

- 16 Omgevingsvergunningsaanvraag voor verkaveling met aanleg van wegenis in de Welputstraat - vaststelling en goedkeuring 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 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 Debbaud, Raadslid; de heer Jan Cools, Raadslid; de heer Eddy Van Bockstal, Raadslid; mevrouw Marijke Duyck, Raadslid; mevrouw Els Van Branden, Raadslid; de heer Frederic Wiels, Raadslid; de heer Ron Van Kersschaver, Raadslid; de heer Philip De Visscher, Raadslid; de heer Bruno Reniers, Raadslid; mevrouw Martine Rooms, Raadslid; mevrouw Sylvie Van Acker, Raadslid; de heer Manu Diericx, Raadslid; mevrouw Marita Macharis, Raadslid; mevrouw Isabelle Baeyens, Raadslid; de heer Patrick Daeyaert; de heer Steven Verbeke, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

mevrouw Sabine Van Rysselberghe, 3° Schepen; mevrouw Lena Van Boven, Raadslid; de heer Suleyman Harrouch, Raadslid; de heer Oguz Poyraz, Raadslid

Beschrijving

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd in uitvoering van artikel 31 van het Decreet betreffende de Omgevingsvergunning.

Feitelijke context

Er werd een aanvraag ingediend door Daneels Development nv, met betrekking tot een verkaveling met aanleg van wegenis gelegen te Lokeren, in de Welputstraat, 2 de afdeling, sectie B, 504D, 504C.

De aanvraag omvat een wijziging van de rooilijn. De gemeenteraad dient zich uit te spreken over de rooilijn.

Juridische context

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

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

Procedurale vereisten

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

Argumentatie

Er werd een aanvraag ingediend door Daneels Development nv, met betrekking tot een verkaveling met aanleg van wegenis gelegen te Lokeren, in de Welputstraat, 2 de afdeling, sectie B, 504D, 504C.

Deze verkaveling bestaat uit 9 loten, bestemd voor half open en gesloten bebouwing, waarbij de wegenis van de bestaande verkaveling in de Welputstraat wordt doorgetrokken ter ontsluiting van de 9 nieuwe loten. Door deze doortrekking wordt een restperceel verder ontsloten en ontwikkeld. De wegenis eindigt in een pijpekop.

De wijziging van een weg dient door de gemeenteraad gemotiveerd te worden aan de hand van de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen: "Het decreet gemeentewegen heeft tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen. Om deze doelstelling te realiseren voeren de gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op:

1 de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau:

De bestaande weg wordt een klein stukje verlengd om de restpercelen ook te kunnen ontwikkelen.

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

De weg is dienstig voor langzaam en gemotoriseerd verkeer. De uitbreiding van de weg is zeer beperkt.

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

De weg wordt aangelegd om de aanpalende percelen te kunnen ontwikkelen.

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 19/08/2022 tot 17/09/2022. Er werden tijdens dit openbaar onderzoek geen bezwaren ingediend.

Besluit

Artikel 1

Het tracé van de straat, vervat in de verkavelingsaanvraag, ingediend door Daneels Development nv, met betrekking tot een verkaveling met aanleg van wegenis gelegen te Lokeren, in de Welputstraat, 2 de afdeling, sectie B, 504D, 504C, 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 1^e fase gerealiseerd. De groenaanleg wordt 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 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 171.630,03€ = **34.326.00€**), vermeerderd met de volledige raming der werken die

eventueel nog te doen zijn na de voorlopige oplevering, genaamd 'borgtocht deel 2' (=4.906,75 €). Dit geeft een totale borg van 39.232,75 €.

- Na de voorlopige oplevering zal de stad de eerste helft van de oorspronkelijke borgtocht , 80% van 'borgtocht deel 1', vrijgeven (= 80% van 34.326.00€ = **27.460,80 €**).
- 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 (= **11.771,95 €**)
- 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 Riolerings i.f.v. de latere overdracht, een bijkomend bestendig toezicht uitoefenen.

Voor de werfopvolging geldt:

- de stad heeft steeds toegang tot de werf
- de afgevaardigde van de stadsdienst heeft inschrijvingsmogelijkheid in het dagboek op de werf.
- de aanwijzingen van de toezichter van de stad inzake de uitvoering moeten gevolgd worden
- de stad kan participeren aan de wekelijkse werfvergaderingen
- de stad ontvangt steeds een kopie van de werfverslagen
- De verkavelaar dient in te staan voor de uitvoering van alle keuringen welke het standaardbestek 250 voorziet en die van toepassing kunnen zijn op het werk. Alle monsters worden beproefd zoals het standaardbestek 250 het voorschrijft. Een kopie van alle proefresultaten zal onverwijld na het bekend worden ervan aan de stad bezorgd worden.

- Voordat een materiaal gebruikt wordt, dient de technische fiche/het keuringsattest ter goedkeuring worden voorgelegd aan de stad.
- Toepassing van minwaarden kan enkel mits het uitdrukkelijk akkoord van het college en mits storting van de minwaarde in de stadskas.

