

- 
- 9 Omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van 10 woningen met aanleg van wegenis in de Windhaarstraat – 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 Sabine Van Rysselberghe, 3° 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 Hoyer, Raadslid; de heer Guido De Waele, Raadslid; de heer Suleyman Harrouch, Raadslid; de heer Marc Beuseling, Raadslid; de heer Philippe Van Streynonck, Raadslid; de heer Freddy Verdurme, 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 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 Alain Debbaut, 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 Intraplus bv, op het perceel kadastraal gekend Afd. 2, sectie B, nrs. 687. De aanvraag omvat de aanleg van een nieuw stuk wegenis. 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.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 27 maart 2009, artikel 4.2.20;

### **Procedurale vereisten**

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

### **Argumentatie**

Er werd een vergunningsaanvraag ingediend door Intrapluswoningen bv voor het bouwen van 10 eengezinswoningen met aanleg van wegenis gelegen te Lokeren, in de Windhaarstraat, 2 de afdeling, sectie B, nr 687.

De aanvraag voorziet 10 woningen, bestemd voor halfopen bebouwing. De woningen 1, 2, 3 en 4 ontsluiten via de bestaande wegenis in de Windhaarstraat. Voor de ontsluiting van de woningen 5 tot en met 10 wordt een nieuwe weg in een karrespoor voorzien die aantakt op de Konijnenstraat zodat langs die zijde een verbinding mogelijk is voor langzaam verkeer en voor hulpdiensten. Naast de wegenis wordt een open gracht aangelegd.

De aanleg van de 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:

Aansluitend aan de bestaande weg Windhaarstraat, wordt een karrespoor aangelegd om de ontwikkeling van een restperceel mogelijk te maken. Door de aanleg van deze weg wordt een verbinding gemaakt met de Konijnenstraat waardoor er een doorsteek ontstaat voor fietsers en voetgangers en voor hulpdiensten.

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. Voor langzaam verkeer wordt een doorsteek voorzien met de Konijnenstraat.

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 25/01/2023 tot 23/02/2023. Er werd tijdens dit openbaar onderzoek één bezwaar ingediend.

Dit bezwaar omvat volgende elementen:

- Er wordt geen bezwaar ingediend tegen de bouw van de woningen, maar er worden wel opmerkingen gemaakt over de waterhuishouding.

Het bezwaar wordt als volgt behandeld:

- Naar aanleiding van opmerkingen door de dienst Infrastructuur en de opmerkingen in het ingediende bewaarschrift werden aanpassingen en correcties aangebracht aan de plannen voor de rioleringsinfrastructuur en waterhuishouding. De niveaus werden door het studiebureau nagemeten en de grachten ten noorden en ten oosten zullen worden uitgediept en geherprofileerd zodat het water correct kan aflopen. Er werd door het studiebureau een aangepast plan doorgestuurd, dat door de dienst Infrastructuur werd nagezien en waarop een positief advies kon worden verleend.

## **Besluit**

### **Artikel 1**

Het tracé van de straat, vervat in de verkavelingsaanvraag, ingediend door Intrapluswoningen bv, met betrekking tot een verkaveling met aanleg van wegenis gelegen te Lokeren, in de Windhaarstraat, 2 de afdeling, sectie B, nr 687, 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 2e 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 fase 1), vermeerderd met de volledige raming der werken die eventueel nog te doen zijn na de voorlopige oplevering, genaamd 'borgtocht deel 2' (= 100% van fase 2).
- Na de voorlopige oplevering zal de stad de eerste helft van de oorspronkelijke borgtocht, 80% van 'borgtocht deel 1', vrijgeven.
- 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.
- Het vrijgeven van de borgstelling kan enkel en alleen op basis van een attest van de stad dat de vrijgave mogelijk maakt.
- De concrete bedragen van de borgsommen zullen berekend worden op basis van de offertes van de aannemer.

### 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 Rioleringen i.f.v. de latere overdracht, een bijkomend bestendig toezicht uitoefenen.

Voor de werfopvolging geldt:

- 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 asbuil 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 uitvoering)**

- 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 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 steunring 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.
- 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

- 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.

- Kopmuren dienen te worden uitgevoerd in gewapend beton.
- I.f.v. een vlot onderhoud van de grachten, dient de grachtbodem minstens 60cm breed te zijn.
- 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.

- 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 afvoerbuïs uitbekleed 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.
- De opritten naar de woningen dienen te worden uitgevoerd volgens de standaard van Stad Lokeren: padje van 1.5m breed en rest in grasbetontegels. Het typedetail hiervan is te verkrijgen bij de dienst infrastructuur. Per perceel mag deze maximaal 5m breed zijn.

## **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 verkoopdocumenten 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 dienst mobiliteit: Op de doorsteek naar de Konijnenstraat dienen er wegneembare hinderpaaltjes te worden geplaatst.

### 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:

Gunstig voor de verplanting en/of velling met heraanplanting van 2 bomen t.h.v. de oprit, zoals voorzien op het plan.

Gunstig voor het gevraagd en aangepast groter beschikbaar volume voor boomwortelgroeiplaats, waarbij, indien voldoende draagkrachtig op basis van plaatproef, de fundering onder de langsparkings van het verbindingstraject in bomengranulaat wordt uitgevoerd, en waarbij lineaire wortelgeleiding langs de verharding gebruikt wordt. De combinatie van beide technieken is nodig om mogelijk wegopdruk van de tweesporenverharding in combinatie met gewenste grote klimaatbomen in de toekomst te voorkomen. Het typedwarsprofiel werd in die zin aangepast.

#### **Artikel 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 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad

