

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 Vandenbergh

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 : 10 Omgeving - Zandstraat - verkavelingsaanvraag - herneming zaak der wegen (Referte: I/FRO/2025/681894)

Aan de gemeenteraad wordt het aangepast ontwerp OMV_ 2024019530 voorgelegd voor het aanleggen van een gescheiden riolering, wegenis en omgevingsaanleg ten behoeve van een omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden voor 12 ééngezinswoningen langs de Zandstraat, kadastraal gekend als Jabbeke, 4e afdeling, sectie C, nr. 149e2, 149z en 149y aangevraagd door Novus Projects nv, gevestigd te Scheepsdalelaan 60 te 8000 Brugge. Het ontwerp werd opgemaakt door Buro Stiel.

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

Bij de behandeling van het omgevingsvergunningsaanvraagdossier in beroep door de deputatie West-Vlaanderen werd naar aanleiding van de ingediende bezwaren en het ongunstig advies van de provinciale omgevingsambtenaar een aangepast dossier ingediend.

De afmetingen van de parkeerplaatsen voor bezoekers zijn aangepast aan de afmetingen zoals bepaald in de verordening. Er wordt één aangepaste parkeerplaats op de plannen aangeduid, in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid. De oprit naar naastgelegen perceel Oude Dorpsweg 49 komt te verdwijnen.

De westelijk ontworpen groenzone in het toekomstig openbaar domein zal ruimte bieden aan een fiets- en voetgangersdoorsteek naar de aanpalende recreatiezone en een groenzone die het speel- en verblijfskarakter van de residentiële woonontwikkeling zal versterken.

In het toekomstig openbaar domein worden er wadi's aangelegd waarop de overlopen van de private hemelwaterputten zullen aangesloten zijn. De overlopen van de wadi's en infiltratieriool worden aangesloten op een ondergronds bufferbekken bestaande uit betonnen kokerelementen (150x60x300cm) over een afstand van 33m om te voldoen aan de voorwaarden uit het advies van de Nieuwe Polder Blankenberge.

Het openbaar domein voorziet tevens speelinfrastructuur.

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

Het openbaar domein van 9 m breed zal ingericht worden overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met een wegenis in KWS-verharding van 5 m breed, opritten, parkeerplaatsen en een wandelverbinding aan te sluiten op het gemeentelijk sportpark. Daarnaast worden ook de groenzones aangelegd met een groenblijvende haag, 9 hoogstammige bomen en de aanleg van drie wadi's voor de hemelwaterinfiltratie ingezaaid met bloemrijk grasland. Op het einde van de nieuwe weg wordt een keerpunt voorzien met draaicriks overeenkomstig de bepalingen van de brandweer.

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 Zandstraat.

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.

Er werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd gedurende de periode van 31 januari 2025 tot en met 1 maart 2025. In

totaal werden 69 bezwaarschriften ontvangen.

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 2.010 m2 grond af te staan aan de gemeente Jabbeke.

Stemming: 15 ja-stemmen (Geert Orbie, Claudia Coudeville, Frank Casteleyn, Han Vermaut, Piet Berton, Chris Bourgois, Wim Vandenbergh, Matthias Vanhessche, Danny Serpieters, Pascale Deschepper, Christine Degroote, Ruben Devriendt, Karel Hoffman, Jonas Van Poelvoorde, Lut Vandamme);

4 neen-stemmen (Ilse Vandenbroucke, Faiza Karim Rajput, Charlotte Vandamme, Thibault Jonckheere);

2onthoudingen (Reinhart Madoc, Marleen Vanden Broucke)

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 12 loten voor ééngezinswoningen, een omgevingsaanleg en de aanleg van een openbare wegenis op diverse percelen grond gelegen te Varsenare op de kadastrale percelen 4de afdeling, sectie C nrs. 0149 E2, 0149 Y, 0149 Z 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, voortspuitende 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 voorzienene 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, privative 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 14:02:02 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



Getekend door: Geert Orbie (Signature)
Getekend op: 2025-03-24 20:02:27 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

