeer beperkt aan het beschermd stadsgezicht en paalt aan de achterzijde aan een aantal beeldbepalende elementen en monumenten. Gezien de ligging aan de achterzijde van betreffende beeldbepalende elementen en monumenten kan geoordeeld worden dat het project geen schade toebrengt aan het bestaande onroerend erfgoed. De Torenstraat is een smalle straat waarbij de bestaande bebouwing het zicht op het achterliggend te realiseren project grotendeels in de weg staat, waardoor dit achterliggend project niet als te determinerend zal worden ervaren vanuit de Torenstraat.

Binnen voorliggend project heeft men gekozen voor meergezinswoningen en de handelsfuncties uit het verleden, die niet succesvol bleken op betreffende locatie, te laten uitdoven.

## 3) geluidoverlast / vervuiling / grondwater / riolering

De percelen zijn gelokaliseerd binnen de stadskern. Het voorgestelde project, bestaande uit woonegelegenheden, kan niet als hinderlijk worden beschouwd in een omgeving centraal binnen de stadskern.

Het project zal meer verkeer met zich meebrengen dan in de huidige toestand van de bestaande bebouwing. Deze staat echter leeg en heeft geen functie. Het project betekent een sanering van de omgeving aan het Laurentiusplein en de Stadswaag.

Het plaatsen van ventilatoren / afzuigstelsel bij een ondergrondse garage is niet milieuvergunningplichtig. Sowiezo zal worden opgelegd in de voorwaarden bij de omgevingsvergunning dat de installatie geruisloos dient te zijn.

Door het creëren van een pad tussen het Laurentiusplein en de Stadswaag wordt meer openheid gecreëerd. In de Stadswaag zal riolering worden aangelegd.

Voorwaarden voor de bemaling zullen worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

#### 4) Parkeerproblemen / toegankelijkheid / verkeersveiligheid / mobiliteit

In het kader van de aanvraag werd de aanvraag door de mobiliteitsambtenaar beoordeeld en voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Het aantal parkeerplaatsen dat voorzien wordt is voldoende en de afmetingen ervan zijn voldoende ruim.

Er worden voldoende fietsenstallingen voorzien. De voorwaarden voor fietsenstallingen zoals opgenomen in het advies van de mobiliteitsambtenaar dienen gevolgd te worden.

De aanvraag werd eveneens aan de brandweer voorgelegd en voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

De wagens dienen de toegang tot de ondergrondse parkeergarage te nemen via het St-Laurentiusplein. Via de Stadswaag is de ondergrondse parkeergarage niet toegankelijk.

Parkeren in de engte aan de stadswaag mag niet. Parkeren kan verderop in de Stadswaag op daartoe voorziene publieke parkeerplaatsen.

De bestuurders die de Stadswaag in- of uitrijden, moeten dit op een verkeersveilige en aangepaste manier doen. Men rijdt over het voetpad waardoor de voetgangers sowieso voorrang hebben op het autoverkeer.

Men geeft aan dat het project aanleiding geeft tot véél extra verkeer in de binnenstad.

Echter dienen bijkomende woongelegenheden juist voorzien te worden binnen de uitgeruste stadskernen om het autoverkeer te beperken. Een dergelijk project aanleggen buiten de stadskern, zou tot een veel hoger autogebruik leiden. De woonplaats wordt inzake dichter bij de werkplek en voorzieningen gebracht wat zal leiden tot minder verkeer.

Door de mobiliteitsambtenaar worden voor het werfverkeer voorwaarden opgelegd die opgenomen worden in de vergunning.

#### 5) Densiteit

Aangezien voorliggend project gesitueerd is binnen de stadskern is het een verantwoorde keuze om deze site te voorzien van meergezinswoningen. Door stedelijke verdichting en stadsinbreiding wordt de beschikbare open ruimte ontzien. Aan een oud vervallen winkelpand wordt een nieuwe bestemming gegeven zonder bijkomend ruimtebeslag.

