

- 33 Verkaveling gelegen in de Naastveldstraat - Vaststelling tracé wegenis - goedkeuring plannen, lastenboek en raming van de infrastructuurwerken - vaststelling van de voorwaarden.**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Filip Anthuenis, Voorzitter-Burgemeester; de heer Filip Liebaut, 1° Schepen; mevrouw Claudine De Waele, 2° Schepen; mevrouw Sabine Van Rysselberghe, 3° Schepen; mevrouw Marjoleine de Ridder, 4° Schepen; mevrouw Marina Van Hoorick, 5° schepen; mevrouw Nina Van der Sypt, 7° Schepen; de heer Johan Van Havermaet, Raadslid; mevrouw Lena Van Boven, Raadslid; de heer Björn 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 Keresschaver, 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:

de heer Stefan Walgraeve, 6° Schepen; mevrouw Marjon Thienpondt, Raadslid; de heer Gerry De Landtsheer, Raadslid

Beschrijving

Argumentatie

Gelet op de aanvraag, ingediend door de heer David Piron, met betrekking tot een verkaveling gelegen te Lokeren, in de Naastveldstraat nr 55, 2 de afdeling, sectie B, 334H, 334K, 334L, 336H, 338G

Gelet op het ingediende dossier met plannen, raming en bestek voor de weg- en rioleringswerken voor hoger vernoemde verkaveling;

Overwegende dat deze verkaveling bestemd is voor woningen, bestaande uit 17 loten voor eengezinswoningen, bestaande uit open en halfopen bebouwing.

De verkaveling voorziet de aanleg van een nieuwe straat waardoor het nodig is een beslissing te treffen nopens het tracé van de straat. De nieuwe wegenis sluit aan op de Naastveldstraat, tussen huisnummers 59 en 53.

Er wordt een groenzone voorzien tussen de loten 13 en 14, met een oppervlakte van 885m².

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

Overwegende dat er een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 18/05/2020 tot 16/06/2020; Er werden tijdens dit openbaar onderzoek bezwaren werden ingediend (207) ;

De bezwaren handelen over volgende elementen:

De verkaveling is functioneel en ruimtelijk slecht ingepland. Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Loten 5, 7 en 14 zijn te dicht ingeplant tegen de omliggende percelen.

De woonwijk wordt opgericht in een al dicht bebouwd gebied. De bouwdichtheid in de nieuwe verkaveling is te groot.

De tuinzone van de percelen 16 en 15 verstoort de privacy van de woningen Naastveldstraat nr 51 en 53. Het terras op het lot 7 in de zijstrook ligt te dicht bij de woning.

De verkaveling zal leiden tot waardevermindering van de woningen in de omgeving. De verkaveling veroorzaakt inkijk in de achtertuinen en in de woningen. Er ontbreekt een groenbuffer rond de verkaveling. De bijkomende woningen zullen geluidsoverlast veroorzaken.

Het bestaande groen en de open ruimte moet behouden blijven. Er worden onvoldoende bomen voorzien. Door het verdwijnen van het bos is er verlies aan biodiversiteit. De groenaanleg moet gebeuren in eerste fase. Elk perceel zou minimum 1 boom moeten aanplanten in de achtertuin. De waardevolle bomen op het terrein moeten behouden blijven (vooral de eik op perceel 15 en de linde op perceel 3) Er dienen rijbomen te worden aangeplant langs de wegenis. De groenzone heeft geen meerwaarde voor de buurt.

De verkaveling zal de CO₂-uitstoot verhogen.

Er dient een wandelpad te worden aangelegd tussen de tuinen van de bestaande woningen en de nieuwe verkaveling.

Bijkomende verharding geeft kans op wateroverlast. Voortuinen mogen niet verhard worden. Het wadi-bekken ligt te dicht bij de perceelsgrenzen. De wadi kan geurhinder en overlast van ongedierte veroorzaken.

Het speelterrein is niet goed gelegen en zou beter aan de ingang van de verkaveling gesitueerd worden.

Er is geen tweede uitrit voorzien. Bijkomende parkeerdruk in de buurt. Er worden te weinig parkeerplaatsen voorzien. De Naastveldstraat is momenteel al een zeer drukke weg. De ontsluiting van de nieuwe verkaveling wordt voorzien in een gevaarlijke bocht. De rijbaan is te smal en kan een probleem zijn voor de hulpdiensten.

Er dient een openbare fietsenstalling te worden voorzien naast de groenzone.

