

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van Jabbeke, dd. 04 november 2024



Aanwezig :

Voorzitter:

Annemieke Dhaese

Schepenen :

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

Raadsleden :

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

Algemeen directeur

Goele Brouckaert

Afwezig of verontschuldigd :

Geert Deprée, Ilse Vandenbroucke

Betreft : 17 Omgeving - Caverstraat 17 – verkaveling – zaak der wegen (Referte: I/FRO/2024/660589)

De gemeenteraad.

Er is de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

Er is het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar uitvoeringsbesluiten.

Er is het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 en 41.

Er is het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

FEITEN EN CONTEXT:

Aan de gemeenteraad wordt het ontwerp voorgelegd voor het aanleggen van een gescheiden riolering, wegenis en omgevingsaanleg ten behoeve van een omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2024091617 voor het verkavelen van gronden voor 9 ééngezinswoningen langs de Caverstraat, kadastraal gekend als Jabbeke, 1ste afdeling, sectie A nrs. 0953 R, 0953 P, 0953 N & deel van 0952 T aangevraagd door Novus Projects nv, gevestigd te Scheepsdalelaan 60 te 8000 Brugge.

Wanneer een vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat, kan het college van burgemeester en schepenen pas oordelen over de omgevingsvergunningsaanvraag nadat de gemeenteraad een beslissing genomen heeft over de zaak van de wegen (conform artikel 31 van het Omgevingsvergunningsdecreet).

De verkaveling voorziet 11 kavels, waarvan 9 loten voor ééngezinswoningen, 1 lot voor gemeenschappelijke toegang (lot A), 1 lot voor hoogspanningscabine (lot HS) en een perceel voor de aanleg van nieuw openbaar domein over te dragen naar de gemeente Jabbeke. De site heeft een totale oppervlakte van 4.408 m².

De aanvraag betreft een verkaveling voor 9 loten voor ééngezinswoningen, met volgende typologie:

- 4 loten voor halfopen bebouwing (loten 2, 3, 8 en 9) met gekoppelde carport;
- 3 loten voor open bebouwing (loten 4, 6 en 7) met gekoppelde carport;
- 2 loten voor open bebouwing (loten 1 en 5);

De zaak van de wegen omvat voor voorliggende aanvraag volgende onderdelen:

- de vastlegging van de rooilijnen en de opname van gronden in het openbaar domein;
- de aanleg en inrichting van het openbaar domein, zijnde:

Het openbaar domein moet ingericht worden overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake openbaar domein:

- alle wegen dienen uitgevoerd te worden in KWS verharding;
- alle voetpaden dienen aangelegd te worden in grijze betonstraatstenen 22 x 22 x 8cm;
- 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 22x11x8cm, 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 20x20x10cm;
- 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.

Op het einde van de nieuwe weg wordt een keerpunt voorzien met draaicrikel overeenkomstig de bepalingen van de brandweer.

De verkaveling wordt ontsloten via de Caverstraat, waarbij doorgaand verkeer voor gemotoriseerd vervoer niet mogelijk is. De volledige zone voor wegenis is toegankelijk voor voetgangers en fietsers en heeft een woonef karakter waar het verblijfs- en speelkarakter centraal staat.

Elk lot heeft minstens 2 autostandplaatsen: een carport of (in pandige) garage en een open autostandplaats gelegen voor de garage of carport.

Met 3 openbare parkeerplaatsen wordt er een totaal van 21 parkeerplaatsen voorzien voor 9 ééngezinswoningen. Daarnaast zal er nog parkeermogelijkheid zijn op de bermstroken ter hoogte van lot 5 en lot 8 waar de verharding voor parkeren voorzien wordt in grasdoorgroeistenen en zal er ook langsparkeren mogelijk zijn deels in de berm op een strook met grasdoorgroeistenen voor nog 6 bijkomende voertuigen.

Hierdoor worden er voldoende parkeerplaatsen ingetekend en wordt bijgevolg geen extra parkeerdruk verwacht in de Caverstraat of de dorpskern van Jabbeke.

Daarnaast wordt ook aanleg gedaan van alle nutsleidingen en een gescheiden hoofdriolering voor de afvoer van afvalwater (DWA) en regenwater (RWA) met aansluiting op de bestaande riolering van de Caverstraat.

