

-
- 13 Omgevingsvergunningsaanvraag (OMV_ 2024061655) voor een verkaveling van 7 loten met aanleg van wegenis in de Garenstraat - vaststelling en goedkeuring tracé wegenis - - Goedkeuring.**

Samenstelling:

Aanwezig:

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

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 voor een verkaveling van 7 loten, ingediend door Matexi Projects, op het perceel kadastraal gekend Afd. 3, sectie D, nrs. 1107G2, 3282W4, 1107Y/deel. De aanvraag omvat ook de aanleg van een publieke groenzone met een doorsteek voor langzaam verkeer en een verbreding van de 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.

Procedurale vereisten

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

Argumentatie

Er werd een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Matexi Projects voor een verkaveling van 7 loten op het perceel kadastraal gekend Afd. 3, sectie D, nrs. 1107G2, 3282W4, 1107Y/deel, in de Garenstraat.

Het perceel waarop de aanvraag gebeurt, is gelegen binnen woonuitbreidingsgebied, maar hiervoor werd een principiële akkoord verkregen bij de Deputatie, waardoor dit gebied kan ontwikkeld worden. Deze aanvraag omvat een resterend deel, binnen de grotere verkaveling die reeds is gerealiseerd.

De verkaveling voorziet 7 loten, bestemd voor eengezinswoningen, bestaande uit gesloten en halfopen bebouwing.

De loten zijn gelegen langs een bestaande weg, de Garenstraat. De rooilijn langs deze verkaveling wordt een stuk verbreed om langsparkeren en de aanleg van een voetpad mogelijk te maken.

Er worden in het ontwerp een aantal bomen gerooid. Maar de knotwilgenrij op de grens van de percelen 1107G2 / 3282w4 wordt integraal behouden en geïntegreerd in een openbaar groenparkje, ten noorden van het project.

De groenzone wordt versterkt met bijkomende beplanting en een voetwegverbinding (fiets- en wandelpad) vanaf de Garenstraat richting de Eyermanstraat. Op deze manier wordt er een bijkomende verbinding voor trage weggebruikers gerealiseerd, richting deze achterliggende woonwijk.

Er wordt een 1,5m breed fiets- en wandelpad aangelegd in waterdoorlatende betonstraatstenen.

In deze groenzone wordt verder nog een bijkomende Zomereik (*Quercus robur*) aangeplant, die op termijn als solitaire boom mag uitgroeien. Het grootste deel van deze groenzone wordt ingezaaid als een bloemenweide.

In de achtertuinen van loten 2-7 wordt er een infiltratiekom met naastliggend kruiwagenpad (private achterontsluiting) aangelegd. Hiervoor wordt een erfdienstbaarheid gevestigd.

Ten noorden van dit pad wordt een smalle afwateringsgracht aangelegd, die de verbinding creëert tussen de infiltratiekom in de achtertuinen van woningen 2-6 en de riolering van de Eyermanstraat.

De wijziging aan de weg en de aanleg van het pad voor langzaam verkeer 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 verkaveling is gelegen langsheen een bestaande weg, de Garenstraat, waarvan de rooilijn een klein stuk verbreed wordt ifv de aanleg van een voetpad en parkeerstrook. Bijkomend wordt ook een nieuwe verbinding voor langzaam verkeer gecreëerd naar de Eyermanstraat. Dit is een verbetering op vlak van verkeersveiligheid.

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

De aanvraag omvat de aanleg van een bijkomende verbinding voor langzaam verkeer.

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

De nieuwe percelen zijn gelegen langsheen de bestaande weg. De ontsluiting van aanpalende percelen komt niet in het gedrang.

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.

Aangezien de aanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 23/05/2024 tot 21/06/2024. Er werden tijdens dit openbaar onderzoek twee bezwaren ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

Het eerste bezwaarschrift omvat opmerkingen over de waterhuishouding. Men wenst dat het bestaande maaiveldpeil van de groenzone behouden blijft. De achtertuin van Twijnderstraat nr

28 bevindt zich op hetzelfde niveau als de wilgenrij in de groenzone, en deze zou bij stijgend water onder water kunnen komen te staan.