Het RUP laat een bebouwing toe tot 100%. Binnen de aanvraag wordt deze 100% niet bebouwd en wordt gekozen voor een opener karakter waardoor het beter inpasbaar is in de omgeving.

De aanvraag is hiermee in overeenstemming met de geldende verordening voor het creëren van meergezinswoningen.

#### 6) Stabiliteit / schade

De werken dienen op een bouwtechnisch correcte manier te worden uitgevoerd waarbij eveneens dient rekening gehouden te worden met de bestaande bebouwing in de omgeving.

Er moet door de projectaanvrager een bronbemalingsstudie opgemaakt worden.

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning is het niet nodig om eigenaar te zijn van een perceel.

#### 7) Groen / waterdoorlaatbaarheid project / verharding

Gezien de ligging van het project binnen de afbakening kleinstedelijk gebied Lokeren is het aanvaardbaar op deze locatie meergezinswoningen op te richten.

Er wordt gewerkt met groendaken. De woongelegenheden op de gelijkvloerse bouwlaag zijn quasi allen voorzien van een tuinzone en tussen de verschillende volumes wordt zoveel mogelijk groen voorzien. Het project heeft met zekerheid een groener karakter dan de huidige invulling van de bestaande te slopen bebouwing.

Aangezien er bovengronds gewerkt wordt met 4 afzonderlijke volumes zal er voldoende luchtcirculatie aanwezig zijn.

De Stadswaag wordt heraangelegd in kasseiverharding en de publieke parkeerplaatsen wordt in grasdallen voorzien. Op het einde van de Stadswaag wordt een groenzone voorzien.

#### 8) Voorschriften RUP

De aanvraag voldoet volledig aan de voorschriften van het RUP.

Binnen de aanvraag wordt gewerkt met een kroonlijsthoogte van 10,38m en worden 3 bouwlagen en een hellend dak voorzien.

#### 9) Beschermd stadsgezicht

Het perceel binnen de aanvraag paalt slechts beperkt aan het beschermde stadsgezicht en paalt aan de achterzijde aan een aantal beeldbepalende elementen en monumenten. Gezien de ligging aan de achterzijde van betreffende beeldbepalende elementen en monumenten kan geoordeeld worden dat het project geen schade toebrengt aan het bestaande onroerend erfgoed. De Torenstraat is een smalle straat waarbij de bestaande bebouwing het zicht op het achterliggend te realiseren project grotendeels in de weg staat waardoor dit achterliggend project niet als te beeldbepalend zal worden ervaren vanuit de Torenstraat.

Bestaande uitzichten zijn geen verworven recht. Gezien de ligging binnen de stadskern en rekening houdend met de geldende voorschriften bestaat steeds de kans dat uitzichten wijzigen in het kader van werkzaamheden in de buurt.

#### 10) Openbaar karakter

Er wordt een doorsteek voorzien doorheen het perceel, die de Stadswaag verbindt met het St-Laurentiusplein. Dit pad wordt voldoende breed voorzien en in functie van de veiligheid wordt het pad voldoende verlicht, alsmede voorzien van zitbanken. Aangezien het pad privé domein is dient de eigenaar in te staan voor het onderhoud ervan.



## 11) Goede ruimtelijke ordening

Er werd bij de opmaak van het ontwerp en tijdens de procedure voor de aanvraag van de vergunning aan verschillende instanties advies gevraagd zoals onroerend erfgoed, brandweer, mobiliteitsdienst, IDM,... en met deze adviezen rekening gehouden.

De aanvraag is tevens in overeenstemming met de voorschriften van het geldende RUP. Het ontwerp houdt rekening met de aanpalende bestaande bebouwing. Binnen het project wordt een zekere openheid gecreëerd ten aanzien van de bestaande toestand waarbij de totaliteit van de eigendom bebouwd werd. Voorliggend project voorziet geen gelijkvloers bebouwingspercentage van 100% en scheidt een verbinding tussen het Laurentiusplein en de Stadswaag. Deze verbinding krijgt een openbaar karakter waardoor de geslotenheid van de Stadswaag doorbroken wordt en een luchtiger karakter wordt gegeven aan de, door voorliggend project, geherwaardeerde omgeving.