Gezien de goede doorlatendheid van de bovenste grondlagen zal maximaal op infiltratie ingezet worden door het voorzien van een afwatering van de wegenis richting de groene zijbermen ingericht als infiltratiezones. De infiltratiebekkens zelf worden voorzien van een overloop richting de nieuwe RWA-riolering. De nieuwe RWA-riolering heeft via het centraal infiltratiebekken een overloop richting de bestaande gemengde riolering van de Caverstraat.

Er wordt openbaar groen voorzien langsheen de ontworpen weg. Hiermee ontstaat een groene beleving. Langsheen de nieuwe wegenis wordt aan de rechterzijde een haag met een gemengde beplanting aangeplant.

Rond de wadi wordt een struikmassief voorzien als vogel- en bijenbosje (voedsel en waardplaats). Aan de linkerkant van de wegenis twee stuks sierappelboompjes. Bij de wadi wordt één moeraseik (*Quercus Palustris*) voorzien. De overige bomen in de groenzone zijn 10 stuks sierperenboompjes (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer').

Voor het overige wordt het openbaar domein ingericht met enkele speelelementen en 2 zitbanken.

Na de aanleg van alle uitrustingen en nutsvoorzieningen wordt er voorgesteld om vrij en onbelast en zonder kosten 1321,77 m² grond af te staan aan de gemeente Jabbeke.

PROCEDURELE VORMVEREISTEN:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat liep van 16 juli 2024 tot en met 14 augustus 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen:

-Brandweer (hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen): Er werd advies uitgebracht op 09-07-2024. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig.

-Nieuwe Polder van Blankenberge: Er werd advies uitgebracht op 09-07-2024. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig.

-Fluvius System Operator: Er werd advies uitgebracht op 29-07-2024. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.

-Proximus: Er werd advies uitgebracht op 30-07-2024. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig.

-Vlaamse maatschappij voor watervoorziening: Er werd advies uitgebracht op 08-07-2024. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig.

-Wyre: Er werd advies uitgebracht op 11-07-2024. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig.

BEOORDELING:

In uitvoering van artikel 3 van het decreet houdende de gemeentewegen heeft dit besluit 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 van zachte mobiliteit te voldoen.

In uitvoering van artikel 4 van voormeld decreet moet bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet minimaal rekening gehouden worden met de volgende principes:

1. Wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang.
2. Een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd.
3. De verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen. Gelet op artikel 31 van het Omgevingsvergunningsdecreet moet de aanvraag worden voorgelegd aan de gemeenteraad.
4. Wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief.
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.

Deze worden als volgt afgetoetst:

1. Het aanleggen van paden voor de zwakke weggebruiker en de aanleg van gemeentelijke verkeerswegen met maximaal twee rijstroken worden beschouwd als werken van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben (zie Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de VCRO).
 2. Er worden geen gemeentewegen gewijzigd, verplaatst of afgeschaft.
 3. De nieuwe weg is een voor autoverkeer doodlopende weg en zal dus enkel door plaatselijk verkeer gebruikt worden. De Caverstraat is een voldoende uitgeruste weg die erop voorzien is om de verwachte verkeersstroom te verwerken. Er is een goede ontsluiting naar de dorpskern of via de Weststraat naar de autostrade en gewestweg. Daarnaast zal de nieuwe verkaveling vlot te voet en met de fiets bereikbaar zijn vanuit de dorpskern in Jabbeke.
 4. De percelen van de aanvraag vormen een beperkte inbreiding van het woongebied in de dorpskern van Jabbeke. De aanvraag heeft geen directe impact op de omliggende steden en gemeenten.
 5. De verkeersstroom ten gevolge van het project is eerder te verwaarlozen. Er valt geen overschrijding van de draagkracht op mobiliteitsvlak in de omgeving te verwachten.
 6. Zowel voor de aanlegfase als voor de exploitatiefase van het voorliggend project, werd de impactscore berekend. Deze beide fases dienen niet gecumuleerd te worden, gezien deze zich niet gelijktijdig zullen voordoen.
- Voor de aanlegfase wordt een procentuele inname van de maximumemissiedrempels berekend van 1,1%. Gezien deze waarde lager blijft dan 100%, kan geconcludeerd worden dat de impactscore voor de aanlegfase kleiner is dan 1% en dat verder onderzoek naar de impact op waardevolle natuur niet noodzakelijk is. Voor de exploitatiefase wordt een procentuele inname van de maximumemissiedrempels berekend van 3,9%. Ook hier blijft deze waarde onder de totale som van 100% en kan dus geconcludeerd worden dat de impactscore voor de exploitatiefase kleiner is dan 1%. Voor de exploitatiefase is dus eveneens geen verder onderzoek naar de impact op waardevolle natuur noodzakelijk. Globaal kan dan ook besloten worden dat ten gevolge van het voorliggende project geen betekenisvolle impact op waardevolle natuur verwacht kan worden ten gevolge van de aanlegfase en/of van de exploitatiefase.