Bespreking van het bezwaar:

Het bestaande maaiveld binnen deze publieke groenzone wordt maximaal behouden.

Door Aquafin is een gunstig advies verleend aan het riolerings- en hydraulisch concept (DWA en RWA stelsel) binnen het project.

Enkel bij zeer extreme omstandigheden of calamiteiten kan de zone langs de wilgenrij ook onder water komen te staan. Bij extreme omstandigheden moet het regenwater ook ruimte krijgen om te kunnen infiltreren binnen de groenzone of binnen tuinen. Om die reden wordt ook telkens opgelegd dat er in de tuinzone geen ophogingen worden toegelaten.

Het aspect hemelwater wordt nog verder behandeld bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag in de paragraaf over de watertoets.

Het tweede bezwaarschrift omvat volgende elementen:

- Geen bezwaar tegen verkaveling voor 7 percelen.
- Opmerking over aanplakking tijdens openbaar onderzoek en straatnaam.
- Het bouwblok bestaande uit 7 percelen vormt een schaalbreuk met omgeving
- De zone voor tuinhuisen strookt niet met de verkavelingsvoorschriften
- De verharding voor de trage doorsteek ligt te dicht bij de aanpalende percelen.
- De publieke groenzone kent een groot hoogteverschil ter hoogte van de rij knotwilgen.
- De trage doorsteek watert af richting de aanpalende tuin.
- De publieke groenzone is goed, maar de trage doorsteek wordt in vraag gesteld. Bijkomende verharding moet vermeden worden.
- Overlast door een drugsdealer die de trage doorsteek kan gebruiken als werkterrein
- Bepanting van de groenzone: vraag om de zomereik (die volgens bezwaarindiener te groot wordt) te vervangen door een zwarte els of iets gelijkaardig omdat deze een lagere hoogte heeft en een smallere kroonprojectie.
- De voortoets omvat onvoldoende info ivm stikstof. Er dient een VITO-studie te worden toegevoegd.

Bespreking van het bezwaar:

- Door zelf een bezwaar in te dienen blijkt dat betrokkene voldoende op de hoogte was van het openbaar onderzoek. Ook zijn alle aanpalenden nog per brief aangeschreven. Het openbaar onderzoek werd voldoende bekendgemaakt.

- De verkavelingsaanvraag omvat 7 percelen bestemd voor eengezinswoningen. De percelen zijn voldoende ruim. Het volume van de woning is beperkt. Gelet op de ligging binnen het stedelijk gebied is dit stedenbouwkundig aanvaardbaar. De draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden.

- Op het bestemmingsplan is geen specifieke zone voor tuinhuizen aangeduid.

- In de publieke groenzone wordt een beperkte verharding voorzien als trage doorsteek. De verharding voor deze doorsteek wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding.

Het voorzien van een bijkomende doorsteek voor langzaam verkeer is op vlak van mobiliteit alleen maar een meerwaarde voor de bewoners.

Achter de bestaande woningen in de Twijndersstraat wordt een publieke groenzone voorzien, met behoud van bestaande bomen en aanplant van nieuwe bomen. Dit zal een meerwaarde zijn voor de buurt. Het pad, dat wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding, ifv de doorsteek voor langzaam verkeer, wordt ingeplant ifv de te behouden bomen en de aanplant van een nieuwe toekomstboom.

In de voorwaarden van de vergunning zal voor alle duidelijkheid worden opgenomen dat de pad op minimum 2 m van de achterste perceelsgrenzen van de huisnummers 29 tem 32 moet gelegen zijn.

Er is binnen de groenzone meer dan voldoende onverharde ruimte voor waterinfiltratie.

Het bestaande maaiveld binnen deze groenzone wordt maximaal behouden.

- Er wordt specifiek gekozen voor een zomereik omdat dit een toekomstboom is met grote beeldbepalende waarde binnen de omgeving, wat een grote meerwaarde zal zijn voor de buurt, en omdat er voldoende ruimte is binnen de groenzone.

