

## Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van Jabbeke, dd. 23 juni 2025



### Aanwezig :

#### Voorzitter wnd.:

Claudia Coudeville

#### Schepenen :

Frank Casteleyn, Piet Berton, Chris Bourgois, Philippe Vandaele, Wim Vandenberghe

#### Raadsleden :

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

#### Algemeen directeur

Goele Brouckaert

#### Afwezig of verontschuldigd :

Geert Orbie, Danny Serpieters

### **Betreft : 17 Omgeving - Ketelweg - omgevingsvergunning 2025011350 - groepswoningbouw - zaak der wegen (Referte: I/FRO/2025/688342)**

Aan de gemeenteraad wordt het ontwerp voorgelegd voor de aanleg van het openbaar domein ten behoeve van een omgevingsaanvraag voor een groepswoningbouwproject voor 6 halfopen eengezinswoningen in de Ketelweg, kadastraal gekend als Jabbeke, 1ste afdeling, sectie A met nr. 1138Y, aangevraagd door woonmaatschappij Vivendo gevestigd te Magdalenastraat 20 bus 1, 8200 Brugge. Het ontwerp werd opgemaakt door architect Hilde Steenkiste bv.

Het ontwerp voorziet de uitvoering van volgende werken op openbaar domein voor rekening van Vivendo:

1. Rooien van 5 bomen

-Langs de Ketelweg staan op heden 8 bomen op openbaar domein op de grasstrook ter hoogte van het perceel van de aanvrager. In functie van de opritten naar de woningen (strikt noodzakelijke toegang) en in functie van de aanleg van de 3 bezoekersparkeerplaatsen op openbaar domein dienen 5 van de 8 bomen gerooid te worden.

2. Aanleggen van 3 bezoekersparkeerplaatsen

-in grasbetontegels 250x250x100 onbehandeld grijs (inclusief grasvoeg, met zichtbare vlak steen 200x200)

-afmeting 240 cm x 600 cm

-totale oppervlakte:  $3 \times 14,40 \text{ m}^2 = 43,20 \text{ m}^2$

3. Aanleggen van opritten naar de carports van de woningen

-in grijze waterdoorlatende betonstraatstenen 220x110x80 in halfsteensverband

-250 cm breed naar woning 1

-600 cm breed naar woning 2 en 3

-600 cm breed naar woning 4 en 5

-250 cm breed naar woning 6

-totale oppervlakte:  $3 \times 14,40 \text{ m}^2 = 40,80 \text{ m}^2$

Het ontwerp voorziet eveneens om een strook van 55 à 58 cm van het perceel langs de Ketelweg af te staan aan het openbaar domein in functie van het aanleggen van bezoekersparkeerplaatsen bij het groepswoningbouwproject.

De strook heeft een oppervlakte van 36,72 m<sup>2</sup>. Er rest dan nog ongeveer 1565,38 m<sup>2</sup> van het perceel in eigendom van de woonmaatschappij Vivendo.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd gedurende de periode van 2 mei 2025 tot en met 31 mei 2025, waarbij 6 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 mei 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 36,72 m<sup>2</sup> voor aanleg openbare domein, grond af te staan aan de gemeente Jabbeke.

BESLUIT:

Artikel 1:

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan de zaak der wegen met inbegrip van de vastlegging van de rooilijnen, de omgevingsaanleg en de aanleg van het openbaar domein zoals voorgelegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de realisatie van een groepswoningbouw met 6 eengezinswoningen, gelegen 1ste afdeling, sectie A, nr 1138 Y, aangevraagd door Vivendo BV, Magdalenastraat 20 bus 1, 8200 Brugge.

Artikel 2:

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 3:

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. 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, voortvloeiende 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-builtonplan (inclusief aquadatafiches) overgemaakt aan de gemeente, waarin de opmeting van de over te dragen gronden is opgenomen. Het as-builtonplan dient opgemeten te worden conform de specificaties van de GRB-skeletcomponenten.

#### LAST 3 - Omgevingsaanleg

De omgevingsaanleg (beplantingen, groene ruimten,...) 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 - Kosteloze grondafstand

De projectzone zal 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 vergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven ...) zijn ten laste van de houder van de vergunning.

Een belofte van kosteloze grondafstand is bij het dossier gevoegd.

#### Artikel 4:

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 23 juni 2025**

**Goele Brouckaert**  
**Algemeen directeur**

**Geert Orbie**  
**Voorzitter**

#### Voor eensluidend afschrift

**Goele Brouckaert**  
**Algemeen directeur**

**Geert Orbie**  
**Voorzitter**

Signed by: Goele Brouckaert (Signature)  
Signed at: 2025-07-07 09:16:03 +02:00  
Reason: Ik keur dit document goed



Signed by: Geert Orbie (Signature)  
Signed at: 2025-07-06 19:29:29 +02:00  
Reason: Ik keur dit document goed