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

Gelet op het decreet 3 mei 2019 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen waardoor er aan het dossier een rooilijnplan werd toegevoegd ter goedkeuring van de gemeenteraad.

Gelet op artikel 31 § 1 Omgevingsvergunningsdecreet spreekt de gemeenteraad zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Stemming: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen

BESLUIT:

Artikel 1:

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan het tracé van de wegenis, de vastlegging van de rooilijnen en de omgevingsaanleg zoals voorgelegd bij de verkavelingsaanvraag voor de aanvraag van 11 loten voor 9 ééngezinswoningen, een omgevingsaanleg en de aanleg van een openbare wegenis op diverse percelen grond gelegen te Jabbeke op de kadastrale percelen 1ste afdeling, sectie A nrs. 0953 R, 0953 P, 0953 N & deel van 0952 T, aangevraagd door Novus Projects NV.

Artikel 2:

De gemeenteraad keurt de aanleg en inrichting van het openbaar domein, die het onderwerp uitmaken van de zaak van de wegen in de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, goed.

Artikel 3:

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

dienen uitgevoerd te worden overeenkomstig de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het openbaar domein.

De voorwaarden gesteld in de adviezen moeten strikt gerespecteerd worden.

Artikel 4:

Aan deze beslissing worden volgende lasten verbonden:

LAST 1 - Aanleg van nutsvoorzieningen

De aanleg en de aanpassing van alle nutsleidingen zijn een last van de verkavelaar of bouwpromotor en worden gerealiseerd overeenkomstig de lasten van de omgevingsvergunning.

De nutsleidingen dienen ondergronds aangelegd te worden. Per nutsvoorziening dienen alle maatschappijen hun uitrustingen aan te brengen (Fluvius, Farys, Telenet/Wyre, Proximus/Fiberklaar) zodat voor de latere bewoners de vrije keuze gewaarborgd is.

Er moeten in de aanleg voldoende wachtleidingen voorzien worden teneinde elektrische laadpalen op de openbare parkeerplaatsen te kunnen plaatsen zonder opbraak in de wegenis.

De houder van de vergunning staat - op eigen kosten - in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling. De vergunninghouder legt de desbetreffende betalingsbewijzen voor deze werken voor aan de gemeente.

LAST 2 - Aanleg van nieuwe infrastructuur

De verkavelaar of bouwpromotor treedt steeds zelf op als bouwheer van de werken. Het gemeentebestuur behoudt een ruime controlebevoegdheid op de uitvoering van de werken (gezien de inlijving in het openbaar domein), overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken.

De verkavelaar/bouwpromotor zal een globaal waarborgcontract afsluiten bij een erkende bankinstelling tot borg van de haar ten laste gelegde kosten, voortspruitende uit de uitvoering van de lasten uit onderhavig akkoord. Deze bankwaarborg zal aan het gemeentebestuur voor aanvaarding voorgelegd worden. Pas na aanvaarding kunnen de werken aangevat worden.

De waarborg wordt vastgelegd voor de wegenwerken, rioleringen, voetpaden en omgevingsaanleg en zal voor 90% vrijgegeven worden na de voorlopige oplevering van de werken. De overige 10% zal bij definitieve oplevering worden vrijgegeven.

De aanleg van de wegenis- en rioleringswerken dient uitgevoerd te worden overeenkomstig de omgevingsvergunning, in het bijzonder volgens het goedgekeurd bestek en de bepalingen van het Standaardbestek 250 voor de wegenbouw (recentste versie) en de strikte voorschriften in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake openbaar domein met de aanleg van de wegenis en de aanhorigheden, zoals voetpaden, opritten en groenstroken in de respectievelijke projecten als volgt:

- alle wegen dienen uitgevoerd te worden in KWS verharding;

- alle voetpaden dienen aangelegd te worden in grijze betonstraatstenen 22 x 22 x 8cm;

- 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 22x11x8cm, 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 20x20x10cm;

- 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 voorlopige overname van de werken gebeurt in tegenwoordigheid van de gemeente. Alle proeven voorzien in het bestek moeten worden uitgevoerd vóór de voorlopige oplevering. De aangelegde riolering zal worden nagezien door middel van een cameraonderzoek, uitgevoerd door een erkend laboratorium. Dit geschiedt op kosten van de verkavelaar of bouwpromotor. De 10-jarige aansprakelijkheid neemt aanvang vanaf de voorlopige oplevering.