Een zwarte els heeft veel minder beeldkwaliteit. In de voorwaarden van de vergunning zal voor alle duidelijkheid worden opgenomen dat de zomereik op minimum 10m van de achterste perceelsgrens van huisnummer 32 moet aangeplant worden.

- De mogelijke overlast door een drugsdealer is geen stedenbouwkundig element.

- De aanvraag is beperkt tot 7 loten voor eengezinswoningen. Er zijn geen effecten denkbaar en het project genereert een jaarlijkse stikstofoxideuitstoot die lager ligt dan de vervoersbewegingen van 70.000 lichte voertuigen of 9000 zware voertuigen.

Besluit

Artikel 1

Het rooilijnplan, met de zone bestemd voor kosteloze grondafstand, vervat in de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door Matexi Projects voor een verkaveling van 7 loten op het perceel kadastraal gekend Afd. 3, sectie D, nrs. 1107G2, 3282W4, 1107Y/deel, in de Garenstraat, wordt goedgekeurd.

Artikel 2

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

ALGEMENE BEMERKINGEN OP HET DOSSIER WAARMEE REKENING MOET GEHOUDEN WORDEN:

1 – Voorafgaande opmerkingen:

▪ In een 1ste fase worden volgende zaken gerealiseerd: aanleg privaat gedeelte achter de woningen: collectieve infiltratievoorziening en voetweg incl. groen; aanleg RWA naar de Eyermanstraat; aanleg voetweg en groenzone naast de verkaveling; aansluiting DWA; aanleg nutsvoorzieningen. De afwerking zijberm Garenstraat met parkeerplaatsen, groen, opritten en voetpaden wordt 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 goedkeuring van de uitgevoerde werken worden opgemaakt (geen oplevering!). De verkavelaar blijft nog gedurende 2 jaar verantwoordelijk voor eventuele onzichtbare gebreken aan riolering / wegenis of schade ingevolge bouwactiviteiten.

Na uitvoering van fase 2 gebeurt de voorlopige oplevering van zowel fase 1 als fase 2, de verkavelaar blijft 2 jaar verantwoordelijk voor regulier onderhoud en inboet van de afgestorven beplanting.

De definitieve oplevering gebeurt na deze 2 jaar (zowel fase 1 als fase 2), waarna de overdracht van het 'publiek domein' onmiddellijk kan gebeuren.

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

▪ Vóór de aanvang der werken zal de verkavelaar een borg op eerste verzoek stellen ten bedrage van 20% van de raming der werken van fase 1 (= 20% van 176.054,93€ = **35.210,99€**), vermeerderd met de volledige raming der werken van fase 2 (= **49.395,83€**). Dit geeft een totale borg van **84.606,82€**. Na de goedkeuring van de eerste fase zal de stad 80% van borgstelling van de eerste fase vrijgeven (= 80% van 35.210,99€ = **28.168,79€**). Na de definitieve oplevering wordt de resterende 20% en de borg voor de 2e fase vrijgegeven (= 7.042,20€ + 49.395,83€ = **56.438,03€**) Het vrijgeven van de borgstelling kan enkel en alleen op basis van een attest van de stad dat de vrijgave mogelijk maakt.

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

▪ 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 aanvrager tot en met de definitieve oplevering.

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.

- Per woning wordt een oprit voorzien met een breedte van max. 5m aangelegd volgens de standaard van Stad Lokeren. De aanleg van de oprit wordt door de verkavelaar als last opgelegd aan de aangelanden.

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

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

- alle gronden tussen de rooilijnen;

- evt grachten, waterlopen, bufferbekken

- evt groenzones

- evt speelpleinzone

- ...

2 - Administratieve bepalingen - rekening te houden met:

- Bestendig toezicht door de afgevaardigde van de stedelijke technische dienst is toegelaten met inschrijvingsmogelijkheid in het dagboek op de werf.

- 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 (o.a. camera-onderzoek van de rioleringen). Alle monsters worden beproefd zoals het Standaardbestek het voorschrijft. Een kopie van alle proefresultaten zal onverwijld na het bekend worden ervan aan de Stad bezorgd worden.

- De datum van aanvang der werken dient op voorhand aangetekend meegedeeld te worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.

- Het Stadsbestuur zal uitgenodigd worden bij alle voorafgaandelijke coördinatievergaderingen en de werfvergaderingen met aannemer en/of nutsmaatschappijen alsook bij de voorlopige en de definitieve aanvaarding van de beide fasen.

- Toepassing van minwaarden kan enkel mits het uitdrukkelijk akkoord van het Stadsbestuur en mits storting van de minwaarde in de stadskas. In die zin dient (bij de opstart van het project) ook de inschrijvingsformulier (met vermelding van alle eenheidsprijzen) van de aannemer aan de stad worden overgemaakt.

- **Minimum 4 weken** vóór de voorlopige oplevering dienen de as-built plannen digitaal te worden overhandigd aan de stad Lokeren. De as-built plannen moeten aangeleverd worden in dwg-formaat en met GRB opmaak (layerstructuur, kleuren, lijntypes, symbolen,...). Deze opmeting moet goedgekeurd zijn door Digitaal Vlaanderen. Tevens dienen voor alle kunstwerken Aquadata-fiches te worden afgeleverd zowel digitaal als uitgeschreven conform de Aquafin- richtlijnen. Er dient tevens een einddossier (technische fiches, proefverslagen, werfverslagen,...) te worden overgemaakt aan de dienst Openbare Werken van de stad. De voorlopige oplevering kan niet doorgaan zolang deze documenten niet in het bezit zijn van de Stad.

- Opmetingen zijn uit te voeren door een landmeterexpert in Lambert-coördinaten en de peilen moeten opgegeven worden in TAW, dit volgens de meest recente GRB-richtlijnen.

- Het dossier dient te worden aangevuld met:

- een conform verklaard Technisch Verslag (grondverzet)

- dossier i.f.v. Tracimat (bij sloopwerken)

- het veiligheidcoördinatie-ontwerpdossier (de persoon die belast is met de veiligheidcoördinatie dient te worden vermeld)

3 - Technische bepalingen – rekening te houden met:

WATERAFVOER

- 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

- 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

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

Op de plannen moet de maaiveldniveau 's van de aanpalende percelen worden meegegeven zodat hier naartoe gewerkt kan worden. Bij ondiepe percelen dient erover gewaakt dat eventuele terrassen lager worden aangelegd dan de vloerpas zodat deze, en de rest van de tuin, niet hoger worden aangelegd als de aanpalende percelen.

- Voor de hemelwaterafvoer moet voldaan worden aan de bepalingen van art. 6.2.2.1.2 §4 van Vlarem II waarin is opgenomen dat onverminderd andere wettelijke bepalingen voor de afvoer van hemelwater de voorkeur gegeven moet worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

- Vermijden van afvoer

- Opvang voor hergebruik

- Bovengrondse infiltratie op eigen terrein (infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 8m² / 100m² verharde opp.)

- Buffering (voor Lokeren: min. 330m³/ha verharde opp.) met vertraagd lozen (voor Lokeren: 10l/s.ha verharde opp) in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater

- Lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat

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

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

- Voor grotere verkavelingen zal er bovendien rekening gehouden moeten worden met het advies van Aquafin wat betreft het rioleringsstelsel

WEGENIS

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

- Alle betonstraatsteenverharding wordt afgeboord met een streklaag. De voorkeur wordt gegeven aan klinkers 22/22/10 (ifv onkruidbestrijding),
- Ter plaatse van de aansluiting van de nieuwe wegeis met de bestaande wegeis dient erover gewaakt te worden dat geen plasvorming kan ontstaan. De nodige maatregelen daartoe zullen genomen worden, dit in overleg met de stad.