Het is niet aangewezen een cluster van bescheiden wonen te voorzien. De bescheiden woningen moeten verspreid worden over de site.

Er mag geen tropisch hardhout gebruikt worden voor de beschoeiing van de gracht.

Er zijn geen bouwplannen van de woningen bijgevoegd zodat de kwaliteitsnorm van de woningen niet kan worden gecontroleerd.

De te slopen bijgebouwen hebben een asbesthoudende dakbedekking.

De bezwaren worden als volgt behandeld:

De percelen waarop de nieuwe verkaveling wordt voorzien zijn volgens het gewestplan gelegen binnen het woongebied en binnen het afgebakende stedelijk gebied.

Binnen dit stedelijk gebied moet er gestreefd worden naar verdichting, om op die wijze de groenzones in het buitengebied te behouden. Het verkavelingsontwerp voorziet eengezinswoningen met voldoende tuinzone en groene ruimte, op voldoende afstand van de bestaande percelen, waarbij dient geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de draagkracht van de omgeving.

De huidige aanvraag omvat slechts 17 loten, wat merkkelijk minder is dan de voorgaande aanvragen.

In de voorwaarden aan de vergunning zal worden opgelegd dat er ten opzichte van de bestaande aanpalende percelen een groenscherm met een breedte van 2m moet worden voorzien.

In de voorwaarden aan de vergunning zal worden opgelegd dat bij het lot 7 in de zijtuinstrook geen terrassen mogen worden voorzien.

Een beperkte oppervlakte van de verkaveling wordt beschouwd als bos. Het bos is voornamelijk bezet met fijnspaar. De ecologische, landschappelijke en recreatieve waarde van het bestaande bos zijn eerder gering. De percelen zijn ook gelegen in woongebied. Bijgevolg heeft het agentschap Natuur en Bos een gunstig advies verleend voor de ontbossing.

In de voorwaarden aan de vergunning zal worden opgelegd dat de nieuwe percelen een groenscherm moeten voorzien met een minimale breedte van 2m, gelegen langs de buitenranden van de verkaveling. Dit groenscherm zal moeten bestaan uit een volledig gesloten wintergroen scherm bestaande uit heesters van volgende soorten: photinia fraseri, steeneik of elaeagnus.

De eik op het lot 15 en de linde op het lot 3 mogen niet gerooid worden en zullen moeten behouden blijven, conform het advies van de groenambtenaar.

Het vellen van de andere bomen wordt gecompenseerd door de aanplant van 2 zuilvormige hoogstammen, aangevuld met 3 bijkomende bomen (2 hoogstammen en 1 klimboom) in de speel- en groenzone. De verkaveling ligt in de nabijheid van het toekomstige Spoelepark, die ook deels voor compensatie zal zorgen.

In de voorwaarden bij de vergunning zal ook worden opgelegd dat op volgende plaatsen in de bermen bomen (*carpinus betulus frans fontaine*, plantmaat 12/14) moeten voorzien worden: in de berm voor de loten 5, 6, 20, 19 en in de zijberm naast het lot 8.

Het aanleggen van een wandelpad is bij de voorgaande aanvragen nooit als vraag naar voor gekomen. Het is niet duidelijk in de bezwaarschriften of alle aanpalende eigenaars vragende partij zijn. Een wandelpad kan ook privacyproblemen veroorzaken voor de aanpalende loten.

De plannen werden onderzocht door de dienst Infrastructuur en gunstig geadviseerd, mits voorwaarden. In het advies van Aquafin werden in het addendum van 16/03/2020 nog twee opmerkingen geformuleerd maar deze punten zijn in de gewijzigde plannen weggewerkt.

Het buffer- en infiltratiebekken is gelegen op 3m van de perceelsgrenzen. Dit is voldoende afstand. Ter hoogte van de achterste perceelsgrenzen van de nieuwe loten is een gracht gelegen. Deze gracht zal er o.a. voor zorgen dat het water opgevangen wordt op de eigen percelen. Grachten en wadi's worden in elke nieuwe verkaveling opgelegd omdat deze de beste manier vormen om regenwater te bufferen en te infiltreren. Deze geven geen overlast inzake geur.

Het speelterrein is goed gelegen, op een centrale plaats binnen de verkaveling.

De brandweer en de dienst mobiliteit hebben de plannen onderzocht en een gunstig advies verleend. Er wordt 1,5 parkeerplaats per woongegelegenheid voorzien. Dit zijn voldoende parkeerplaatsen.