Het ontwerp is qua schaal en bebouwingspercentage aanvaardbaar binnen de omgeving van de stadskern. Er dient geoordeeld dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht.

## 12) Brandveiligheid

De brandweer heeft de aanvraag onderzocht en heeft een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

## Stemming op het besluit

---

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

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

## Besluit

---

### Artikel 1

De nieuwe rooilijn langsheen het Sint-Laurentiusplein wordt goedgekeurd.

### Artikel 2

De gronden voor de rooilijn dienen te worden overgedragen aan de stad.

De overdracht gebeurt vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. Deze zone dient aangelegd te worden in aansluiting met het bestaande te behouden Laurentiusplein en dit in samenspraak met de stedelijke dienst infrastructuur en ten laste van de projectontwikkelaar.

### Artikel 3

De doorsteek tussen de Stadswaag en het Sint-Laurentiusplein dient permanent toegankelijk te zijn.

#### **Artikel 4**

De heraanleg van de Stadswaag is een last aan de vergunning.

In de stadswaag dient een gescheiden rioleringsstelsel te worden voorzien met een verharding in kassei, aansluitend bij de bestaande verharding op de Markt. De parkeervakken dienen te worden voorzien in grasdallen conform het typedetail van de stad Lokeren.

Ter hoogte van de parkeerplaatsen aan de Stadswaag zal een haag dienen aangeplant te worden van het type 'Elaeagnus ebbingei' (5st/lm – 50/70 plantmaat). Er dient een gronduitwisseling met teelaarde te gebeuren over een diepte van 40cm. Onderliggend zal een waterdoorlatende ondergrond dienen voorzien te worden. De haag zal een hoogte van 1m dienen te bekomen.

Deze parkeerplaatsen in de Stadswaag zijn publieke parkeerplaatsen.

Op het einde van de Stadswaag dient een groenzone voorzien te worden waarin o.a. de bestaande boom behouden blijft. De publieke parking nr 16 wordt niet aangelegd als parkeervak maar wordt geïntegreerd in deze groenzone, zodat een ruimere groenzone wordt gecreëerd. De toegang tot het perceel nr 598C2 moet wel verzekerd blijven. Langsheen de muur op het einde van de Stadswaag wordt in deze groenzone een haag aangeplant van Elaeagnus ebbingei (5st/lm – 50/70 plantmaat) om een groene wand te creëren tegen deze muur.

Het definitief uitvoeringsdossier dient voorafgaandelijk ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de stad. De woongelegenheden mogen pas verkocht worden nadat de infrastructuur en wegenis in de Stadswaag is gerealiseerd en voorlopig is opgeleverd.

#### **Artikel 5**

Volgende voorwaarden op vlak van mobiliteit dienen gevolgd te worden:

- In de Stadswaag ter hoogte van de publieke parkeerplaatsen moeten minimum twee laadpalen voor elektrische voertuigen voorzien worden (op de kop tussen parking 1-2 en tussen parking 3-4)
- Op de helling naar de ondergrondse parking moet in het midden een aslijn (onderbroken lijn) geschilderd worden. Eventueel aanvullen met een verkeerslicht aan de bovenzijde en aan de onderzijde van de helling.
- Nazicht en indien nodig aanpassing van de tussenafstand van de fietsenstalplaatsen of conform de norm van de stad. Het aantal fietsenstalplaatsen mag - indien vereist om de tussenafstand te halen - dalen, maar moet steeds gelijk zijn of hoger zijn dan 82 (= aantal slaapkamers in het project)..
- Werfverkeer:
  - 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!
- Er wordt tijdig een signalisatievergunning bij de dienst mobiliteit van de stad aangevraagd om het Sint-Laurentiusplein open te stellen voor tweerichtingsverkeer. De aannemer voorziet de gevraagde signalisatie.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad