



UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE GEMEENTERAADSZITTINGEN

Openbare zitting van 19 oktober 2015

Aanwezig :

Odette VAN HAMME, voorzitter van de gemeenteraad;
Koen LOETE, burgemeester;
Freddy DEPUYDT, Christophe DE WAELE, Dirk VAN DE VELDE, Ann VAN DEN DRIESSE, Rita DE CONINCK, Bob D'HAESELEER, schepenen;
Danny SMESSAERT, schepen/voorzitter OCMW zonder stemrecht;
Janvier BUYSE, Marc WINDEY, Luc VANDEVELDE, Lutgarde DE JAEGER, Koen WATERSCHOOT, Rosita MEIRESONNE, Caroline D'AUBIOL, Filip LECOMPTE, Wilfried VAN KERREBROECK, Michel DE SUTTER, Gertjan BLOMME, Tineke VERSTRAETE, Rudi DESMET, Paul VERSTRAETE, Filip SMET, Rita GYSELS, Ann EGGERMONT, Hilde LAMPAERT en Peter DE GRAEVE, gemeenteraadsleden;
Monique HAEGEMAN, waarnemend stadssecretaris ;

Goedkeuring aanleg en uitrusting van de wegenis in verkavelingsaanvraag Verkaveling V527/1 – Broeders Van Liefdestraat – nv BCA

De gemeenteraad,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op het nieuwe gemeentedecreet van 15 juli 2005 en zijn wijzigingen;

Overwegende dat de nv **BCA**, Steenweg Op Deinze 55, 9880 Aalter, een verkaveling van **15 loten voor woningbouw en 1 lot voor het oprichten van een meergezinswoning** wenst te realiseren op de gronden gelegen **Broeders van Liefdestraat**, kadastraal gekend EEKLO, 2^{de} afdeling, sectie F, nr. 613C;

Gelet op de daartoe ingediende verkavelingsaanvraag nr. V527/1 dd. 21-05-2015;

Gelet op de ingediende plannen opgemaakt door bvba studiebureau Jonckheere, K. Astridlaan 134/5, 8200 Brugge en bestaande uit :

1. het verkavelingsplan dd. 12/05/2015 met liggingsplan, ontworpen toestand, bestaande toestand en plan grondafstand;
2. het technisch dossier bestaande uit het plan nr. 1 'Ontwerp Infrastructuurwerken' met liggingsplan, overzichtsplan toekomstig eigendomsstatuut, plan bestaande toestand, grondplannen wegenis en riolering dd. 12/05/2015, plan nr. 2 'Ontwerp Infrastructuurwerken' met lengteprofielen, dwarsprofielen en details, raming dd. 12/05/2015 en bestek dd. 12/05/2015;

Overwegende dat de verkaveling de aanleg van 15 loten voor ééngezinswoningen (gesloten en halfopen bebouwing), 1 lot voor het oprichten van een meergezinswoning, 29 private parkeerplaatsen en 18 openbare parkeerplaatsen omvat;

Overwegende dat de verkavelingsaanvraag gelegen is in het binnengebied achter de bebouwing langs de oostzijde van de Zandstraat en de westzijde van de Burggravenstraat en ontsloten via een nieuw aan te leggen weg uitgaand op de Broeders van Liefdestraat;

Overwegende dat voor de realisatie van het nieuwe verkavelingsproject aldus wegen-en rioleringswerken en aanleg van nutsvoorzieningen moeten uitgevoerd worden, die later, na de definitieve aanvaarding ervan, overgedragen zullen worden aan de stad en de respectievelijke nutsmaatschappijen;

Overwegende dat op het voormelde rooilijnplan de zones aangeduid staan die later kosteloos overgedragen zullen worden naar het openbaar domein van de stad;

Overwegende dat het voorziene wegenisontwerp voldoet aan het typebestek 250;

Overwegende dat van 26/06/2015 tot en met 25/07/2015 de vereiste openbaarheid aan de stedenbouwkundige aanvraag werd gegeven door aanplakking en aanschrijving van de aanpalende eigenaars overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 05 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, en zijn wijzigingen;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek twee schriftelijke bezwaren ingediend werden door aanpalende eigenaars, inzake:

- de bezorgheid omtrent het verdwijnen van het huidige speeltuintje; het nieuwe speelplein dat reeds aangelegd werd in de reeds gerealiseerde verkaveling Louis Van Doornestraat is te klein, te weinig speeltoestellen, geen schaduw, te dicht bij de huizen en geen uitdagingen voor de kinderen → vraag naar een alternatief
- toename van de reeds bestaande parkeerproblematiek in de omgeving van de Zandstraat
- het niet voorzien van een kosteloze ontsluiting achteraan voor de eigendommen die langsheen de Zandstraat grenzen aan de nieuwe verkaveling;
- het aanplanten van eiken op heel korte afstand van de perceelsgrens met de tuin van reclamant met vrees voor overhangende kruin, lichtverlies in de tuin → vraag tot voorzien van alternatief groen vb. leilindes
- vraag tot respecteren van een afstand van minstens 30 cm ten opzichte van de perceelsgrens, voor het aanplanten van struiken om wildgroei door de afsluiting te vermijden.

Overwegende dat inmiddels een overlegvergadering werd georganiseerd met de reclamanten inzake de bezorgdheden omtrent het verdwijnen van het bestaande speelpleintje. Op dit overleg werd verduidelijkt dat het nieuwe speelplein samen met de grasvlakte van de aangrenzende wadi één grote speelruimte vormt. Er zal in overleg met de verkavelaar bekeken worden welke speeltoestellen van het bestaande pleintje kunnen gerecupereerd worden en verplaatst naar het nieuwe speelplein. Bovendien zullen een aantal boomstammen van de te verwijderen bomen als natuurlijk speelelementen en/of zitbank verplaatst worden naar het nieuwe speelplein en/of rand van de wadi.

Overwegende dat bij de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stedelijke inbreidingsprojecten' ingegaan werd op de vraag van de omgeving van de Zandstraat om extra parkeerplaatsen te voorzien onder de vorm van de openbare parking aan de zuidkant van de huidige verkaveling.

Overwegende dat van private verkavelaars niet kan verwacht worden dat zij kosteloos ontsluitingsmogelijkheden voorzien voor aanpalende woonpercelen die geen deel uitmaken van de verkaveling. Aan de aanleg van dergelijke ontsluitingen zijn kosten voorzien voor de verkavelaar en dergelijke ontsluitingen nemen ook de nodige ruimte in beslag. Enkel de aanpalende percelen zelf verkrijgen hierdoor een meerwaarde, waardoor het niet meer dan billijk is dat de verkavelaar hiervoor een financiële compensatie onderhandeld met de eigenaars van deze percelen.

Bovendien zal het openbare speelplein in de nieuwe verkaveling op wandelafstand bereikbaar zijn voor alle omwonenden langsheen de reeds bestaande en nieuw aan te leggen openbare weg.

De opmerkingen inzake vrees voor verlies aan licht en overhangende takken veroorzaakt door de aanplanting van de voorziene zomereiken aan de westzijde van de verkaveling zijn terecht. Deze boomsoorten zijn te groot om op dergelijke afstand van de perceelsgrens aan te planten. Daarom wordt in de voorwaarden verbonden aan de verkaveling opgelegd dat de zomereiken op die plaats moeten vervangen worden door *Prunus umineko*. Bovendien moet de voorziene onderplanting in *Lonicera* vervangen worden door *Sarcococca hookeriana Humilis*, aan te planten op de wettelijke afstand van 50 cm van de perceelsgrens met de aanpalende eigendommen.

Gelet op de beraadslaging door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 6 oktober 2015 over het openbaar onderzoek, waarbij de bezwaren deels gegrond bevonden werden;

Gelet op de ingediende adviezen terzake van Telenet dd. 29/07/2015, de Watergroep dd. 11/08/2015 en 28/09/2015, Slependammpolders dd. 25/09/2015, de stedelijke brandweer dd. 01/07/2015, Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen van de Vlaamse Overheid dd. 25/06/2015 en Proximus dd. 17/07/2015;

Omwille van onderhoudskosten moet de voorziene onderbeplanting in *Lonicera* vervangen worden door *Sarcococca hookeriana Humilis*;

Om het gras van de wadi te kunnen maaien moet deze aangelegd worden met een glooiender helling dan de geknikte berm die aangeduid staat op het schema RWA en Buffering en het typedwarsprofiel van het bufferbekken op het plan nr. 2 van het Ontwerp Structuurwerken; hierover dient voorafgaand aan het uitvoeren van de wegeniswerken een overleg georganiseerd worden met de stedelijke technische dienst;

Om wildparkeren in de verkaveling te vermijden moet deze verkeerstechnisch aangeduid worden als woonerf. De private en openbare parkeerplaatsen (zie aanduiding op Grondplan Wegenis) moeten aangeduid worden met een P-tegel en de verkeersborden F12a en F12b moeten geplaatst worden met een B1 bord;

Om de verkaveling uniform in te kleden naar de omgeving moet de bestaande bomenrij ter hoogte van de oostgrens van de verkaveling doorgetrokken worden naar het noorden door het aanplanten van 6 streekeigen fruitbomen langsheen en op minstens 5m van de grens van de aanpalende waterloop (zie aanduiding op Omgevingsplan Ontworpen Toestand - Grondplan Verkavelingsplan);

Omwille van de beperkte groeimogelijkheden op de voorziene plaats, mag de zomereik die voorzien wordt in het haagmassief G4 niet aangeplant worden.

BESLUIT met eenparigheid van stemmen

Artikel 1

De bezwaren gesteld naar aanleiding van het openbaar onderzoek zijn deels gegrond. Volgende voorwaarden zullen aan de nog af te leveren verkavelingsvergunning verbonden worden :

In overleg met de stadsdiensten moet onderzocht worden welke speeltoestellen van het bestaande speelpleintje kunnen gerecupereerd worden en verplaatst naar het nieuwe speelplein. Bovendien moeten een aantal boomstammen van de te verwijderen bomen als natuurlijk speelelementen en/of zitbank verplaatst worden naar het nieuwe speelplein.

*De voorzien zomereiken aan de westzijde van de verkaveling en naast de perceelsgrens met de tuinen van de woningen langsheen de Zandstraat, te vervangen door *Prunus umineko*.*

De voorziene onderplanting in Lonicera moet vervangen worden door Sarcococca hookeriana Humilis, aan te planten op de wettelijke afstand van 50 cm van de perceelsgrens met de aanpalende eigendommen.

Artikel 2

Het wegenistracé, zoals voorzien op de ingediende verkavelingsplannen opgemaakt door bvba studiebureau Jonckheere, K. Astridlaan 134/5, 8200 Brugge en bestaande uit :

1. het verkavelingsplan dd. 12/05/2015 met liggingsplan, ontworpen toestand, bestaande toestand en plan grondafstand;
2. het technisch dossier bestaande uit het plan nr. 1 'Ontwerp Infrastructuurwerken' met liggingsplan, overzichtsplan toekomstig eigendomsstatuut, plan bestaande toestand, grondplannen wegenis en riolering dd. 12/05/2015, plan nr. 2 'Ontwerp Infrastructuurwerken' met lengteprofielen, dwarsprofielen en details, raming dd. 12/05/2015 en bestek dd. 12/05/2015, goed te keuren.

Artikel 3

Deze goedkeuring wordt aan de volgende voorwaarden onderworpen :