Ter hoogte van de Naastveldstraat aan de ontsluiting van de verkaveling wordt de rooilijn een stuk achteruit getrokken om de zichtbaarheid op de weg te verbeteren.

De Naastveldstraat zal worden heraangelegd in 2021 en in dit ontwerp is er rekening gehouden met de ontsluiting voor de nieuwe verkaveling.

Na uitvoering van de heraanleg van de Naastveldstraat zullen er haaiantanden en zebrapad voorzien worden conform de kruispunten met de Marsstraat en Maanstraat, zo wordt het kruispunt duidelijker.

De breedte van de straat wordt aangepast van 7m20 naar 5m60, hierdoor wordt het snelheidsregime van 50km afgedwongen. Bij de heraanleg van de Naastveldstraat zal er op het kruispunt met de Sterrestraat een verkeersdrempel worden aangelegd. Ter hoogte van Spoele zal een zone 30 worden ingevoerd.

Het voorzien van een openbare fietsenstalling zal worden opgenomen in de voorwaarden bij de vergunning.

Er worden drie woningen op het plan aangeduid als bescheiden woningen. Deze woningen zijn qua oppervlakte niet kleiner dan andere woningen. Men kan hier niet spreken over een cluster.

Het gebruik van tropisch hardhout is wettelijk niet verboden. Er wordt aan de verkavelaar aangeraden om duurzaam hout te gebruiken, FSC of PEFC gelabeld.

Huidige aanvraag omvat alleen de verkavelingsaanvraag. De vergunningsaanvraag voor de woningen hoeft nog geen deel uit te maken van de verkavelingsaanvraag.

De sloop van asbesthoudende gebouwen dient door de aannemer altijd op de wettelijk correcte manier te gebeuren. Dit staat los van de verkavelingsvergunning.

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

- 22 stem(men) voor: Filip Anthuenis; Isabelle Baeyens; Jan Cools; Patrick Daeyaert; Philip De Visscher; Claudine De Waele; Guido De Waele; Marijke Duyck; Filip Liebaut; Marita Macharis; Oguz Poyraz; Martine Rooms; Lena Van Boven; Els Van Branden; Johan Van Havermaet; Marina Van Hoorick; Hector Van Hoye; Sabine Van Rysselberghe; Nina Van der Sypt; Freddy Verdurme; Frederic Wiels; Marjoleine de Ridder

- 5 stem(men) tegen: Marc Beuseling; Alain Debbaut; Suleyman Harrouch; Bruno Reniers; Björn Rzoska

- 5 onthouding(en): Manu Diericx; Sylvie Van Acker; Eddy Van Bockstal; Ron Van Kersschaver; Philippe Van Streydonck

Besluit

Artikel 1

Het tracé van de straat, vervat in de verkavelingsaanvraag, ingediend door de heer David Piron, met betrekking tot een verkaveling gelegen te Lokeren, in de Naastveldstraat nr 55, 2 de afdeling, sectie B, 334H, 334K, 334L, 336H, 338G, 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 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Het stadsbestuur zal uitgenodigd worden bij alle voorafgaandelijke coördinatievergaderingen

en werfvergaderingen met aannemer en/of nutsmaatschappijen alsook bij de rondgang voor de opmaak van de PV van ingebruikname voor fase 1, de voorlopige en de definitieve oplevering.

Fasering

□ De rijweg en de riolering worden in een 1e fase gerealiseerd. De voetpaden en het groen worden gerealiseerd in een 2^e fase, wanneer 70% van de loten bebouwd is OF uiterlijk 3 jaar na de realisatie van fase 1.

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

Na uitvoering van fase 2 gebeurt de voorlopige oplevering van zowel fase 1 als fase 2.

De definitieve oplevering gebeurt 2 jaar na de voorlopige oplevering voor zowel fase 1 als fase 2.

□ Wanneer woningen worden gebouwd na de realisatie van fase 2 (voetpaden, ...) dient verplicht een plaatsbeschrijving opgemaakt te worden van de reeds aangelegde, aanpalende wegenis.

Bankwaarborg

□ Vóór de aanvang der werken zal de verkavelaar een borg op eerste verzoek stellen ten bedrage van 20% van de raming der werken, genaamd 'borgtocht deel 1' (= 20% van 564.740,49 € = 112.948,10 €), vermeerderd met de volledige raming der werken die eventueel nog te doen zijn na de voorlopige oplevering, genaamd 'borgtocht deel 2' (=13.916,21 €). Dit geeft een totale borg van 126.864,31€.

