

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van Jabbeke, dd. 19 december 2022



Aanwezig :

Voorzitter:

Annemieke Dhaese

Schepenen :

Frank Casteleyn, Geert Deprée, Claudia Coudeville, Chris Bourgois, Wim Vandenbergh, Paul Storme

Raadsleden :

Daniël Vanhessche, Joël Acke, Jan Pollet, Geert Orbie, Han Vermaut, Nadia Hendrickx, Peter-Jan Hallemeersch, Carine Vandermeersch, Ilse Vandenbroucke, Piet Berton, Marleen Vanden Broucke, Werner Coudyzer, Olivier Fourier, Siska Loyson,

wnd. Algemeen Direct

Goele Brouckaert

Afwezig of verontschuldigd :

Hendrik Bogaert, Reinhart Madoc

Betreft : 4 Leefmilieu - Constant Permekelaan 34 - verkaveling - zaak der wegen - afstand aan openbaar domein - ontwerp (Referte: I/FRO/2022/586608)

Aan de gemeenteraad wordt het ontwerp voor het aanleggen van een gescheiden riolering, wegenis en omgevingsaanleg ten behoeve van het omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden voor 14 woningen op de percelen palend aan de Constant Permekelaan, aangevraagd door de BV Verdonck Veurne Biscuiterie, gevestigd te 8630 Veurne, Nieuwstraat 6 bus 1. Het ontwerp werd opgemaakt door Landmeetkantoor Decoster. De verkaveling voorziet 4 loten voor aaneengeschakelde woningen (2 gesloten en 2 halfopen) langs de Constant Permekelaan. Langs de nieuwe wegenis worden 2 open woningen, 2 koppelwoningen (4 halfopen) en nog 4 loten voor aangeschakelde woningen (2 gesloten en 2 halfopen) voorzien. De loten hebben een oppervlakte met minimum 201 m² en maximum 515 m².

Tussen de aaneengeschakelde woningen langs de Constant Permekelaan en de aaneengeschakelde woningen langs de nieuwe wegenis wordt een kruiwagenpad voorzien.

Er is een ontsluiting voorzien vanuit de Constant Permekelaan met een breedte van 5,8m, aangelegd in grijze betonstraatstenen. Verder heeft de wegenis een breedte van 4,7m en is deze eveneens aangelegd in grijze betonstraatstenen. De breedte van het openbaar domein is overal minimum 9 meter. De materialen voor de wegenis dienen te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het openbaar domein. Artikel 2 stelt:

“De verkavelaar of projectontwikkelaar dient in te staan voor de aanleg van de wegenis en de aanhorigheden, zoals voetpaden, opritten en groenstroken in de respectievelijke projecten en wel als volgt:

- alle wegen dienen uitgevoerd te worden in KWS verharding;
- alle voetpaden dienen aangelegd te worden in grijze betonstraatstenen 22 x 22 x 8;
- alle opritten en in voorkomend geval de toegangen tot de ingang van de woningen op het openbaar domein dienen aangelegd te worden in grijze betonstraatstenen 22x11x8, de breedte van de opritten bedraagt maximum 7m en dient in overeenstemming te zijn met de aangelegde toegangsbreedte op het private erf;
- de overige voorziene verharding op het openbaar domein dient voorzien te worden van betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10;
- er dient een behoorlijk en door de bevoegde overheid goed te keuren groenplan voorgelegd te worden met aanduiding van laanbomen, hagen, groenstroken...;
- de goten dienen uitgevoerd te worden door een ter plaatse te storten monoliet-uitvoering in beton, waarbij de straatkolken geïntegreerd zijn.”

De wegenis is T-vormig en doodlopend. Aan het begin van de wegenis worden naast de rijbaan 3 publieke parkeerplaatsen voorzien, overeenkomstig de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken die bepaalt dat per schijf van 5 woongelegenheden 1 bezoekersparkeerplaats dient voorzien te worden.

Bij de loten 1, 4, 5 en 8 tem 14 worden de verplichte parkeerplaatsen (1 overdekt en 1 niet-overdekt) op de eigen kavel voorzien. Voor de loten 2, 3, 6 en 7 worden de 2 parkeerplaatsen voorzien in dubbele garages (loten G1 tem G4). Deze garages dienen onlosmakelijk verbonden te blijven aan de desbetreffende loten zoals vermeld op het verkavelingsplan en kunnen niet afzonderlijk verkocht worden.

In de groenzone naast de wegenis worden ter hoogte van de loten 5 en 6 en de loten 7 en 8 wadi's voorzien.