- De in de verkaveling voorziene Lonicera beplanting moet vervangen worden door Sarcococca hookeriana Humilis.
- De verkaveling moet verkeerstechnisch als woonerf gemarkeerd worden. Hiertoe moeten de private en openbare parkeerplaatsen (zie aanduiding op Grondplan Wegenis) aangeduid worden met een P-tegel en de verkeersborden F12a en F12b moeten geplaatst worden met een B1 bord.
- Het aanplanten van 6 streekeigen fruitbomen langsheen en op minstens 5m van de grens van de aanpalende waterloop (zie aanduiding op Omgevingsplan Ontworpen Toestand - Grondplan Verkavelingsplan). De nodige maatregelen moeten genomen worden om de te behouden bomen voldoende te beschermen tijdens de uitvoering van de werken.
- De voorziene boom in het haagmassief G4 niet aan te planten.
- De voorziene 5 wegneembare paaltjes op de fiets- en voetgangersverbinding met de noordelijk aansluitende verkaveling van de Louis Van Doornestraat, moeten doorgetrokken worden tot aan de rand van de wadi (zie aanduiding op Grondplan Wegenis).
- De verplichting voor de verkavelaar om de kosten te dragen voor alle infrastructuurwerken binnen de grenzen van het rooilijnplan, met name bestrating, riolering, boordstenen, opritten, beplantingen en wadi, evenals de aanleg van water- en elektriciteitsbedeling, openbare verlichting, telecommunicatie en telefonie, en de kosten voor gas- en kabel distributie.
- De verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van de kavels betreft, slechts uitvoerbaar nadat door de verkavelaar de bewijzen worden voorgelegd waaruit blijkt dat hij heeft voldaan aan de nodige financiële verplichtingen inzake de aanpassing/aanleg van voormelde wegeniswerken en nutsvoorzieningen. Het college van burgemeester en schepenen zal slechts stedenbouwkundige vergunningen afleveren voor het bebouwen van de loten, nadat alle wegeniswerken en nutsleidingen werden uitgevoerd en voorlopig opgeleverd.
- De keuze en de inplanting van de masten en armaturen voor de openbare verlichting moet in voorafgaand overleg gebeuren met de stedelijke technische dienst. Het definitief voorstel wordt ondertekend voor akkoord door alle partijen en wordt als bindende bijlage bij het verkavelingsdossier gevoegd.
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Imewo voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in de bijlage toegevoegd. Deze teksten zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder via www.imewo.be.
- Voorafgaand aan de uitvoering van de werken dient de verkavelaar een bankwaarborg te stellen, die de volledige kostprijs dekt van alle hierboven omschreven werken, vermeerderd met 20% voor onvoorziene kosten. Die bankwaarborg wordt gesteld bij een door het college van burgemeester en schepenen erkende financieringsinstelling, die zich hoofdelijk verbindt voor de uitvoering van de werken; het saldo van de bankwaarborg zal pas teruggestort worden bij de goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen van de definitieve oplevering van de werken.

- Bij de aanvraag tot voorlopige oplevering van de wegenis- en infrastructuurwerken voegt de verkavelaar een digitaal gegeorefereerd (in het Lambert 72-coördinatenstelsel) as-built-plan van de wegenis- en infrastructuurwerken van de verkaveling, bij voorkeur in dwg-formaat, mét een opmetingsplan per lot en met de aquadatafiches. Eveneens wordt één geplotte versie overgemaakt.
- De kosteloze afstand aan de stad Eeklo van de volledige bedding van de nieuw aan te leggen wegenis na de definitieve oplevering der werken, met inbegrip van openbare verlichting. De verkavelaar duidt een notaris aan voor de opmaak van de overdrachtsakte en draagt hiervoor de kosten.
- De verkavelaar mag de riolering zelf aanleggen, mits toestemming en keuring door de Watergroep. Tijdens de uitvoeringswerken dient de Watergroep steeds op de hoogte gehouden te worden, zodat toezicht kan uitgeoefend worden op de aanleg en op de waterdichtheidsproeven. Deze proeven worden uitgevoerd op het volledige nieuwe rioolstelsel, op kosten van de verkavelaar. Bij de voorlopige oplevering van de aangelegde rioleringen dient de verkavelaar de Watergroep de gelegenheid te geven om het net visueel te inspecteren. Gebreken dienen door de verkavelaar op zijn kosten hersteld te worden. Het aangelegde rioleringsnet dient minimaal te voldoen aan de Watergroep-bestekken en de voorschriften bijgevoegd aan het hydraulisch advies voor riolering.
- Na de definitieve oplevering draagt de verkavelaar het nieuw aangelegde rioleringsnet kosteloos over aan de Watergroep via een notariële akte, volgens het contract 'Kosteloze overdracht aan de Watergroep'.

Artikel 3

Een afschrift van dit besluit zal, samen met het dossier betreffende de stedenbouwkundige aanvraag, overgemaakt worden aan het departement Ruimte Vlaanderen.

Namens de raad :

De stadssecretaris wd.,
get. Monique HAEGEMAN

De voorzitter,
get. Odette VAN HAMME

Voor eensluidend uittreksel
Voor de burgemeester,
De stadssecretaris *wd.*
(art. 126 van de Nieuwe Gemeentewet)