□ Na de voorlopige oplevering zal de stad de eerste helft van de oorspronkelijke borgtocht, 80% van 'borgtocht deel 1', vrijgeven (= 80% van 112.948,10 € = 90.358,48 €).

□ Na de definitieve oplevering wordt de tweede helft van de oorspronkelijke borgtocht, de resterende 20% van 'borgtocht deel 1' en de volledige 'borgtocht deel 2', vrijgegeven (= 22.589,61 € + 13.916,21 € = 36.505,83 €)

□ Het vrijgeven van de borgstelling kan enkel en alleen op basis van een attest van de stad dat de vrijgave mogelijk maakt.

Start van de werken

□ De opdracht tot uitvoering van de werken voor de aanleg van wegen en de andere door de overheid opgelegde werken, kan slechts worden gegeven nadat de verkavelaar de bankwaarborg gesteld heeft en de bevestiging ervan overhandigd heeft aan de stad.

□ De datum van aanvang der werken dient op voorhand aangetekend meegedeeld te worden aan het college.

□ Ten laatste bij de eerste voorbereidende coördinatievergadering dienen twee exemplaren (1 digitaal + 1 op papier), van het volledige uitvoeringsdossier (inclusief het inschrijvingsformulier met vermelding van alle eenheidsprijzen van de aannemer) te worden overgemaakt aan de werkcontroleur van de stad.

Uitvoering

□ De verkavelaar draagt via zijn studiebureau de volledige verantwoordelijkheid voor het ontwerp van de nieuwe verkaveling. Om dit te waarborgen zal zijn studiebureau de werfopvolging verzekeren.

Daarnaast zal de stadsdienst Wegen en Rioleringsen i.f.v. de latere overdracht, een bijkomend bestendig toezicht uitoefenen.

Voor de werfopvolging geldt:

□ de stad heeft steeds toegang tot de werf

□ de afgevaardigde van de stadsdienst heeft inschrijvingsmogelijkheid in het dagboek op de werf.

□ de aanwijzingen van de toezichter van de stad inzake de uitvoering moeten gevolgd worden

□ de stad kan participeren aan de wekelijkse werfvergaderingen

□ de stad ontvangt steeds een kopie van de werfverslagen

□ De verkavelaar dient in te staan voor de uitvoering van alle keuringen welke het standaardbestek voorziet en die van toepassing kunnen zijn op het werk. Alle monsters worden beproefd zoals het standaardbestek het voorschrijft. Een kopie van alle proefresultaten zal onverwijld na het bekend worden ervan aan de stad bezorgd worden.

Voordat een materiaal gebruikt wordt, dient de technische fiche/het keuringsattest ter goedkeuring worden voorgelegd aan de stad.

□ Toepassing van minwaarden kan enkel mits het uitdrukkelijk akkoord van het college en mits storting van de minwaarde in de stadskas.

PV van ingebruikname fase 1

- Na uitvoering van fase 1 zal een PV van ingebruikname van de uitgevoerde werken worden opgemaakt (= geen oplevering!).
- Op initiatief van de verkavelaar wordt overgegaan tot de opmaak van het proces-verbaal van ingebruikname en wordt een proces-verbaal van de ingebruikname van fase 1 of weigering van de werken opgesteld, onder voorbehoud van akkoord van het college.
- De verkavelaar dient het 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 besteksbepalingen of vigerende normen.
 - 5° aquadata-fiches voor alle kunstwerken conform de Aquafin-richtlijnen.

□ Opmetingen zijn uit te voeren door een landmeterexpert in Lambert-coördinaten en de peilen moeten opgegeven worden in TAW, dit volgens de meest recente GRBrichtlijnen. De plannen worden overgemaakt in DWG en PDF formaat.

□ Binnen dertig dagen na de ontvangst van deze aanvraag worden de werken door de stadsdiensten, verkavelaar en studiebureau bezocht en wordt door het studiebureau een tegensprekelijk proces-verbaal van de voorlopige oplevering of weigering van de werken opgesteld, onder voorbehoud van akkoord van het college.

□ Het college gaat binnen een maand na of ze haar akkoord verleent aan de voorlopige oplevering. Indien dit niet zo is, verhelpt de verkavelaar de vastgestelde tekortkomingen en vraagt opnieuw de instemming van het college aan.

Definitieve oplevering

□ De definitieve oplevering (= eindoplevering) gebeurt twee jaar na de voorlopige oplevering.

Op initiatief van de verkavelaar wordt overgegaan tot de definitieve oplevering van de werken en wordt proces-verbaal van de definitieve oplevering of weigering van de werken opgesteld, onder voorbehoud van akkoord van het college.

□ Het college gaat binnen een maand na of ze haar akkoord verleent aan de definitieve oplevering. Indien dit niet zo is, verhelpt de verkavelaar de vastgestelde tekortkomingen en vraagt opnieuw de instemming van het college aan.

Overdracht gronden

□ De gronden die ingelijfd dienen te worden in het openbaar domein dienen kosteloos afgestaan te worden aan het stadsbestuur. De overdracht van de gronden kan onmiddellijk na de definitieve oplevering plaatsvinden.

De metingsplannen voor de grondafstand (digitaal en op papier), de oorsprong van eigendom, de afpaling van de over te dragen gronden en de bodemattesten worden door en op kosten van de verkavelaar opgemaakt en uitgevoerd.

De kosten van de grondafstanden, met inbegrip van de registratie- en notariskosten en kosten van overschrijving op het hypotheekkantoor, vallen volledig ten laste van de verkavelaar.

□ Tot de datum van inlijving in het openbaar domein voert de verkavelaar het onderhoud en beheer van de wegenis en groenvoorzieningen uit. Vanaf de datum van inlijving in het openbaar domein, staat het college verder in voor de onderhouds- en instandhoudingswerken.

□ De openbare verlichting moet kosteloos aan het stadsbestuur worden overgedragen.

2 TECHNISCHE BEPALINGEN

Waterafvoer

□ Door al het hemelwater dat in de RWA-riool terecht komt te laten afwateren richting de overstortconstructie R1 zullen de buizen altijd, ook bij lage grondwaterstanden, volledig gevuld zijn.

□ BOK overstortconstructie = 3.41mTAW

□ BOK wadi = 4.25mTAW

□ Daarom moeten deze RWA-rioolbuizen voorzien worden in poreuze betonbuizen, (uitvoering conform het typedetail van Aquafin, incl.

geotextiel gezien de grondwaterstand tot 70cm-mv en hoger komt in de winter)

□ Bij een lage grondwaterstand kan het hemelwater infiltreren, bij hoge grondwaterstand zal de leiding onder druk komen te staan en door

opstuwung de wadi vullen.

□ De hydraulische nota vermeldt dat er een onderhoudsprogramma nodig is. Deze ontbreekt in de aanvraag en moet voor de start der werken overgemaakt worden aan het stadsbestuur.

□ In de deksels van de inspectieputten op de hoofdrioleringen dienen "RWA- en DWA"-inscripties vast te zijn ingegoten.

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

□ Bestaande grachten op het terrein (langsheen de perceelsgrenzen) dienen optimaal behouden te blijven. Deze dienen geherprofileerd te worden. Eventueel wordt een houten beschoeiing voorzien (hoogte ½ van de totale hoogte van de gracht), daarboven komt een talud 4/4.

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

Op de plannen moet de maaiveldniveau 's van de aanpalende percelen worden meegegeven zodat hier naartoe gewerkt kan worden. Bij ondiepe percelen dient erover gewaakt dat eventuele terrassen lager worden aangelegd dan de 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.

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.

Wegenis

□ Lijnvormige elementen moeten zoveel als mogelijk in ter plaatse gestort beton uitgevoerd worden. Enkel waar dit technisch niet realiseerbaar is kunnen betonnen prefabgreppels aangewend worden. (bv in een korte bocht dient er gewerkt te worden met gebogen prefabelementen)

□ Waar het voetpad niet naast een woning gelegen is, dient dit aan de buitenzijde opgesloten worden door middel van een boordsteen.

□ Alle verharding in kleinschalige elementen wordt afgeboord met een streklaag.

□ 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. De aanleg van de oprit wordt door de verkavelaar als last opgelegd aan de aangelanden.

Groenaanleg

□ Alle openbare groenzones dienen door de verkavelaar te worden ingericht. Voor de beplanting moet het advies van de Groendienst gevolgd worden. de aanleg van de 'openbare' groenzones en eventuele speelpleinen dienen opgenomen te worden in de 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 verkoopsdocumenten 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 dichten van deze gemeenschappelijke sleuf, volgens de richtlijnen van de nutsmaatschappijen.

Artikel 3

De hierbij gevoegde infrastructuurplannen, bestek en raming voor de weg- en rioleringswerken in de verkaveling goed te keuren en aan te vullen met volgende voorwaarden

uit het advies van de dienstmobiliteit:

- Ter hoogte van de aansluiting op de Naastveldstraat voorziet de verkavelaar de verkeersborden F4a – F4b (begin en einde zone 30) en F45 (doodlopende weg).

- Binnen de verkaveling dienen minimum 20 publieke overdekte fietsenstalplaatsen voorzien te worden, ter hoogte van de publieke groenzone. De inplanting van deze fietstenstalplaatsen moet voorafgaandelijk worden besproken met en goedgekeurd door de mobiliteitsambtenaar van de stad.

Artikel 4

De hierbij gevoegde infrastructuurplannen, bestek en raming voor de weg- en rioleringswerken in de verkaveling goed te keuren en aan te vullen met volgende voorwaarden

uit het advies van de groenambtenaar:

Algemeen :

De bomen gelegen op de private percelen mogen nu nog niet gerooid worden. Het rooien van deze bomen kan pas gebeuren na het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de concrete woningen.

Deels ongunstig advies, dus een WEIGERING voor het vellen van een eik (op lot 15) en van een linde (op lot 3). Beide bomen moeten behouden en beschermd worden.

Deels gunstig advies mits voorwaarden, voor het vellen van de andere bomen en voor de groenvoorziening. Het rooien van de bomen op de private percelen kan pas gebeuren na het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de concrete woningen. Het (uitvoerings)dossier moet aangepast of aangevuld worden in het ontwerp, het bestek en/of de raming op basis van onderstaande opmerkingen.

Het ingediende beplantingsplan legt de groenzones vast, maar is oppervlakkig en onvoldoende inhoudelijk ingevuld.

De verkavelaar/bouwheer moet een gebiedsdekkend en gedetailleerd beplantingsplan met de plantensoortensamenstelling en aantallen per vegetatietype voorleggen aan de groenambtenaar, binnen 6 maanden na de vergunningverlening.

Alle groenvoorziening en het onderhoud ervan tot de definitieve oplevering zijn ten laste van de verkavelaar.

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 ook doorgegeven worden aan de groencoördinator Lucas Nauts op mailadres lucas.nauts@lokeren.be

Bomen :

Er bevinden zich wel degelijk enkele waardevolle bomen op het projectgebied. Conform de beleidsnota van de stad, waarin verhoogde aandacht voor groen is opgenomen, worden waardevolle bomen, waar mogelijk en ook in privé-tuinen, beschermd.

Ongunstig advies voor het rooien van 2 waardevolle bomen : 1 eik (omtrek 155) op lot 15 en 1 linde (omtrek 130) t.h.v. de achterste perceelsgrens van lot 3. Deze eik staat ver genoeg van de toekomstige woning en van de straat om niet verplicht te nemen voorzorgsmaatregelen te nemen.

behouden. De linde moet bij een eventueel conflict met de buffergracht door een deskundige (ETW) verplant worden naar een geschikte positie op hetzelfde of een ander bouwlot.

Voor de eik op lot 15 is een financiële regeling voor de boombehoudsgarantie van toepassing : Er moet een gecertificeerde boomverzorger (ETW/ETW, lijst is consulteerbaar via internet) aangesteld worden, ten laste van de bouwheer, om een patrimoniumwaardebepaling en een plaatsbeschrijving (met eventuele gebreken, ziekten,...) te maken van de boom, en om de werf te begeleiden en te controleren ter bescherming van de boom (en desgevallend ook voor de linde). Alle gegevens en beschrijvingen worden ter beschikking van de stad (groenambtenaar) gesteld. Er moet, voor zover van toepassing, wekelijks door de ETW/ETT gerapporteerd worden aan de groenambtenaar over de stand van zaken inzake de bomen.

Bij afsterven kan een schadevergoeding overeenkomstig de patrimoniumwaarde geëist worden. Alvorens met de (sloop)werken te kunnen starten moet de bouwheer ten bedrage van de patrimoniumwaarde van de boom een bankwaarborg afsluiten via de deposito- en consignatiekas, en de stad (de groenambtenaar) hiervan inlichten. Indien dit niet is gebeurd voor de werken starten, kan de werf worden stilgelegd.

Vier jaar na de voorlopige oplevering (VO) der werken wordt beoordeeld of de boom al dan niet afgestorven/afstervend is. Indien de boom niet afgestorven/afstervend is, wordt dit bedrag vrijgegeven.

