

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van Jabbeke, dd. 10 maart 2025



Aanwezig :

Voorzitter:

Geert Orbie

Schepenen :

Frank Casteleyn, Claudia Coudeville, Piet Berton, Chris Bourgois, Wim Vandenberghe

Raadsleden :

Reinhart Madoc, Han Vermaut, Marleen Vanden Broucke, Ilse Vandenbroucke, Matthias Vanhessche, Danny Serpieters, Pascale Deschepper, Christine Degroote, Ruben Devriendt, Karel Hoffman, Faiza Karim Rajput, Jonas Van Poelvoorde, Charlotte Vandamme, Lut Vandamme, Thibault Jonckheere,

Wnd. Algemeen direct

Bart Demey

Afwezig of verontschuldigd :

Philippe Vandaele, Jan Pollet

Betreft : 9 Omgeving - Stationsstraat 43-47 - verkaveling - zaak der wegen - herneming (Referte: I/FRO/2024/672902)

Aan de gemeenteraad wordt het aangepast ontwerp OMV_2024139931 voorgelegd voor het aanleggen van een gescheiden riolering, wegenis en omgevingsaanleg ten behoeve van een omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden voor 6 ééngezinswoningen, 1 lot voor meergezinswoning, 1 lot voor openbare wegenis (329 m²) en 1 lot voor het doortrekken van het wandelpad, dit is een kosteloze grondafstand van 5m achter de loten 1, 2 en 3 (138 m²).

De site is gelegen langsheen de Stationsstraat 43-45-47 te 8490 Jabbeke en grenzend aan de Boomgaardstraat zn te Jabbeke, kadastraal gekend als 1ste afdeling, sectie A nrs. 1000 L 4, 1000 G 4, 1000 K 4 aangevraagd door de heer Verhelst Briek met als adres Abdijlaan 12, 8460 Oudenburg & de heer Desaever Klaas met als adres Hanssenslaan 57, 8630 Veurne. Het ontwerp werd opgemaakt door het Architectenbureau Vanhoorn en landmetersbureau Desaver-Gunst.

Door de gemeenteraad werd eerder in zitting van 24 juni 2024 goedkeuring verleend aan de zaak der wegen zoals voorgelegd bij de initiële verkavelingsaanvraag.

Het huidig voorliggend dossier OMV_2024139931 is een wijziging ten opzichte van het eerder behandeld dossier OMV_2024001308, waarvoor de gemeenteraad besliste om goedkeuring te verlenen aan het ontwerp van de wegenis, mits de materialen in overeenstemming worden gebracht met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het openbaar domein, alsook het rooilijnplan.

De initiële aanvraag OMV_2024001308 werd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 22-07-2024 geweigerd omwille van een foutief ingevuld hemelwaterformulier, rubrieknummer alsook ontbreken van een screening mobiliteit.

Voor de omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2024139931 werd op 24 februari 2025 een gewijzigde projectinhoud overgemaakt dat tegemoet komt aan de opmerkingen in verband met de materialisatie van de wegenis. De gewijzigde projectinhoud werd op basis van artikel 30 Omgevingsvergunningsdecreet aanvaard en brengt geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Voor de meergezinswoning met handelspand op de benedenverdieping langs de Stationsstraat wordt op het private domein aanleg voorzien van 12 bovengrondse parkeerplaatsen.

De nieuwe verkaveling wordt ontsloten via de Boomgaardstraat waarbij verder doorgaand verkeer niet mogelijk is.

Het openbaar domein is 13m96 breed en wordt aangelegd in KWS-asfaltverharding voor de wegenis, de aanleg van 6 openbare parkeerplaatsen in betongrasdoorgroeistenen 20x20x10, opritten in betonstraatstenen 22x11x8, voetpad in betonstraatstenen 22x22x8 en een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwater en vuilwater.

Het openbaar groen bestaat uit diverse groenzones met 3 inheemse bomen (boomsoort gelijk aan type in Hovenierstraat) en verspreid liggende ondiepe collectieve wadi's voor waterinfiltratie ter plaatse, waarbij de wadi's worden ingezaaid met een kruidenrijk bloemenmengsel.

Er werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd gedurende de periode van 7 november 2024 tot en met 6 december 2024, waarbij 8 bezwaarschriften werden ontvangen.

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.

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 467 m², waarvan 138 m² voor aanleg wandelpad en 329 m² voor openbare weg met groenzones, grond af te staan aan de gemeente Jabbeke.

Stemming: 17 ja-stemmen (Geert Orbie, Claudia Coudeville, Frank Casteleyn, Han Vermaut, Piet Berton, Chris Bourgois, Wim Vandenbergh, Marleen Vanden Broucke, Matthias Vanhessche, Danny Serpieters, Pascale Deschepper, Christine Degroote, Ruben Devriendt, Faiza Karim Rajput, Jonas Van Poelvoorde, Lut Vandamme, Thibault Jonckheere);
4 onthoudingen (Reinhart Madoc, Ilse Vandenbroucke, Karel Hoffman, Charlotte Vandamme)

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 het verkavelen van gronden voor 6 ééngezinswoningen, een omgevingsaanleg en de aanleg van een openbare wegenis op diverse percelen grond gelegen te Jabbeke op de kadastrale percelen gelegen 1ste afdeling, sectie A, nrs 1000G4, 1000K4 en 1000L4 aangevraagd door Verhelst Briel en Desaevers Klaas.

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 gelede 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 asfaltverharding;

-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 wegebouw (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 de heer Bart Demey, wnd. Algemeen directeur, worden gemachtigd om voor rekening van de gemeente Jabbeke de akte te ondertekenen.

Aldus beslist door de gemeenteraad van 10 maart 2025

Bart Demey

Wnd. Algemeen directeur

Geert Orbie

Voorzitter

Voor eensluidend afschrift

Bart Demey

Wnd. Algemeen directeur

Geert Orbie

Voorzitter

Getekend door: Bart Demey (Signature)
Getekend op: 2025-03-25 14:01:30 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



Getekend door: Geert Orbie (Signature)
Getekend op: 2025-03-24 19:58:09 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