De definitieve oplevering van de werken geschiedt 2 jaar na de voorlopige oplevering, in tegenwoordigheid van de gemeente.

De overname gebeurt onmiddellijk na de definitieve oplevering via de akte kosteloze overdracht gronden en bijhorende infrastructuur, in tegenwoordigheid van de gemeente.

Bij de voorlopige oplevering wordt een as-builtplan (inclusief aquadatafiches) van de verkaveling overgemaakt aan de gemeente, waarin de opmeting van de over te dragen gronden is opgenomen. Het as-builtplan dient opgemeten te worden conform de specificaties van de GRB-skeletcomponenten.

LAST 3 - Omgevingsaanleg

De omgevingsaanleg (beplantingen, groene ruimten, speeltuigen ...) dient uitgevoerd te worden overeenkomstig de omgevingsvergunning, in het bijzonder volgens het goedgekeurd bestek en de bepalingen van het Standaardbestek 250 voor de

wegenbouw (recentste versie) van de Vlaamse Gemeenschap.

Een aantal werken kunnen na de voorlopige oplevering van last 2 worden uitgevoerd (bijvoorbeeld aanleg voetpaden, groenzone, privatieve opritten naar de woningen tot aan de rooilijn). De planning hiervan geschiedt in overleg met de gemeente. In ieder geval dient de verkavelaar hiervoor bij de voorlopige oplevering van last 2 een bankgarantie te stellen die de kostprijs dekt van de nog uit voeren werken, te vermeerderen met 20%. Deze waarborg wordt volledig vrijgegeven bij de voorlopige aanvaarding van de omgevingswerken.

De werken worden uitgevoerd ofwel na realisatie van $\pm 80\%$ van de bebouwing, ofwel maximum 5 jaar na de eerste inschrijving van de bewoners in het bevolkingsregister, ofwel in onderling overleg met het gemeentebestuur.

De beëindiging van de werken moet aan de gemeentelijke diensten meegedeeld worden. Een onderhoudsperiode van 2 jaar gaat in op datum van de voorlopige oplevering van de omgevingsaanleg. Op het einde van deze termijn van 2 jaar volgt de definitieve oplevering.

De gemeente neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

LAST 4 - Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens artikel 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor meer dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na voorlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1. de storting van een afdoende financiële waarborg;
2. een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg. Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.
3. de contracten voor de uitvoering en de aanleg van alle voormelde uitrustingswerken zijn ondertekend door de aannemers, de maatschappijen en door de verkavelaar. In het bijzonder dient dan een bewijs van aanleg van de nutsleidingen aangetoond te worden of voldaan te zijn aan alle financiële, contractuele verplichtingen of andere voorwaarden voor de aanleg van de noodzakelijke nutsvoorzieningen (elektriciteitsnet en drinkwater).

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van de weg en de riolering, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

-De riolerings- en wegenwerken moeten volledig afgewerkt zijn zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het 'attest verkoop percelen' door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend.

-De definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt 2 jaar na de voorlopige oplevering plaats.

-Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen 'attest verkoop percelen' is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervalttermijnen voorzien in de artikels 102 en 103 van het Omgevingsvergunningsdecreet gelden dan.

LAST 5 - Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor openbaar groen zullen na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de gemeente worden afgestaan.

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de verkavelingsvergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven ...) zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning.

Een belofte van kosteloze grondafstand is bij het dossier gevoegd.

De heer Frank Casteleyn, burgemeester en mevrouw Goele Brouckaert, algemeen directeur, worden gemachtigd om voor rekening van de gemeente Jabbeke de akte te ondertekenen.

Aldus beslist door de gemeenteraad van 04 november 2024

Goele Brouckaert
Algemeen directeur

Annemieke Dhaese
Voorzitter

Voor eensluidend afschrift

Goele Brouckaert
Algemeen directeur

Annemieke Dhaese
Voorzitter

Getekend door: Goele Brouckaert (Signat
Getekend op: 2024-11-18 08:53:16 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed



Getekend door: Annemieke Dhaese (Sign
Getekend op: 2024-11-16 21:26:50 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Dhaese Annemieke