In geval van sterfte/afsterving wordt het bedrag van de patrimoniumwaarde van de betreffende boom ingehouden als schadevergoeding. Bijkomend moet een heraanplanting met een hoogstamboom van 1^{ste} grootteorde met plantmaat 20/25 gebeuren, in het eerstvolgend plantseizoen.

Gunstig advies voor het vellen van de andere bomen. Die staan ofwel in de wegeniszone, of in de directe nabijheid of de footprint van de op te trekken woningen.

Het vellen wordt gecompenseerd door de aanplant van 2 zuilvormige hoogstammen (zie beplantingsplan), aangevuld met 3 bijkomende bomen (2 hoogstammen en 1 klimboom) in de speel- en groenzone (zie verder). De verkaveling ligt in de nabijheid van het toekomstige Spoelepark, die ook deels voor compensatie zal zorgen.

In de berm langs de wegenis dienen op volgende plaatsen bijkomende bomen (carpinus betulus frans fontaine, plantmaat 12/14) te worden aangeplant: voor de loten 5, 6, 20, 19 en in de zijberm naast het lot 8. Het voorstel van beplanting dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de groenambtenaar van de stad Lokeren.

Voor steunmateriaal tegen omwaaien van bomen moet gebruik gemaakt worden van natuurlijke, biologisch degradeerbare materialen, bvb. onverduurzaamde boompalen van tamme kastanje, boombindsels van gevlochten kokostouw. Dus niet met rubberen boombanden.

Waar geplande riolering ligt op minder dan 3m van de stam van de bomen moet rond de riolering plaatselijk wortelgeleidingskaften voorzien worden.

Indien bij een aanplant in open grond de boom op minder dan 3 meter van een verharding staat, moet men een lineaire wortelgeleiding tegen de verharding aanbrengen (dus niet rond de wortelkluit!).

De wortelwerings- en/of wortelgeleidingsschermen moeten tot op minstens 1,00 m diepte geplaatst worden (0,60m is ontoereikend).

De standplaats moet tot op 0,7m diepte onder het MV binnen een straal van minimum 3 meter rond de stam bestaan uit bomengrond. De samenstelling van de bomengrond is : 70% teelaarde, 20% humusrijke bosgrond, 10% lava.

De streefwaarde voor het doorwortelbaar volume voor de bomen is afhankelijk van de grootteorde als volwassen boom (1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} grootteorde), en bedraagt respectievelijk 30m³, 20m³ en 10m³ (ook voor zuilvormige bomen) per boom. Boomplantvakken of andere boomplantvoorzieningen moeten waterdoorlaatbaar en goed doorwortelbaar zijn.

Indien bovenstaand volume niet in projectie van open grond beschikbaar is, dan moet men onder de verharding een ondergrondse wortelgroeiplaats met een kwalitatief groeimedium (bomenzand/bomengranulaat) voorzien. Waar de druklast van voertuigen (vrachtwagens, veelvuldig verkeer van personenwagens) zeer hoog is, moet een ondergrondse zelfdragende groeiplaatsconstructie te vullen met bomengrond voorzien worden.

Men moet altijd een irrigatiemogelijkheid (d.m.v. gietrand of drainagebuis) voorzien.

Bij een groeiplaatsvoorziening onder verharding moet men beluchtingsbuizen voorzien.

Eén boomsnoei (begeleidings snoei) te voorzien in de contractuele onderhoudsperiode.

Bij een archeologisch onderzoek moet het sleuvenplan ter goedkeuring voorgelegd worden aan de groenambtenaar. Indien zich een conflictsituatie met bomen zou voordoen, zal het sleuvenplan moeten aangepast worden. In elk geval is het vellen van niet vergunde bomen verboden.

Speel- en groenzone :

De speel- en groenzone moet ingericht worden in twee deelzones, een grotere open zone (trapveldje) en een kleinere zone met speelelementen en een klimboom.

Voor de hoogstambomen wordt voorgeschreven : 2 stuks van 2^{de} grootteorde, nl. een Sorbus intermedia cultivar (bij voorbeeld S. intermedia 'Brouwers') en voor de klimboom 1 stuk Pterocarya fraxinifolia, met een volledig takbezette stam. De plantmaat is minstens maat 16/18, te leveren met draadkluit. De bomen worden op minstens 5 meter van de verharding aangeplant.

Voor het aspect spelen gelden de voorwaarden uit het algemeen advies van de jeugddienst. De concrete invulling van de speelelementen moet gebeuren volgens het advies van de jeugddienst.