PV van ingebruikname fase 1

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

Voorlopige oplevering (na fase 1 en 2)

- Na volledige uitrusting van de verkaveling dient de verkavelaar de voorlopige oplevering van de werken bij het college aanvragen. Bij zijn aanvraag tot voorlopige oplevering voegt de verkavelaar volgende gegevens:
 - 1° de bewijzen van uitvoering van de nutsleidingen door de bevoegde nutsmaatschappijen of van voldoende betaling en het bewijs van storting van de sommen;
 - 2° een opmetingsplan per lot in de verkaveling;
 - 3° een postinterventiedossier overeenkomstig het KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, omvattende o.a.:
 - een as-built-plan in digitale vorm;
 - technische nota's en eventuele bedieningsvoorschriften;
 - indien van toepassing slooppattest;
 - indien van toepassing bodembeheerrapport;
 - detailplannen constructies, kunstwerken, e.d.;
 - ...
 - 4° proefverslagen, inspectieverslagen, videobanden van de cameraopnamen en materiaalattesten van de geleverde materialen inzake conformiteit met bestekbepalingen of vigerende normen.
 - 5° aquadata-fiches voor alle kunstwerken conform de Aquafin-richtlijnen.
 - Opmetingen zijn uit te voeren door een landmeterexpert in Lambert-coördinaten en de peilen moeten opgegeven worden in mTAW, dit volgens de meest recente GRB-richtlijnen. De plannen worden overgemaakt in DWG en PDF formaat.

- Binnen dertig dagen na de ontvangst van deze aanvraag worden de werken door de stadsdiensten, verkavelaar en studiebureau bezocht en wordt door het studiebureau een tegensprekelijk proces-verbaal van de voorlopige oplevering of weigering van de werken opgesteld, onder voorbehoud van akkoord van het college.
- Het college gaat binnen een maand na of ze haar akkoord verleent aan de voorlopige oplevering. Indien dit niet zo is, verhelpt de verkavelaar de vastgestelde tekortkomingen en vraagt opnieuw de instemming van het college aan.

Definitieve oplevering

- De definitieve oplevering (= eindoplevering) gebeurt twee jaar na de voorlopige oplevering. Op initiatief van de verkavelaar wordt overgegaan tot de definitieve oplevering van de werken en wordt proces-verbaal van de definitieve oplevering of weigering van de werken opgesteld, onder voorbehoud van akkoord van het college.
- Het college gaat binnen een maand na of ze haar akkoord verleent aan de definitieve oplevering. Indien dit niet zo is, verhelpt de verkavelaar de vastgestelde tekortkomingen en vraagt opnieuw de instemming van het college aan.

Overdracht gronden

- De gronden die ingelijfd dienen te worden in het openbaar domein dienen afgestaan te worden aan het stadsbestuur. De overdracht gebeurt vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad, bij de voorlopige oplevering van de laatste uit te voeren fase. 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 worden dienen tot tegen de perceelsgrens met de aanpalende percelen te gebeuren.

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

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

- Tot de datum van inlijving in het openbaar domein voert de verkavelaar het onderhoud en beheer van de wegenis en groenvoorzieningen uit. Vanaf de datum van inlijving in het openbaar domein, staat het college verder in voor de onderhouds- en instandhoudingswerken.
- De openbare verlichting moet kosteloos aan Imewo worden overgedragen.

2 TECHNISCHE BEPALINGEN

Waterafvoer

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

- 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.
- Er dient rekening gehouden te worden met het bestaande maaiveldniveau zodat grondverzet beperkt wordt. De nieuwe rijweg mag het bestaande maaiveld niet overschrijden. Er mag bijgevolg niet worden opgehoogd.
- Op de plannen moeten de maaiveldniveau 's van de aanpalende percelen worden meegegeven zodat hier naartoe gewerkt kan worden. 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.
- 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 huisaansluitputjes dienen thv de rooilijn op openbaar domein geplaatst te worden.

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

Wegenis

- 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.

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 dichtten van deze gemeenschappelijke sleuf, volgens de richtlijnen van de nutsmaatschappijen.

Artikel 3

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

uit het advies van de groenambtenaar:

Gunstig advies voor het vellen van 4 knotwilgen : 2 in de wegenis, en 2 thv de nutsvoorzieningen (in de groenzone). In de groenzone blijven de 2 andere knotwilgen, die niet hinderlijk staan ifv de nutsvoorzieningen, behouden. De bomen in de rij verder in het verlengde blijven ook behouden.

In de 2 grote plantvakken moet in elk van deze vakken een hoogstammige loofhoutboom van 1ste grootteorde (Liriodendron tulipifera, plantmaat 20-25, met 3 steunpalen en bindsel) als toekomstbomen voorzien worden. De plantvakken moet waterdoorlatend en volledig doorwortelbaar zijn, en kwalitatieve boomgrond bevatten. De plantvakken moeten afgedekt worden met een 8 cm dikke laag houtsnippers, afkomstig van takken, niet van schors.

De aanplanting moet uitgevoerd zijn bij voorlopige oplevering van de voetpadzone of uiterlijk in het eerstvolgend plantseizoen na voltooiing van de omgevende verharding, volgens wat het eerst komt.

Op de loten groter dan 500m² moet op een passende positie minstens één hoogstammige loofhoutboom van 1ste of 2de grootteorde voorzien worden, in het eerstvolgend plantseizoen na voltooiing van de ruwbouw per lot.

Art.5 - De eigenaar van de verkaveling is gehouden de gronden tussen de rooilijnen, samen met de infrastructuurwerken en nutsvoorzieningen, aan de stad over te dragen. De overdracht gebeurt vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad, om niet aan haar af te staan bij de voorlopige oplevering van de laatste 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.

Artikel 4

De eigenaar van de verkaveling is gehouden de gronden tussen de rooilijnen, samen met de infrastructuurwerken en nutsvoorzieningen, aan de stad over te dragen. De overdracht gebeurt vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad, om niet aan haar af te staan bij de voorlopige oplevering van de laatste 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