Gelet op artikel 31 van het Omgevingsvergunningsdecreet moet de aanvraag worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Gelet op artikel 47 van het Omgevingsvergunningsbesluit neemt de gemeenteraad kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 31 augustus

2022 tot en met 30 september 2022 en werd er één bezwaarschrift ontvangen. In het bezwaar wordt aangegeven dat er bij elke woning minimum 2 parkeerplaatsen zouden voorzien moeten worden en dat de ingesloten woningen hierover niet zouden beschikken en er wordt aangegeven dat de voorziene garageboxen mogelijk niet zullen gebruikt worden. Het aantal voorziene parkeerplaatsen (inclusief garages) voldoet echter aan de gemeentelijke verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen en de garages dienen onlosmakelijk verbonden te blijven aan deze kavels en kunnen niet apart verkocht worden. Daarnaast worden ook bezorgdheden geuit omtrent de impact op de mobiliteit in de Constant Permekelaan. Hieromtrent kan verwezen worden naar het gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer en het toepasselijke RUP, hetgeen dergelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Wat de materialen van het kruiwagenpad betreft, werd een gewijzigd plan ingediend dat dit voorziet in vlakke grasdoorgroeistenen.

Daar waar het schepencollege in het kader van het vergunningenbeleid bevoegd is voor de omgevingsaanvragen, is de gemeenteraad bevoegd voor de volledige uitrusting die op het einde van de omgevingsvergunningsprocedure en de realisatie bij het openbaar domein moet ingelijfd worden.

Gelet op het decreet dd. 3-05-2019 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen waardoor er aan het dossier een rooilijnplan werd toegevoegd ter goedkeuring van de gemeenteraad. Na de aanleg van alle uitrustingen en nutsvoorzieningen wordt er voorgesteld om vrij en onbelast en zonder kosten 1.020m² grond af te staan aan de gemeente Jabbeke. Het lot OD dat voorzien wordt om af te staan aan het openbaar domein, grenst aan de noordzijde niet aan een bestaande perceelsgrens. Op die manier wordt een zogenaamde 'peststrook' gecreëerd voor de eigenaars van de aanpalende percelen, hetgeen niet aanvaardbaar is. Bij aanleg van nieuwe wegenis voor een nieuwe ontwikkeling, dient steeds voorzien te worden dat ook de aanpalende eigenaars in de toekomst hierop kunnen aansluiten voor een mogelijke uitbreiding van de ontwikkeling. Er kan aldus geen goedkeuring worden verleend aan de overdracht van het lot OD en er wordt opgelegd om een nieuw rooilijnplan en grondafstandsplan voor te leggen waarbij het lot dat wordt overgedragen aan het openbaar domein wordt voorzien tot op de perceelsgrens met het aanpalende perceel of aanpalende percelen. Verder wordt opgemerkt dat er geen goedkeuring kan verleend worden aan de overdracht aan het openbaar domein van het kruiwagenpad. Dit kruiwagenpad wordt enkel aangelegd ten behoeve van de private percelen en heeft aldus geen meerwaarde voor het openbaar domein, zodat de lasten niet kunnen overgedragen worden aan het openbaar domein. Dit pad dient steeds privaat te blijven en dient ter hoogte van het lot G1 en lot 4 afgesloten te worden met een hekken zodat dit niet publiek toegankelijk is.

BESLUIT:

Artikel 1:

Er wordt goedkeuring verleend voor het uitvoeren van de gescheiden riolering, de wegenis en omgevingsaanleg in de zijstraat van de Constant Permekelaan te Jabbeke, aangevraagd door BV Verdonck Veurne Biscuiterie, onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring van aangepast rooilijnplan en grondafstandsplan en mits toepassing van de materialen zoals voorgeschreven in de gemeentelijke verordening inzake het openbaar domein.

Artikel 2:

Er wordt geen goedkeuring verleend aan het rooilijnplan en het grondafstandsplan. Er dient een nieuw rooilijnplan en grondafstandsplan te worden voorgelegd waarbij het lot voor overdracht dient voorzien te worden tot op de perceelsgrens met het aanpalende perceel of de aanpalende percelen, overeenkomstig de bestaande toestand. Het kruiwagenpad kan niet mee overgedragen worden aan het openbaar domein.

De definitieve oppervlakte zal na het realiseren van het project worden opgemeten en weergegeven via een metingsplan op te maken via de aanvrager/bouwheer.

De afstand dient ten voordele van het openbaar domein van de gemeente Jabbeke om niet te gebeuren. Voor de verwerving dient de akte te worden verleden door de aangestelde notaris en dit voor rekening van de afstanddoende partij.

Artikel 3:

De geplande werken en de eventuele aanpassingen aan het openbaar domein zijn integraal ten laste van de aanvrager/bouwheer.

Aldus beslist door de gemeenteraad van 19 december 2022

Goele Brouckaert
wnd. Algemeen Directeur

Annemieke Dhaese
Voorzitter

Voor eensluidend afschrift

Goele Brouckaert
wnd. Algemeen Directeur

Annemieke Dhaese
Voorzitter

Getekend door: Goele Brouckaert (Signat
Getekend op: 2022-12-21 09:32:04 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



Getekend door: Annemieke Dhaese (Sign
Getekend op: 2022-12-20 20:54:01 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