Er moet een zitbank komen in de deelzone met de speelelementen.

In elk geval gelden steeds volgende voorwaarden :

Bij speelelementen moet een valdempende bodem (zand, aansluitende valtegels) voorzien worden.

De ondergrond moet voldoende afwaterend zijn, indien dat niet het geval is dan moet een drainage voorzien worden.

Bij plaatsing van obstakels (zitbanken, vuilbakken) moet een monolieten onderbouw voorzien worden om ongewenste onkruidgroei te vermijden.

Als schermfunctie voor lot 13 en lot 14 moet respectievelijk langs de rand met lot 13 en langs de draadafsluiting van de wadi (kant speelzone) een onderhoudsintensieve houtkant met een zuilvormige boomsoort (bv *Carpinus betulus* 'Lucas', onderlinge plantafstand 3m, op 2m van de draad/perceelsgrens) voorzien worden.

Andere groenzones :

In de groenzone langs de Naastveldstraat mogen geen struiken en geen bomen geplant worden i.f.v. de zichtbaarheid (verkeersveiligheid). Er moet wel specifiek een bloemenweide (bloemrijk grasland met minstens 50% doorlevende bloemsoorten) of een vasteplanten border gerealiseerd worden. Maximale hoogte van de planten is 0,60m. (Dus geen sport- en speelgazon zoals vermeld in de legende.)

De groenstrook langs lot 4 moet men invullen als een extensief gemaaid (max. 3x per jaar maaien) grasland of als vaste planten border. (Dus geen sport- en speelgazon zoals vermeld in de legende.)

De samenstelling van het zaadmengsel of het vasteplanten beplantingsplan en de wijze van aanleg en onderhoud (eerste 2 jaar na aanleg) moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan de groenambtenaar. Het voorstel wordt opgemaakt door een groenontwerper of groenstudiebureau (aangesteld door de bouwheer) die ervaring heeft met bloemenweiden of vasteplanten borders. Het inzaaien van een bloemenweide gebeurt bij voorkeur in het najaar (september/oktober).

Langs de buitenranden van de verkaveling dient op de nieuwe percelen een groenscherm te worden voorzien met een minimale breedte van 2m. Dit groenscherm zal moeten bestaan uit een volledig gesloten wintergroen scherm bestaande uit heesters van volgende soorten: photinia fraseri, steeneik of elaeagnus.

Openbare buffer- en infiltratiezone :

De hellende oever moet zo zacht glooiend als technisch mogelijk aangelegd worden. De afsluitingsdraad moet overal op het vlakke deel van de oever, op 2 meter voorbij de kruin staan. Onder de afsluitingsdraad moet een rolkraag voorzien worden.

In de afsluiting moet een poort van 3m breed voorzien zijn voor doorgang van een kraan voor het onderhoud van de buffer- en infiltratiezone.

Onderhoudsfrequenties :

Ontbrekende groenonderhoudsbeurten tot en met de definitieve oplevering moeten voorzien worden in het bestek en de meetstaat. Deze aanvulling moet gebeuren voor de begeleidings-snoei voor de (bijkomende) bomen en voor de bloemenweide, vasteplanten border en het extensief te maaien grasland.

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 doorgroetegels of grasdallen (want gestabiliseerd)

Artikel 5

De eigenaar van de verkaveling is gehouden de gronden tussen de rooilijnen, de speel -en groenzones, samen met de infrastructuurwerken en nutsvoorzieningen, aan de stad over te dragen. De overdracht gebeurt vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad, om niet aan haar af te staan bij de voorlopige oplevering van de laatst uit te voeren werken. Deze overdracht zal gebeuren nadat de stad zijn goedkeuring heeft gehecht aan het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de laatste fase. De afgevaardigde van de stad zal daartoe op de voorlopige aanvaarding uitgenodigd worden. De eigenaar van de verkaveling zal instaan voor het aanduiden van een notaris en de kosten voor de notariële akte dragen.

Alle zones die overgedragen dienen te worden dienen tot TEGEN de perceelsgrens met de aanpalende percelen te gebeuren.

Artikel 6

De verkavelaar verbindt zich er toe om de wegenis- en rioleringswerken als opdrachtgever te blijven opvolgen tot en met de definitieve oplevering. Hij zal alle prestaties leveren of kosten dragen die noodzakelijk zijn tot het PV van definitieve oplevering is opgemaakt en door het stadsbestuur aanvaard is.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Algemeen directeur
Steven Verbeke

Burgemeester
Filip Anthuenis