DIVERS

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

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:

A/ TE VELLE BOMEN

1/ Beoordeling te vellen bomen en compensatie door heraanplantingen :

De voor vellen aangevraagde bomen (vooral knotwilgen en fruitbomen alsook enkele jonge eiken) zijn niet doorslaggevend waardevol en/of verhinderen de realisatie van de verkaveling of kunnen moeilijk duurzaam behouden worden door de werken.

De in theorie te behouden (niet voor vellen aangevraagde) bomen, die echter vlakbij een toekomstige perceelsgrens tussen 2 privépercelen staan, kunnen ook geroid worden.

Er worden 12 nieuwe toekomstbomen geplant ter compensatie van de te vellen bomen.

De voorgestelde nieuwe bijkomende knotwilgen t.h.v. de wadi zijn geen goede keuze (te onderhoudsintensief). Als alternatief is, voor inheemse bomen, hier lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) of gewone vogelkers (*Prunus padus*) mogelijk.

Omwille van bovenstaande redenen wordt een gunstig advies, mits heraanplanting, voor het vellen van deze bomen gegeven.

2/ algemene voorwaarden inzake vellen en aanplanten van bomen :

Het rooien mag niet gebeuren in de periode van 15 april tot 30 juni om rustverstoring van broedende vogels te voorkomen. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 14 april moet men grondig nagaan - vóór men start met de werken – dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen moet men nagaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos, en de opgelegde uitvoeringstermijnen te respecteren.

Alle aan te planten hoogstambomen moeten op private grond overal op minstens 2m afstand van de perceelsgrens (tussen privé en privé, en tussen privé en openbaar domein) geplant worden.

B/ VOORWAARDEN VOOR HET NAAR DE STAD OVER TE DRAGEN DEEL

In de over te dragen zone moeten onderstaande punten inzake aanleg en onderhoud in acht genomen worden, en indien nodig aangevuld of aangepast worden in de uitvoeringsdocumenten (meetstaat, bestek, uitvoeringsplan) :

1/ Aandachtspunten en aanpassingen op het beplantingsplan en/of op de groenaanleg-, en

groenonderhoudstechnieken :

- Voor de bomen, om uitdroging van de bodem te verminderen, bijkomend op een gietrand, ook een mulchlaag met houtsnippers rond de stam (cirkelvormig tot een afstand van 1m van de stam).
- Het bloemrijk grasland (semi-extensief maaibeheer) is enkel haalbaar/realistisch met een specifiek installatiemaai-beheer de eerste 3 jaar na inzaaien. Zie punt 4.2.1 bij 'Onderhoud' (maai-beheerregimes).

- Netheidsstrook (comfortstrook) van 1m breedte langs beide kanten van het pad (met intensief maaibeheer).
- Het graslandbeheer in de smalle doorsteek (tussen wadi en pad) moet volledig met intensief maaibeheer.

2/ Algemene voorwaarden :

Alle groenvoorziening, en het onderhoud ervan in principe tot de definitieve oplevering, zijn ten laste van de aanvrager (bouwheer/verkavelaar).

De onderhoudsperiode ten laste van de aanvrager (in de aanneming) is in principe 2 jaar vanaf de voorlopige oplevering.

3/ 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. Na elke onderhoudsbeurt moeten die fiches, alsmede een overzicht van de uit te voeren en uitgevoerde watergiftbeuren, systematisch doorgegeven worden aan de groencoördinator Lucas Nauts op mailadres: lucas.nauts@lokeren.be

4/ Onderhoud

4.1./ Watergiften aan bomen (conform SB250 versie 4.1., post 1110.06107) :

Er moet bij elke nieuwe boom een (bij voorkeur biodegradeerbare) gietrand van 70 à 80cm diameter, vastgemaakt aan 3 steunpalen, voorzien worden. De gietrand zit minstens 20 cm boven en 15 cm onder het maaiveld, en het maaiveld rondom is vlak. De gietbeurten moeten als een eigen meetstaatpost voorzien worden.

Er moeten per jaar minstens 7 gietbeurten voorzien worden. Afhankelijk van de lengte van de (te

verwachten) droogteperiode kan dit indien nodig geconcentreerd worden op meerdere keren per maand.

In een 'normaal' jaar moet dit maandelijks gebeuren, van maart tot en met september.

De gietbeurten maken deel uit van het groenonderhoud. Over de bewateringen moet gerapporteerd worden (aan de groencoördinator) op basis van een maandelijks gietplan, met gedateerde aanduiding van de uitgevoerde bewateringen.

4.2./ Onderhoudsfrequenties (algemeen voor alle types van vegetatie) :

De onderhoudsbeurten tot en met de definitieve oplevering zijn te voorzien in de meetstaat.

4.2.1./ Maaibeheerregimes (indien van toepassing) :

Intensief maaibeheer, met opvang :

- Nethedstrook (comfortstrook) langs verharding : 15x/jaar
- Intensief betreden gazon (speelgazon, ligweide) : 15x/jaar

Semi-extensief maaibeheer, met opvang :

- Bloemenrijk grasland (bloemenweide)
 - o Eerste 3 à 5 jaar : minstens 5x per jaar
 - voorjaar : 2 x in maart en 2 x in april
 - najaar : 1 x in oktober (eventueel bijkomend 1 x kort voor de winter)
 - o Vanaf 4de à 6de jaar : 1 x per jaar, na 1 september
 - o Steeds gefaseerd in zone en tijd : bij elke maaibeurt 10% ongemaaid laten

Extensief maaibeheer, bij voorkeur met opvang :

- Extensief grasland : 2x/jaar (juni en oktober)
- Steeds gefaseerd in zone en tijd : bij elke maaibeurt 10% ongemaaid laten

4.2.2./ Andere beplantingstypes

Beheertype	aantal beurten	
maaieren van bermen (met opvang)	7	Per jaar
hakken tussen heesters en hagen	7	Per jaar
scheren van hagen	2	Per jaar
begeleidingssnoei bomen	1	eenmalig

5/ Toets Pesticidenreductieplan

Het ontwerp van de open ruimten en omgevingsruimten moet voldoen aan de pesticidentoets. Het onderhoud moet pesticidevrij gebeuren (KB 21.12.2001, BS 23/01/2009).

Het groenonderhoud en ook de afwerking van de aanleg moet voorzien worden zoals voorzien in het decreet houdende de vermindering van het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Alle gegevens zijn terug te vinden via www.zonderisgezonder.be. Alle onkruidbestrijding moet met regelmaat mechanisch kunnen gebeuren. De infrastructuur moet in dat opzicht duurzaam zijn aangelegd.

Volgende richtlijnen zijn daarbij te volgen :

- vlak aanleggen en met zo min mogelijk obstakels
- boordstenen ter plaatse in één geheel gieten
- weggoten beperken door
 - o afwateren in wadi's
 - o waterdoorlatende oppervlakten
- op (half)verharding moet alles machinaal onderhouden kunnen worden.
 - o Dus geen dolomiet of grind.
 - o Wel doorgroeitegels of grasdallen (want gestabiliseerd)
- Onderbouw bij plaatsing van 'straatmeubilair', zoals zitbanken, vuilbakken, picknicktafels,... : te voorzien in een monolieten onderbouw (sokkel) om ongewenste onkruidgroei te vermijden. Dergelijke obstakels mogen dus niet rechtstreeks in het gazon geplaatst worden.
- Rolkraag (L-vormige plaat) onder draad :
 - o Opstaande kant
 - o Liggende kant van 15cm (laatste 5cm tegen afsluiting buiten bereik van maaier

Artikel 4

De hiernavolgende lasten worden opgelegd:

Last 1: Aanleg openbare weg met bijhorende infrastructuur en openbare groenzone: De vergunninghouder is verplicht om de openbare weg, met bijhorende infrastructuur en de openbare groenzone aan te leggen op eigen kosten. De gebeurt op basis van de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

- Last 2: kosteloze grondafstand: 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 definitieve oplevering van de laatste uit te voeren werken. Deze overdracht zal gebeuren nadat de stad zijn goedkeuring heeft gehecht aan het proces-verbaal van definitieve 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